

# Siedlungs- und Wohnungspolitik

## Portrait und Feststellungen



#### CBRE-Team „Research & Consulting“

Marie-Paule Thomas, Soziologin-Urbanistin, Dr. sc. ETH Lausanne, Direktorin, Projektleiterin

François Yenny, Architekt-Ökonom, MBA HEC, Senior Director, Projektleiter

Virgil Menetrey, Geomatikingenieur, Consultant

Alexandre Andenmatten, Informatikingenieur FH, Datenbearbeitung

Kontakt: [mariepaule.thomas@cbre.com](mailto:mariepaule.thomas@cbre.com); [francois.yenny@cbre.com](mailto:francois.yenny@cbre.com)

Website: [www.cbre.ch](http://www.cbre.ch); [www.iconsulting.ch](http://www.iconsulting.ch)

#### Stadt Freiburg

Gemeinderat

Stadtplanung und Architektur

Finanzamt

September 2023

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
Gemeinderat der Stadt Freiburg.....	5
<b>Präambel</b>	<b>7</b>
Freiburg, Strategie „Lebensraum 2040“: von der Wohnungs- zur Siedlungspolitik.....	7
Drei Etappen bis zum Ziel .....	8
<b>Portrait der Stadt Freiburg</b>	<b>9</b>
1. Feststellung: Ein sich entspannender Wohnimmobilienmarkt, der auf kantonaler und Westschweizer Ebene konkurrenzfähig ist.....	9
2. Feststellung: Eine Stadt mit vielen kleinen Wohnungen, der es an grossen Wohnungen fehlt.....	10
3. Feststellung: Unterschiedliche Bedürfnisse der Haushaltstypen und unterbelegte Grosswohnungen.....	12
4. Feststellung: Ein Quartiermosaik mit soziodemografischen, sozioökonomischen und typologisch-morphologischen Disparitäten .....	15
5. Feststellung: grosse Landressourcen.....	17
<b>Von den Feststellungen zur Vision</b>	<b>20</b>
Zusammenfassung der Feststellungen.....	20
Die Vision: eine durchmischte und nachhaltige Mehrgenerationenstadt .....	21
Drei prioritäre Zielgruppen.....	23
<b>Von der Vision zur Roadmap: drei Ziele und verschiedene Massnahmen</b>	<b>25</b>
Eine Roadmap: 3 Ziele, verschiedene Massnahmen.....	26
Die fünf Handlungsfelder der Gemeinden.....	26



# Vorwort

Es ist nicht immer einfach, eine Wohnung zu finden, die den eigenen Bedürfnissen und Wünschen entspricht. Die Gründe dafür sind in jeder Stadt andere. Auch die Stadt Freiburg ist keine Ausnahme; hier zeichnet sich der Wohnungsmangel im Kantonszentrum dadurch aus, dass es schwierig ist, mittelgrosse und grosse Miet- und Kaufobjekte zu finden.

Für die angestrebte aktive Wohnungspolitik hat die Stadt Freiburg das Wohnungs- und Siedlungswesen in ihrem Gebiet auf Herz und Nieren geprüft. Sie ist die erste Freiburger Gemeinde, die ein solch präzises statistisches Inventar des eigenen Immobilienbestands erstellt.

Für diese Diagnose wurden die Ergebnisse des Wohnungsmonitors, der private und öffentliche Akteurinnen und Akteure des Freiburger Immobilienmarkts umfasst, mit kommunalen Statistiken ergänzt und durch ein Fachbüro abgestützt. Dadurch wurde ein klarer und aufklärer Blick auf die weitere Planung erhalten.

Es ist eine grosse Herausforderung, Quartiere so zu gestalten, dass der Lebensraum sowohl auf gesellschaftlicher als auch wirtschaftlicher und ökologischer Ebene hochwertig und folglich nachhaltig ist. Auch wenn die Gebäude in der Schweiz für 30% der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich sind, muss gebaut, renoviert und saniert werden, damit es für alle eine Wohnung hat.

Für die Stadt Freiburg besteht die grösste Herausforderung der nächsten Jahre darin, dem Wohnungsbedarf zu entsprechen und gleichzeitig neue Bauarten, innovative Techniken bezüglich Materialwahl zu bieten oder möglichst im Sinn einer Kreislaufwirtschaft zu handeln.

Gleichzeitig sind die Hebel der Stadt, um in diesem Bereich aktiv zu werden, kurz und privaten Immobilienakteur:innen kommt eine wichtige Rolle zu.

Der Gemeinderat will sich aber der Herausforderung stellen und der Stadt eine echte Siedlungs- und Wohnungspolitik geben.

Diese erste Broschüre liefert ein Portrait und Feststellungen in Zusammenhang mit der Zusammensetzung des Wohnungsbestands in der Stadt Freiburg. In diesem Sinn ist sie sowohl eine Grundlage für die zukünftige Siedlungs- und Wohnungspolitik als auch ein Arbeitshilfsmittel für private Immobilienakteur:innen.

Der Gemeinderat

5



Thierry Steiert, Stadtmann (Mitte)  
Direktion der Zentralverwaltung, des  
Personalwesens, des Rechtsdienstes und  
der Bürgergemeinde

Laurent Dietrich, Vize-Stadtmann (2. von links)  
Direktion der Finanzen, der Kultur  
und der Informatik

Pierre-Olivier Nobs, Gemeinderat (2. von rechts)  
Direktion der Ortspolizei und Mobilität  
und des Sports

Mirjam Ballmer, Gemeinderätin (links)  
Direktion der Schule, Kinder und des gesellschaftlichen  
Zusammenhalts, der Sozialhilfe und  
der Beistandschaft für Erwachsene

Elias Moussa, Gemeinderat (rechts)  
Direktion des Bauwesens (Dienste Stadtplanung  
und Architektur und Tiefbau, Umwelt  
und Energie)

6



# Präambel

## Freiburg, Strategie „Lebensraum 2040“: von der Wohnungs- zur Siedlungspolitik

„Die Stadt Freiburg beschritt den Weg der Siedlungspolitik, um mehr über die soziologische, demografische und wirtschaftliche Lage ihres besiedelten Gebiets zu erfahren. Um eine Vision zu entwerfen erschien es wichtig, in Erfahrung zu bringen, was die Identität von Freiburg ausmacht, damit die Gemeinde der Bevölkerung mit all ihren öffentlichen Politikfeldern eine Antwort bieten kann.

Die Haushalte bewohnen nicht nur ein Gebäude, sondern auch eine Stadt, die eine gewisse Lebensqualität bietet. Um langfristig Einwohnerinnen und Einwohner anzulocken und an sich zu binden, muss die Siedlungspolitik alle öffentlichen Politikfelder einer Stadt einbinden. So will die Stadt den Wohnungs- und Lebensformbedürfnissen der Einwohnerinnen und Einwohner besser entsprechen. Dazu stützt sie sich auf eine solide Diagnose der aktuellen Situation und entwirft für die nächsten Jahre eine systemische Vision der Siedlungspolitik.

Worin besteht der Wohnungsbestand heute? Wie gross sind die Wohnungen (Anzahl Zimmer, Fläche)? Welches sind die Preisklassen des Immobilienmarkts? Welche Projekte wurden in den letzten Jahren von Immobilieninvestoren entwickelt? Wie sieht das soziodemografische Profil der Quartiere und der Stadt aus? In welchem Quartier leben mehr Familien, mehr ältere Menschen? In welchen Wohnungsarten leben die verschiedenen Haushaltstypen? Welche neuen Haushaltstypen können und wollen morgen sowohl in Bezug auf die Wohnungs- als auch auf die Lebensqualität in der Stadt Freiburg wohnen? Welche Art der Quartiere und der Stadt ist zu entwickeln, um ihren Wünschen zu entsprechen?“

Das Wohnungs- und das Siedlungswesen sind sich ergänzende Begriffe, die oft verwechselt werden. Das **Wohnungswesen** bezieht sich auf den geschlossenen und abgetrennten Raum zum Wohnen. Das Siedlungswesen ist eine umfassendere **Bezeichnung aller Umgebungsbedingungen des Wohnungswesens, das heisst der Lebensqualität im weiteren Sinn** (sprich die funktionalen, sozialen und spürbaren Qualitäten des Quartiers und der Stadt, in der man wohnt). Das Wohnen beschränkt sich so nicht auf die Nutzung einer Unterkunft, um dem Grundbedürfnis Wohnen zu entsprechen.

Die Wohnungspolitik ist eines der wichtigen Handlungsinstrumente, um der Vision und den politischen Zielen einer Gemeinde gerecht zu werden.

Die **Siedlungspolitik** ermöglicht, den Röhrenblick des Wohnungswesens auszuweiten und einerseits die verschiedenen Dimensionen der Beziehung zwischen Mensch und Wohnort (Gewohnheiten und soziale Praxis, Gefühls- und Identitätsdimension, Normen und Bräuche) und andererseits den sozialen und räumlichen Kontext, in dem sich das Wohnungswesen bewegt, zu betrachten. So wird ein Haushalt eine ganze Reihe von impliziten oder expliziten Entscheidungen treffen, die dazu führen, dass er sich in einer Gemeinde, einem Quartier und einer Wohnung niederlässt. In einer Gesellschaft, in der die Freizeit und das „Erleben“ dominieren, sind die Lebensverhältnisse der wichtigste Faktor bei der Wahl des Wohnorts, gefolgt von den Eigenschaften der gewählten Wohnung.

**Ausgegangen wird von einer quantitativen Vorgabe (X zu bauende Wohnungen), gewünscht ist eine qualitative Information (für wen, wie und wo bauen). Dazu ist ein genaues Verständnis des Stadtgebiets von Freiburg notwendig, mit dem die wichtigsten Herausforderungen der nächsten Jahre ermittelt werden können, um entsprechend zu handeln.**



Abb. 1 Siedlungspolitik: von der Vision zu den Mitteln (gemäss CBRE Research and Consulting)

# Drei Etappen bis zum Ziel

Mit der Siedlungs- und Wohnungspolitikstudie der Stadt Freiburg konnten mehrere Feststellungen und Herausforderungen bezüglich Wohnsituation in der Stadt Freiburg herausgearbeitet werden. Gestützt auf diese Feststellungen erarbeitete der Gemeinderat eine Vision für die Entwicklung des Wohnungswesens der Stadt Freiburg, aus der sich drei Ziele und verschiedene Massnahmen ableiten (Strategie „Lebensraum 2040“).

Dank dieser Vorgehensweise, die sich auf die Zusammensetzung der Haushalte, ihre Bedürfnisse und ihre Erwartungen an ihre Wohnung stützt, können die Gemeindebehörden nicht nur neue Wohnungen bereitstellen. Sie verfügen auch über Vorschläge für eine **qualitative – und nicht nur quantitative – Entwicklung der Stadt**. Kurz gesagt beziehen sich die Diskussionen nicht mehr nur auf **die Zahl der zu bauenden Wohnungen**, sondern auch auf **ihre**

**Merkmale und Eigenschaften**, die sich direkt aus den Zielgruppen ergeben, welche die Stadt Freiburg mit ihrer Siedlungspolitik anziehen möchte. Das Ziel der Stadt Freiburg in den nächsten Jahrzehnten besteht darin, eine hohe Lebens- und „Stadtqualität“ zu bewahren. Dies nicht nur für die Freiburgerinnen und Freiburger, sondern auch für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner.

Angesichts der neuen Ortsplanung (OP), die in den nächsten Jahren in Kraft tritt, war es wichtig, ein gesellschaftliches Wohnportrait der Stadt Freiburg (**Diagnose**) und genaue soziodemografische Hochrechnungen (**Prognose**) zu erstellen, um entsprechend handeln zu können (**Strategie und Roadmap**). Die 2022 vom CBRE-Team „Research & Consulting“ durchgeführte Studie stützte sich auf die öffentlichen Daten des Bundesamts für Statistik.

8

Verstehen				Planen	Handeln	
Diagnose		Prognose		Strategie	Roadmap	Umsetzung
Portrait-workshop	Diagnose Portrait Gemeinde	Szenarien-workshop	Beurteilung der Auswirkungen der Szenarien	Zielsetzungs-workshop	Formulierung der Roadmap (Mittel, Massnahmen und Hilfsmittel) + Beispiele	Umsetzung der Siedlungs- und Wohnungspolitik

Strategieworkshop I	Strategieworkshop II	Strategieworkshop III
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feststellungen und Herausforderungen der Diagnose</li> <li>• Auswahl/Bestätigung der Szenarien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Präsentation der Auswirkungen</li> <li>• Formulierung der bevorzugten Wohnvision und der zu privilegiierenden Zielgruppen (Ziele Stadt und Standorte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusammenfassung Vision der „bevorzugten“ Wohnszenarien</li> <li>• Vorschläge und Beispiel für die „Roadmap“</li> <li>• Genehmigung</li> </ul>

Abb. 2 Ablauf der „Siedlungsstudie“ (gemäss CBRE Research and Consulting)

**Die Strategie der Siedlungs- und Wohnungspolitik der Stadt Freiburg wird ein äusserst wertvolles Mittel für eine überlegte Herangehensweise an die harmonische Stadtentwicklung sein, die den Lebensformen heutiger und zukünftiger Generationen entspricht. Ihre klaren Leitlinien werden helfen, das Wohnungsangebot quantitativ und qualitativ anzupassen.**

**Mit der Strategie „Lebensraum 2040“ lädt die Stadt Freiburg die Projektträger und Projektentwickler zukünftiger Bauten ein, sich dieser Strategie anzuschliessen.**

# Portrait der Stadt Freiburg

## 1. Feststellung: Ein sich entspannender Wohnimmobilienmarkt, der auf kantonaler und Westschweizer Ebene konkurrenzfähig ist

Nach mehreren Jahren des Wohnungsmangels im Kanton Freiburg wird in letzter Zeit **eine allgemeine Entspannung des Wohnungsmarkts beobachtet**. Die Leerstandsquote sollte in den nächsten Jahren ausgeglichen bleiben (1,5%). Auf kantonaler Ebene stieg sie von 0,94% im Jahr 2015 auf 1,85% im Jahr 2021.

Für die **Mietwohnungen** bedeutet dies, dass in weniger beliebten Gemeinden und Quartieren **eine Stagnation oder gar eine Mietpreissenkung sichtbar wird**. Dieser Preisrückgang gilt aber nicht für Wohnungen im Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser, deren Preise weiter steigen, da sie seltener zum Verkauf angeboten werden.

In einem ausgeglicheneren Markt, der auf kantonaler Ebene sogar die Gefahr eines Überangebots birgt, **sind die Haushalte bei ihrer Wohnungswahl weniger eingeschränkt und finden einfacher eine Wohnung in ihrer Wunschgemeinde, die ihrem Budget, ihrer Haushaltsgrösse und ihrer Lebensform entspricht**.

**Der Standortwettbewerb, um bestimmte Haushaltstypen oder Steuerzahlende anzulocken, wird sich in Zukunft intensivieren.**

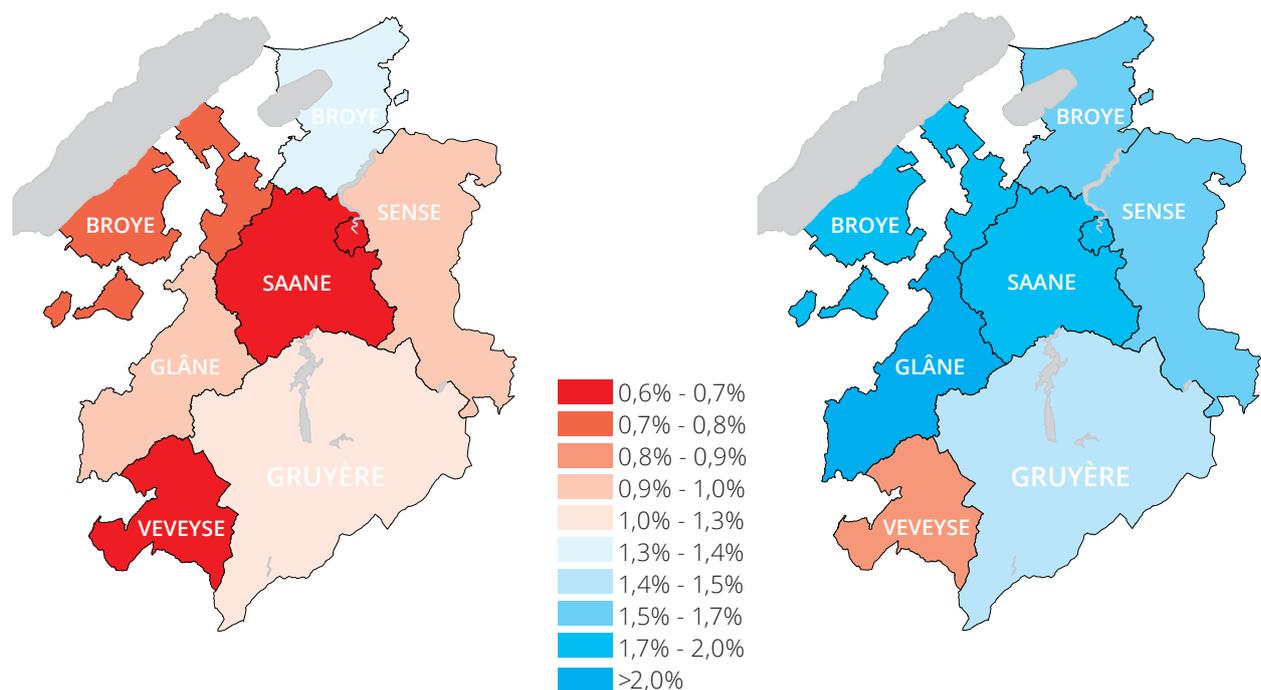


Abb. 3 Entwicklung der Leerstandsquote nach Bezirken zwischen 2015 und 2021. Quelle: Stata, opendata.swiss (gemäss CBRE Research and Consulting)

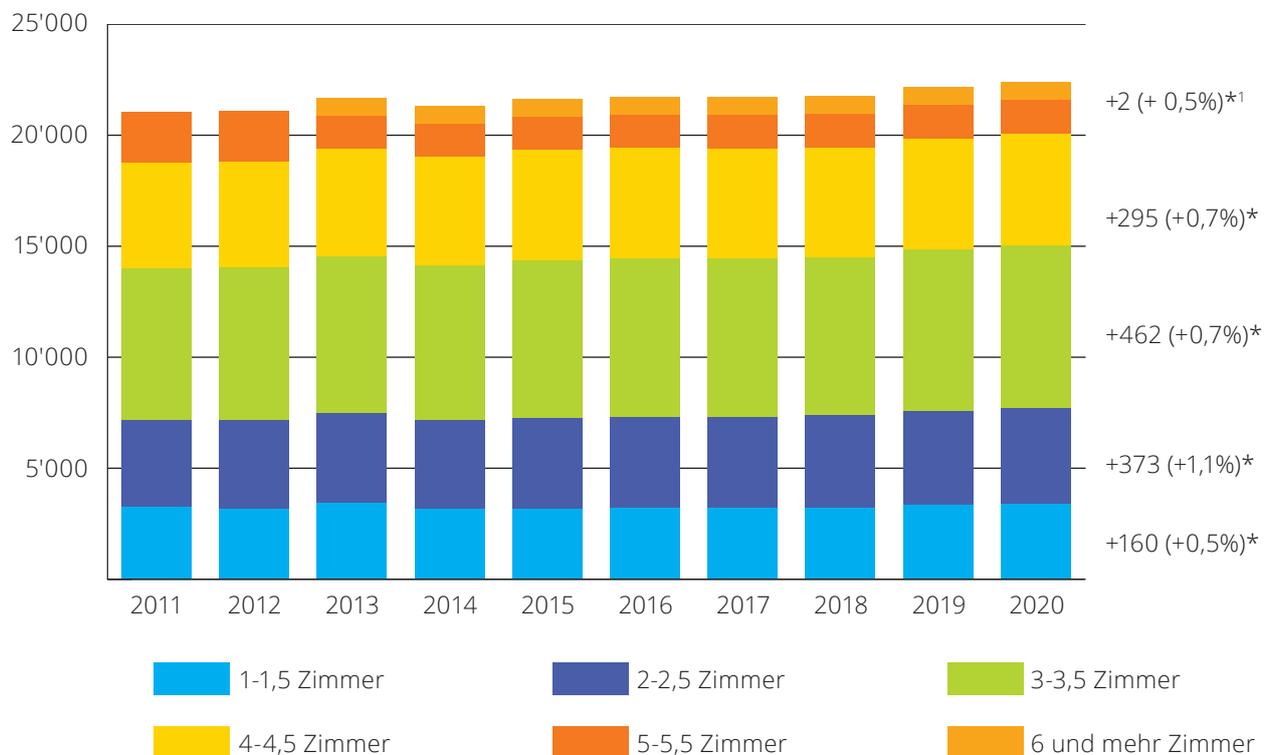
## 2. Feststellung: Eine Stadt mit vielen kleinen Wohnungen, der es an grossen Wohnungen fehlt

### Moderates Wachstum des städtischen Wohnungsbestands im Vergleich mit dem Kanton

**2020** umfasste der Wohnungsbestand der Stadt Freiburg **22 408 Wohnungen**, was 14% des kantonalen Bestands entspricht. Mit einer Mieterfluktuation von ungefähr 12% pro Jahr kommen jedes Jahr etwa 2000 Wohnungen auf den Markt zurück.

Zwischen 2011 und 2020 stieg die Wohnungszahl von 21 029 auf 22 408, was einer **Zunahme von 1379 Wohnungen in zehn Jahren** und einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,7% entspricht. Im gleichen Zeitraum betrug das durchschnittliche Jahreswachstum des kantonalen Bestands 2,2%, jenes des Saanebezirks 1,5% und jenes der Agglomeration Freiburg 0,9%. **Folglich wird in der Stadt Freiburg weniger gebaut als in den anderen Gebieten.**

10



\*Zunahme 2011–2020 (absolute Zahl und durchschnittliche jährliche Entwicklung in%)

<sup>1</sup> Vor 2013 wurden die 5- und 6-Zimmer-Wohnungen zusammengefasst

Abb. 4 Entwicklung des Bestands 2011–2020 und Bestandstruktur (BFS gemäss CBRE Research and Consulting)

**Die meisten neu gebauten Wohnungen in Freiburg sind 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen (+373, +1,1%/Jahr) und 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen (+462, +0,7%/Jahr).**

**Zwei Drittel des Bestands besteht aus Wohnungen mit weniger als drei Zimmern**

Freiburg verfügt über mehr kleine und mittlere Wohnungen (1 bis 3,5 Zimmer) als die anderen Gebiete (knapp zwei Drittel des Bestands). Dadurch **machen die grossen Wohnungen (mehr als vier Zimmer) nur einen Drittel der Wohnungen der Gemeinde aus**. In der Agglomeration machen die Grosswohnungen 55% des Bestands aus.

**Es fehlt an grossen Wohnungen**

Neben den Einzimmerwohnungen, bei denen die Leerstandsquote in den letzten zehn Jahren insgesamt über dem Gleichgewicht lag, stieg seit 2018 auch jene der kleinen und mittleren Wohnungen (1 bis 3,5 Zimmer) und kam über dem Gleichgewicht zu liegen. **Das Marktangebot an Kleinwohnungen entspricht weitgehend der bestehenden Nachfrage in der Stadt Freiburg**. Eine ganz andere Situation zeigen **die grossen Wohnungen (mehr als vier Zimmer)**: Ihre Leerstandsquote lag in den letzten zehn Jahren immer unter dem Gleichgewicht. **So herrschte in der Stadt Freiburg in den letzten zehn Jahren ein Mangel an grossen Wohnungen**.

Folglich ist das allgemeine Angebot an Grosswohnungen in der Stadt Freiburg relativ eingeschränkt, während der Grosswohnungsmarkt in den angrenzenden Gemeinden grösser ist, wo auch höhere Leerstandsquoten verzeichnet werden.

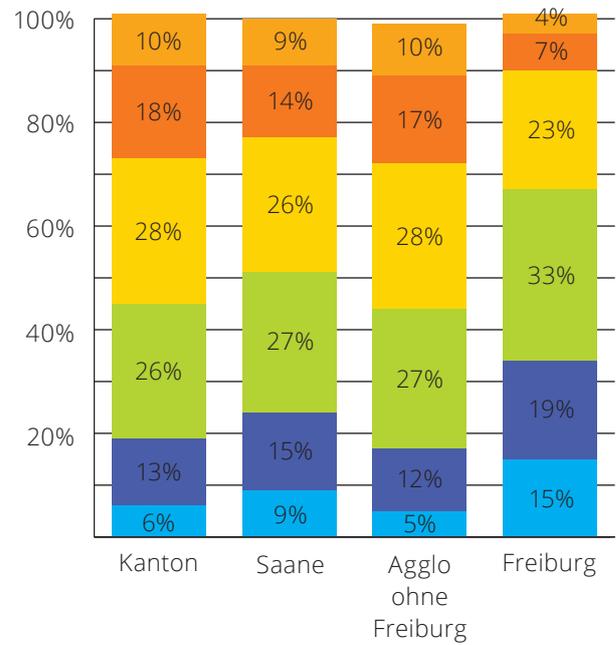


Fig. 5 Bestandstruktur 2020 (gerundet: 100 +/- 1%) (BFS gemäss CBRE Research and Consulting)

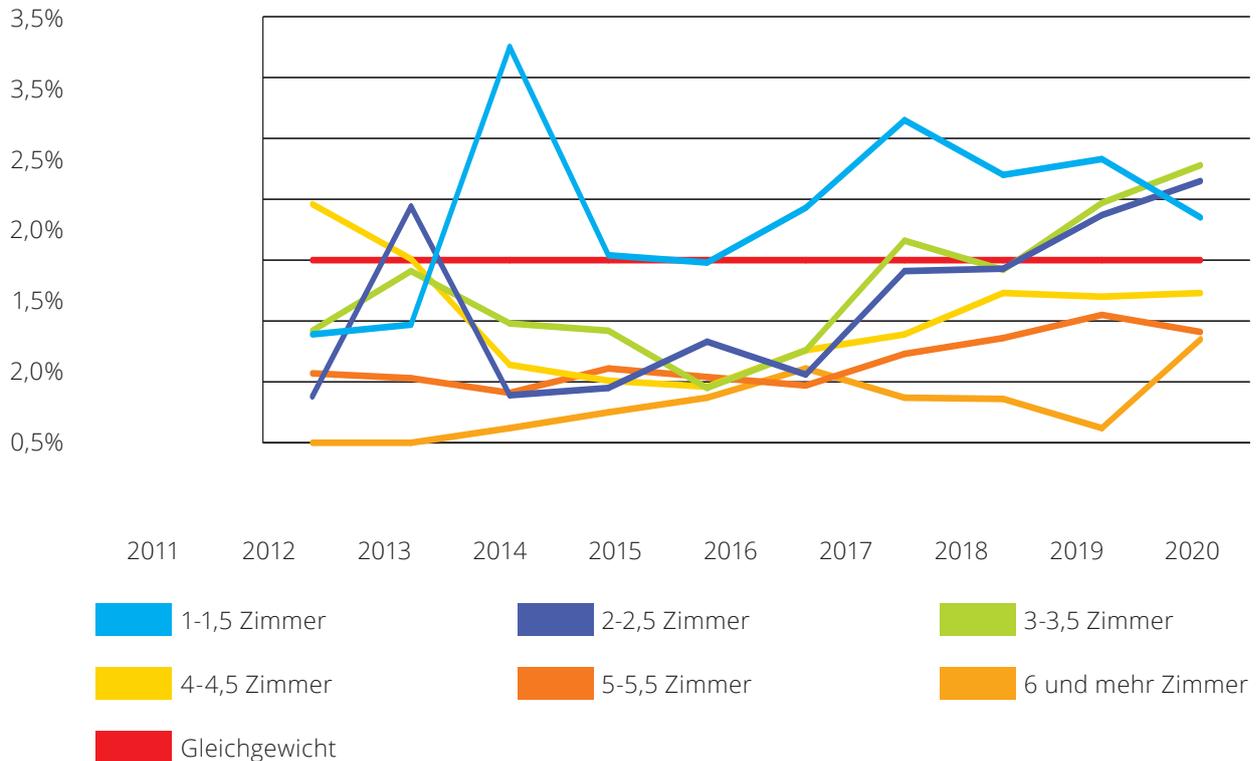


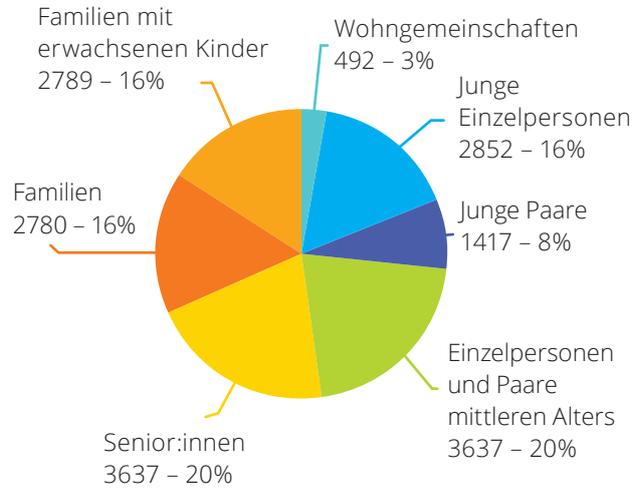
Abb. 6 Entwicklung der Leerstandsquote 2011-2020 (BFS gemäss CBRE Research and Consulting)

### 3. Feststellung: Unterschiedliche Bedürfnisse der Haushaltstypen und unterbelegte Grosswohnungen

#### Eine Stadt, in der Einzel- und Paarhaushalte übervertreten sind

2020 gab es in der Stadt Freiburg 17 688 Haushalte, in denen 38 300 Personen lebten.

24% davon waren junge Haushalte, 21% Haushalte im mittleren Alter, 20% Haushalte von Seniorinnen und Senioren und 32% Familienhaushalte, von denen die Hälfte Familien mit erwachsenen Kindern sind. Die soziodemografische Struktur der Stadt Freiburg ist typisch für ein Stadtzentrum.



#### In den grossen Wohnungen wohnen nicht zwangsläufig Familien

Die Kleinwohnungen werden fast ausschliesslich von kleinen Einzel- oder Paarhaushalten jeden Alters bewohnt. Im Durchschnitt werden 56% der grossen Wohnungen von Familien und jungen Paare genutzt. Knapp 40% der 3-Zimmer-Wohnungen werden von Familien und 60% von Kleinhaushalten bewohnt.

Fig. 7 Entwicklung der Leerstandsquote nach Bezirk zwischen 2015 und 2021 (gerundet: 100 +/- 1%) (gemäss CBRE Research and Consulting)

12

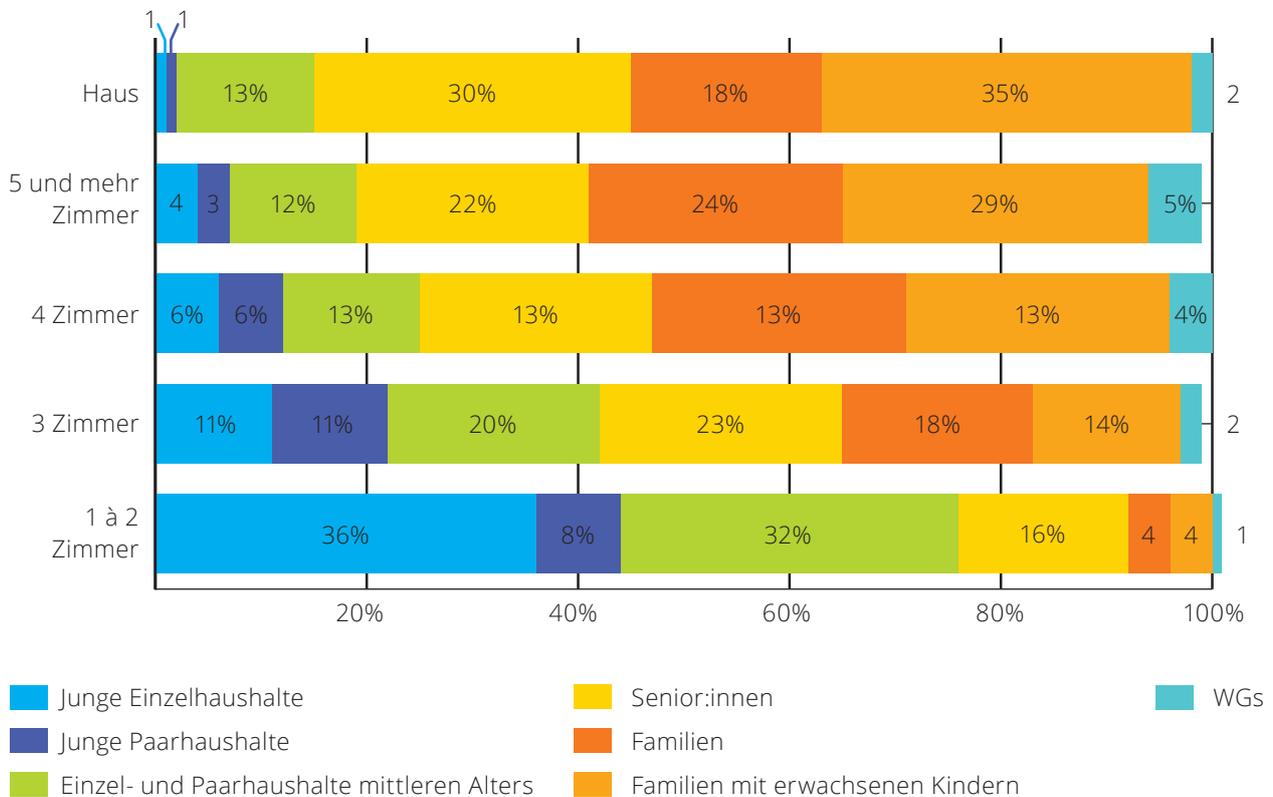


Abb. 8 Belegung des Wohnungsbestands (gerundet: 100 +/- 1%) (BFS gemäss CBRE Research and Consulting)

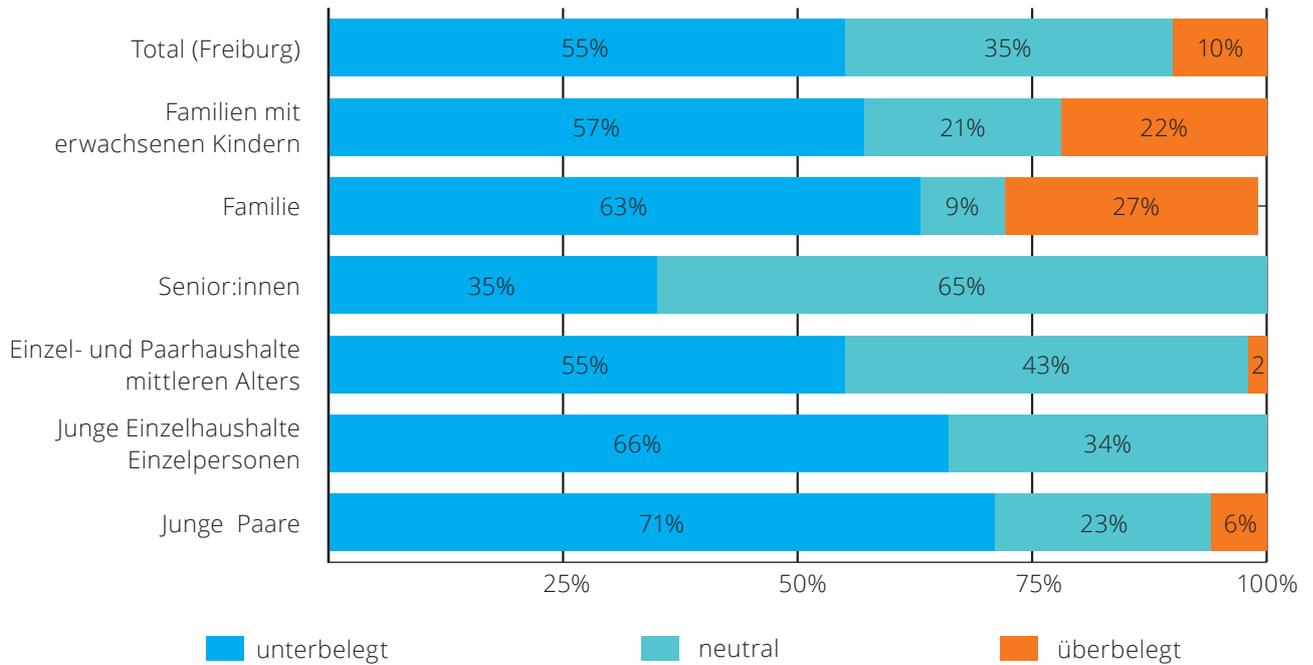


Abb. 8 bis Belegung des Wohnungsbestands (gerundet: 100 +- 1%)  
(BFS gemäss CBRE Research and Consulting)

**Ein Drittel des Wohnungsbestands ist unterbelegt. Dazu gehören 60% der Grosswohnungen mit 4 oder mehr Zimmern.** Zwei Drittel der Seniorenhaushalte leben in zu grossen Wohnungen (das heisst in einer Wohnung mit zwei oder mehr Zimmern mehr als ihre Haushaltsgrösse), während ein Drittel der Familien ihre Wohnung überbelegen (das heisst in einer Wohnung leben, die zu klein für ihre Haushaltsgrösse ist). Eine Wohnung ist „neutral“ belegt, wenn die Zahl der Bewohnenden der Anzahl Zimmer entspricht oder die Wohnung ein Zimmer mehr hat als Bewohnende.

**Zwei Gruppen mit besonderen Lebensraumbedürfnissen: Familien (und junge Paare) und Seniorinnen und Senioren**

Mit steigendem Alter verändert sich auch der Wohnungsbedarf. Jedes Alter hat andere Bedürfnisse.

Vier grosse „Lebenssituationen“ sind die Auslöser für die verschiedenen Wohnungs- und Lebensraumbedürfnisse:

- 1: Wohnung junge Erwachsene (unter 40 Jahren) 
- 2: Wohnung Familien (einschliesslich Einelternfamilien und Familien mit erwachsenen Kindern) 
- 3: Wohnung Einzelpersonen und Paare mittleren Alters (40-64 Jahre) 
- 4: Wohnung Senior:innen (ab 65 und ab 80 Jahren) 

## Seniorenhaushalte

Ab 65 Jahren ziehen Seniorenhaushalte weniger um als der Durchschnitt. Die Mieterfluktuation der Seniorinnen und Senioren beträgt 4%, was durchschnittlich einmal alle 25 Jahre entspricht. Im Fall eines Umzugs bleiben sie am liebsten in ihrem Quartier oder in ihrer Wohngemeinde, um ihre sozialen Kontakte nicht zu verlieren. Nichtsdestotrotz werden zwei Verhaltensweisen beobachtet. Diese Gruppe ist in zwei Untergruppen zu unterteilen (deren Bedürfnisse sich insbesondere aufgrund des fortschreitenden Alters unterscheiden): die 65- bis 79-Jährigen (3. Alter), das heisst 2490 Haushalte (1480 Einzel- und 1010 Paarhaushalte), und die Personen ab 80 Jahren (4. Alter), die 1147 Haushalte ausmachen (768 Einzel- und 379 Paarhaushalte). **Diese Haushalte stellen 21% des gesamten Wohnungsbestands in der Stadt Freiburg dar, das heisst knapp 3600 Haushalte.**

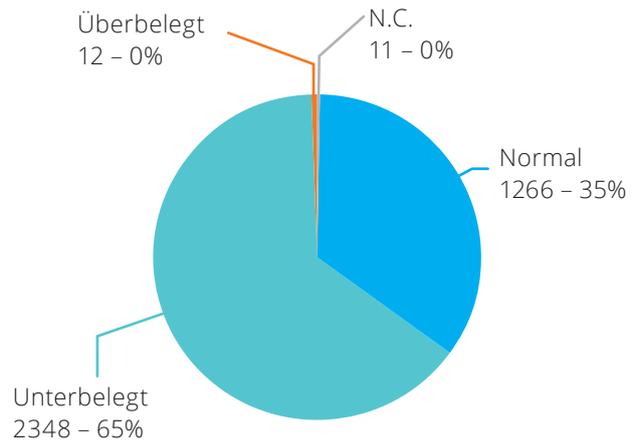


Abb. 9 Belegungsquote der Seniorenwohnungen (gemäss CBRE Research and Consulting)

**Die „Komfortmobilität“ beginnt nahe beim Rentenalter (oder kurz davor), wenn die jungen Seniorinnen und Senioren (3. Alter, 65–79 Jahre) eine Wohnung suchen, die ihrem neuen Leben besser entspricht und in der Nähe ihres alten Wohnorts oder im Ausland in ihrer Ursprungsregion liegt.**

**Die „Anpassungsmobilität“ wird eher im 4. Alter (ab 80 Jahren) beobachtet** und erfolgt häufig infolge der Einsamkeit nach dem Tod des Ehemanns bzw. der Ehefrau, infolge einer Einschränkung oder infolge des schrittweisen Verlusts der Selbstständigkeit. In diesem Fall sind die zurückgelegten Strecken ziemlich klein, für eine Annäherung an Familienmitglieder oder einen Umzug in ein Heim oder in „bedarfsgerechte oder geschützte“ Wohnungen.

14

Im Gegensatz zu den Haushalten mittleren Alters bleiben Seniorenhaushalte des 4. Alters oft gezwungenermassen in ihren Wohnungen, da sie keine kleinere Wohnung finden, deren Miete jener ihrer aktuellen Wohnung entspricht oder tiefer ist. Diese Gruppe stellt eine Bevölkerungsgruppe dar, die einen „Bedarf“ nach geeigneten Wohnungen in der Gemeinde hätte, dies sowohl aus architektonischer Sicht als auch was die Höhe des Mietzinses betrifft. Dies gilt für die Komfortmobilität (bei der Pensionierung) und für die Anpassungsmobilität (infolge eines schrittweisen Verlusts der Eigenständigkeit). Den älteren Gebäuden fehlt oft ein Lift oder eine Wohnungsqualität, die den Bedürfnissen der alternden Personen entspricht. **Die Haushalte mittleren Alters und jene des dritten Alters, die eine komfortablere Wohnung in der Stadt suchen, und die Haushalte des vierten Alters, die eine „bedarfsgerechte“ Wohnung benötigen, sind Haushalte, die einer gezielten Siedlungspolitik bedürfen.**

## Familienhaushalte

Das Zusammenziehen der Paare und die Ankunft des ersten Kinds verändert die Wohnansprüche der Haushalte: Oft steht neu das Kind im Mittelpunkt und die Familien suchen ein kinderfreundliches Umfeld. Zu Fuss erreichbare Schulen rücken zusammen mit der vor- und ausserschulischen Betreuung und Grünräumen mit Spielplätzen in den Vordergrund. Je älter und selbstständiger Kinder werden, umso wichtiger ist es, dass die Schulen und ausserschulischen Aktivitäten mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar sind. In Freiburg machen die Familien 32% der Haushalte aus. Es gibt ungefähr 2780 Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern und 2780 Haushalte mit erwachsenen Kindern.

Unabhängig von ihrem Einkommensniveau verlassen viele Familien und junge Paare (die vor der Familiengründung stehen) die Stadt. Die besser gestellten – zeitgenössischen oder klassischen – Familien haben Mühe, in den von ihnen gewünschten Quartieren eine Wohnung zu finden, die ihren Bedürfnissen entspricht (Wohnung ab 4 Zimmern mit einer gewissen architektonischen Qualität). Dies führt dazu, dass Freiburg eine interessante Kategorie von Steuerzahlenden verliert, deren Kinder oft gerade erst ins schulpflichtige Alter kommen. Die meisten Familien in einfacheren Verhältnissen leben ihrerseits in dicht besiedelten Wohnquartieren.

**So sind die Familien (und jungen Paare) von Freiburg klar eine Gruppe, die einen „Wohnungsbedarf“ hat, dem die Siedlungs- und Wohnungspolitik sowohl QUANTITATIV als auch QUALITATIV entsprechen könnte.**

## 4. Feststellung: Ein Quartiermosaik mit soziodemografischen, sozioökonomischen und typologisch-morphologischen Disparitäten

### Quartiere mit differenzierten Bevölkerungsschichten

Die Attraktivität des Gebäudebestands für die verschiedenen Haushaltstypen hängt vom Quartier, vom Alter und von der Typologie des Bestands und der Nutzungszone ab. In der Gemeinde werden vier grosse Quartier-typologien identifiziert:

- In den Quartieren im historischen Stadtzentrum (Alt, Au, Burg, Neustadt: 80% CH) und in den durchmischte- ren Quartieren (Places und Pérolles: zwei Drittel CH) finden sich hauptsächlich Gebäude mit kleinen Altbau- wohnungen, die für junge Haushalte und Haushalte mittleren Alters attraktiv sind.
- Fast 80% der Gebäude im durchmischten Schönbergquartier bestehen aus grossen Überbauungen aus der Nachkriegszeit. In diesem Quartier leben in knapp der Hälfte der Haushalte Schweizerinnen und Schweizer. Es hat mehr Familien und wenig junge Erwachsene. Ein grosser Unterschied im Profil besteht zwischen den dicht besiedelten und den dünn und mitteldicht besiedelten Gebieten des Quartiers.
- Die durchmischten Quartiere Beaumont-Vignettaz (mit mehr Seniorenhaushalten) und Jura-Torry sind diffe- renzierter, mit stark unterschiedlichen Haushaltsprofilen abhängig von der Nutzungszone.
- In den „reicheren“, dünn bis mitteldicht besiedelten Quartieren Gambach, Bürglen und Palatinat finden sich mehr grosse Wohnungen und Einfamilienhäuser und ein leicht höherer Familienanteil.

Je nach Gebäudetypologie und Wohnungsqualität könnten sich einige Quartiere der Stadt Freiburg (Stadtzentrum, dünn und mitteldicht besiedelte Gebiete) entweder gentrifizieren (das heisst, das sozioökonomische Niveau der Haushalte könnte mit der Zeit steigen) oder im Gegensatz verarmen (dicht besiedelte Gebiete im Schönberg, Beau- mont-Vignettaz und Jura-Torry, kürzlich neu gebaute Quartiere in Pérolles) und somit eine schrittweise Senkung des sozioökonomischen Niveaus der Bevölkerung erleben. Deshalb ist je nach Quartier eine andere Siedlungs- und Woh- nungspolitik anzuwenden, um das Bauprogramm auf die jeweiligen Bevölkerungsgruppen auszurichten.

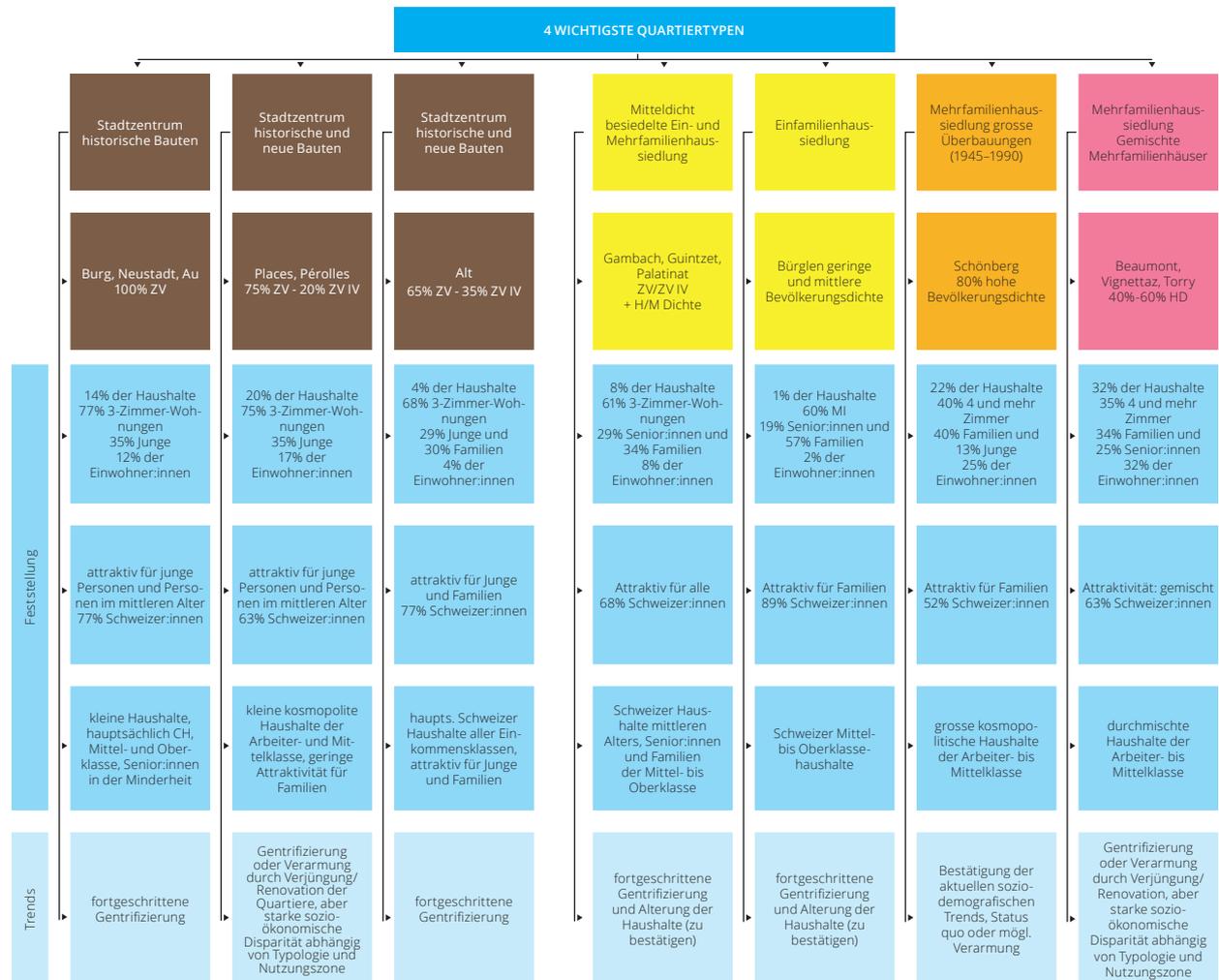


Abb. 10 Zusammenfassung der Quartiere in der Stadt Freiburg (gemäss CBRE Research and Consulting)

### Die Preise auf dem Immobilienmarkt gehören zu den niedrigsten der Westschweiz

Im Vergleich zur restlichen Westschweiz sind die Immobilienpreise in der Stadt Freiburg aussergewöhnlich tief. Während eine 4-Zimmer-Wohnung in Freiburg für zwischen 1600 und 2000 Franken inkl. Nebenkosten vermietet wird, kostet eine ähnliche Wohnung in der Stadt Lausanne beispielsweise 1000 Franken mehr.

Beim Vergleich von drei Familienhaushalten der unteren bis oberen Mittelklasse mit einem Einkommen von 80'000, 100'000 und 150'000 Franken wird ersichtlich, dass diese drei Haushalte alle ohne weiteres eine 3-Zimmer-Wohnung zum Marktpreis, aber auch eine 4-Zimmer-Wohnung mieten können. Ausgehend von einer Mietbelastung von 25% verfügen sie über jeweils 1600 Franken, 2100 Franken und 3100 Franken für die Miete. **Die Marktpreise in Freiburg liegen zudem weit unter den erschwinglichen Mieten des gemeinnützigen Wohnungsbaus des Kantons Waadt (ungefähr CHF 240/m<sup>2</sup>/Jahr).**

Zwischen den Mieten der grossen und jenen der kleinen Wohnungen gibt es jedoch einen grossen Unterschied: Je kleiner eine Wohnung, umso höher ist die Miete pro m<sup>2</sup>. Dies erklärt, warum Investierende und Entwickler:innen stärker am Bau kleiner Wohnungen interessiert sind.

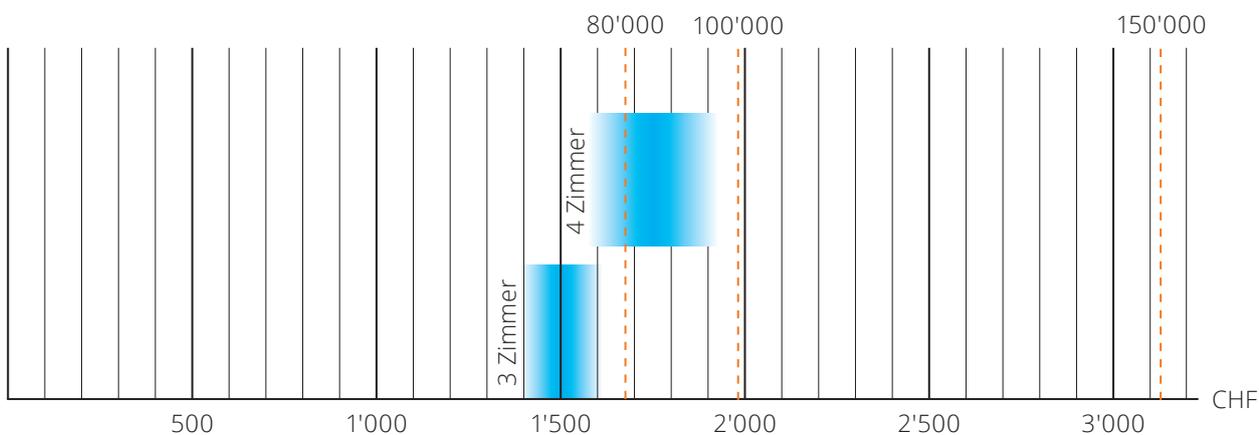


Abb. 11 Zulässiger Mietzins für drei Haushalte der Mittelklasse (gemäss CBRE Research and Consulting)

Während das Finanzielle für Familienhaushalte bei der Wohnungssuche kein grosses Problem darstellt, ist dies bei den alleinwohnenden Seniorinnen und Senioren weniger der Fall. **Ein Einzelhaushalt mit einem Medianeinkommen kann ungefähr 1100 Franken inkl. Nebenkosten für die Miete aufwenden. Für die Unterbringung dieser Haushalte müssen die Preise für neue 2-Zimmer-Wohnungen im Auge behalten werden, damit auch ärmere Einzelhaushalte ab 80 Jahren eine Wohnung finden.**

	Erschwinglicher Mietpreis Waadt	Neuwohnung Freiburg	Bestehender Markt Freiburg
PREIS IN CHF/m <sup>2</sup> netto (ohne Nebenkosten)			
1 Zimmer	253	290	285
2 Zimmer	246	270	220
3 Zimmer	243	250	190
4 Zimmer	240	220	170
5 Zimmer	237	210	160
Bruttomiete (inkl. aller Nebenkosten, wobei mit CHF 20/m <sup>2</sup> für die Nebenkosten gerechnet wird)			
27 1 Zimmer	610	700	690
55 2 Zimmer	1220	1330	1100
77 3 Zimmer	1690	1730	1350
100 4 Zimmer	2170	2000	1580
110 5 Zimmer	2360	2110	1650

Abb. 12 Marktmiete Neu- und bestehende Wohnungen (Immobilienmonitor, FPRE, CBRE, angepasst von CBRE Research and Consulting)

## 5. Feststellung: grosse Landressourcen

In einem entspannten kantonalen Markt verfügt die Stadt über **grosse Landressourcen**. Dies bedeutet, dass sie ihre Entwicklungen priorisieren kann und muss, und zwar mit einer Fokussierung auf die **prioritären Zielgruppen**, die sie in der Gemeinde haben will, und sich mit den Agglomerationsgemeinden abstimmt.

### Drei grosse Kategorien der „Landressourcen“: Spatenstich erfolgt, DBP und Reserven des aktuellen Gebäudebestands

Die Landressourcen der Stadt können in drei grosse Kategorien unterteilt werden:

- 2020 waren in der Stadt **1740 Wohnungen** in Planung/im Bau, die bis 2026 fertiggestellt werden (Spatenstich erfolgt). Drei Viertel dieser zukünftigen Entwicklungen bestehen aus Wohnungen mit weniger als drei Zimmern.
- Je nach Szenario erlauben die DBP den Bau von **4500 bis 6000 Wohnungen**.
- Mit den Reserven des aktuellen Bestands könnten zwischen **9000 und 11 000 Wohnungen** gebaut werden.

**Gemäss den durchgeführten prospektiven Simulationen stellt dies ein Potenzial von knapp 15 000 bis 20 000 Wohnungen dar, was fast 35 000 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht.**

Laut den Szenarien der Bevölkerungsentwicklung des BFS liegt das durchschnittliche jährliche Wachstum zwischen 0,5% und 1%. Demnach könnten in den nächsten 20 Jahren zwischen 4000 und 8000 Einwohnerinnen und Einwohner neu in die Stadt ziehen. Dies entspricht einem Viertel der Landreserven. **Das Wachstumspotenzial ist folglich fast viermal höher als das „durchgedachte“ durchschnittliche jährliche Wachstum.** Für die zeitliche (Planungszeit) und räumliche (Priorisierung der Entwicklungen) Aufteilung der Entwicklungen der Stadt besteht folglich ein grosser Handlungsspielraum.

**Um die Entwicklung priorisieren und steuern zu können, hat sich die Stadt Freiburg entschieden, verschiedene Wohnszenarien zu simulieren und so die potenziellen sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen ihrer Entscheidungen zu messen.**

**Jedes Quartier und jeder DBP wird für die verschiedenen Zielgruppen ein anderes Aufnahme Potenzial haben.**

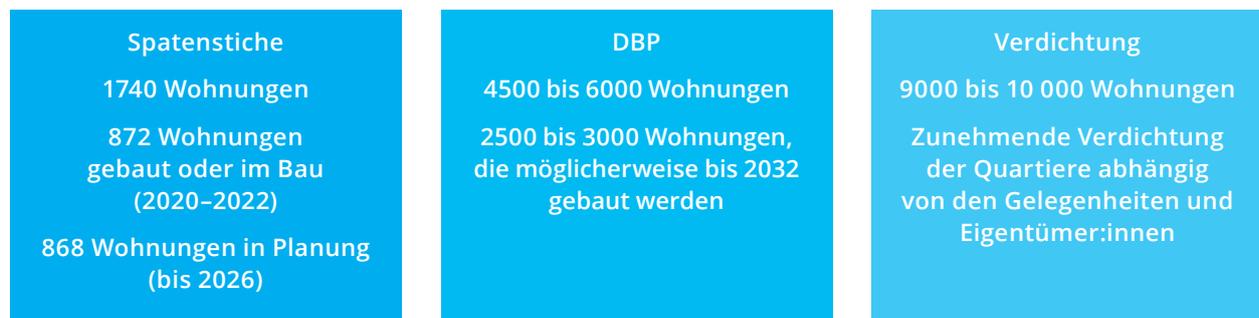


Abb. 13 Die drei Arten der Landreserven der Stadt Freiburg (CBRE Research and Consulting)

### Die prospektiven Szenarien

Für die gesamte Stadt wurden drei Szenarien erarbeitet, mit denen die potenziellen zukünftigen demografischen Auswirkungen beurteilt werden können:

- **„Trendmix“-Szenario:** In diesem Fall planen die Entwickler in erster Linie Wohnungen mit weniger als drei Zimmern (wie es der Markt aktuell macht).
- **„Standardmix“-Szenario:** In diesem Fall planen die Entwickler einen ausgewogenen Standardmix mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen und Grosswohnungen.
- **„Pro-Familien-Mix“-Szenario:** In diesem Fall planen die Entwickler einen Mix, der auf Familien ausgerichtet ist und viele Grosswohnungen enthält

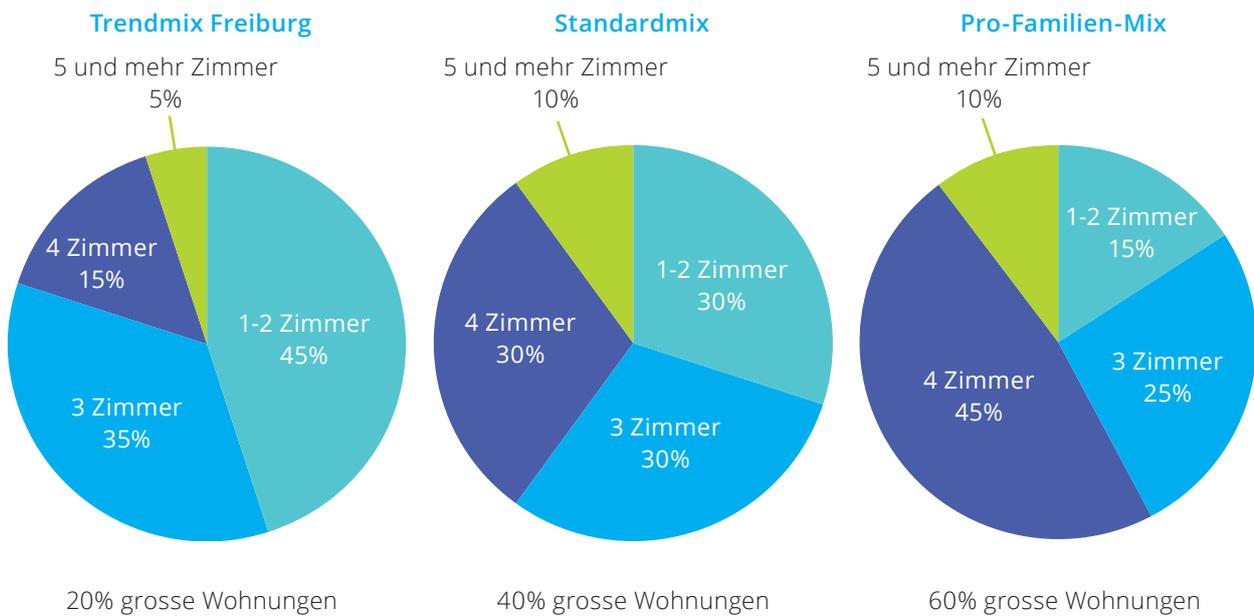


Abb. 14 Drei Wohnszenarien (CBRE Research and Consulting)

Der Vergleich der Ergebnisse der verschiedenen Szenarien führt zu drei Feststellungen:

- Abhängig vom Szenario schwankt die Zahl der gebauten Wohnungen um +/- 25%.
- Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner bleibt bei allen Szenarien stabil: In einem Fall hat es mehr kleine Haushalte und weniger Kinder und im „Pro-Familien“-Szenario hat es weniger Haushalte aber mehr Personen pro Haushalt.
- Im „Pro-Familien“-Szenario hat es mehr Kinder (+35% im Vergleich zum Trendszenario Freiburg).

18

**Folglich stellt sich die Frage, wie die Stadt Freiburg ihre Entwicklung lenken und beeinflussen will.**

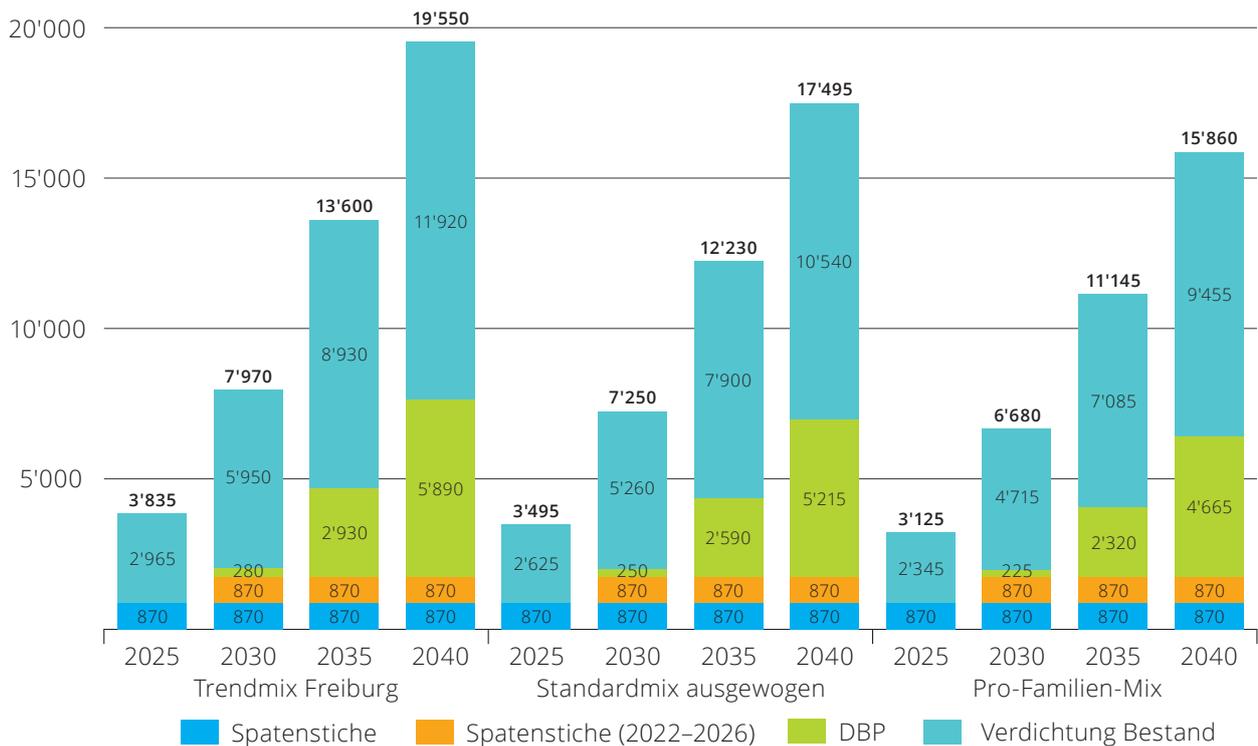


Abb. 15 Entwicklung der Zahl der potenziellen Neuwohnungen gemäss drei Szenarien, wenn das gesamte Potenzial verbaut wird (CBRE Research and Consulting)

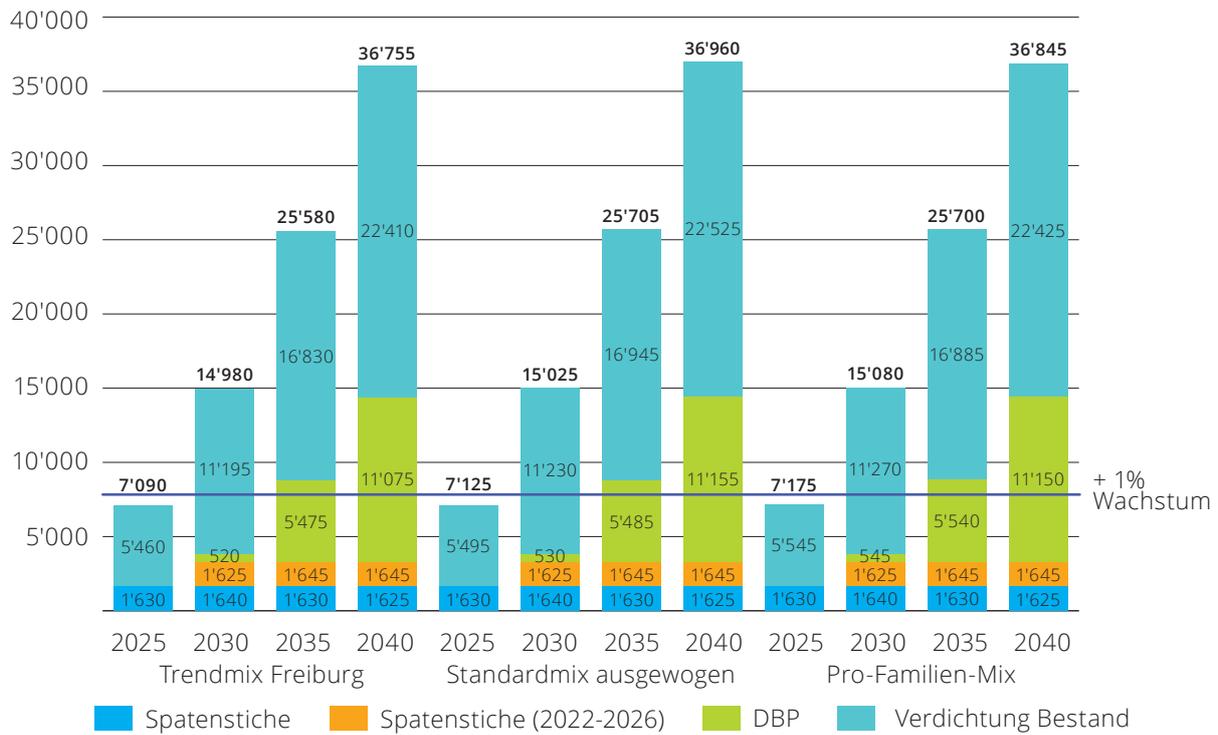


Abb. 16 Entwicklung der Zahl der potenziellen neuen Einwohnerinnen und Einwohner gemäss drei Szenarien, wenn das gesamte Potenzial verbaut wird (CBRE Research and Consulting)

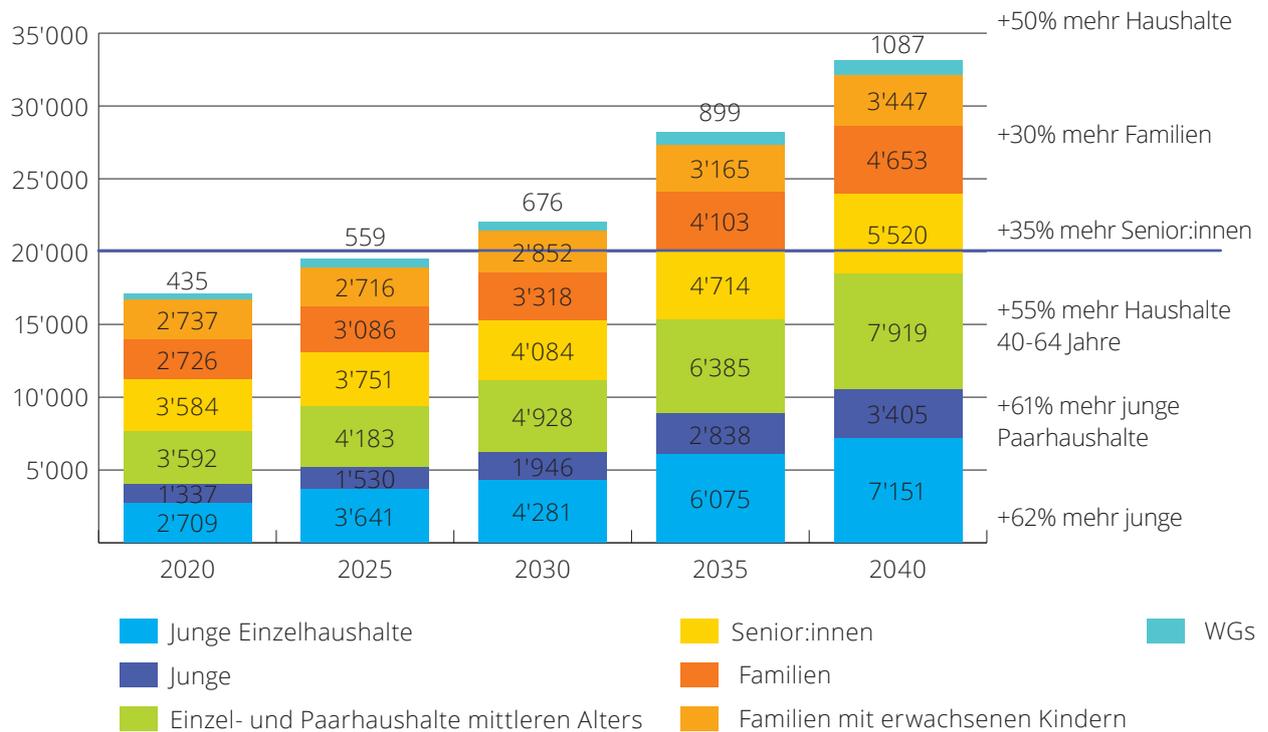


Abb. 17 Entwicklung der Zahl der Haushalte des aktuellen Bestands und des Neubestands, wenn das gesamte Potenzial gemäss TREND-Szenario verbaut wird (CBRE Research and Consulting)

Entwicklung der soziodemografischen Struktur der Stadt gemäss den verschiedenen prospektiven Simulationen mit einem „Laisser-faire“-Szenario: Die Zahl der jungen Einzel- und Paarhaushalte sowie jene der Haushalte mittleren Alters würde stark zulasten der Familien- und Seniorenhaushalte steigen. Anstelle von zwei Dritteln der Bevölkerung würden die Kleinhaushalte drei Viertel der Bevölkerung ausmachen.

# Von den Feststellungen zur Vision

## Zusammenfassung der Feststellungen

### 1. Feststellung: Ein immer entspannterer Wohnimmobilienmarkt, der auf kantonaler und sogar Westschweizer Ebene konkurrenzfähig ist.

- Nach einigen Jahren des Wohnungsmangels im Kanton Freiburg wird eine allgemeine Entspannung des Wohnungsmarkts beobachtet.
- Der Standortwettbewerb wird zunehmen, da die Haushalte bei der Wahl ihres Wohnorts weniger eingeschränkt sind.

**Die Stadt Freiburg sollte sich folglich auf einen Standortwettbewerb einrichten. Dazu muss sie wissen, wen sie anziehen kann, um anschliessend zu entscheiden, wen sie anziehen und langfristig in ihrer Gemeinde haben will.**

20

### 2. Feststellung: Eine Stadt mit vielen kleinen Wohnungen, in der es an grossen Wohnungen fehlt

- Der Wohnungsbestand von Freiburg besteht aus 22 408 Einheiten. Mit einer Mieterfluktuation von ungefähr 12% pro Jahr kommen jedes Jahr etwa 2000 Wohnungen auf den Markt zurück.
- In der Gemeinde gibt es viele Kleinwohnungen, deren Zahl tendenziell steigt, weil sie rentabler sind als grosse Wohnungen. Die meisten Wohnungen bestehen aus zwei oder drei Zimmern (zwei Drittel des Bestands). Es werden mehr solche Wohnungen gebaut als grosse (da rentabler). Mit Bezug auf diese Wohnungen ist der Wohnungsmarkt folglich entspannt.
- Die Leerstandsquote der Grosswohnungen ist stabil und liegt unter dem Gleichgewicht. Folglich fehlt es an Grosswohnungen (4 und mehr Zimmer). In der Agglomeration hingegen besteht der Bestand zu 55% aus grossen Wohnungen.
- Als logische Folge der vorstehenden zwei Punkte entspricht der Bestand der Neuwohnungen, die aktuell gebaut/fertiggestellt werden, 1500 neuen Wohnungen/Haushalten. Drei Viertel davon sind Wohnungen mit drei oder weniger Zimmern, die meist von Einzel- oder Paarhaushalten und einigen Familien bewohnt werden (eher Arbeiterklasse oder in der ersten Phase des Familienlebens).

**Greift die Gemeinde nicht in den Immobilienmarkt ein, wird sich dieses Ungleichgewicht verstärken.**

### 3. Feststellung: Haushaltstypen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und unterbelegte Wohnungen

- Ein Drittel des Wohnungsbestands ist unterbelegt. Dazu gehören 60% der grossen Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern.
- Die grossen Wohnungen werden nicht zwingend von Familien bewohnt (nur 50%).
- Zwei Drittel der Seniorinnen und Senioren Freiburgs wohnen in zu grossen Wohnungen. Dies hat zwei Konsequenzen: Einerseits ist das Älterwerden bezüglich Wohnungsbedarf zu begleiten und andererseits ergibt sich die Gelegenheit einer mehr oder weniger kurzfristigen Erneuerung des Belegungsprofils bestimmter Grosswohnungen der Gemeinde (namentlich mit der Gefahr einer Verarmung bestimmter Quartiere).
- Ein Drittel der Familienwohnungen ist überbelegt. Familien der Mittel- und oberen Mittelklasse haben Mühe, in der Stadt Freiburg eine Wohnung zu finden, die ihren Wohnansprüchen entspricht, und leben in zu kleinen Wohnungen.
- Der Wohnungsbedarf entwickelt sich mit dem Lebensverlauf weiter und ein Umzug/Wechsel drückt Bedürfnisse aus und stellt eine Chance dar.

**Für die Siedlungs- und Wohnungspolitik bedeutet dies, dass zwei Gruppen einen besonderen Wohnungsbedarf haben: Familien (und junge Paare) und Seniorinnen und Senioren.**

#### 4. Feststellung: Ein Quartiermosaik mit soziodemografischen, sozioökonomischen und typologisch-morphologischen Disparitäten

- Die Attraktivität des Gebäudebestands für die verschiedenen Haushaltstypen hängt vom Quartier, vom Alter und von der Typologie des Bestands und der Nutzungszone ab. Einige Quartiere werden aktuell gentrifiziert und sind sehr beliebt, während andere eher verarmen.
- In der Gemeinde werden vier grosse Quartiertypologien identifiziert:
  - In den Quartieren des historischen Stadtzentrums (Alt, Au, Burg, Neustadt) und in den durchmischteren Quartieren (Places und Pérolles) hat es hauptsächlich Gebäude mit kleinen Altbauwohnungen, die für junge Haushalte und Haushalte mittleren Alters attraktiv sind.
  - Fast 80% der Gebäude im durchmischten Schönbergquartier besteht aus grossen Überbauungen aus der Nachkriegszeit. Es hat mehr Familien und wenig junge Erwachsene. Ein grosser Profilunterschied besteht zwischen den dicht besiedelten und den dünn und mitteldicht besiedelten Gebieten des Quartiers.
  - Die **durchmischten Quartiere** Beaumont-Vignettaz (mit mehr Seniorenhaushalten) und Jura-Torry sind differenzierter, mit stark unterschiedlichen Haushaltsprofilen abhängig von der Nutzungszone.
  - In den „**reicheren**“, **dünn bis mitteldicht besiedelten Quartieren Gambach**, Bürglen und Palatinat finden sich mehr grosse Wohnungen und Einfamilienhäuser und ein leicht höherer Familienanteil.
- Im entspannten Markt ziehen die in letzter Zeit geplanten Quartiere aufgrund ihrer hohen Dichte junge Haushalte an, die sich in der ersten Etappe des Wohnzyklus befinden, sowie finanziell weniger gut gestellte Haushalte.

**Langfristig könnten die differenzierte Entwicklung der bestehenden Quartiere (von der Gentrifizierung bis zur Verarmung) und die Zunahme solcher neuer Bauvorhaben in der ganzen Stadt sowohl das soziodemografische als auch das sozioökonomische Gleichgewicht der Stadt beeinflussen.**

#### 5. Feststellung: grosse Landressourcen

- Im Gegensatz zu den meisten Westschweizer Städten verfügt die Stadt Freiburg über Landressourcen, die fast viermal grösser sind als das angenommene Wachstum der nächsten 20 Jahre.

**In einem entspannten kantonalen Markt kann und soll die Stadt Freiburg ihre Entwicklungen priorisieren und dabei den prioritären Zielgruppen Vorrang geben, die sie auf ihrem Gebiet halten und verwurzeln möchte.**

**Aufgrund dieser Feststellungen hinterfragt die Stadt Freiburg die Zukunft ihrer Besiedlung: Wie will sie wachsen und wen will sie kurz-, mittel- und langfristig anziehen und in ihrem Gebiet halten?**

# Die Vision: eine durchmischte und nachhaltige Mehrgenerationenstadt

#### Aufwertung der Mehrgenerationenstadt: hin zur Durchmischung der Generationen

Die prospektiven Simulationen zeigen, dass die Gemeinde bis 2040 sowohl aus demografischer Sicht als auch in Bezug auf das Verhältnis zwischen kleinen und grossen Haushalten und zur Struktur des Lebensalters (junge Haushalte, Haushalte mittleren Alters, Senior:innen, Familien) aus dem Gleichgewicht geraten könnte. Werden bei der Entwicklung der Landressourcen der Stadt die aktuellen Trends weitergeführt und bauen die Entwickler tendenziell weiter kleine Wohnungen, werden naturgemäss mehr junge Kleinhaushalte angezogen. Die neuen Wohnungen würden trotzdem nicht von älteren Haushalten genutzt. Dies nicht nur aufgrund der Marktpreise, sondern vor allem aufgrund der psychologischen Hürde eines Umzugs mit zunehmendem Alter.

**Will die Stadt ihr demografisches Gleichgewicht langfristig bewahren, sollte sie eine gezielte Politik für junge Familien und für Seniorenhaushalte erarbeiten, indem sie sowohl auf den neuen als auch auf den bestehenden Bestand einwirkt.**

### Förderung einer (sozioökonomisch) gemischten Stadt: sozioökonomische Durchmischung

Die wirtschaftliche Kluft zwischen den verschiedenen städtischen Quartieren Freiburgs ist gross. Während in einigen Quartieren der Stadt, wie im Burgquartier oder im Gambach-Guintzet, die aufgrund ihrer Altbauwohnungen sehr beliebt sind, eine Anhebung des sozioökonomischen Niveaus festgestellt wird, verarmen andere Quartiere, insbesondere dicht besiedelte Quartiere mit alternden Nachkriegsbauten. Auch die neuen Quartiere erleben diesen Trend. Je dichter sie sind und je höher gebaut wird, umso mehr ziehen sie wirtschaftlich weniger gut gestellte Haushalte an. Dies erklärt sich dadurch, dass es für bessergestellte Haushalte einfach ist, in einem Vorort Freiburgs oder anderswo im Kanton hochwertige Immobilien zu finden, die ihre Wohnansprüche erfüllen (kleine, dünnbesiedelte Mehrfamilienhäuser mit grosszügigem Aussenbereich, Einfamilienhaus usw.). Anders als andere Westschweizer Städte sind die Preise des Immobilienmarkts in Freiburg vernünftig und die Miete ist – ausser für Seniorenhaushalte – kein Hindernis für den Umzug in eine neue Wohnung.

**Möchte die Stadt langfristig die Folgen der Verarmung abschwächen und die sozioökonomische Durchmischung der Stadt bewahren, muss sie eine gezielte Siedlungspolitik erarbeiten, die sich an Haushalte der Mittel- und Oberklasse und namentlich an Familien und Haushalte im mittleren und höheren Alter richtet.**

### Planung einer nachhaltigen Stadt: Bevorzugung städtischer und ökologischer Lebensformen, die das Stadtleben und die Suffizienz wertschätzen

Das Thema der sozialen Durchmischung ist komplex und besteht nicht einzig aus den Differenzierungsmerkmalen Einkommen (sozioökonomische Durchmischung) und Haushaltstyp (Generationenvielfalt). So kann es sein, dass bei gleichem Haushaltstyp und gleichem Einkommen eine andere Lebensform bevorzugt wird, wodurch andere Wohnansprüche entstehen.

Was die Lebensformen betrifft, können die Haushalte auf einen Gradienten verteilt werden, der sich auf die Werte und die Organisation ihres Alltags bezieht (klassisch/zeitgenössisch). Mit der Gegenüberstellung des klassischen mit dem zeitgenössischen Gradienten können Haushalte mit einer eher traditionellen Lebensform mit jenen mit einer eher zeitgenössischeren Lebensform verglichen werden. Letztere ist in den letzten Jahren entstanden, namentlich mit dem Phänomen der Rückkehr einer Population in die Stadt, die kreativer und gebildeter ist. Die Lebensform der „klassischen“ Haushalte ist unabhängig von Einkommen und Haushaltstyp eher traditionell. Sie bevorzugen ruhige, monofunktionale Wohnumgebungen mit schöner Aussicht in einem menschenfreundlichen, stabilen und sicheren Quartier. Sie bevorzugen neuere Immobilien, am liebsten als Eigentum (wenn sie die Mittel haben). Sie benutzen meist den motorisierten Individualverkehr. Das Wohnideal der „klassischen“ Haushalte ist das Einfamilienhaus.

„Zeitgenössische“ Haushalte haben unabhängig von Einkommen und Haushaltstyp alternativere Wohnansprüche und Verhaltensweisen. Sie bevorzugen belebte, lebhaftere, durchmischte, dichtbesiedelte und urbane Wohnumgebungen mit regen kulturellen und sozialen Aktivitäten. Sie wohnen am liebsten in alten Immobilien, die sie als „authentisch“ bezeichnen, oder in städtischen Altbauwohnungen. Sie bewegen sich mit kollektiven und langsamen Verkehrsmitteln fort. Das Wohnideal der „zeitgenössischen“ Haushalte besteht in einer Wohnung in einem alten Mehrfamilienhaus (authentisch), in einer Loft (industriell) oder in einer Wohnung in einer neuen zeitgenössischen Überbauung mit einem hohen architektonischen Wert.

**Die sechs Legislaturziele des Gemeinderats der Stadt Freiburg stützen sich auf die drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung. Die sechs Ziele entsprechen den aktuellen Bedürfnissen und somit ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Geboten, um den zukünftigen Generationen ein lebensfähiges, lebenswertes und faires Erbe zu hinterlassen. Wird auf lange Frist eine nachhaltige Stadt angestrebt, sollte die Stadt in erster Linie Haushalte bevorzugen, die es sowohl aus Gründen der Suffizienz als auch des städtischen Miteinanders in die Stadt zieht.**

„Versagt“ der Markt und bedient Bevölkerungsgruppen nicht mehr, deren Bedarf an einer Siedlungs- und Wohnungspolitik am grössten ist, muss die öffentliche Hand eingreifen, um ihrem Anspruch nach einer durchmischten und nachhaltigen Mehrgenerationenstadt gerecht zu werden. Es stellt sich folglich die Frage, wie die Stadt Freiburg **genau intervenieren** will und kann, um insbesondere **bestimmte Zielgruppen** zu bedienen.

## Drei prioritäre Zielgruppen

Bei den Zielgruppen besteht die Herausforderung darin, das bestehende soziodemografische Gleichgewicht und die Durchmischung der Generationen zu bewahren, während sichergestellt wird, dass auch das sozioökonomische Gleichgewicht der Gemeinde gewahrt wird.

- **Familien der Mittel- und Oberklasse** – die das Stadtleben schätzen – müssen angezogen/gehalten werden können, indem ihnen Wohnungen angeboten werden, die ihre Erwartungen/Ansprüche erfüllen.
- **Seniorinnen und Senioren und Haushalte im mittleren Alter** der Mittel- und Oberklasse, die ihr Einfamilienhaus in der Agglomeration verlassen und in eine Mietwohnung oder in ein Stockwerkeigentum in der Stadt ziehen möchten, sind ebenfalls Zielgruppen, die zu berücksichtigen sind.
- **Seniorinnen und Senioren ab 80 Jahren**, die einer Wohnung bedürfen, die ihren Bedürfnissen entspricht, müssen eine Unterkunft in der Stadt Freiburg finden können..

**Dies sind die Zielgruppen, die nicht „naturgemäss“ vom Markt bedient werden und zugunsten denen die öffentliche Hand intervenieren möchte.** Indem diese Zielgruppen angelockt werden, kann das wirtschaftliche Gleichgewicht und der gesellschaftliche Zusammenhalt langfristig gewahrt bleiben. Die Gemeinsamkeit der drei Zielgruppen besteht in ihrer zeitgenössischen Lebensweise: das Leben in einer menschenfreundlichen Stadt. Diese Zielgruppen sind eher „urban“ und folglich weniger auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen

	Klassisch → Zeitgenössisch					
	\$	\$\$	\$\$\$	\$	\$\$	\$\$\$
<b>1 – Wohnungen für Junge</b> (unter 40 Jahren)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>2 – Wohnungen für Familien</b> (inkl. Einelternfamilien)	✓	✗	✗	✗➡✓	✗➡✓	✗➡✓
<b>3 – Wohnungen für Einzelpersonen und Paare mittleren Alters</b> (40-64 Jahre + 3. Alter)	✓	(✓)	✗	✓	(✓)	✗➡✓
<b>4 – Wohnungen für Senior:innen</b> (4. Alter)	✗➡✓	✗➡✓	✗➡✓	✗➡✓	✗➡✓	✗➡✓

<p>✓ Zielgruppen, die im Immobilienbestand der Stadt Freiburg Wohnungen finden, die ihren Wohnansprüchen entsprechen (= gut bedient durch den Neuwohnungsbestand und den bestehenden Bestand der Stadt).</p>	<p>✗➡✓ Prioritäre Zielgruppen der „Siedlungspolitik der Stadt Freiburg“: Bau von Wohnungen, die ihre Wohnansprüche erfüllen.</p>	<p>✗ Cibles ne trouvant pas forcément des objets correspondant à leurs aspirations résidentielles, mais non ciblées par la politique de l'habitat de la Ville de Fribourg.</p>
--	--	--

Abb. 18 Die prioritären Zielgruppen der Strategie „Lebensraum 2040“ (CBRE Research and Consulting)

	Klassisch → Zeitgenössisch					
	\$	\$\$	\$\$\$	\$	\$\$	\$\$\$
<b>1 – Wohnungen für Junge</b> (unter 40 Jahren)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>2 – Wohnungen für Familien</b> (inkl. Einelternfamilien)	✓	✗	✗	Familie Yerly		
<b>3 – Wohnungen für Einzelpersonen und Paare mittleren Alters</b> (40-64 Jahre + 3. Alter)	✓	(✓)	✗	✓	Helen und Marc	
<b>4 – Wohnungen für Senior:innen</b> (4. Alter)	Monika					

### Monika, pensioniert, 82 Jahre

Seit dem Tod ihres Mannes erscheint Monika ihre 5-Zimmer-Wohnung in Torry ein bisschen zu gross. Sie geht jeden Morgen in die Migros einkaufen, wo sie ihre Freundinnen auf einen Kaffee trifft. Sie spaziert gerne. Am Donnerstagabend geht sie ins Frauenturnen in der Turnhalle im Quartier. Ab und zu geht sie ins Theater. Monika wünscht sich eine Zweizimmerwohnung mit Lift in ihrem Quartier, zu dem sie eine enge Verbindung hat.

- 2-Zimmer-Wohnung mit Lift
- Miete höchstens CHF 1000 inkl. Nebenkosten, oder je nach Rente höhere Ansprüche
- In Fussnähe zu allen Aktivitäten
- Helle und funktionale Wohnung



### Familie Yerly

Marc, Architekt, und Justine, Psychologin, haben zwei Kinder, Rose, 7 Jahre, und Célestin, 3 Jahre. Marc fährt mit seinem E-Bike in sein Büro im Stadtzentrum. Justine arbeitet entweder zuhause, in Cafés oder in einem Coworking. Am Donnerstagabend erhalten sie ihre wöchentliche Lieferung mit frischen Produkten. Célestin geht zweimal pro Woche in die Kita und Rose geht im Quartier in die Schule. Ihre freie Zeit verbringen sie auf dem Spielplatz, in der Bibliothek oder im Schrebergarten.

- 4- oder 5-Zimmer-Wohnung mit architektonischem Flair (Townhouse, Dachwohnung usw.), geräumiger und abschliessbarer Veloraum und eigener Aussenbereich (Bild der „zeitgenössischen Gartenstadt“ in einem urbanen und aufgeschlossenen Quartier)
- Miete höchstens CHF 2000 inkl. Nebenkosten, Miet- oder Genossenschaftswohnung
- In Fussnähe zu allen Aktivitäten und zur Schule, zu Läden mit lokalen und biologischen Produkten, bevorzugt in der Stadt, aber Umzug in ein altes Bauernhaus vorstellbar



### Helen und Marc, 55 und 59 Jahre

Helen und Marc wohnen in einem Haus in der Agglomeration Freiburg. Die Kinder sind schon vor ein paar Jahren ausgeflogen und sie träumen davon, zurück in die Stadt Freiburg zu ziehen, wo sie während ihres Studiums gelebt haben. Sie haben ihre Wunschwohnung noch nicht gefunden. Diese soll komfortabel sein, mit einer schönen Aussicht und einem Gästezimmer für die zukünftigen Enkelkinder.

- 3 oder 4 Zimmer im Stockwerkeigentum
- Miete von CHF 1700 bis 1800 inkl. Nebenkosten, bevorzugt als Stockwerkeigentum, aber Genossenschafts- oder Mietwohnung ebenfalls möglich
- In der Nähe der Annehmlichkeiten der Stadt, in einer hochwertigen Wohnung (mit möglichst wenig Gegenüber, menschenfreundlich und mit eigenem Aussenbereich)
- Eigene und gesicherte Parkplätze für Auto und Velo

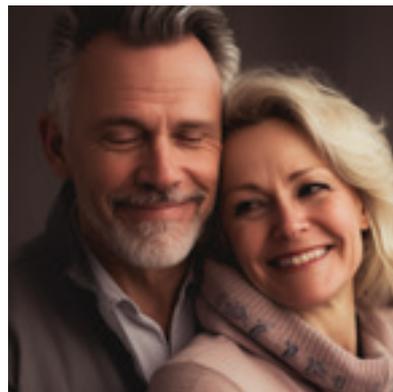


Abb. 19 Die prioritären Zielgruppen der Strategie „Lebensraum 2040“, Veranschaulichung mit drei „zeitgenössischen“ Personae (CBRE Research and Consulting)

# Von der Vision zur Roadmap: drei Ziele und verschiedene Massnahmen

Ausgehend von diesen Feststellungen und von ihrer Vision möchte die Stadt Freiburg mit einer aktiven Siedlungs- und Wohnungspolitik intervenieren. Sie hat deshalb die Strategie „Lebensraum 2040“ erarbeitet, die aus einer Roadmap mit drei Zielen und verschiedenen Massnahmen besteht. Die Massnahmen werden anschliessend von den verschiedenen städtischen Abteilungen in operative Massnahmen umgewandelt.

25

Die Roadmap enthält Massnahmen der Siedlungspolitik, die alle Ämter betreffen (Finanzen, Gebäude, Infrastrukturen, Wohnung, Marketing und Kommunikation, Sozialpolitik, Städtebau usw.) und die gezielt und kontextualisiert bei den Neuwohnungen – durch eine überlegte Profilierung neuer Quartiere – als auch bei den bestehenden Wohnungen greifen, um dem Bedarf und den Entwicklungen der aktuellen und zukünftigen Bevölkerung zu entsprechen.

Die Umsetzung der Siedlungspolitik setzt folglich voraus, dass bei den Neuwohnungen (Handlungsfelder Wohnungsmix, Zuweisungspolitik, Steuerung der Bewirtschaftung und qualitative Empfehlungen) und bei den bestehenden Wohnungen eingegriffen wird, die über differenzierte Quartierprofile verfügen, auf welche die Gemeinde insbesondere mit der Ortsplanung einwirken kann.

Die öffentliche Hand kann so dank ihrer Strategie „Lebensraum 2040“ mit verschiedenen Programm-, Regulierungs- und/oder Verhandlungsmitteln handeln. Dies entweder (1) bei den bestehenden privaten oder öffentlichen Wohnungen als auch (2) bei den Neuwohnungen (private oder öffentliche Parzelle mit Entwicklungsprojekten).

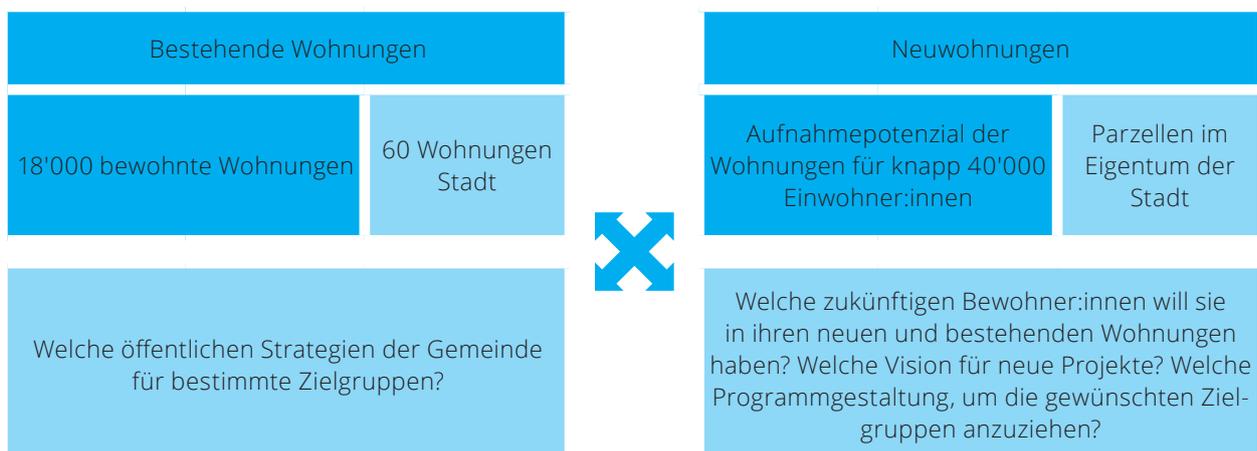


Abb. 20 Intervention bei neuen und bestehenden Wohnungen  
(CBRE Research and Consulting)

## Eine Roadmap: 3 Ziele, verschiedene Massnahmen

### Ziel 1: Was?

In Richtung qualitatives Wachstum: Entwicklung einer hochwertigen und menschenfreundlichen Stadt

---

### Ziel 2: Wo und wann?

Entwicklung einer strategischen und systemischen Vision der verschiedenen Wohnprojekte der Stadt: Ausrichtung und Priorisierung der Entwicklungen

---

### Ziel 3: Wie?

Kontrolle der Entwicklung dank einem proaktiven Eingreifen der Stadt

Abb. 22 Roadmap mit den drei Zielen und verschiedenen Massnahmen  
(CBRE Research and Consulting)

## Die fünf Handlungsfelder der Gemeinden

Die 5 Handlungsfelder der Siedlungs- und Wohnungspolitik

- 1. Umsetzung einer integrierten und systemischen Wohnungs-, Kleinkinder-, Kultur-, Gebietsmarketing-, Verkehrs- und Mobilitätspolitik.** Berücksichtigt die Ansprüche der Haushalte auf Stadtebene.
- 2. Einflussnahme auf das Programm, die architektonische und städtebauliche Qualität, die Bewirtschaftungsart.** Berücksichtigt die Ansprüche der Haushalte auf Quartierebene.
- 3. Einflussnahme auf die Grösse, Typologie und Raumaufteilung der Wohnungen.** Berücksichtigt die spezifischen Bedürfnisse der Haushalte abhängig von Alter und Lebensformen.
- 4. Einflussnahme auf die Preise (Miete und Wohneigentum) und/oder auf die Fläche.** Berücksichtigt die wirtschaftlichen Kapazitäten der Haushalte (Einkommen).
- 5. Einflussnahme auf die Kriterien für die Wohnungsvergabe.** Berücksichtigt die Erwartungen bestimmter Haushaltsgruppen (Einwohner:innen der Gemeinde, junge Menschen, Personen ab 80 Jahren, Familien).

**Diese Handlungsfelder können auf städtischer Ebene oder in den Quartieren mit verschiedenen Massnahmen umgesetzt werden, abhängig davon, ob die Stadt Planerin oder Eigentümerin ist.**



