

Geschäfts- bericht 2024

Freiburger
Stadtbau



Freiburg im Herzen. Zukunft im Blick.

Fertiggestellte Mietwohnungen
(Neubau und Sanierungen)

279

Eigene und verwaltete Wohnungen

10.590

Wohnungen im Bau

423

Gäste in allen Bädern und der Therme

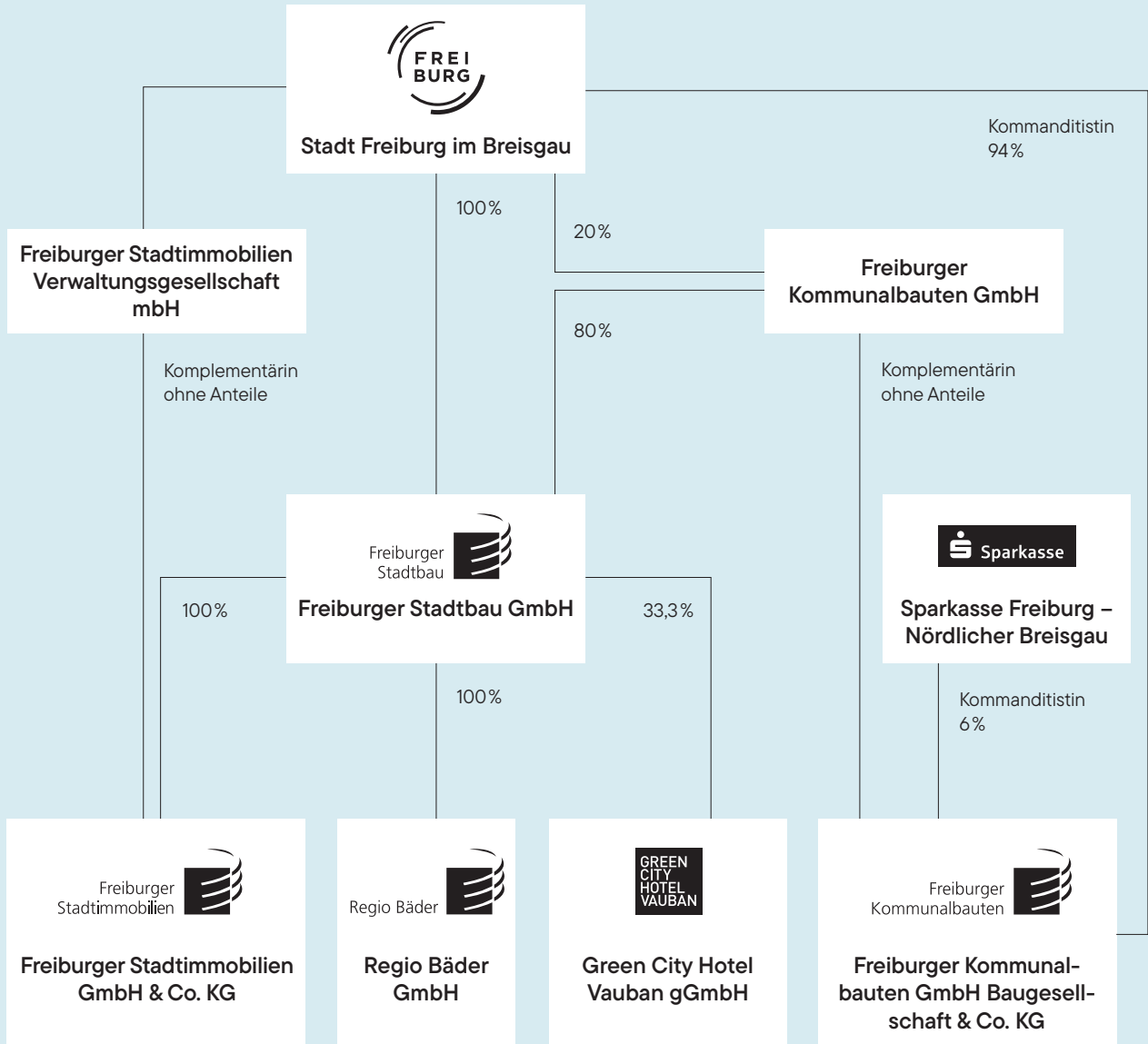
1,23 Mio.

Zahlen und Fakten

		2024	2023
Wohnungsbestand FSB		8.999 WE	8.877 WE
Wohnungsbestand FSI		908 WE	926 WE
WEG-Einheiten		692 WE	741 WE
Summe eigene und verwaltete Wohneinheiten		10.590 WE	10.556 WE
Wohnfläche FSB		594.861 m²	587.544 m²
Wohnfläche FSI		59.853 m²	60.986 m²
Durchschnittlicher Mietpreis FSB-Wohneinheiten pro m²		7,22 EUR	7,00 EUR
Erstellte Mietwohnungen		123 WE	127 WE
Sanierte, modernisierte, instandgesetzte Mietwohnungen im Bau	FSB und FSI	156 WE	212 WE
Mietwohnungen im Bau		423 WE	370 WE
Übergebene Eigentumswohnungen		20 WE	27 WE
Investition in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Mietwohnungen	FSB und FSI	35.252 TEUR	28.319 TEUR
Investition in Mietwohnungsneubau		52.313 TEUR	56.216 TEUR
Investition in Erstellung von Wohneigentum		28.479 TEUR	11.947 TEUR
Bewirtschaftete Parkplätze der FKB		3.064	3.088
Investition in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser der FKB		254 TEUR	327 TEUR
Besucherzahlen Keidel Mineral-Thermalbad		458.900 Gäste	449.200 Gäste
Investition in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Keidel Mineral-Thermalbad		580 TEUR	667 TEUR
Besucherzahlen der Regio Bäder		776.123 Gäste	941.584 Gäste
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau Verbund		852.655 TEUR	780.652 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH		733.265 TEUR	653.842 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG		71.095 TEUR	71.635 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG		52.121 TEUR	53.968 TEUR
Bilanzsumme Regio Bäder GmbH		3.465 TEUR	2.479 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau Verbund		6.669 TEUR	6.633 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau GmbH		11.667 TEUR	5.060 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG		6.944 TEUR	1.571 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG		902 TEUR	1.623 TEUR
Jahresüberschuss Regio Bäder GmbH (vor Ergebnisabführung)		155 TEUR	155 TEUR
Beschäftigte Freiburger Stadtbau Verbund		381	366
Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH		190	187
Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG		104	98
Beschäftigte Regio Bäder GmbH		87	81

WE: Wohneinheiten

Das sind wir



Der Freiburger Stadtbau Verbund ist ein kommunaler Immobilien- und Dienstleistungsverbund mit den Schwerpunkten Wohnungsbau, Verwaltung, Gebäudesanierung sowie dem Betrieb städtischer Bäder und Parkgaragen. Zum Verbund gehören die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI), die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG).

Mit 9.907 eigenen und 692 verwalteten Wohnungen ist der FSB-Verbund die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden. Ergänzt wird das Portfolio durch 95 Gewerbeimmobilien wie den Pavillon am Ring, das Green City Hotel Vauban und das Kunstdepot in Hochdorf.

Die FKB betreibt acht Parkgaragen mit rund 3.063 Stellplätzen und verwaltet u. a. das Keidel Mineral-Thermalbad, die Radstation am Hauptbahnhof und das Konzerthaus. Die RBG verantwortet fünf Hallen- und vier Freibäder, darunter auch das Keidelbad.

Im Verbund arbeiten 381 Mitarbeitende und Auszubildende. 2024 wurde ein Jahresüberschuss von rund 11,7 Mio. Euro erzielt – Mittel, die in Modernisierung, Instandhaltung und Neubau im Rahmen der Wohnungsbauoffensive FSB 2030 fließen und so zur Entspannung des Freiburger Wohnungsmarktes beitragen.

Im Bericht werden folgende Abkürzungen verwendet:

FSB: Freiburger Stadtbau GmbH

FSI: Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG

FKB: Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

RBG: Regio Bäder GmbH

Editorial

Zahlen und Fakten 2024 / Seite 1
Das sind wir – Organigramm / Seite 2

Grußwort des Oberbürgermeisters / Seite 4
Mitglieder des Aufsichtsrats / Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats / Seite 7
Vorwort der Geschäftsführung / Seite 8

Wohnbauoffensive



Unsere Verantwortung: Bezahlbares Wohnen / Seite 12
Im Metzgergrün: Quartier mit besonderen Qualitäten / Seite 14
Am Lindenwäldle: Transformation in die Zukunft / Seite 20
Uffhauser Straße: Vielfalt im Karree / Seite 22
Breisacher Hof: Architektur im Dialog der Zeiten / Seite 24
Knopfhäusle-Siedlung: Denkmalgerecht, sozial und nachhaltig / Seite 26
Drei-Ähren-Straße: Mehr Wohnraum für Haslach / Seite 28
Behördenareal: Split-Level im Stadtraum / Seite 30
Bergäckerstraße: Holzmodulbau mit Zukunft / Seite 32
Wirthstraße Nord: Wohnen am Wald / Seite 34
Wirthstraße Süd: Wo Zukunft beginnt / Seite 36
Elefantenweg: Ein Wohnpark im Mooswald / Seite 38
Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße: Neues Zuhause am Güterbahnhof / Seite 40
Elsässer Straße: Urbanes Wohnen im historischen Quartier / Seite 42
Sulzburger Straße: Sanierung und Neubau / Seite 44
Hornbühl Ost: 3x Holz für den Hornbühl / Seite 46

Mooswald Mitte: Eine Mitte für den Mooswald / Seite 50
Neunlindenstraße: Neues Wohnen am alten Gleis / Seite 52
Kleineschholz: In Kleineschholz entsteht Großes / Seite 54

Corporate Living Freiburg: Raum schaffen für die
Fachkräfte von morgen / Seite 58

Nachhaltigkeit



Nachhaltiges Bauen – Verantwortungsvoll
gedacht / Seite 62
Mehr Raum, weniger Verbrauch / Seite 64
Biodiversität wächst / Seite 66
FSB Solar – Ausbau mit System / Seite 68
Ökologische Maßnahmen / Seite 70
Die Zukunft wird auf Holz gebaut / Seite 72
Holzbauweisen / Seite 74

Baden und Parken



Großes Comeback im Westbad / Seite 90
Keidel Therme / Seite 92
Modernisierung der Parkgaragen / Seite 94

Bilanz

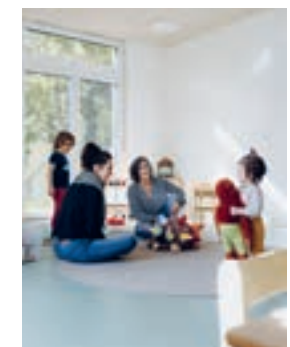
/ Seite 106

Unterstützung im Alltag



Verstehen. Vermieten. Zuhause möglich
machen. / Seite 78
Fair-Mieten: Der FSB-Sozialbonus / Seite 81
Barrierefrei und inklusiv / Seite 82
Zusammenarbeit im Quartier / Beteiligungsprojekte
in Quartieren / Seite 84
Konzepte zur Wohnraumversorgung
bedarfsspezifischer Gruppen / Seite 86

Gesellschaftliches Engagement



Projekte für und mit der Stadtgesellschaft / Seite 98
Ein Zeichen gegen Gewalt / Seite 100
Soziale Verantwortung als Arbeitgeberin / Seite 102

Impressum

/ Seite 110

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

bezahlbares Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Für unsere Stadt – und für viele Freiburgerinnen und Freiburger – geht es dabei um weit mehr als nur um ein Dach über dem Kopf. Es geht um Gerechtigkeit, um Zusammenhalt und um eine tragfähige Zukunft. Genau dafür steht die Freiburger Stadtbau: Bezahlbares Wohnen ist ihre Kernaufgabe. Sie schafft neuen Wohnraum, sorgt für faire Mieten und übernimmt Verantwortung für das soziale Fundament unserer Stadt.

Mit der Wohnbauoffensive FSB 2030 haben wir uns ein ehrgeiziges Ziel gesetzt: 2.500 neue Wohnungen bis 2030 – ein Nettozuwachs von rund 1.000 Wohnungen. Heute können wir sagen: Wir haben Halbzeit erreicht. Rund 1.000 Wohnungen sind aktuell im Bau, die Ergebnisse werden sichtbar. Und das in Zeiten, in denen die Rahmenbedingungen alles andere als leicht sind: steigende Baukosten, hohe Zinsen, Fachkräftemangel. Während andernorts Bauvorhaben verschoben oder gar gestoppt werden, halten wir in Freiburg Kurs – und setzen gemeinsam ein starkes Signal.

Der Fortschritt zeigt sich in vielen Projekten. Am Lindenwäldle entsteht ein neues Quartier mit 320 Wohnungen, mit viel Grün, Spiel- und Begegnungsflächen – nachhaltig geplant und gemeinsam mit der Nachbarschaft entwickelt. Mit WIR:SÜD entsteht Freiburgs erstes Azubiwohnheim: 89 Apartments für bis zu 145 junge Menschen, gebaut in nachhaltiger Holzhybridbauweise – ein starkes Signal für junge Menschen und ein Beitrag zur Fachkräftesicherung. Die Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung zeigt, dass auch im historischen Bestand bezahlbarer Wohnraum, Klimaschutz und Denkmalschutz Hand in Hand gehen können – ausgezeichnet mit dem KfW Award. Und während andernorts Bäder schließen, ist nach nur elf Monaten Bauzeit das Wasser zurück und das neue Freibad im Westbad eröffnet – ein Ort, der Freude macht und das Zusammenleben stärkt.

All das gelingt nur durch das Engagement vieler: der FSB, des Gemeinderats, der Verwaltung und zahlreicher Partner. Ihnen gilt mein Dank. Gemeinsam zeigen wir, dass bezahlbares Wohnen, Nachhaltigkeit und Lebensqualität in Freiburg Hand in Hand gehen.

Die Freiburger Stadtbau baut nicht nur Wohnungen. Sie gestaltet Freiburg. Sie sorgt dafür, dass Menschen hier eine Heimat finden, dass Nachbarschaften entstehen und dass unsere Stadt lebenswert bleibt – für alle Generationen.

Darauf können wir stolz sein. Und es ist ein starkes Fundament, auf dem wir die Zukunft Freiburgs weiterbauen.

Ihr
Martin W. W. Horn



Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister der Stadt Freiburg
Aufsichtsratsvorsitzender der
Freiburger Stadtbau GmbH



Verantwortung für Freiburgs
Zuhause.

Mitglieder des Aufsichtsrates
im Jahr 2024

Martin W. W. Horn, Oberbürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender
Stefan Breiter, Bürgermeister, stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Ulrich von Kirchbach, Erster Bürgermeister
Prof. Dr. Martin Haag, Bürgermeister

Passar Bamerni, Stadtrat (seit 18.9.2024)
Dr. Jonathan Ben-Shlomo, Stadtrat (bis 24.7.2024)
Pia Federer, Stadträtin (bis 24.7.2024)
Felicia Fehlberg, Stadträtin (seit 18.9.2024)
Christoph Glück, Stadtrat (bis 24.7.2024)
Dr. Maria Hehn, Stadträtin
Martin Kotterer, Stadtrat (bis 24.7.2024)
Walter Krögner, Stadtrat
Bernhard Rotzinger, Stadtrat (ab 18.9.2024)
Bärbel Schäfer, Stadträtin (ab 18.9.2024)
Julian Schreck, Stadtrat (ab 18.9.2024)
Dr. Klaus Schüle, Stadtrat
Karl Schwarz, Stadtrat
Julia Söhne, Stadträtin
Uwe Stasch, Stadtrat (ab 18.9.2024)
Ludwig Striet, Stadtrat (bis 17.9.2024)
Simon Sumbert, Stadtrat (bis 17.9.2024)
Maria Viethen, Stadträtin (bis 24.7.2024)
Lina Wiemer-Cialowicz, Stadträtin
Clara Wellhäußer, Stadträtin (ab 18.9.2024)

Stefanie Fleer, Betriebsrätin FSB
Sandra Wartenberg, Betriebsrätin FSB
Sandra Bächle, Betriebsrätin RBG
Ralf Müller, Mieterbeiratsvorsitzender
Melanie Bruder, stv. Mieterbeiratsvorsitzende
Daniel Zeiler, Vorsitzender der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, Gesellschaftervertreter

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 in zwei Aufsichtsratssitzungen und in den aus seiner Mitte bestellten Ausschüssen die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen. Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten, die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Tätigkeit der Geschäftsführung kontrolliert.

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften des Freiburger Stadtbauverbundes wurden inklusive Anhänge und Lageberichte durch den bestellten Abschlussprüfer, die HABITAT Wirtschaftsprüfung- und Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und als mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden. Die Wirtschaftsprüfer haben für alle Verbundgesellschaften den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat die Jahresabschlüsse erörtert. Es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigte die von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschlüsse 2024 und empfahl der Gesellschafterversammlung, die Jahresabschlüsse 2024 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Jahr 2024 zu erteilen.

Das vergangene Geschäftsjahr war durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung geprägt – ebenso von zahlreichen Wechseln bei den Mitgliedern nach der Kommunalwahl 2024: Neu in den Aufsichtsrat wurden im Geschäftsjahr 2024 folgende Stadträtinnen und Stadträte entsandt: Passar Bamerni, Felicia Fehlberg, Bernhard Rotzinger, Bärbel Schäfer, Julian Schreck, Uwe Stasch und Clara Wellhäußer. Der Aufsichtsrat dankt folgenden Stadträtinnen und Stadträten für ihr – teils langjähriges – Engagement und den konstruktiven Austausch: Pia Federer, Christoph Glück, Martin Kotterer, Simon Sumbert, Ludwig Striet, Dr. Jonathan Ben-Shlomo und Maria Viethen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Freiburger Stadtbau Verbundes für ihre erfolgreiche Arbeit und ihren Einsatz im vergangenen Jahr.

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister der Stadt Freiburg
Aufsichtsratsvorsitzender
der Freiburger Stadtbau GmbH



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir sind mit der Umsetzung des Konzeptes FSB 2030 auf einem guten Weg, unsere Ziele zu erreichen. Rund 1.000 Wohnungen sind aktuell gleichzeitig im Bau: Trotz steigender Baukosten, höherer Zinsen und immer komplexerer Anforderungen setzen wir die Wohnbau- und Klimaschutzoffensive zielorientiert um – Schritt für Schritt, verlässlich und mit sichtbaren Ergebnissen in der ganzen Stadt.

Die Freiburger Stadtbau bewirtschaftet rund 10.600 Wohnungen. Die Durchschnittsmiete lag 2024 bei 7,22 Euro pro Quadratmeter – 27,87 Prozent unter dem Mietspiegel. Fertiggestellt wurden 143 Wohnungen, 279 gebaut und saniert – mit einem Investitionsvolumen von 87 Mio. Euro. Damit befinden wir uns auf Kurs mit dem Ziel, 2.500 Wohnungen für Freiburg bis 2030 zu errichten.

Neue Impulse

Neben dem klassischen Mietwohnungsbau setzen wir mit neuen Projekten Impulse. Corporate Living eröffnet Unternehmen die Möglichkeit, Wohnungen für ihre Mitarbeitenden zu erwerben – steuerlich attraktiv und professionell begleitet. Das stärkt die Fachkräftesicherung und schafft Spielräume für sozialen Wohnungsbau. Mit WIR:SÜD entsteht in Landwasser erstmals ein Wohnprojekt speziell für Auszubildende: 89 Apartments mit 145 Plätzen, mit Kita und Gemeinschaftsflächen – ein Beitrag zur Fachkräftesicherung.

Nachhaltig bauen

Der reine Bau von Wohnungen reicht allein nicht aus: Jede Investition muss nachhaltig und ökologisch tragfähig sein. Mit dem Konzept FSB 2030 haben wir uns verpflichtet, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 70 Prozent zu senken. Dazu setzen wir auf effiziente Neubauten und Sanierungen, Photovoltaik, grüne Quartiere und nachhaltige Mobilität.

Besonders im Fokus steht der Holzbau. Ob im Metzgergrün, in der Uffhauser Straße, im Hornbühl Ost oder bei WIR:SÜD – Holzbau senkt CO₂ und schafft moderne, lebenswerte Wohnungen. Holzbau steht für unseren Anspruch, bezahlbaren Wohnraum und Klimaschutz zusammenzuführen – als Schwerpunkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Energie steuern

Auch die Regio Bäder GmbH und die Freiburger Kommunalbauten GmbH übernehmen Verantwortung: Beide steuern ihren Energieeinsatz nach ISO 50001 und senken Wärme- und Stromverbräuche – etwa in der Keidel Therme und den Freiburger Hallenbädern. So verbindet der Verbund den Bau bezahlbarer Wohnungen mit Klimaschutz, Ressourcenschonung und zukunftsfähiger Stadtentwicklung.

Baden in Freiburg

Mit dem neuen Freibad im Westbad hat der Verbund 2025 ein herausragendes Projekt verwirklicht. In nur elf Monaten Bauzeit entstand für 11 Mio. Euro eine moderne Anlage mit Spiel- und Sportflächen. Für den Freiburger Westen ist das ein Treffpunkt für alle und ein Zeichen gemeinschaftlicher Leistung.

Auch die Keidel Therme entwickelt sich konsequent weiter. Mit 460.000 Gästen im Jahr 2024 bleibt sie ein fester Bestandteil der Stadt und verbindet Gesundheit, Erholung und Klimaschutz.

Parkraum entwickeln

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH steuert mit rund 3.000 Stellplätzen das Parkraummanagement in Freiburg. Mit dem geplanten Mobilitätshub an der Keidel Therme geht sie den nächsten Schritt: Ab 2027 entsteht dort ein modernes Parkhaus, das Besucherströme bündelt und neue Freiflächen schafft – nachhaltig gebaut und mit Photovoltaik ausgestattet.

Blick in die Zukunft

Die Wohnbauoffensive geht weiter: Im Metzgergrün stehen die ersten 175 Wohnungen kurz vor der Fertigstellung, der zweite Bauabschnitt mit 208 Wohnungen befindet sich in Vorbereitung. Die Klimaschutzoffensive schreitet voran: Mit nachhaltigen Projekten, Holzbau, Solarenergie und klaren Klimazielen gestalten wir eine lebenswerte Zukunft. Das Baden in Freiburg erhielt eine neue Attraktion im Westen. Das Parken unterstützt die Mobilitätsziele der Stadt.

Wir danken allen Mitarbeitenden und Partnern für ihr Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Dr. Magdalena Szablewska
Technische Geschäftsführung

Dr. Matthias Müller
Kaufmännische Geschäftsführung



Für die Zukunft bauen

Die Schaffung und Sicherung von Wohnraum ist eine zentrale Aufgabe der Freiburger Stadtbau. Durch Neubau-
projekte und Sanierungen entstehen
Wohnungen, die dauerhaft bezahlbar
bleiben und zur sozialen Vielfalt
in Freiburg beitragen.

Bezahlbares Wohnen

Raum für Freiburg

Damit Wohnen bezahlbar bleibt

Freiburg wächst – um rund zwei Prozent Einwohner pro Jahr. Damit steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die Stadt Freiburg und die Freiburger Stadtbau GmbH reagieren mit einer verstärkten Neubautätigkeit: Bis Herbst 2025 werden rund 1.000 Wohnungen gleichzeitig im Bau sein. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen leisten wir unseren Beitrag zur Entlastung des Marktes – durch Neubau, Sanierung und dauerhaft günstige Mieten, insbesondere für Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen.

Dauerhaft bezahlbar

Die FSB vermietet rund 9.907 Wohnungen (Stand: 31.12.2024) zu sozial verträglichen Konditionen. Im Jahr 2024 lag die Durchschnittsmiete bei 7,22 Euro pro Quadratmeter – und damit 27,87 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete der Stadt Freiburg von 10,01 Euro. Diese Differenz ist kein Zufall, sondern politische Vorgabe: Laut dem Konzept FSB 2030 muss die Durchschnittsmiete des FSB-Wohnungsbestandes dauerhaft mindestens 25 Prozent unter dem Mietspiegel liegen.

Im Neubau setzt die FSB konsequent auf sozialen Wohnraum: Mindestens 50 Prozent der neuen Wohnungen der Wohnbauoffensive sind öffentlich gefördert. Ergänzt wird dieses Angebot durch frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen – für wirtschaftliche Stabilität und lebendige vielfältige Quartiere.

Wirtschaftlich herausfordernd

Im Jahr 2024 wurden 123 Mietwohnungen und 20 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Zum Jahreswechsel befanden sich 423 Mietwohnungen und 121 Eigentumswohnungen im Bau, außerdem wurden 156 Mietwohnungen saniert. Insgesamt investierte die FSB 52,3 Mio. Euro in den Neubau und 35,3 Mio. Euro in die Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung ihres Bestands.

Trotz öffentlicher Förderprogramme bleibt der Bau geförderter Mietwohnungen wirtschaftlich herausfordernd – nicht zuletzt durch steigende Baukosten, verschärfte Anforderungen und höhere Zinsen. Umso wichtiger ist die Nutzungsmischung: Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen fließen direkt in den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen und den Erhalt des Bestands.

Bis 2030: rund 2.500 neue Wohnungen

Mit dieser Strategie setzen die Stadt Freiburg und die Freiburger Stadtbau die kommunale Wohnbauoffensive um. Bis 2030 sollen rund 2.500 neue Wohnungen entstehen – für eine Stadt, in der Wohnen auch morgen noch möglich sein wird.

Verlässliche Miete

Wir schaffen nicht nur Wohnungen, sondern Verlässlichkeit: Die durchschnittliche FSB-Miete lag 2024 bei 7,22 Euro pro Quadratmeter – und damit fast 28 Prozent unter der durchschnittlichen Mietspiegelmiete der Stadt Freiburg. Mit dem FSB-2030-Konzept wurde das duale System etabliert: Die Durchschnittsmiete der FSB muss dauerhaft mindestens 25 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete der Stadt liegen. Ergänzt wird die faire Mietenpolitik durch den FSB-Sozialbonus. Mieterinnen und Mieter müssen nicht mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufbringen bei Mietpreisanpassungen.

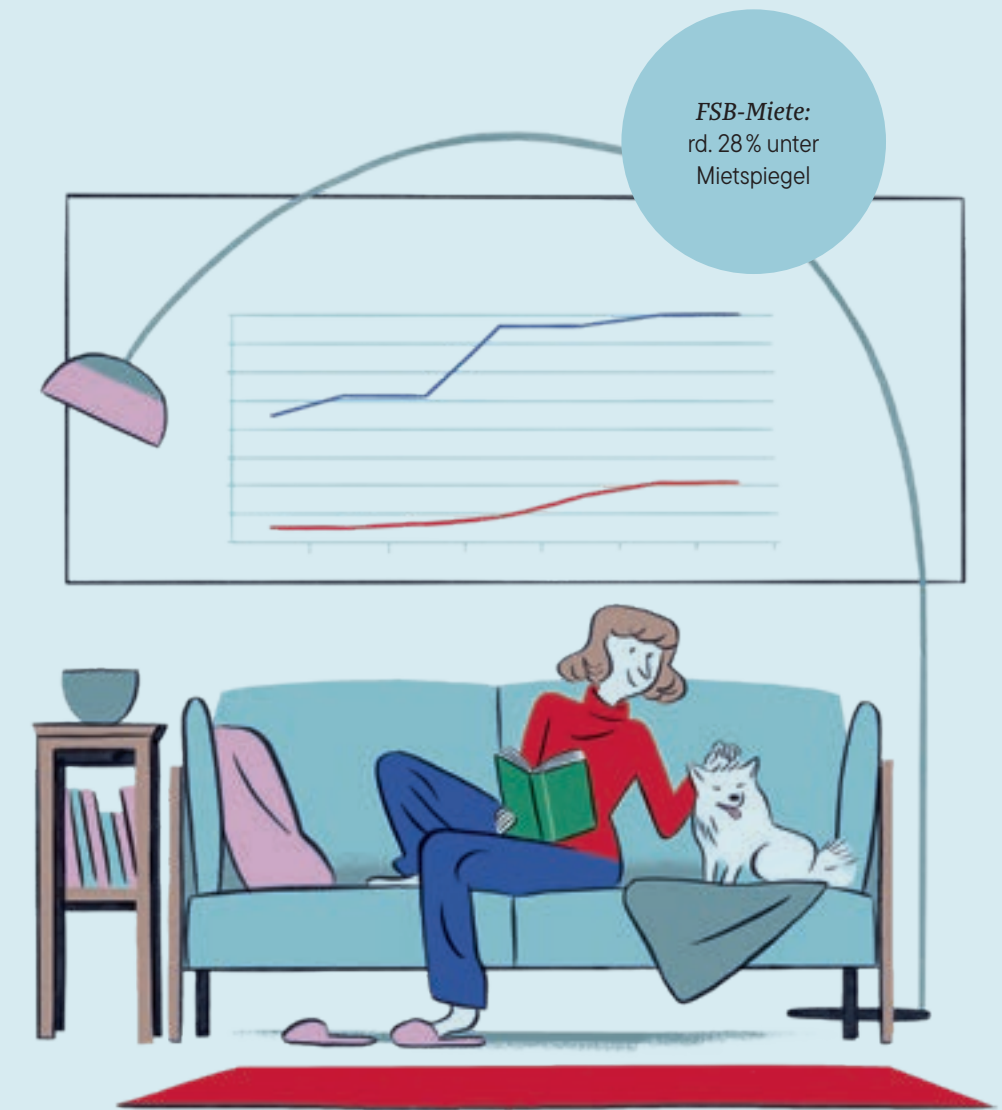
Durchschnittsmieten
zum 31.12.2024:

10,01 Euro/m²

Durchschnittsmiete
Mietspiegel Stadt Freiburg

7,22 Euro/m²

Durchschnittsmiete
FSB und FSI





Quartier mit besonderen Qualitäten

Mit dem Neubauquartier Metzgergrün im Stadtteil Stühlinger setzt die FSB ein starkes Zeichen für sozialen Wohnungsbau, gelebte Nachhaltigkeit und zukunftsfähige Stadtentwicklung.

Treffpunkt für Jung und Alt im Innenhof

Neue Maßstäbe für urbanes Wohnen

Auf dem 5,9 Hektar großen Areal des bisherigen Bestands aus den 1950er Jahren entstehen bis in die 2030er Jahre über 550 neue Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen wird mehr als verdoppelt, die Wohnfläche verdreifacht – bei gleichzeitiger Wahrung des grünen Charakters des Quartiers. Der Rückbau und Neubau erfolgen sukzessive in mehreren Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt umfasst 175 Wohnungen, darunter 125 öffentlich geförderte Einheiten. Auch freifinanzierte sowie Eigentumswohnungen wurden integriert, um soziale Vielfalt zu fördern und den Mietwohnungsbau nachhaltig zu finanzieren.

Der erste Bauabschnitt ist inzwischen fertiggestellt, Anfang 2026 beginnt der zweite Bauabschnitt mit insgesamt 208 Wohnungen. Herzstück des Bauabschnitts wird ein Quartiers-Service-Zentrum (QRS) mit Unterstützungsmöglichkeiten für Menschen mit Betreuungsbedarfen wie einem ambulanten Pflegedienst oder Verhinderungs- und Tagespflege sowie einem offenen Quartierstreff.

Mit dem dritten Bauabschnitt wird die grüne Mitte des Quartiers mit einem zentralen Marktplatz, Parkanlagen, einem Café und einer mehrgruppigen Kita, die von der Stadt realisiert wird, entstehen. Das Gesamtprojekt wird Anfang der 2030er Jahre abgeschlossen sein.

Im neuen Metzgergrün, dem der Entwurf des Architekturbüros Dietrich Untertrifaller aus Bregenz und dem Landschaftsarchitekturbüro Ramboll Studio Dreiseitl aus Überlingen zugrunde liegt, entsteht eine Gebäudestruktur aus Zeilengebäuden, Punkt- und Winkelhäusern, die sich zu sogenannten Blockrändern zusammenfügen. Einzelne Punkthäuser werden in Holzbauweise errichtet.

Zentrale Lage trifft Lebensqualität

Das Metzgergrün liegt innenstadtnah, mit hervorragender ÖPNV-Anbindung, Nahversorgungsangeboten und Zugang zum Eschholzpark. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner erwarten ein attraktives, verkehrsberuhigtes Wohnumfeld mit großzügigen Grünflächen, durchdachter Wegeführung und hoher Aufenthaltsqualität. Eine Kita, das QRS, das Café sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume runden das soziale Angebot ab.

Gemeinsam geplant – gemeinsam gewachsen

Besonderen Wert legte die FSB auf eine intensive Beteiligung der Bewohnerschaft. In zahlreichen Formaten wie Mietersprechstunden, Begehungen, Infoveranstaltungen und Projektbeiräten wurden Anregungen aufgenommen – von der Gestaltung der Grundrisse über den Erhalt bestehender Bäume bis hin zum gemeinschaftlichen Gärtnern. So wurde aus einem Neubauprojekt ein gemeinsames Stadtentwicklungsprojekt, das bestehende Nachbarschaften stärkt und erweitert. Mit dem Projekt Metzgergrün hat die FSB ihren Instrumentenkasten für Beteiligungsformate erweitert und ergänzt.



Holzbau im ersten Bauabschnitt Metzgergrün



① Verkehrsberuhigtes Quartier mit hohen Aufenthaltsqualitäten

② Attraktive Wohnungen im Eigentum

Leuchtturmprojekt

Als eines der größten Projekte der Wohnbauoffensive FSB 2030 ist das Quartier nicht nur architektonisch und ökologisch ein Leuchtturmprojekt, sondern wurde 2023 auch mit dem höchsten DGNB-Zertifikat (Platin) ausgezeichnet – ein Beleg für die außergewöhnlich hohe Qualität in Planung, Umsetzung und Wirkung.

Nachhaltigkeit auf allen Ebenen

Das Metzgergrün steht ebenso beispielhaft für die Verknüpfung von sozialem Wohnungsbau und ökologischem Anspruch. Mit Holz- und Massivbauweisen, begrünten Fassaden und Dächern, Photovoltaikanlagen, Regenwassermanagement und der Wiederverwendung von Baumaterialien setzt das Quartier Maßstäbe. Die verkehrsberuhigte Erschließung erfolgt über unterirdische Quartiersgaragen, der öffentliche Raum bleibt weitgehend autofrei und grün.

Diese Qualitäten wurden auch von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) anerkannt: Mit 81,8 Prozent Erfüllungsgrad erhielt das Projekt die DGNB-Platin-Zertifizierung – eine Auszeichnung, die in Baden-Württemberg bislang nur zweimal verliehen wurde.

Ein Projekt mit Signalwirkung

Das Quartier Metzgergrün verbindet auf eindrucksvolle Weise bezahlbaren Wohnraum mit städtebaulicher, ökologischer und sozialer Qualität. Es ist ein Gemeinschaftsprojekt, das nur durch das Zusammenspiel von Stadt, Politik, Planenden, Bewohnenden und der FSB möglich wurde. Damit leistet das Projekt nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Erreichung der Freiburger Wohnbauziele, sondern dient auch als Modell für zukünftige Quartiersentwicklungen in Freiburg und darüber hinaus.



Im Metzgergrün: stadtnah wohnen – nachhaltig, lebenswert, zukunftsorientiert

Transformation in die Zukunft

Wohnen am Wäldle



Attraktive Wohninseln im Lindenwäldle



Gute Laune beim Spatenstich: Oberbürgermeister Martin W. W. Horn (Mitte), Baubürgermeister Martin Haag (rechts) und FSB-Geschäftsführung

Am nordwestlichen Rand des Stadtteils Haslach entsteht in mehreren Bauabschnitten das neue Wohnquartier „Am Lindenwäldle“ mit rund 320 Wohnungen, das nicht nur durch seine architektonische Qualität, sondern auch durch seine sozialen und ökologischen Mehrwerte überzeugt. Das Wohnquartier ist ein Musterbeispiel für eine gelungene Mischung aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Mietwohnraum sowie Wohneigentum: Diese Nutzungsvielfalt zeichnet sich durch einen hohen Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen (50 Prozent) aus, die weiteren Anteile sind jeweils zu einem Viertel auf freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen verteilt. Diese Durchmischung schafft ein vielfältiges, lebendiges Quartier, das vielen Menschen ein neues Zuhause bietet.

57 Wohnungen in sieben Gebäuden

Im Juli 2025 erfolgte der symbolische Spatenstich für den ersten Bauabschnitt. Auf einer bislang unbebauten Fläche entstehen 57 geförderte Wohnungen in sieben Gebäuden mit drei bis sieben Geschossen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2027 geplant. Dies ermöglicht infolge einer Umzugskette, sodass die Bewohnerschaft aus den Bestandsgebäuden des zweiten Bauabschnitts in den Neubau umziehen kann. Danach werden die bestehenden Häuser aus den 60er und 70er Jahren sukzessive rückgebaut und mit neuen, energieeffizienten Gebäuden ersetzt. Sämtliche Neubauten erfüllen den Freiburger Effizienzhausstandard 55, verfügen über begrünte Dächer mit Photovoltaikanlagen und Fassadenbegrünung und sind an das Fernwärmenetz angebunden. Die Gebäude gruppieren sich um einen attraktiven Innenhof mit Spiel- und Aufenthaltsflächen für Klein und Groß und bilden eine sogenannte Wohninsel. Der ruhende Verkehr wird in zwei Quartiersgaragen organisiert.

Weiterhin entstehen im Gebiet Flächen für soziale Angebote der Quartiersarbeit und des Nachbarschaftswerks. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch den neu gestalteten Haidpark mit einem Ballspielplatz, dem Naturdenkmal „Lindenwäldle“ und Flächen zum Austausch und Verweilen als Naherholungsgebiet. Diese Parkflächen werden von der Stadt Freiburg erstellt und sollen nicht nur dem Quartier, sondern insbesondere auch dem Stadtteil zugutekommen. Ergänzt wird das Gesamtangebot um eine sechsheftige Kita, die sich im zweiten Bauabschnitt befinden wird.

Bedürfnisse berücksichtigt

Besonderes Augenmerk wurde auf die Bedürfnisse der Sinti-Gemeinschaft im Ahornweg gelegt, die aktiv in die Planung eingebunden wurde. Eine Kooperationsvereinbarung bildet hierfür die Grundlage. Ein zentrales Element des Projekts ist das Projektbegleitemium, das als Dialogplattform für Bewohnerinnen und Bewohner, Gemeinderat, Stadtverwaltung und weitere interessierte Akteure dient. Der Planungs- und Bauprozess kann auf diese Weise kontinuierlich begleitet werden – das sorgt für Möglichkeiten der Mitgestaltung, Transparenz und Identifikation.

Für die FSB ist das Wohnquartier „Am Lindenwäldle“ ein Referenzprojekt – vor allem wegen seiner gesellschaftlichen Relevanz. Es steht exemplarisch für eine Stadtentwicklung, die Haltung zeigt: sozial, klimagerecht und beteiligend. Mit einem Investitionsvolumen von über 20 Mio. Euro allein im ersten Bauabschnitt ist das Gesamtprojekt ein bedeutender Baustein der FSB-Wohnbauoffensive 2030.

Vielfalt im Karree

Die Bauarbeiten für den zweiten Bauabschnitt an der Uffhauser Straße haben begonnen.

Beim Bauprojekt Uffhauser Straße geht es in die zweite Hälfte: Der erste Bauabschnitt mit 130 Wohnungen ist abgeschlossen und die Bewohnerinnen und Bewohner sind bereits eingezogen. Nun geht es im zweiten Bauabschnitt um den Bau von weiteren 129 Wohnungen sowie einer dreigruppigen Kita an der Blauenstraße. Der Rohbau begann im Mai 2025, Ende 2027 wird das Projekt fertiggestellt sein.

Bei der Quartiersentwicklung Karree Uffhauser Straße auf dem rund 1,5 Hektar großen Areal zwischen Uffhauser Straße, Blauen-, Drei-Ähren- und Belchenstraße im Stadtteil Haslach errichtet die FSB in zwei Bauabschnitten insgesamt 259 neue Wohnungen (145 öffentlich gefördert, 54 freifinanziert und 60 Eigentumswohnungen). Die Wohnungsanzahl wird im Gebiet verdoppelt, sodass dringend benötigter Wohnraum für Freiburg entsteht. Die neuen Gebäude sind energieeffizient und ökologisch nachhaltig konzipiert. Im Wohngebiet entstehen neben Massivbauten in überwiegend monolithischer Bauweise auch Holzhybridhäuser. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und gemäß dem FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ erstellt.

Das Uffhauser Karree ist außerdem eins von drei FSB-Projekten, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft und in der Nähe der Joseph-Brandel-Anlage befinden: Die Sanierung, Aufstockung und der Neubau in der Belchenstraße konnten von der FSB bereits 2021 abgeschlossen werden, während das Bauprojekt in der Drei-Ähren-Straße im Sommer 2025 begann. Mit allen drei Projekten hat die FSB in diesem Quartier in Haslach dann rund 450 Neubauwohnungen geschaffen.

Auf der Grundlage der mit der Bürgerschaft erarbeiteten Quartiersleitlinien ist das Wohnkarree in das gewachsene städtebauliche Umfeld vorbildlich integriert. Unter anderem auf Grundlage des Landes-

wohnbauförderprogramms können hier geförderte Mieten von rund 30 Prozent unter dem Mietspiegel angeboten werden. Das Wohnkarree ist vom Architekturbüro Florian Krieger aus Darmstadt konzipiert. Die städtebauliche Anordnung von insgesamt sechs Gebäuden mit einer Höhenstaffelung von drei bis sechs Geschossen sowie einer gegliederten Fassadengestaltung orientiert sich an vorhandenen Strukturen im Stadtteil und fügt sich somit sehr gut in das Wohnumfeld ein.

Den Auftakt für das neue Quartier bildet ein sechsgeschossiges Gebäude an der Ecke Uffhauser Straße und Belchenstraße. Ergänzt wird das Ensemble mit drei Gebäuden in Holzhybridbauweise und weiteren Riegelbauten in Massivbauweise.

Alle Gebäude werden im Freiburger Energieeffizienzhausstandard 55 errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über den zentralen Fernwärmeanschluss im Stadtteil. Die Dächer werden zur klimafreundlichen Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Alle Gebäude erhalten außerdem eine Dachbegrünung. Der großzügige und grüne Innenbereich mit Biotop- und Freiraumstrukturen bildet einen Treffpunkt und Begegnungsraum für die Bewohnerschaft. Ergänzt wird das grüne Erscheinungsbild durch Fassadenbegrünungen, Spielflächen für Kinder und Möglichkeiten zum gemeinsamen Gärtnern. Ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept für das Quartier mit 550 Fahrradstellplätzen, E-Ladesäulen und Carsharing-Angeboten sowie einer Fläche für ein Angebot von Leihfahrrädern rundet die nachhaltigen Qualitäten ab.

① Die Hälfte ist geschafft im Uffhauser Karree.

② Ende 2027 wird auch die Fläche des zweiten Bauabschnitts bewohnt sein.



Architektur im Dialog der Zeiten



Der Weg zum zukunftsfähigen Wohnensemble bei der Sanierung des Breisacher Hofes

Das historische Quartier des Breisacher Hofes an der Elsässer Straße wandelt sich Schritt für Schritt in ein modernes und zukunftsfähiges Wohnensemble. Die sieben ehemaligen Kasernengebäude aus der Gründerzeit, die in der Nachkriegszeit zu Wohnzwecken umgenutzt wurden, werden durch die FSB seit 2023 umfassend saniert. Unterstützt wird das Projekt durch das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ aus städtischen, Bundes- und Landesmitteln. Dieses Programm bildet eine wichtige Grundlage für Investitionen sowie für dauerhaft günstige Mieten nach dem Freiburg-Modell.

Erster Bauabschnitt kurz vor Abschluss

Im ersten Sanierungsabschnitt werden die Gebäude an der Elsässer Straße 2f und 2g mit insgesamt 56 neu strukturierten Wohnungen baulich kernsaniert. Die Rohbauarbeiten mit der erforderlichen Erneuerung der Deckenkonstruktionen sind bereits abgeschlossen. Auch der neue Dachstuhl wurde aufgerichtet. Derzeit erfolgt der Innenausbau – hier entstehen moderne, zeitgemäße Wohnräume mit neuen Bädern, Balkonen und einer verbesserten Raumaufteilung.

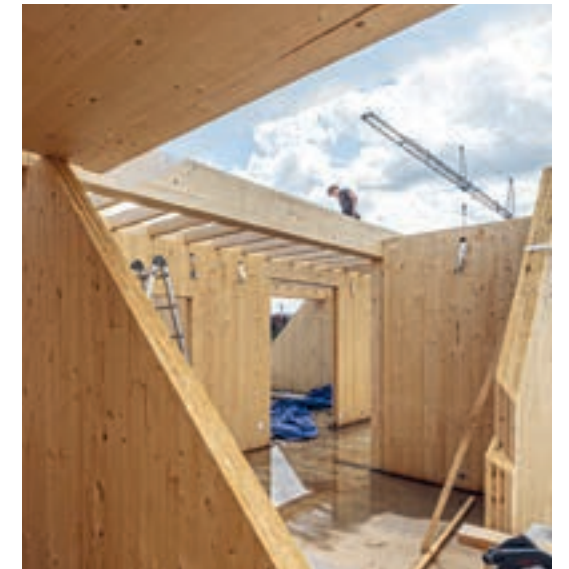
Bis Anfang 2026 wird der erste Bauabschnitt baulich fertiggestellt sein. Im Anschluss kann die Umzugskette beginnen, sodass die neuen Wohnungen von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern bezogen werden können.

Mehr Wohnraum – bessere Erschließung

Durch die Umstrukturierung der Grundrisse konnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Ein besonderes Merkmal des neuen Gesamtkonzepts ist die barrierefreie Erschließung aller Wohnungen über außenliegende Aufzüge und Laubengänge. Auch die energetische Sanierung erfolgt planmäßig: Die Gebäude werden an die Fernwärme angeschlossen, mit moderner Haustechnik ausgestattet und erfüllen künftig den KfW-85-Effizienzhausstandard.

Ausblick: nächster Bauabschnitt folgt

Nach Abschluss der Sanierung der Gebäude 2f und g beginnt die Sanierung des nächsten Bauabschnitts 2e. Auch hier wird die umfassende Modernisierung mit dem Ziel fortgeführt, attraktiven, bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen zu schaffen sowie gleichzeitig den historischen Charakter des Ensembles zu bewahren.



Neuer Dachstuhl für die Elsässer Straße 2f/g



Sanierungsarbeiten im Innern des Breisacher Hofes



Denkmalgerecht, sozial und nachhaltig

Die Knopfhäusle-Siedlung im Sanierungsdreiklang

Mit der Sanierung der denkmalgeschützten Knopfhäusle-Siedlung im Stadtteil Waldsee realisiert die FSB eines der ambitioniertesten Sanierungsprojekte der letzten Jahre und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des bezahlbaren Wohnraums. Die historischen Arbeiterhäuser aus der Gründerzeit werden dabei nicht nur denkmalgerecht instandgesetzt, sondern auch soweit möglich an heutige Wohn- und Energiestandards angepasst – ein Balanceakt zwischen Erhalt, Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung.

Die Knopfhäusle-Siedlung wurde zwischen 1869 und 1886 errichtet, ursprünglich für die Mitarbeitenden der benachbarten Knopffabrik Risler & Cie. Mit ihren kleinen, zweigeschossigen Reihenhäusern und typischen Vorgärten war sie ein frühes Beispiel für bezahlbaren Wohnraum in Fabriknähe. Seit 1983 steht die Siedlung unter Denkmalschutz. Als die Freiburger Stadtbau Immobilien 2013 die Siedlung übernahm, wurden die Sanierungspläne für das historische Denkmalensemble konkret.

Nachhaltig klimafreundlich wohnen

Die baulichen Herausforderungen und altersbedingten Sanierungsbedarfe erforderten ein gemeinsames Konzept von FSI, Stadt Freiburg, Land und Bund. Das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ ermöglichte 2017 eine grundlegende Sanierung der Siedlung. Ziel war es, die Knopfhäusle als günstigen und lebenswerten Wohnort zu erhalten – bei gleichzeitigem behutsamem baulichem Vorgehen hinsichtlich der historischen Struktur.

Die Maßnahme erfolgt in vier Bauabschnitten. Bis 2022 wurden die ersten beiden Abschnitte mit 72 Reihenhäusern abgeschlossen. Die Grundrisse der rund 42 Quadratmeter großen Wohneinheiten wurden überarbeitet, moderne Bäder und Zentralheizungen eingebaut, die Haustechnik erneuert. Energetisch wurde die Siedlung auf ein zeitgemäßes Niveau gebracht – unter anderem mit Fassadendämmputz, neuen Fenstern, Dachisolierung und Anschluss an ein effizientes Wärmeversorgungssystem.

Trotz der begrenzten Flächen bietet die Sanierung familienfreundliche Lösungen: Durch Zusammenlegungen einzelner Wohneinheiten wurden an geeigneten Stellen größere Wohnungen geschaffen, ohne den historischen Charakter zu stören. Ergänzend wurden zwei Atriumhäuser mit Lichthöfen und weitere Geschosswohnungsbauten saniert sowie neue Balkonanlagen angebaut. Die letzte Bauphase wird seit 2024 realisiert und 2026 abgeschlossen.

Ein zentrales Anliegen war der sozialverträgliche Ablauf der Sanierung: Ein durchdachtes Umzugsmanagement und eine Rückkehroption gaben den langjährigen Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu verbleiben. Ein begleitender Sanierungsbeirat ermöglichte einen kontinuierlichen Dialog und durchgängige Beteiligung während der Projektplanung und -realisierung. Das eingeführte dreistufige Mietpreismodell mit 15-jähriger Bindung bietet langfristig stabile, bezahlbare Mieten.

Dreiklang von Denkmalschutz, Klimazielen und bezahlbarem Wohnen

Die Investitionskosten von insgesamt rund 23 Mio. Euro für alle vier Bauabschnitte wurden durch Eigenmittel, Städtebauförderung von Stadt, Land und Bund sowie KfW-Förderprogramme unterstützt. Entstanden sind 4.840 Quadratmeter Wohnfläche in 98 zeitgemäßen Wohnungen, die heute von etwa 200 Menschen bewohnt werden.

Die Knopfhäusle-Siedlung zeigt beispielhaft, wie historischer Bestand erhalten und zugleich ressourcenschonend sowie sozial verträglich weiterentwickelt werden kann. Der Ansatz verbindet energieeffizientes Bauen mit städtebaulicher Identität und leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung in Freiburg. Gleichzeitig dient das Projekt als Blaupause für vergleichbare Siedlungen bundesweit – im Einklang mit Denkmalschutz, Klimazielen und bezahlbarem Wohnen.

Auszeichnung beim KfW Award Leben 2025

3. Platz in der Kategorie „Bezahlbares und flächeneffizientes Wohnen“

Die Knopfhäusle-Siedlung wurde im Juni 2025 beim Deutschen Kommunalkongress in Berlin mit dem 3. Preis des KfW Award Leben ausgezeichnet. Die Jury würdigte die Verbindung von denkmalgerechter Sanierung, sozialer Verantwortung und energetischer Modernisierung als zukunftsweisendes Modell für nachhaltige Stadtentwicklung. Das Preisgeld wurde von der FSI an den Freiburger Tafel e. V. gespendet, das Herzstück für Solidarität und Nachbarschaftsunterstützung im Quartier.





Mehr Wohnraum für Haslach

An der Drei-Ähren-Straße entsteht neuer Wohnraum direkt am Park.

Im südwestlichen Teil Haslachs realisiert die FSB mit dem Projekt „Drei Ähren“ einen neuen Lebensraum, der sich stimmig in die Gesamtquartiersentwicklung einfügt. In direkter Nachbarschaft zur Joseph-Brandel-Anlage werden bis 2027 rund 100 barrierefrei zugängliche Wohnungen geschaffen – über die Hälfte davon im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Die bestehenden drei Zeilenbauten aus den 1960er Jahren wurden rückgebaut, die neue Bebauung greift die städtebauliche Struktur des Quartiers auf und entwickelt sie behutsam weiter.

Harmonisch und barrierefrei

Die drei Gebäudezeilen entstehen in gleicher Lage wie die bisherigen, doppeln das Zeilenmotiv und orientieren sich in ihrer Höhe an der Umgebung: Zwei Häuser mit vier Geschossen, die östliche Zeile wird fünfgeschossig ausgeführt. Errichtet werden 54 geförderte Mietwohnungen und 46 Eigentumswohnungen. Rund drei Viertel der geförderten Wohnungen sind bedarfsgerecht als Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, etwa ein Viertel sind als Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sehr gut für Familien geeignet. Auch die Eigentumswohnungen bieten mit zwei bis vier Zimmern ein vielseitiges Angebot für Singles, Paare und Familien. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.

Effizient und grün

Die Gebäude erfüllen den Freiburger Energieeffizienzhausstandard 55 und werden an das Fernwärmenetz in Haslach angeschlossen. Dachbegrünungen, Photovoltaikanlagen sowie ein Mobilitätskonzept mit reduzierter Stellplatzanzahl tragen zur ökologischen Qualität des Quartiers bei. So konnten zahlreiche Bäume erhalten und die Außenräume großzügig gestaltet werden.

Großzügige Freiflächen in den Innenhöfen laden zum Verweilen und Begegnen ein.



Das Projekt Drei-Ähren-Straße aus der Vogelperspektive – mit begrünten Dächern und offenen Innenhöfen.

Spielerisch und gemeinschaftlich

In den beiden Innenhöfen des neuen Quartiers entstehen großzügige Freiflächen mit attraktiven Aufenthalts- und Spielbereichen, die als Ort der Begegnung angelegt sind. Die Gestaltung orientiert sich an der parkähnlichen Umgebung und schafft über die Fußwege eine Verbindung zum Park. Fassadenbegrünungen und Insektenhotels sowie neue Pflanzungen ergänzen das grüne Bild. Die Freianlagen laden zum Verweilen ein.

Die städtebauliche und architektonische Konzeption geht auf eine Mehrfachbeauftragung zurück. Der Siegerentwurf des Wiener Architekturbüros Froetscher Lichtenwagner wurde 2023 ausgewählt und folgt den vom Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg entwickelten Quartiersleitlinien. Mit dem offiziellen Spatenstich im Juni 2025 begann die Umsetzung des Projekts. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2027 vorgesehen.

Split-Level im Stadtraum

*Ein weiterer städtebaulicher Impuls und neuer Wohnraum
an der Stefan-Meier-Straße*

Mit dem Neubau an der Stefan-Meier-Straße erreicht die FSB im Rahmen ihrer Wohnbauoffensive über 1.000 Wohnungen im Bau und schafft 91 Wohnungen – 62 davon öffentlich gefördert. Weitere 29 Eigentumswohnungen ergänzen das vielfältige Wohnungsangebot. Vis-a-vis vom Rennwegdreieck entsteht ein weiteres städtebaulich markantes Ensemble. Die zwei differenziert gestalteten fünf- und achtgeschossigen Gebäude ergänzen eine städtebauliche Lücke am Rand des Behördenareals und setzen einen architektonischen Akzent. Das Projekt bildet den Auftakt für die langfristige Transformation des gesamten Behördenareals, das aktuell von Bund und Land initiiert wird.

Technisch und gestalterisch durchdacht

Ein besonderes Merkmal ist das Split-Level-Konzept im achtgeschossigen Punkthaus: Die Etagen sind jeweils um ein halbes Geschoss versetzt, sodass 16 Höhenniveaus mit differenzierten Grundrissen und effizient genutztem Wohnraum gestaltet wurden. Die Fassaden sind bei beiden Gebäuden in monolithischer Bauweise konstruiert. Im Sinne der Ressourcenschonung wird darauf geachtet, möglichst wenig Verschnitt des Baumaterials zu erzeugen, was zu einer funktionalen Ornamentik der Fassaden führt. Verstärkt wird dieser Effekt durch die bunt gestalteten Fensterleibungen in den Farbtönen Himbeerrot und Orange.

Attraktive Freianlagen mit Aufenthaltsqualität

Die Stirnseiten der Fassaden und die Dachflächen werden begrünt. Im obersten Geschoss des fünfgeschossigen Zeilenbaus befinden sich attraktive Dachterrassen mit großzügigen Begrünungen. Die Dachflächen werden zudem mit PV-Anlagen ausgestattet. Durch die geschickte Anordnung der Feuerwehrrzufahrten konnten großzügige Freianlagen mit Mietergärten, Spielflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten angelegt werden. Die Müllaufbewahrung erfolgt über Unterflursysteme. Überdachte Fahrradabstellplätze ergänzen das Angebot für Bewohnende und Besuchende.

Der Spatenstich hat im Herbst 2025 stattgefunden, die Fertigstellung ist für Anfang 2028 vorgesehen.



Neuer Wohnraum in Herdern auf dem ehemaligen Parkplatz im Behördenareal

Holzmodulbau mit Zukunft

Premiere für die serielle Holzmodulbauweise geglückt



Ein wichtiger Meilenstein: vier dreigeschossige Holzhäuser in serieller Holzmodulbauweise mit Laubengängerschließung

Mit dem Abschluss des dritten Bauabschnitts an der Bergäckerstraße in Freiburg-Littenweiler ist ein innovatives und beispielhaftes Wohnquartier entstanden. Es wurden 33 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie ca. 300 Quadratmeter Büro- und Gemeinschaftsflächen für das Amt für Migration und Integration (AMI) in innovativer Holzmodulbauweise errichtet. Das Wohnangebot richtet sich in den ersten Nutzungsjahren an die Bedarfslagen der Geflüchteten. Im Anschluss soll ein sozial-integratives Projekt realisiert werden, das sich an Alleinerziehende, Studenten und Senioren richtet. Im Rahmen des Sozial-Projektes „Hilfe für Hilfe“ in Kooperation mit dem AMI soll das Engagement und die gegenseitige Unterstützung der Bewohnenden gefördert werden.

Die Gebäude sind mittlerweile vollständig bezogen, der neue Quartiersteil hat sich harmonisch in die Umgebung eingefügt und bildet zusammen mit den vorherigen Bauabschnitten ein vielfältiges und attraktives Ensemble.



Dachbegrünung und großflächige Photovoltaikanlagen tragen zur nachhaltigen Gestaltung des Projekts bei.

Der dritte Bauabschnitt markierte für die FSB einen wichtigen Meilenstein: Erstmals kam die serielle Holzmodulbauweise zum Einsatz. Diese Bauweise überzeugte nicht nur durch die signifikante Zeitersparnis, sondern auch durch ihre ökologische Qualität. Die Module wurden in einem Werk im Allgäu vorproduziert, komplett ausgestattet – inklusive Sanitäreinrichtungen und Innenausbau – und vor Ort in kürzester Zeit zusammengesetzt. Innerhalb von nur neun Tagen standen vier dreigeschossige Holzhäuser – millimetergenau versetzt mit Hilfe eines Spezialkrans.

Die Nachhaltigkeit des Projekts zeigt sich nicht nur in der verwendeten Bauweise, sondern auch in der technischen Ausstattung: Extensive Dachbegrünung, großflächige Photovoltaikanlagen und die Erfüllung der Effizienzhausklasse 40 EE tragen zur klimafreundlichen Zukunft des Quartiers bei. Fassadenbegrünungen und barrierefreie Laubengänge unterstreichen das ganzheitliche Konzept.

Der neue Gebäudekomplex wird – wie bereits die vorherigen Bauabschnitte –

vom AMI betreut. Die Wohnungen bieten geflüchteten Menschen ein sicheres Zuhause und Raum für gewachsene Nachbarschaften. Besonders erfreulich: In den vergangenen Monaten hat sich hier eine lebendige Bewohnerschaft entwickelt. Der zentrale Innenhof mit vielseitig angelegten Grünflächen, Sitzbereichen und gut einsehbaren Spielplätzen dient als Treffpunkt für Jung und Alt. Er fördert das soziale Miteinander und stärkt den nachbarschaftlichen Zusammenhalt.

Das Projekt Bergäckerstraße beweist eindrucksvoll, wie durchdachte Planung, moderne Bauweisen und ein integratives Nutzungskonzept zu einem nachhaltigen Konzept beitragen. Es zeigt zugleich, dass die FSB mit innovativen Lösungen den sozialen Wohnungsbau in Freiburg aktiv und zukunftsgerichtet mitgestaltet.



Wohnen am Wald

Die FSB baut 100 Wohnungen an der Wirthstraße.

100 attraktive moderne Wohnungen für Singles, Paare und Familien



Modernes urbanes Quartier in der Wirthstraße entsteht

Die FSB realisiert an der Wirthstraße Nord (WIN) vier fünf- bis siebengeschossige Wohngebäude mit insgesamt 100 Wohneinheiten, die an den benachbarten Mooswald angrenzen. Der vielfältige Wohnungsmix umfasst 31 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 15 freifinanzierte Mietwohnungen und 54 Eigentumswohnungen. Die barrierefrei erschlossenen Wohnungen verfügen über ein bis fünf Zimmer und bieten ein vielfältiges Angebot für Singles, Paare und Familien. Das moderne urbane Quartier ist Teil einer Gesamtentwicklung in der Wirthstraße und ergänzt das Wohnangebot mit dem gegenüberliegenden Auszubildendenwohnen mit einer Kindertagesstätte.

Innovative Lösungen für große Herausforderungen

Die Bebauung liegt in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Trasse. Damit verbunden sind hohe Anforderungen an den Erschütterungsschutz. Um dieser Herausforderung technisch auf hohem Niveau zu begegnen, wurden die Gebäude auf Elastomerlagern aufgebaut. Die Gebäude sind in Massivbauweise konzipiert und haben zum Teil eine Laubengangerschließung. Die erdgeschossigen Terrassen mit Mietergärten und die Balkone orientieren sich überwiegend zum Innenhof und verfügen über eine hohe Aufenthaltsqualität. Durch eine durchdachte Tiefgaragenorganisation können in den hierfür vorgesehenen Aussparungen großwüchsige Bäume gepflanzt werden. Neben den Laubengangkonstruktionen sind auch die Dachflächen begrünt und mit PV-Anlagen versehen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das bestehende Fernwärmenetz. Für alle vier Gebäude sind Unterflursysteme zur Abfallentsorgung vorgesehen.

Mobilität durchdacht

Das Mobilitätskonzept umfasst 55 Tiefgaragenstellplätze sowie vorgerüstete Ladepunkte für E-Mobilität. Die Fahrradstellplätze sind überdacht in der Tiefgarage sowie vor den Hauseingängen organisiert. Die Planung stammt vom Architekturbüro Lanz Schwager & Partner und geht auf ein städtisches Wettbewerbsverfahren zurück. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen.

Wo Zukunft beginnt

WIR:SÜD ist das neue Wohnprojekt der FSB für Auszubildende an der Wirthstraße.



Mit WIR:SÜD realisiert die FSB erstmals ein Wohnprojekt speziell für junge Menschen in Ausbildung. Der achtgeschossige Neubau entsteht auf einem Grundstück an der Wirthstraße im Stadtteil Landwasser und bietet künftig 89 möblierte Apartments mit insgesamt 145 Wohnplätzen. Die Vermietung erfolgt von der FSB direkt an die Ausbildungsbetriebe, die ihren Auszubildenden für die Dauer der Ausbildung den Wohnraum vergünstigt zur Verfügung stellen – damit Wohnraum auch für die Auszubildenden bezahlbar bleibt. Ergänzend ist im Erdgeschoss eine viergruppige Kindertagesstätte geplant.

Lernen auf der Dachterrasse

Der Entwurf stammt vom Architekturbüro Lanz Schwager & Partner und geht auf ein städtisches Wettbewerbsverfahren zurück. Das Gebäude wird in Holzhybridbauweise errichtet und erfüllt den Effizienzhausstandard 55. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz. Begrünte Dachflächen, Photovoltaikanlagen, ein Unterflursystem zur Abfallentsorgung sowie vorgerüstete Stellplätze für E-Fahrzeuge in der Tiefgarage ergänzen das Konzept. Vier Carsharing-Plätze auf dem Grundstück unterstreichen den Anspruch an eine zeitgemäße, gemeinschaftlich orientierte Mobilität.

Gemeinschaftlich gut

Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen, fünf davon werden rollstuhlgerichtet ausgeführt. Gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie Lounge, Lernraum, Auditorium und Dachterrasse schaffen Raum für Austausch und fördern das gemeinschaftliche Wohnen. Die Betreuung der Auszubildenden übernimmt ein externer Dienstleister mit sozialpädagogischem Profil vor Ort.

WIR:SÜD ist Teil der Wohnbauoffensive FSB 2030. Es wird von der Stadt Freiburg, der IHK Südlicher Oberrhein, der Handwerkskammer Freiburg und der FWTM unterstützt. Letzter wichtiger Meilenstein vor der geplanten Fertigstellung im Sommer 2026 war das Richtfest im September.



① Ein Quartier wächst in der Wirthstraße: Wohnprojekt für Auszubildende mit 89 Wohnungen und Wohnquartier mit 100 Wohneinheiten.

② Ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zum neuen Quartier ist geschafft. Im September 2025 wurde Richtfest gefeiert.

③ In mehreren Etagen zu finden – rollstuhlgeeignete Ein-Zimmer-Apartments

Ein Wohnpark im Mooswald

Vier Zeilenbauten mit 93 Wohnungen

Im Freiburger Stadtteil Mooswald entsteht mit dem Bauprojekt Elefantenweg ein zukunftsweisendes Wohnquartier. Bis Sommer 2027 realisiert die FSB auf dem Gelände zwischen den Labor- und Verwaltungsgebäuden des Fraunhofer-Instituts an der Berliner Allee und den bestehenden Wohnhäusern im Schäppeleweg insgesamt 93 neue Wohnungen – davon 50 geförderte Mietwohnungen und 43 Eigentumswohnungen.

Die bisherigen 16 Reihen- und Einfamilienhäuser aus den 1950er Jahren waren nicht mehr sanierungsfähig und wurden zugunsten einer nachhaltigen Neuentwicklung zurückgebaut. Aus einem Architekturwettbewerb ging im März 2022 der Entwurf des Büros SSA Architekten AG aus Basel als Sieger hervor.

Mit dem Neubau von vier Zeilenbauten wächst die Wohnfläche von vormals 1.100 Quadratmeter auf rund 6.400 Quadratmeter. Die gestaffelten Gebäudehöhen schaffen einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Wohngebiet am Schäppeleweg. Die drei- bis sechsgeschossigen Gebäude setzen die bestehende Zeilenstruktur fort.

Nachhaltigkeit und Lebensqualität im Fokus

Das neue Quartier bietet nicht nur modernen Wohnraum, sondern auch hohe Aufenthaltsqualität: Verkehrsberuhigte Wohnstraßen, attraktive Spiel- und Aufenthaltsflächen für alle Generationen sowie gemeinschaftliche Gartenbereiche fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Die Gebäudehüllen bestehen aus Holzwerkstoffen und verbinden unterschiedliche Bauweisen – Massiv- und Holzhybridkonstruktionen – zu einem stimmigen Ensemble. Eine unterirdische Quartiersgarage sorgt für ruhenden Verkehr, während das Mobilitätskonzept mit ÖPNV-Anbindung, Carsharing und großzügigen Fahrradabstellplätzen zukunftsorientierte Mobilitätslösungen bietet.

Energieeffizienz und Artenschutz

Alle Wohngebäude werden im Effizienzhausstandard 55 errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Nahwärmenetz, ergänzt durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern, deren Strom im Rahmen eines Mieterstrommodells angeboten wird.

Auch der Artenschutz wurde berücksichtigt: Im Zuge der Rückbauarbeiten wurden rund 35 Mauereidechsen umgesiedelt und etwa 40 neue Nistplätze für Vögel und Fledermäuse geschaffen.



① Verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Privatgärten

② Lebensqualität am Elefantenweg



Neues Zuhause am Güterbahnhof

*An der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße
entstehen 76 geförderte Wohnungen.*

Mit dem Projekt in der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße realisiert die FSB ein zukunftsweisendes Wohnquartier mit sozialem Anspruch. Unweit der Lokhalle am Güterbahnhof Nord entstehen in einem Ensemble aus drei Baukörpern insgesamt 76 öffentlich geförderte Wohnungen sowie eine viergruppige Kindertagesstätte. Das Projekt steht unmittelbar vor der Fertigstellung – die ersten Bewohnerinnen und Bewohner sind bereits eingezogen. Abschließend werden die Außenanlagen fertiggestellt, mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Flächen für das Gärtnern.

Die Gebäude wurden nach dem FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ errichtet und erfüllen den Effizienzhausstandard 55 sowie im Bereich der Kita den Energieeffizienzhausstandard 40. Ein großzügig begrünter Innenhof, das sogenannte „Grüne Wohnzimmer“, soll eine Art grüner Oase im urbanen Umfeld bilden, mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Die begrünten Fassaden an den Gebäuden verstärken diesen Effekt. Die Kita erstreckt sich über zwei Ebenen des straßenseitigen Langhauses und erhält eine eigene Spielfläche im Innenhof.

Das architektonische Konzept stammt vom Freiburger Büro Melder Binkert Prettnner Kerner (mbpk) und überzeugt durch eine klare städtebauliche Struktur: Ein siebengeschossiger Baukörper mit Holzfassade zur Straße hin sowie zwei kompakte, fünfgeschossige Hofhäuser in monolithischer Bauweise schaffen über 5.000 Quadratmeter Wohnfläche. Die Wohnungen bieten eine ausgewogene Mischung von Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Sechs-Zimmer-Wohnungen. Im Projekt werden zudem zehn Kleinstwohnungen für Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, errichtet.

Ein umfassendes Mobilitätskonzept mit Tiefgarage, Fahrradstellplätzen, E-Ladeinfrastruktur sowie ein Mieterstrommodell mit PV-Anlagen auf den begrünten Dachflächen ergänzen das nachhaltige Gesamtkonzept. Die Außenanlagen bieten Spiel- und Aufenthaltsflächen für Groß und Klein.

Mit dem Einzug der neuen Bewohnerinnen und Bewohner wird das Quartier am Güterbahnhof um ein lebendiges, familienfreundliches und durchgrüntes Wohnumfeld bereichert.

Zur Straße hin bekommt das Gebäude
eine Holzfassade



Wohnensemble unweit der Lokhalle



Urbanes Wohnen im historischen Quartier

FSB realisiert 43 Eigentumswohnungen an der Elsässer Straße.

Mit dem Neubau an der Elsässer Straße 2i setzt die FSB auf Bauqualität und architektonische Klarheit, eine moderne Ergänzung des historischen Quartiers im Breisacher Hof direkt im städtischen Umfeld. Auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Kasernenareals „Breisacher Hof“ entsteht ein Gebäudeensemble mit fünf und acht Geschossen – kompakt gegliedert, städtebaulich harmonisch eingefügt markiert der Neubau mit eigener Platzsituation in direkter Nähe zur Universitätsklinik das Entree ins Quartier. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit 22 für E-Lademöglichkeiten vorbereiteten Stellplätzen organisiert.

Sorgfältig und hochwertig

Die klar gegliederten Baukörper orientieren sich am Maßstab des Quartiers und setzen einen eigenständigen Akzent. Die zurückhaltende Fassadengestaltung fügt sich farblich harmonisch in die Umgebung ein. Durch die geschickte Organisation der Erschließung und die Anwendung eines sogenannten verschachtelten Treppenhauses können die Freiflächen attraktiv für die Nutzer gestaltet werden. Neben privaten und allgemeinen Grünflächen mit Sitzgelegenheiten, Spielflächen und Begegnungsräumen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Eingang Besucher-Fahrradstellplätze. Die Müllentsorgung erfolgt über ein flächensparendes Unterflursystem. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und entsprechen dem FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“.

Klar gegliederte Baukörper ergänzen das historische Ensemble im Breisacher Hof.

Energieeffizient und nachhaltig

Gebaut wird in monolithischer Massivbauweise – langlebig, recyclingfähig und energieeffizient überzeugend. Die Gebäude erfüllen den Effizienzhausstandard 55, werden an die Fernwärme angeschlossen und mit Photovoltaikanlagen sowie extensiv begrünten Dachflächen ausgestattet. Bestehende Bäume an der Elsässer Straße bleiben weitestgehend erhalten und werden bei Bedarf durch neue Pflanzungen ersetzt.

Wachsendes Quartier

Das Neubauprojekt ist Teil der umfassenden Quartiersentwicklung rund um den Breisacher Hof – mit Sanierungen, Neubauten und neuer Infrastruktur. So entsteht ein vielfältiger, städtebaulich klar gefasster Lebensraum.

Die vorbereitenden Arbeiten begannen Anfang 2025 mit dem Abbruch des bestehenden Nachkriegsbaus aus den 1950er Jahren mit 24 Wohnungen, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2027 geplant.



Beim offiziellen Spatenstich v.l.n.r.: FSB-Aufsichtsrätin Julia Söhne, Dr. Matthias Müller, kaufmännischer FSB-Geschäftsführer, Dr. Magdalena Szablewska, technische FSB-Geschäftsführerin, Oberbürgermeister Martin Horn, FSB-Aufsichtsrätin Bärbel Schäfer, FSB-Aufsichtsräte Bernhard Rotzinger, Uwe Stasch und Stadtrat Stefan Schillinger

Sulzburger Sanierung

Die umfassende Sanierung in der Sulzburger Straße 15–19 verbindet Wohnkomfort mit Nachhaltigkeit.

Die Sanierungsmaßnahmen in der Sulzburger Straße 15–19 mit 120 Wohneinheiten wurden im Frühjahr 2025 erfolgreich abgeschlossen. Bereits Ende 2024 konnte sukzessive mit der Neuvermietung der sanierten Wohnungen begonnen werden.

Die Gebäude wurden – analog zum Hühelheimer Weg – vollständig entkernt und energetisch im Effizienzhausstandard 55 saniert. Darüber hinaus erhielt das Haus einen barrierefreien Zugang ab dem Erdgeschoss, neue Fenster und Türen sowie eine erneuerte und modernisierte Haustechnik. Alle Wohnungen wurden modernisiert und an die heutigen Bedarfe angepasst. Auf den Dachflächen wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die den Mieterinnen und Mietern über ein Mieterstrommodell günstigen Strom aus Sonnenenergie zur Verfügung stellt. Durch den Umbau des Treppenhauses konnte zudem eine barrierefreie Aufzugerschließung realisiert werden, sodass alle Wohnungen nun barrierefrei zugänglich sind. Auch die Wohn- und Bewegungsflächen konnten durch die Einbeziehung innenliegender Loggien sowie durch den Anbau neuer Balkonanlagen deutlich verbessert und vergrößert werden.

Sanierungen von Bestandsgebäuden wie in der Sulzburger Straße – insbesondere solchen mit hoher CO₂-Bilanz aufgrund ihrer Bau- altersklasse – werden von der FSB im Rahmen der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“ kontinuierlich umgesetzt. In der Sulzburger Straße lassen sich durch die Modernisierung jährlich rund 33 Prozent CO₂ im Vergleich zum unsanierten Zustand einsparen. Von dem reduzierten Energiebedarf profitieren die Mieterinnen und Mieter direkt durch niedrigere Energiekosten.

Heimat im Quartier bewahren

Da eine Sanierung im bewohnten Zustand nicht möglich war, bot die FSB im Rahmen eines professionellen Umzugsmanagements allen Mieterinnen und Mietern Ersatzwohnungen an – wahlweise im benachbarten bereits sanierten Hühelheimer Weg oder in weiteren Neubau- oder Bestandsgebäuden der FSB, möglichst im selben Quartier. Zudem erhielten die Mieterinnen und Mieter eine Rückkehrmöglichkeit in die sanierten Wohnungen. Durch dieses vorausschauende und sozial verträgliche Vorgehen konnte die FSB vielen Mieterinnen und Mietern den Verbleib in ihrer gewachsenen Nachbarschaft ermöglichen.



① Barrierefrei und energieeffizient: gelungene Gesamtsanierung

② Neue, vergrößerte Balkonanlagen in der Sulzburger Straße

Sulzburger Neubau

Konzept Mitarbeiterwohnen ist Bestandteil des Eigentumprojekts.

Im Mai 2025 erfolgte der Spatenstich für ein markantes Neubauvorhaben der FSB in der Sulzburger Straße im Stadtteil Weingarten. Das Projekt umfasst 40 Eigentumswohnungen in einem achtgeschossigen Gebäude mit Tiefgarage. Auf einem bisher unbebauten Grundstück entsteht damit nicht nur dringend benötigter Wohnraum, sondern auch ein städtebaulicher Akzent mit nachhaltiger Wirkung für das Quartier.

Der Entwurf für das Gebäude, entwickelt vom Architekturbüro 3+ aus Augsburg, ging 2023 als Sieger aus einer Mehrfachbeauftragung hervor. Die kristallförmige Form des Baukörpers sowie die differenzierte Fassadengestaltung sorgen für eine hohe architektonische Präsenz im Umfeld. Durch die gezielte Platzierung am südöstlichen Eckbereich Sulzburger Straße / Hühelheimer Weg wird Rücksicht auf die angrenzende Bebauung genommen und gleichzeitig eine neue städtebauliche Wegmarke geschaffen. Zudem konnten große Teile des Baumbestandes erhalten werden.

Das Projekt bietet einen vielfältigen Wohnungsmix von Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und richtet sich an unterschiedliche Zielgruppen – von Singles über Paare bis hin zu Familien. Die Wohnungen werden im Eigentum realisiert, wodurch nicht nur privater Wohnbedarf gedeckt, sondern auch ein strategisches Angebot für Unternehmen und Institutionen geschaffen wird.

Konzept Mitarbeiterwohnen ist Bestandteil des Eigentumprojekts

Ein wesentlicher Bestandteil des Projekts ist das neue Konzept des Mitarbeiterwohnens. Mit dem Wohnangebot Corporate Living an regionale Firmen unterstützen die Stadt und FSB die regionale Wirtschaft. Unternehmen aus Freiburg und der Region erhalten die Möglichkeit, Eigentumswohnungen zur Vermietung an ihre Mitarbeitenden zu erwerben. Unterstützt wird dieses Angebot durch ein eigens entwickeltes Dienstleistungspaket der FSB, das den Verwaltungsaufwand für Unternehmen minimiert und gleichzeitig die Vorteile professioneller Vermietung bündelt. Angesichts der angespannten Lage am Freiburger Wohnungsmarkt stellt dieses Modell eine innovative Lösung dar, um Fachkräfte langfristig an den Standort zu binden.

Mit dem Neubau in der Sulzburger Straße erschließt die FSB ein bislang nicht genutztes Grundstück und erweitert gleichzeitig ihr



Städtebaulicher Akzent mit nachhaltiger Wirkung für das Quartier

Portfolio im Bereich Eigentumswohnungen um ein strategisch relevantes Segment. Gemeinsam mit dem nahezu baugleichen Schwesterprojekt in der nahegelegenen Bugginger Straße entstehen insgesamt 80 neue Wohneinheiten, die sowohl dem allgemeinen Wohnungsmarkt als auch dem unternehmensbezogenen Bedarf zugutekommen. Beide Projekte fügen sich in die aktuelle Wohnbauoffensive der FSB ein, die mit insgesamt sieben Spatenstichen im laufenden Jahr ein deutliches Zeichen für die Dynamik und Leistungsfähigkeit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft setzt.

Das Projekt Sulzburger Straße zeigt exemplarisch, wie städtebauliche Qualität, wirtschaftliche Überlegungen und soziale Verantwortung in einem Bauvorhaben zusammengeführt werden können. Es stärkt das Quartier, unterstützt den Wirtschaftsstandort und erweitert die wohnungspolitischen Optionen.



3x Holz für den Hornbühl

*Drei Holzhäuser mit insgesamt
24 öffentlich geförderten
Wohnungen im Hornbühl Ost*

Am östlichen Rand Ebnetts hat die FSB Ende 2024 an der Schwarzwaldstraße mit dem Bau von drei Gebäuden in Holzbauweise begonnen. Es entstehen 24 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf rund 2.000 m² Wohnfläche. Das Bauprojekt im Dreisamtal setzt die vorhandene Wohnbebauung in der Hornbühlstraße/Kreuzäcker fort und schließt damit die Baulücke zu den bereits bestehenden Neubauten des Baugebiets Hornbühl Ost. Nachdem die Tiefgarage hergestellt wurde, haben im Sommer 2025 die Holzbauarbeiten begonnen. Bis Ende 2025 werden die Holzkonstruktionen fertiggestellt sein und anschließend die Fassaden montiert. Die Häuser sollen im Herbst 2026 bezugsfertig sein.

Das Wohnraumangebot mit großzügigen Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen richtet sich insbesondere an Familien. Vier Wohneinheiten werden dabei durch das Amt für Migration und Integration (AMI) im Rahmen des Projekts Einfach.Gemeinsam.Wohnen. belegt. Das nördliche Gebäude an der Schwarzwaldstraße ist viergeschossig konzipiert, die beiden südlichen Häuser weisen eine Dreigeschossigkeit auf. Das Planungskonzept stammt vom Architekturbüro Harter + Kanzler & Partner aus Freiburg.

Mit Ausnahme der Tiefgarage, der Balkone und der Laubengänge wird das Projekt vollständig aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz errichtet: Die Fassaden werden in Holzrahmenbauweise und die Decken aus Massivholzelementen gefertigt. Es werden zertifizierte Hölzer aus vorzugsweise heimischen Wäldern verwendet. Erstmals realisiert die FSB in diesem Projekt die Wärmeversorgung über eine Wärmepumpe. Die Gebäude werden gemäß dem Freiburger Effizienzhausstandard 55 umgesetzt. Das asymmetrisch gestaltete Satteldach ermöglicht einen Ertrag an Solarstrom über Photovoltaikanlagen, die auf den Dachflächen montiert werden. Die drei Holzhäuser im Hornbühl Ost zeichnen sich durch hohe Qualitäten der Nachhaltigkeit aus. Das Projekt ist ein weiteres modellhaftes Beispiel und wichtiger Baustein der Nachhaltigkeits- und Holzbaustrategie. Die Häuser sind zudem barrierefrei zugänglich. Mit einer energieeffizienten Wärmeversorgung, einer Photovoltaikanlage, einer durchgängigen Holzbaukonstruktion sowie einer Fassadenbegrünung und vielen weiteren Details erweist sich Hornbühl Ost als ein Nachhaltigkeitsprojekt par excellence.



① Bezahlbarer Wohnraum in Holz im Dreisamtal

② Projekt wächst Schritt für Schritt

③ Einblick in den Baufortschritt: Holzbau im Innenausbau

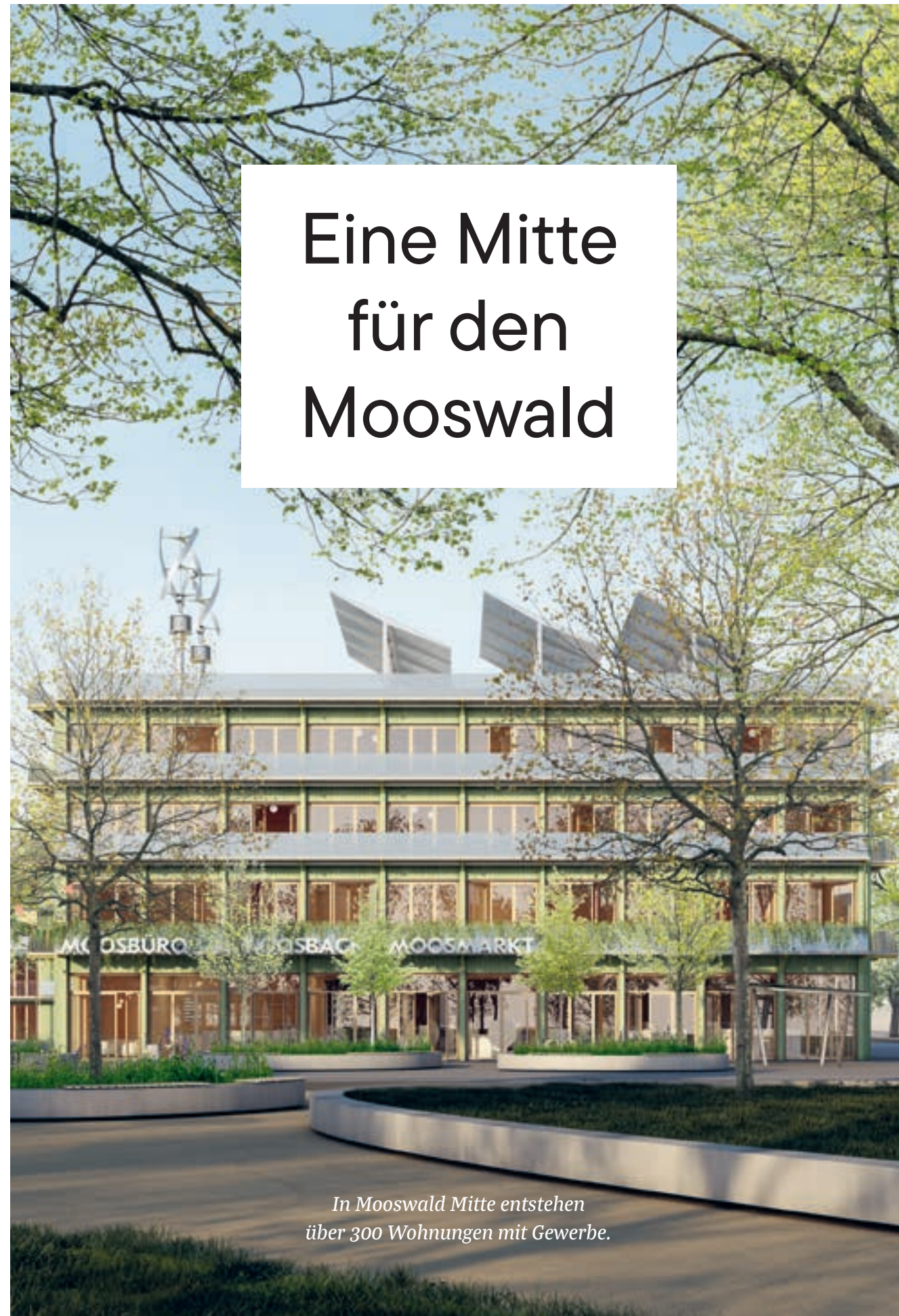


Bezahlbares Wohnen

In Planung



Eine Mitte für den Mooswald



*In Mooswald Mitte entstehen
über 300 Wohnungen mit Gewerbe.*

Einfach moosartig!

Die Planungen für die neue Mitte des Freiburger Stadtteils Mooswald werden weiter konkretisiert: In einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren entschied eine Fach- und Sachjury Anfang 2025 über das städtebauliche Konzept zur Neuordnung und Stärkung des Stadtteils im Freiburger Westen. Die FSB besitzt in dem Gebiet zwischen Falkenbergstraße, Elefantenweg, Hutweg und Elsässer Straße einen Großteil der Grundstücke – dort soll künftig noch mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Als Grundlage für die weitere Planung dient nun der Entwurf des Bueros BB und Hannes Hörr aus Stuttgart. Dieser sieht eine umfassende Aufwertung der Stadtteilmitte, die Neugestaltung des öffentlichen Raums sowie Vorgaben zur künftigen Neubebauung entlang der Elsässer Straße vor. Zudem soll das bisherige Tankstellengrundstück mit einem multifunktionalen Gebäude mit Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Angeboten bebaut werden. Ergänzend dazu ist eine neue Wohnbebauung am Drachenweg und zwischen den beiden historischen Bestandsreihenhauszeilen im Ochsensteinweg geplant.

Verbindung von Geschichte und Zukunft

Im Siegerentwurf bleiben die markanten Häuser mit schiffsrumpf-ähnlichen Dachformen im Ochsensteinweg erhalten und werden schrittweise saniert. Zwischen den Bestandsbauten wird eine Ergänzungsbebauung eingefügt. Die geplante Nachverdichtung am Drachenweg erfolgt unter Wahrung des vorhandenen Baumbestands. Die grüne Freifläche „Moosgarten“ wird um einen Spiel- und Quartiersplatz ergänzt und damit aufgewertet. In einem ersten Bauabschnitt rund um den Moosgarten werden voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte 2027 ca. 100 neue Wohneinheiten entstehen, die für Umzugsketten innerhalb des Quartiers genutzt werden können.

Das neue Multifunktionsgebäude „Mooswaldhaus“ bildet den Eingangsbereich zum Quartier. Im Erdgeschoss ist ein kleiner Supermarkt vorgesehen, im ersten Obergeschoss sollen Arztpraxen sowie weitere Gewerbeflächen und Räume für die Quartiersarbeit entstehen. Darüber befinden sich weitere Wohnungen.

Der Entwurf überzeugt mit offenen, ineinander übergehenden Freiräumen: Der urbane grüne Raum entlang der Elsässer Straße führt über einen großzügigen Quartiersplatz und den anschließenden „Moosgarten“ als grüne Oase zum Ochsensteinweg. Der ruhende Verkehr wird in unterirdischen Quartiersgaragen organisiert. Die dazugehörigen Ein- und Ausfahrten befinden sich im Elefantenweg und Falkensteinweg und sorgen für eine Reduzierung des oberirdischen Verkehrs.

Die privaten Grundstücke entlang der Elsässer Straße werden durch die Integration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie die neue darüber liegende Wohnbebauung schrittweise belebt und umgestaltet. Eine zusätzliche Baumreihe entlang der Straße soll das Straßenbild stärken.

Vorbildliche Bürgerbeteiligung

Ein herausragendes Merkmal des Wettbewerbs war die intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in sogenannten Akteursdialogen, die die Stadt Freiburg zusammen mit der FSB veranstaltete. An drei öffentlichen Abenden kamen jeweils rund 200 Interessierte mit Architektinnen und Architekten sowie Planerinnen und Planer in den gemeinsamen Austausch. Ihre Hinweise, Anregungen und Wünsche flossen – soweit möglich – in alle Phasen des Verfahrens sowie in die finale Entscheidung der Konzeptvergabe ein. Auch die Perspektiven von Kindern und Jugendlichen wurden im Beteiligungsprozess gezielt abgefragt und nach Möglichkeit berücksichtigt.



Rund 200 Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich aktiv in den öffentlichen Akteursdialogen.



Modell des Planentwurfs vom Elefantenweg aus gesehen

Neues Wohnen am alten Gleis

In der Neunlindenstraße entstehen 146 Wohnungen mit Gewerbe.

Im südwestlichen Bereich des Güterbahnhof-Areals plant die FSB ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftsgebäude an der Ecke Neunlindenstraße und Freiladestraße. Auf dem rund 5.249 Quadratmeter großen Grundstück ist ein fünf- bis achtgeschossiger Neubau mit ca. 9.000 Quadratmeter Wohnfläche sowie rund 1.450 Quadratmeter Gewerbefläche im Erdgeschoss vorgesehen. Geplant sind 146 Mietwohnungen, vollständig öffentlich gefördert, einschließlich 20 Kleinstwohnungen für Ein-Personen-Haushalte mit besonderen Bedarfen. Alle Wohneinheiten werden barrierefrei zugänglich sein und entsprechen dem FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“.

Markantes Gebäudeensemble und grüne Höfe

Die Planungen basieren auf dem Siegerentwurf des Wiener Architekturbüros AllesWirdGut, das sich 2024 in einer Mehrfachbeauftragung durchsetzen konnte. Der Entwurf sieht eine markante Blockrandbebauung mit höhenakzentuierten Einzelbauten vor. An der Ecke Neunlindenstraße und Freiladestraße wird das Entree in das Gebiet Güterbahnhof mit einem achtgeschossigen Baukörper betont. An der Freiladestraße wird das Ensemble mit einem weiteren Punkthaus ergänzt. Die Erdgeschosszonen umfassen Gewerbeflächen, die für Gastronomie- und Büronutzungen geeignet sind.

Die Gebäude werden in monolithischer Bauweise errichtet und weisen eine markante Fassadenstruktur auf. Die Farbgebung orientiert sich an den historischen Gebäuden Freiburgs und ist in Rottönen gestaltet. Die erdgeschossige Gewerbezone wird mit Klinkerriemchen belegt

und durch die Verschattungselemente strukturiert. Die Zugänge zu den Gebäuden werden farbig abgesetzt und ermöglichen eine klare Adressierung der einzelnen Gebäude.

Die Dachflächen sowie Fassaden erhalten eine Begrünung. PV-Anlagen auf den Dachbereichen ermöglichen eine Versorgung der Wohnungen im Mieterstrommodell. Eine Tiefgarage bietet Parkplätze und vorgerüstete E-Lademöglichkeiten.

Die Freianlagen werden zonierte in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche. Sie zeichnen sich durch eine differenzierte klimaadaptive Pflanzenwelt sowie einen Spiel- und Aufenthaltsbereich für Groß und Klein aus und bieten eine grüne Oase in einem urbanen Umfeld. Die Platzgestaltung im öffentlichen Bereich orientiert sich an den Nutzungsbedarfen der erdgeschossigen Gewerbezone.

Ein Baubeginn ist für 2027 vorgesehen – nach erfolgtem Rückbau der derzeitigen Nutzungen durch den Voreigentümer des Grundstücks, Aurelis Real Estate GmbH, bis Mitte 2027. Die Fertigstellung ist in 2029 geplant.

Nachhaltig und nah

Das Projekt stärkt die städtebauliche Entwicklung im Umfeld des ehemaligen Güterbahnhofs und schafft dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in innenstadtnaher Lage. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, soziale Qualitäten und eine qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume prägen die Projektentwicklung.



Der Siegerentwurf für das moderne Wohn- und Geschäftshaus „Neunlindenstraße“ greift den urbanen Charakter des Güterbahnhof-Areals auf.

In Kleineschholz entsteht Großes

Insgesamt sollen in dem städtischen Entwicklungsgebiet rund 500 Wohneinheiten für bezahlbares, gemeinwohlorientiertes Wohnen realisiert werden.



Der Siegerentwurf für Baufeld KLE 3. Mit der Holzhybridbauweise werden die jeweiligen Eigenschaften der verwendeten Materialien geschickt kombiniert.

Das neue Quartier Kleineschholz im Stadtteil Stühlinger nimmt Gestalt an. Seit Ende 2024 liegen dort die ersten konkreten Entwürfe für zwei Wohnhäuser mit einer Kita der FSB. Zusammen entstehen hier auf zwei Baufeldern rund 50 Wohneinheiten und eine fünfgruppige Kita. Insgesamt sollen in dem städtischen Entwicklungsgebiet rund 500 Wohneinheiten für bezahlbares, gemeinwohlorientiertes Wohnen realisiert werden.

Auf den beiden Baufeldern wird die FSB mindestens 50 Prozent geförderte Wohnungen schaffen, die übrigen Wohnungen sind als freifinanzierter Mietwohnraum konzipiert. Die beiden Projekte werden darüber hinaus als ein Pilotprojekt „Mitarbeiterwohnen Konzern Stadt“ realisiert. Denn die Mitarbeitergewinnung und die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sind sowohl für die Stadtverwaltung als auch für die städtischen Tochterunternehmen eine große Herausforderung.

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität hat die FSB eine Mehrfachbeauftragung für die beiden Grundstücke durchgeführt. Das Baufeld KLE 3, das am westlichen Quartiersrand gelegen ist, ermöglicht eine Riegelbebauung parallel zur Bahnlinie. Der Siegerentwurf von MBPK Architekten und Stadtplaner GmbH aus Freiburg hat durch einen stringenten, architektonisch qualitätsvollen Entwurf überzeugt. Die großzügige Eingangssituation am Quartiersspielplatz bildet eine eindeutige Adressierung des Wohngebäudes. Die flexibel nutzbaren 31 Wohnungen verteilen sich auf vier Etagen und sind über eine Laubengangkonstruktion mit zwei Treppenhäuseranlagen und Aufzug erschlossen. Vorgestellte Balkonanlagen

mit Fassadenbegrünung sowie Mietergärten im Erdgeschoss erweitern die Aufenthaltsangebote auch im Freien. Mit der Holzhybridbauweise werden die jeweiligen Eigenschaften der verwendeten Materialien geschickt kombiniert.

Das Baufeld KLE 11 bildet durch seine exponierte Lage den Auftakt zum Quartier. Zusätzlich zu dem geplanten Wohnraum entsteht an dieser Stelle eine fünfgruppige Kindertagesstätte. Der Entwurf des Büros netzwerkarchitekten GmbH aus Darmstadt wurde von der Jury als Siegerentwurf gekürt. Die Konzeption vereint die beiden unterschiedlichen Funktionsflächen der Kinderbetreuung und des Wohnens in einem sehr gut durchdachten Entwurfsansatz. Die Kindertagesstätte ist auf den ersten beiden Etagen organisiert und wird durch die Wahl der Oberflächenmaterialien in der Fassade hervorgehoben. Der Zugang zur Kita ist klar von der Erschließung der darüber liegenden Wohnungen abgesetzt. Diese sind als eine Holzkonstruktion konzipiert und über Laubengänge erschlossen. Die Wohnräume orientieren sich nach Süden und werden durch die vorgestellten Balkonanlagen erweitert. Die gewählte Metallkonstruktion bietet Rankhilfen für die großzügige Fassadenbegrünung. Durch die einheitliche Grünfärbung der Fassadenoberflächen erscheint der Baukörper homogen und bildet einen attraktiven Auftakt zum Quartier. Die Außenanlagen im Erdgeschoss sind in Gänge der Kita zugeordnet.

Auf Grundlage der Siegerentwürfe werden die Planungen fortgeführt. Die Fertigstellung ist bis Ende 2028 vorgesehen.



Der Siegerentwurf für Baufeld KLE 11 vereint die beiden unterschiedlichen Funktionsflächen der Kinderbetreuung und des Wohnens.



Bezahlbares Wohnen

Corporate Living Freiburg





**CORPORATE
LIVING
FREIBURG**

Raum schaffen für die Fachkräfte von morgen

Wohnen als Schlüssel – die Renaissance der Mitarbeiterwohnungen

Mit dem Modell Corporate Living reagiert die FSB auf den steigenden Bedarf vieler Unternehmen, ihren Mitarbeitenden attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Angebot ermöglicht es Betrieben, bezugsfertige Wohnungen für Mitarbeitende zu erwerben – professionell begleitet, steuerlich attraktiv und eingebettet in nachhaltige Quartiersentwicklungen. Corporate Living unterstützt die Fachkräftesicherung und ergänzt die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Freiburg um eine wirtschaftlich tragfähige Komponente.

Lösungen finden

Der Handlungsbedarf ist deutlich: Laut einer aktuellen Umfrage der IHK Südlicher Oberrhein bewerten fast 50 Prozent der Unternehmen die Wohnraumsituation in der Region als Standortnachteil – insbesondere im Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte. Über 40 Prozent der Betriebe planen deshalb, selbst in Wohnraum zu investieren. Corporate Living bietet hierfür eine praxisnahe Lösung, die wohnungswirtschaftliche, unternehmerische und stadtentwicklungspolitische Interessen miteinander verbindet.

Spielraum sichern

Als Ergänzung zum klassischen Mietwohnungsbau trägt Corporate Living zur gezielten Diversifizierung des Geschäftsmodells bei. Der Verkauf ausgewählter Eigentumswohnungen dient der Finanzierung der im Rahmen von FSB 2030 geplanten Wohnbauoffensive und schafft gleichzeitig Spielräume für den sozialen Wohnungsbau. Durch die Einbindung von Unternehmen entstehen zusätzliche Impulse für sozial durchmischte Quartiere und lebendige Nachbarschaften.



Im Freiburger Westen entstehen am Elefantenweg 43 attraktive Eigentumswohnungen.



Im Uffhauser Karree werden neben Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen realisiert, darunter auch für Corporate Living Freiburg.

Unternehmerisch handeln

Zwei Projekte befinden sich bereits im Vertrieb: Im Quartier Metzgergrün entstehen 24 moderne Eigentumswohnungen mit Garten oder Dachterrasse. Das Karree Uffhauser Straße in Haslach ergänzt das Angebot um familienfreundliche Wohnungen mit guter Anbindung. Weitere Projekte sind in Vorbereitung – aktuell rund 300 Einheiten in den kommenden Jahren.

Corporate Living steht für ein verantwortungsbewusstes Geschäftsmodell, das unternehmerische Handlungsfähigkeit mit kommunalem Auftrag verbindet – nachhaltig, marktnah und zukunftsorientiert.



Mehr zum Konzept Corporate Living Freiburg auf unserer Website:
immobilieninfreiburg.de/corporateliving/



Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Strategie der Freiburger Stadtbau. Bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen um 70 Prozent sinken. Dieses Ziel wird durch energieeffiziente Neubauten, Sanierungen, Holzbau, Photovoltaik und nachhaltige Quartierskonzepte verfolgt – für eine ökologische Stadtentwicklung.

Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen – verantwortungsvoll gedacht

Als kommunales Wohnungsunternehmen gestalten wir Freiburgs Zukunft nicht nur durch den Bau und Erhalt von Wohnraum, sondern auch durch aktiven Klima- und Umweltschutz. Unser Ziel: den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum mit einer konsequenten Reduzierung der Treibhausgasemissionen verbinden und so aktiv einen substantiellen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Mit der Strategie FSB 2030 hat sich die FSB zu einem Klimapfad verpflichtet, mit dem die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 70 Prozent gesenkt werden sollen. Dieses Ziel ist Wegweiser und Verpflichtung zugleich – für eine sozial gerechte und ökologisch verantwortliche Stadtentwicklung.

Um das Ziel auch bei einer wachsenden Stadtbevölkerung zu erreichen, hat die FSB viele kleine und große Stellschrauben strategisch in ihr Handeln implementiert: energieeffiziente Neubauten, die nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz ersetzen, Fortsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, die den Bestand energieeffizienter gestalten, den Einsatz ressourcenschonender Holzbauweisen und nachhaltiger Mobilitätskonzepte, den Ausbau von Photovoltaik und durchgrünte Quartiere, die Biodiversität fördern. Der Instrumentenkasten für nachhaltiges Bauen ist vielfältig und wird in jedem Projekt in Planung, Bau und Betrieb umgesetzt.

„Wir schaffen nicht nur neuen Wohnraum, sondern gestalten aktiv die lebenswerte und nachhaltige Stadt von morgen.“

Dr. Magdalena Szablewska
Technische Geschäftsführung

Nachhaltigkeit bedeutet für uns soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung: für lebenswerte Quartiere, faire Mieten und einen messbaren Beitrag zum Klimaschutz in Freiburg.

Die FSB-Wohnbauoffensive 2030 ist auch eine FSB-Klimaschutzoffensive 2030. Bestes Beispiel für diesen verantwortungsvollen Umgang mit Klima und Natur sind flächenschonende und energieeffiziente Quartiersentwicklungen wie der Bau der Quartiere „Im Metzgergrün“, „Uffhauser Karree“ oder „Am Lindenwäldle“. Hier wird neuer, wertvoller und dringend benötigter Wohnraum geschaffen und gleichzeitig durch gezielte Maßnahmen eine Reduktion von Treibhausgasemissionen erreicht.

Fassadenbegrünungen im Uffhauser Karree



Mehr Raum, weniger Verbrauch

Klimaschutz durch klugen Neubau

Der energieeffiziente Neubau ist ein zentraler Baustein der FSB, um Freiburgs Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Zuge der Wohnbauoffensive werden rund 2.500 neue Wohnungen errichtet – oft ersetzt der Neubau dabei energieintensive Altbauten. Alle Neubauten erfüllen mindestens den Effizienzhausstandard 55 und erhalten eine zukunftsorientierte, klimafreundliche Wärme- und Energieversorgung.

Neben großen Quartiersentwicklungen wie „Im Metzgergrün“, „Uffhauser Karree“, „Am Lindenwäldle“ und „Mooswald Mitte“ entstehen auch in kleineren Projekten – etwa „Bergäckerstraße“, „Hornbühl Ost“ oder „Elsässer Straße“ – moderne, energieeffiziente Wohnungen.

Im Quartier „Im Metzgergrün“ entstehen in vier Bauabschnitten über 550 neue Wohnungen. Trotz einer Verdreifachung der Wohnfläche im Vergleich zum Bestand können die Treibhausgasemissionen durch Holzbauweise, Fernwärme, PV-Anlagen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie nachhaltige Mobilitätskonzepte deutlich reduziert werden. Die DGNB zeichnete das Projekt 2023 mit dem Quartierszertifikat in Platin aus.

Auch im Quartier „Uffhauser Karree“, wo 259 Wohnungen in zwei Bauabschnitten entstehen, werden durch nachhaltige Planung bis zu 77 Prozent der Emissionen gegenüber dem Bestand eingespart. Im Wohnquartier „Am Lindenwäldle“ sind rund 300 neue Wohnungen in fünf Bauabschnitten geplant. Das Gebiet „Mooswald Mitte“ bietet Entwicklungspotenzial für bis zu 700 Neubauwohnungen.

Ein Leuchtturmprojekt ist zudem das Bauvorhaben in Hornbühl Ost mit 24 geförderten Wohnungen in Holzbauweise und erstmals auch mit Wärmepumpenversorgung. Den erforderlichen Strom liefern PV-Anlagen auf geeigneten Dächern als Solarstrom.

*Doppelt so viel Wohnraum,
deutlich weniger Verbrauch*

„Drei-Ähren-Straße“ macht es vor
Mit dem Projekt „Drei-Ähren-Straße“ setzt die FSB ein starkes Zeichen für klimagerechten Wohnungsbau: 50 in die Jahre gekommene, energetisch ineffiziente Wohnungen werden durch 100 moderne, energiesparende Neubauwohnungen ersetzt – eine Verdopplung des Wohnraums bei gleichzeitig deutlich reduziertem Energieverbrauch. Das Projekt zeigt exemplarisch, wie kluger Rückbau und nachhaltiger Neubau Hand in Hand gehen, um städtischen Wohnraum sozial, ökologisch und zukunftsfähig weiterzuentwickeln mit hohen Mehrwerten.



Der 4. Bauabschnitt der Knopfhäusle-Sanierung mit Spielplatz

Wohnungsbestand sanieren und modernisieren

Sanierungen von Bestandsgebäuden stellen eine weitere Säule auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Insbesondere im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ werden Bestandsgebäude des FSB-Verbundes, die aufgrund ihrer Baualtersklasse hohe Treibhausgasemissionen aufweisen, kontinuierlich energetisch ertüchtigt. Bei Bestandsgebäuden können durch energetische Modernisierungen je nach vorhandener Bausubstanz auch hohe Energieeffizienzhausstandards von 70 bis 55 erzielt werden. Der CO₂-Ausstoß kann bei Bestandsgebäuden durch Dämmung der Gebäudehülle, Fenstererneuerung und vornehmlich durch Änderung des Heizmediums auf einen primär-energetisch günstigen und künftig klimaneutralen Energieträger maßgeblich reduziert werden. Hierzu gehören Sanierungen wie z. B. der Breisacher Hof oder die Knopfhäusle-Siedlung.



Nachhaltigkeitscheck – Nachhaltigkeit systematisch bewerten

Um Nachhaltigkeit frühzeitig in die Planung einzubinden, hat die FSB gemeinsam mit dem Ingenieurbüro ikl ein Bewertungstool entwickelt: den Nachhaltigkeitscheck.

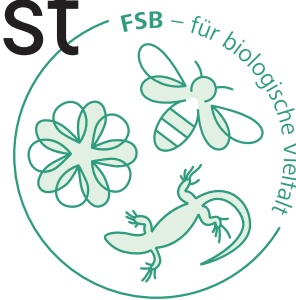
Er ermöglicht es, bereits in der Konzeptphase neue Projekte anhand ökologischer, ökonomischer und funktionaler Kriterien zu bewerten – orientiert an den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Dabei werden Aspekte wie Flächenbilanz, Biodiversität, Lebenszykluskosten, Klimaresilienz oder Barrierefreiheit systematisch erfasst und bewertet. Ergänzt wird der Kriterienkatalog durch Vorgaben der Stadt Freiburg sowie den FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“.

Seit 2024 wird der Nachhaltigkeitscheck verbindlich bei allen Architekturwettbewerben der FSB angewendet.

Biodiversität wächst

Ob Blumenwiesen, begrünte Fassaden oder das Umsetzen liebgewonnener Pflanzen – die FSB stärkt die biologische Vielfalt in ihren Quartieren mit vielen Maßnahmen und gemeinsam mit den Menschen vor Ort.



7.000 m²

Seit 2018 hat die FSB die Flächen von Blüh- und Insektenwiesen auf über 7.000 m² versiebenfacht – ausschließlich mit heimischem Saatgut.



460.000 m²

Die insgesamt 460.000 m² Grünflächen werden biodiversitätsorientiert gepflegt ...



370.000 m²

... davon 370.000 m² durch das eigene Gartenteam.

Mit Herz & Hand:

Zahlreiche Pflanzen im Quartier „Im Metzgergrün“ wurden sorgsam umgepflanzt.



Mehr Artenvielfalt dank Engagement, Wissen und gemeinsamer Pflege

Ein Gärtner ist eigens auf das Thema Biodiversität spezialisiert und steht im regelmäßigen Austausch mit Bewohnerinnen und Bewohnern. Informationsschilder und Mieteraktionen wie die kostenlose Ausgabe von Blumen Samen sowie Wildbienenhotels und Nistkästen fördern das gemeinsame Engagement und die Artenvielfalt direkt vor der Haustür.

Besonders wertvoll ist auch der respektvolle Umgang mit Pflanzen aus bestehenden Gärten. Im Quartier „Im Metzgergrün“ hat eine Gruppe engagierter Mieterinnen und Mieter Bestandspflanzen in das neue Quartier umgepflanzt. So ist eine direkte Verbindung von altem und neuem Zuhause entstanden – immer mit Blick auf die ökologische Qualität für Bienen, Schmetterlinge und Singvögel. Das zeigt: Artenvielfalt lebt nicht nur von Fachplanung, sondern auch vom Mitwirken der Menschen vor Ort.

Ein weiterer Baustein sind Dach- und Fassadenbegrünungen, die das Mikroklima verbessern und neue Lebensräume schaffen. Projekte wie in der Stefan-Meier-Straße 167 a, im Quartier „Im Metzgergrün“ und in der Uffhauser Straße zeigen mit ihren Fassadenbegrünungen, wie sich Wohnen und Naturschutz verbinden lassen.



Kostenfreie Wildbienenhotels:

Ein Geschenk für Umwelt und Nachbarschaft

Artenvielfalt am Haus

Wohnraum für Mensch und Tier: Flächendeckend wurden Nistkästen für Meisen, Spatzen oder Mauersegler sowie Fledermausquartiere angebracht. Im Gebiet Zehntsteinweg hat sich dadurch sogar eine Alpensegler-Kolonie angesiedelt. Um weitere Lebensräume für Tiere zu schaffen, wird Totholz, wo möglich, belassen.



Mehr Natur pro Quadratmeter: Grüne Fassaden verbessern das Mikroklima und fördern Artenvielfalt.

FSB SOLAR – die PV-Strategie der FSB

Ausbau mit System



PV-Anlagen auf den Dächern der Belchenstraße

Die FSB engagiert sich seit Jahren stark für den Ausbau erneuerbarer Energien im Wohnungsbau. Mit „FSB-SOLAR“ wurde 2024 die nächste Ausbaustufe der konzernweiten Solarstrategie vorgestellt – ein zentraler Beitrag zum „Masterplan Solar“ der Stadt Freiburg.

Bereits heute sind auf Neu- und Bestandsgebäuden der FSB über 50 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 2,8 MWp in Betrieb – doppelt so viele wie noch 2020. Bei allen Neubauten und umfangreichen Sanierungen wird eine maximale Belegung geeigneter Dachflächen mit Photovoltaik angestrebt. Auch Dachflächen von Bestandsgebäuden ohne PV-Pflicht werden systematisch analysiert, um weiteres Potenzial auszuschöpfen. Für zehn konkrete Standorte haben die Planungen bereits begonnen.

Ein wichtiger Impuls für den weiteren Ausbau kommt aus dem Zukunftsfonds Klimaschutz der Stadt Freiburg: Die FSB erhielt Fördermittel in Höhe von 500.000 Euro, die sie mit eigenen Mitteln auf insgesamt 1 Mio. Euro aufstockt. Damit können in den kommenden zwei Jahren gezielt Solaranlagen auf Bestandsgebäuden realisiert werden – ein bedeutender Schritt, um die klimafreundliche Stromerzeugung weiter zu forcieren.

Auch vertikale Gebäudeflächen bieten Potenziale, z. B. für Balkon-PV-Anlagen. Ziel ist es, technische Standards und wirtschaftliche Lösungen auch für den Bestand zu entwickeln.



Steckerfertige Balkonsolaranlagen im Stadtteil Weingarten: Das Pilotprojekt ermöglicht einkommensschwachen Mieterhaushalten aktive Teilhabe an der Energiewende.

Auch im Bereich der Bäder und Parkhäuser setzt die FSB auf die Erzeugung von erneuerbaren Energien. Auf den Dächern der Einrichtungen werden PV-Anlagen bereits installiert, weitere befinden sich in Planung.



Solarpaneele auf dem Dach des Westbads: erneuerbare Energie für den städtischen Schwimmbetrieb – ein Beitrag zu Klimaschutz und nachhaltiger Stadtentwicklung

Pilotprojekt an 30 Balkonen

Ein erstes konkretes Projekt hierzu ist das 2024 gestartete Pilotprojekt Balkonsolar. In Kooperation mit der Energieagentur Regio Freiburg wurden 30 Mieterhaushalte mit geringem Einkommen in Weingarten und Haslach mit steckerfertigen Balkonsolaranlagen kostenfrei ausgestattet. So können Energiekosten gesenkt und Mieterinnen und Mieter aktiv an der Energiewende beteiligt werden. Die Erfahrungen zur fachgerechten Montage, zu Materialien und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten fließen in die weitere Strategie ein. Die Ergebnisse des einjährigen Monitorings werden ausgewertet und sollen Aufschluss über Amortisation, Wirtschaftlichkeit und Optimierungspotenziale geben.

Mit ihrer Solarstrategie verbindet die FSB konsequent Klimaschutz, soziale Teilhabe und technische Innovation – für eine nachhaltige Energiezukunft im städtischen Wohnungsbau.



① Ladestation in Quartieren

② Wärmeversorgungsanlage in der Knopfhäusle-Siedlung

③ In der Keidel Therme wird der Energieeinsatz gezielt gesteuert und so dauerhaft verbessert.



CSRD – Nachhaltigkeitsbericht- erstattung: aktuelle Entwicklungen

Die EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) soll in deutsches Recht umgesetzt werden. Nach aktuellem Stand wäre die FSB mit 344 Mitarbeitenden ab dem Geschäftsjahr 2027 erstmals berichtspflichtig.

Auf europäischer Ebene wird derzeit diskutiert, die Berichtspflicht künftig erst ab 1.000 Mitarbeitenden gelten zu lassen. Sollte dieser Schwellenwert etabliert werden, würde eine solche Verpflichtung die FSB voraussichtlich nicht mehr betreffen.

Unabhängig davon engagiert sich die FSB kontinuierlich in Nachhaltigkeitsthemen und baut die Maßnahmen weiter aus. Diese Nachhaltigkeitsaktivitäten werden von der FSB weiter transparent in ihrem Berichtswesen dargestellt. Daher wird derzeit eine Wesentlichkeitsanalyse erstellt als Vorbereitung einer freiwilligen Berichterstattung nach dem VSME-Standard – als Grundlage für den Austausch mit Politik, Gemeinderat, Stadtverwaltung, Finanzinstituten und Bürgerschaft.

Emissionsarme Mobilität

Im Rahmen der Mobilitätskonzepte sollen den Mieterinnen und Mietern verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung emissionsarmer Mobilität angeboten werden. Hierzu zählen ein erhöhtes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten (einschließlich Sonder- und Lastenfahrrädern), Carsharing-Angebote sowie eine Bezuschussung der RegioKarte für den ÖPNV.

Somit wird zum einen der Stellplatzbedarf gesenkt und zum anderen ein Anreiz für den Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug geschaffen. Zur Erhöhung von E-Lademöglichkeiten auch im halböffentlichen und privaten Bereich bietet die FSB Lademöglichkeiten in ihren Tiefgaragen oder in Kombination mit Carsharing-Stellplätzen auf ihren Grundstücken an. Im Rahmen von Neubauprojekten werden in allen Tiefgaragen Vorrichtungen für die Installation von E-Ladepunkten für die Mieterinnen und Mieter vorgenommen.

Wärmeversorgung

Im Rahmen von Baumaßnahmen erneuert die FSB insbesondere die Wärmeversorgungsanlagen und -netze. Hierbei werden Fern- und Nahwärmeversorgungen realisiert, nach Möglichkeit sogar über das Planungsgebiet hinaus.

So wurde das Wärmenetz „Wärmeverbund Freiburg-Süd“ der badenovaWÄRMEPLUS über die Dreisam hinaus bis in den Bereich der Ferdinand-Weiß-Straße / Fehrenbachallee erweitert. Hierbei wurden sowohl Bestandsgebäude der FSB als auch der erste Bauabschnitt des Neubaugebiets „Im Metzgergrün“ an die neu geschaffene Wärmeversorgung angeschlossen. Für die weiteren Bauabschnitte ist der Anschluss ebenfalls vorgesehen. Ein weiteres Beispiel ist das Quartier „Breisacher Hof“, in dem derzeit das Fernwärmenetz erweitert wird. Der Neubau Breisacher Str. 78 ist bereits fernwärmeversorgt und im Zuge der weiteren Bauplanungen werden sowohl der Neubau Elsässer Straße 2 i als auch sanierte Bestandsgebäude wie der erste Bauabschnitt Elsässer Straße 2 g/h ebenfalls an die Fernwärme angeschlossen.

Energieeffizient handeln

FKB und RBG steuern ihren Energieeinsatz systematisch

Seit Oktober 2025 sind die FKB und die RBG nach der DIN EN ISO 50001 zertifiziert. Damit ist bestätigt: Beide Gesellschaften steuern ihren Energieeinsatz systematisch – mit klaren Zielen, messbaren Erfolgen und einem konsequenten Blick auf die Zukunft.

Potenzial erkennen und gezielt nutzen

Das Keidel Mineral-Thermalbad (FKB) sowie die Hallenbäder West, Haslach und Fauler (RBG) haben insgesamt den größten Anteil am Energieverbrauch und somit auch das größte Einsparpotenzial. Im Keidel Mineral-Thermalbad strebt die FKB im Jahr 2025 eine Reduktion des Wärmebedarfs um 1,5 Prozent an – rund 150.000 kWh. Bis 2028 sollen über 3 Mio. kWh eingespart werden. Bei der RBG stehen die genannten Hallenbäder im Fokus. Für 2025 ist eine Verbrauchsreduktion um 0,5 Prozent vorgesehen – rund 20.000 kWh. Bis 2028 sind hier bis zu 230.000 kWh Einsparung geplant.

Beide Gesellschaften messen ihre Fortschritte anhand definierter Energiekennzahlen, die den Bedarf unter anderem in Relation zu Außentemperatur und Besucherzahlen setzen.

Gemeinsam auf Kurs

Ein internes Energieteam hat das System aufgebaut, Ziele definiert und steuert die Umsetzung. Fortschritte werden laufend überprüft – durch interne Audits und Kennzahlen.

Die Zertifizierung zeigt: FKB und RBG übernehmen Verantwortung – für mehr Effizienz, weniger Verbrauch und eine nachhaltige Betriebsführung.

Energienetzwerk

Die städtischen Gesellschaften, Beteiligungen und Eigenbetriebe ASF, badenova, FSB, FWTM, Theater Freiburg, VAG sowie das Immobilienmanagement der Stadt Freiburg arbeiten seit 2017 in einem gemeinsamen Energieeffizienz- und Klimaschutznetzwerk zusammen.

Im Mittelpunkt der Arbeit standen zunächst die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen sowie die Erstellung von Treibhausgasbilanzen und Dekarbonisierungsstrategien. Seit 2023 liegt der Schwerpunkt verstärkt auf der Weiterentwicklung dieser Bilanzen nach dem international anerkannten Greenhouse Gas Protocol (GHGP) sowie auf der Umsetzung konkreter Reduktionsmaßnahmen.

Ergänzend wurde Mitte 2025 ein „Klimarisiko-Konvoi“ gestartet, um physische und transitorische Klimarisiken systematisch zu identifizieren und geeignete Gegenmaßnahmen zu entwickeln. Darüber hinaus werden die bestehenden Treibhausgasbilanzen und Reduktionsstrategien kontinuierlich aktualisiert und durch Maßnahmenumsetzungen sowie begleitende Bewertungen konkretisiert. Ende 2025 erfolgt ein erstes Monitoring, das die Klimaschutzwirkungen der eingeleiteten Schritte sichtbar macht.

Die Arbeit des Energie- und Klimaschutznetzwerks wird durch den Zukunftsfonds der Stadt Freiburg gefördert und von den beteiligten Gesellschaften durch einen Eigenanteil mitfinanziert.

Die Zukunft wird auf Holz gebaut

Die FSB unterstützt als kommunales Unternehmen die Stadt Freiburg bei der Erreichung ihrer Klimaschutzziele. Dabei achtet sie bei ihren Bauprojekten sowohl auf soziale als auch ökologische Qualitäten. Die etablierte Holzbaustrategie stellt dabei einen Schwerpunkt des nachhaltigen Handelns der FSB dar.

Im Rahmen der Klimaschutzoffensive wurden verschiedene Maßnahmen zur THG-Reduzierung definiert. Neben der Errichtung energieeffizienter Neubauten, der Bestandssanierung, dem Ausbau von Solarenergie-Anlagen, dem Energieträgerwechsel, Dach- und Fassadenbegrünungen, Ausbau von E-Lademöglichkeiten, Mobilitätskonzepten leistet das Bauen mit dem Material Holz und seinen herausragenden Eigenschaften zur Speicherung von CO₂ einen wesentlichen Beitrag zur THG-Minderung.

Mit dem Projekt Schildacker nahm die FSB die Holzkonstruktionsbauweise wieder auf. Die 116 Mietwohnungen wurden ab der Kellergeschossdecke konsequent in Holzbauweise errichtet. Um die Erkenntnisse aus diesem Projekt zu evaluieren, wurde es wissenschaftlich von der Ruhr-Universität Bochum hinsichtlich der ökologischen und ökonomischen Aspekte untersucht. Der Vergleich der Konstruktionsarten in Holz- und Massivbauweise ergab Potentiale für die weitere Planung und Ausführung von Holzbauten der FSB.

Um die unterschiedlichen Vorteile des Holzbaus bestmöglich zu nutzen und den Holzbau konkurrenzfähig zu gestalten, wurden Optimierungsansätze im Austausch mit Fachexperten und ausführenden Firmen in den frühen Planungsphasen herausgearbeitet. Weitere Erkenntnisgewinne konnten durch die Untersuchungen im Rahmen des Förderprogramms „Holz Innovativ Programm (HIP)“ des Landes Baden-Württemberg – begleitet von der Hochschule Biberach – im Projekt „Im Metzgergrün“ und den dort realisierten Gebäuden in Holzkonstruktionsbauweise erzielt werden. Die effektive und effiziente Nutzung des regenerativen Rohstoffes Holz und die unter Beachtung der Gesichtspunkte der Umweltschonung und Ressourceneffizienz stand hierbei im Fokus. Aufgrund der Relevanz des nachwachsenden Rohstoffs Holz und dessen großen Beitrags zum Klima- und Ressourcenschutz leistet dieses Forschungsprogramm auch einen Beitrag zu den Zielen des EFRE-Programms Innovation und Energiewende Baden-Württembergs. Holzbau-spezifische Vergabeprozesse und die Bewirtschaftungspraxis werden im Rahmen des Monitorings wissenschaftlich untersucht. Somit kann ein hoher Erkenntnisgewinn erreicht werden.

Aktuell liegt der Anteil der Holzbaumaßnahmen der FSB bei rund 20–25 Prozent im Neubausegment. Somit geht die FSB konsequent den Weg in Richtung ressourceneffizientes und klimafreundliches Bauen und zeigt dadurch auf, dass Nachhaltigkeit und bezahlbares Wohnen miteinander vereinbar sind.

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für Holzbaumaßnahmen ist jedoch, dass neue Erkenntnisse und Lösungsansätze aufgrund der aktuell hohen Baukostenentwicklung insbesondere im Holzkonstruktionsbau durch Förderprogramme von Bund, Land und Kommunen unterstützt werden, um den Holzbau konkurrenzfähig gegenüber dem Massivbau zu gestalten.

Die FSB entwickelt durch die gewonnenen Erkenntnisse unter Berücksichtigung der ökologischen und ökonomischen Variablen ihre Holz(hybrid)bauten stetig weiter.



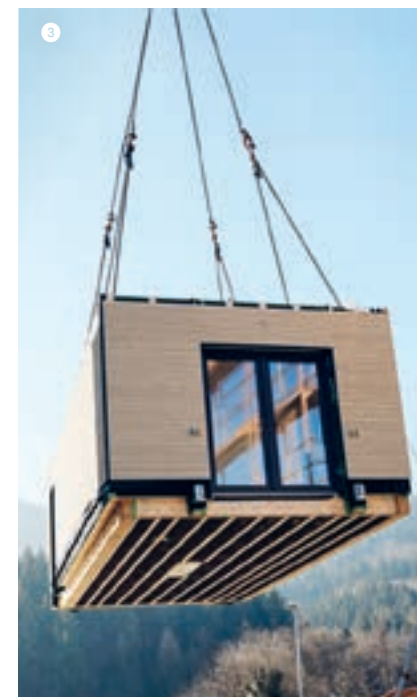
① Das Bauprojekt Hornbühl-Ost in Freiburg setzt auf nachhaltige Bauweise und moderne Holzarchitektur.



② Im Schildacker: Gebäude ab Oberkante Kellerdecke viergeschossig vollständig in Holzbauweise – mit Ausnahme der Treppenläufe und Balkonplatten

③ Hängendes Holzmodul am Kran beim Bauprojekt Bergäckerstraße

④ Das Areal Bergäcker vereint ökologisches Bauen, bezahlbares Wohnen und lebenswerte Freiräume.



Holzbauweisen

*Verschiedene Holzbauweisen werden
von der FSB angewandt
und evaluiert.*



Präzision in Holz: Beim Projekt Schildacker in Freiburg entsteht nachhaltiger Wohnraum in moderner Holzständerbauweise.

Holzständerbauweise

Die Holzständerbauweise untergliedert sich in mehrere Varianten. Die Holzrahmen- sowie Holztafelbaukonstruktionen werden im Wohnungsbau angewandt. Bei beiden Varianten werden die Lasten über die raumschließenden Wände aufgenommen. Die Holztafelbauweise stellt dabei eine Weiterentwicklung der Holzrahmenbauweise dar, da hierbei ein höherer Vorfertigungsgrad der Elementierung erzielt wird wie beispielsweise Wand-/Fassadenelemente inklusive Türen und Fenster.

Das Projekt Hornbühl Ost ist das erste FSB-Projekt, bei dem die gesamten Wandkonstruktionen in Holztafelbauweise ausgeführt werden. Bei der Wirthstraße Süd und analog dazu das MU 3 in Kleinschholz werden die Außenwände bzw. die Fassaden ebenfalls in Holztafelbauweise gefertigt.

In weiteren Projekten wurden / werden die vorgefertigten Holzelemente aus Massiv-Brettholz (BSP) / Cross Laminated Timber (CLT) (mehrere Lagen kreuzweise verleimter Bretter) gefertigt und auf der Baustelle montiert. Die Methodik wird angewandt, um eine aussteifende Formstabilität zu erreichen. Beispiele hierzu sind die FSB-Projekte Aufstockung Belchenstraße (Decken), Schildacker (Wände und Geschossdecken), Metzgergrün und Uffhauser Straße (Wände und Decken).

Holzmodulbau

Der Holzmodulbau stellt den höchsten Vorfertigungsgrad dar, da die Raumzellenmodule vorgefertigt und schlüsselfertig zur Baustelle geliefert werden, so dass sich die Montagezeit stark verkürzt. Die FSB hat diese Konstruktionsbauweise erstmals für das Projekt Bergackerstraße angewandt und plant ebenfalls das Projekt Rossbächle in Holzmodulbauweise durchzuführen.

Das Beste aus beiden Welten:

Massivbau × Holzbau = Holzhybrid

Hierbei werden verschiedene Konstruktions- und Bauweisen sinnvoll kombiniert, um die Vorteile der unterschiedlichen Systeme effizient nutzen zu können. Im Mehrgeschosswohnungsbau werden neben Bodenplatten, Tiefgarage, Keller auch statisch und bauphysikalisch relevante Elemente wie beispielsweise Aufzugschächte und Treppenhauskerne, aber auch tragende Wände aus Stahlbeton gefertigt, um die Vorteile der statischen Aussteifung und des Schallschutzes zu nutzen. Die Holzbaueteile werden in Folge an die Massivbauteile angeschlossen.

Die Verbindung ökologischer und ökonomischer Aspekte wird im Rahmen einer seriellen Bauweise weiter vertieft. Die industrielle Fertigung der einzelnen Bauteile bis hin zu fertigen Sanitärräumen, so dass die vorproduzierten Elemente auf der Baustelle schnell zusammengesetzt werden können, ermöglicht Synergieeffekte im Bereich der Standards, Zeitersparnisse auf der Baustelle und Kostensicherheit. Die FSB prüft hierzu derzeit ein mögliches Pilotprojekt.



Mehr als vier Wände

Die Freiburger Stadtbau schafft und erhält nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern übernimmt auch soziale und integrative Aufgaben. Ziel ist es, Teilhabe zu ermöglichen, Lebensqualität zu sichern und benachteiligte Gruppen einzubeziehen – durch Beratung, Quartiersarbeit und barrierefreie Wohnangebote.

Unterstützung im Alltag

Verstehen. Vermieten. Zuhause möglich machen.

Die Freiburger Stadtbau schafft und erhält nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern nimmt auch vielfältige soziale und integrative Aufgaben wahr. Die Schwerpunkte liegen dabei auf der Errichtung und dem Erhalt von lebenswerten Quartieren, dem nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauen und besonders auf der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum – sowohl im Neubau als auch, soweit möglich, bei der Sanierung und Modernisierung von Bestandswohnungen.

Lebensqualität sichern

Darüber hinaus bietet und vermittelt sie ihren Mieterinnen und Mietern bedarfsgerechte Service- und Beratungsdienstleistungen. In den mehr als 9.907 Bestandswohnungen (Stand: 31. Dezember 2024) betreut die FSB ebenso viele Mietparteien.

Soziale Verantwortung bedeutet für die FSB, Wohnraum zu schaffen, der mehr leisten kann: Er soll Teilhabe ermöglichen, Integration fördern und Lebensqualität sichern – heute und in Zukunft. Zentrale Grundlage ist der kontinuierliche Dialog – mit den Mieterinnen und Mietern, der Stadt, sozialen Trägern und Initiativen. Als Teil des Stadtkonzerns Freiburg gilt auch für die FSB: Nur gemeinsam lassen sich tragfähige Lösungen entwickeln.

Wohnraum schaffen und erhalten

Wohnraum zu schaffen und zu erhalten ist der Kern des sozialen Auftrags der FSB. Mit knapp 10.000 Wohnungen – davon rund ein Drittel öffentlich gefördert – sichert die FSB Wohnraum für breite Zielgruppen. Die Mieten liegen im Schnitt bei 7,22 € pro Quadratmeter und damit fast 28 Prozent unter dem durchschnittlichen Freiburger Mietspiegel. Über die gesetzlich verankerte Mietpreisbindung hinaus setzt die FSB auf langfristige Vielfalt: durch die Verbindung von gefördertem und freifinanziertem Wohnraum, mit Bezug zur Struktur der jeweiligen Quartiere.

Mit der Wohnbauoffensive FSB 2030 investiert das Unternehmen in neue, sozial vielfältige Quartiere – wie im Uffhauser Carré, Metzgergrün, Lindenwäldle, Mooswald etc. So entstehen lebendige Nachbarschaften und zukunftsorientierte Perspektiven für Freiburg.



Seit 1962 lebt Irmgard Obert in der Belchenstraße, ihre Söhne sind dort aufgewachsen.



Seit 70 Jahren lebt Wilfried Unferriecht bereits im Stühlinger. Das neue Zuhause von ihm und Ehefrau Christa ist seit kurzem ein Neubau im Metzgergrün.



Das Ehepaar Horvath feierte sein 50-jähriges Jubiläum bei der FSB. Dazu wurden bei einem Besuch persönliche Glückwünsche und ein bunter Blumenstrauß überreicht.

Fair-Mieten: Der FSB-Sozialbonus

Der FSB-Sozialbonus ist ein ergänzendes Instrument zur Sicherung bezahlbarer Mieten im freifinanzierten Bestand. Er greift dort, wo Mieterinnen und Mieter mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Netto-Kaltmiete aufwenden müssten – vorausgesetzt, Wohnungs- und Haushaltsgröße entsprechen den Kriterien des Landeswohnraumfördergesetzes.

In diesen Fällen kann eine geplante Mietanpassung auf Antrag reduziert oder vollständig ausgesetzt werden. Über 140 Mietparteien (Stand Mai 2025) haben seit Einführung des Sozialbonus bereits davon profitiert – mit jährlichen Einsparungen von bis zu 1.500 Euro. Der FSB-Sozialbonus entlastet gezielt Haushalte mit niedrigem Einkommen und findet mittlerweile in ähnlicher Art auch in anderen Städten Anwendung – etwa in Stuttgart, Tübingen oder Hamburg.



Der FSB-Sozialbonus bietet die Möglichkeit, die individuelle Lebenssituation von Mieterinnen und Mietern bei der Mietpreisgestaltung zu berücksichtigen. Flyer in zahlreichen Sprachen und andere Beratungsangebote informieren niedrigschwellig und leicht verständlich.

Barrierefrei und inklusiv

Wohnen inklusiv – Beraten und Unterstützen

Inklusion bildet einen der Schwerpunkte des FSB-Engagements, dabei stehen die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Wohnraum im Fokus. Um Mieterinnen und Mieter mit Unterstützungsbedarf gezielt begleiten zu können, hat die FSB den internen Leitfaden „Wohnen inklusiv“ entwickelt. Er beschreibt standardisierte Abläufe im Umgang mit Anfragen aus der Mieterschaft und konkretisiert die Schnittstelle zur Sozialen Beratung.

Die Soziale Beratung ist erste Anlaufstelle für individuelle Anliegen rund um das Thema Inklusion. Ziel ist es, durch verbindliche Abläufe mehr Sicherheit und Transparenz für alle Beteiligten zu schaffen und im Bestand Lösungen zu ermöglichen, wenn sie gebraucht werden. Die Entwicklung des Leitfadens orientiert sich eng an den Erfahrungen aus der Praxis und ist Teil des kontinuierlichen Inklusionsprozesses bei der FSB.

Barrieren reduzieren – beim Bau und im Bestand

Die FSB engagiert sich seit vielen Jahren für barrierefreies Wohnen – im Neubau wie im Bestand. Bereits 2020 wurde gemeinsam mit der kommunalen Beauftragten für Menschen mit Behinderungen der Stadt Freiburg und dem Beirat für Menschen mit Behinderungen der Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ erarbeitet. Er ist heute fester Bestandteil der Planungsstandards für Neubauten.

Nun ergänzt ein zweiter Katalog die Maßnahmen im Bestand: „Barrieren reduzieren im Bestand“ kommt bei größeren Sanierungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten zum Einsatz. Ein Beispiel ist die Sulzburger Straße 15–19: Durch Umbauten an den Treppenhäusern und den Aufzügen konnten 120 Wohnungen barrierefrei zugänglich gestaltet werden.

Im Rahmen der Wohnbauoffensive FSB 2030 soll der Anteil barrierefrei erreichbarer Wohnungen bis 2030 auf rund 40 Prozent steigen. Bereits 2024 wurde mit einer Quote von etwa 36 Prozent ein großer Schritt in diese Richtung erreicht.

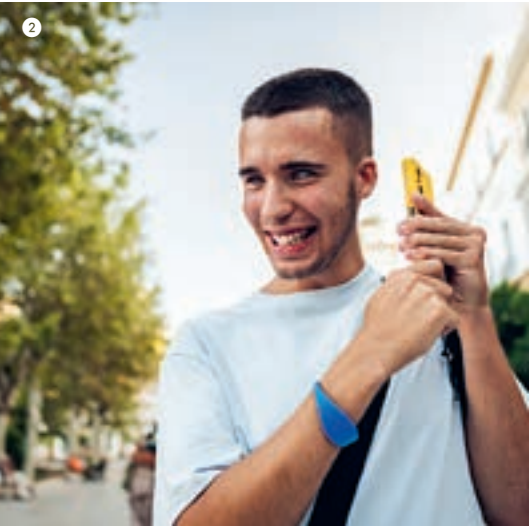


Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wurde im Rahmen des Maßnahmenkataloges „Barrieren reduzieren im Bestand“ auch die prognostizierte Bedarfslage einbezogen.

① Allen Mieterinnen und Mietern soll ein langes selbstbestimmtes Leben zu Hause zu ermöglicht werden.

② Mieterinnen und Mieter, die z. B. aufgrund von Mobilitätseinschränkungen, Sehbehinderungen und/oder Gehörlosigkeit mehr Barrierefreiheit beim Wohnen benötigen, werden niederschwellig unterstützt.

③ Informationen für Mieterinnen und Mieter sind übersichtlich im Flyer „Wohnen inklusiv“ zusammengestellt oder online abrufbar.



Zusammenarbeit im Quartier



Unsere Hausmeister sind ein wichtiges Bindeglied zu unserer Mieterschaft und fördern ein gelingendes Miteinander.

Soziale Beratung und Unterstützungsnetzwerke

Die FSB begegnet sozialen Herausforderungen mit einem mehrstufigen Beratungskonzept. In den Mieterbüros in Nordstadt, Stühlinger, Haslach und Weingarten sind die Teams erste Anlaufstelle für mietrechtliche, kaufmännische und technische Anliegen. Ergänzend wurde 2023 die Soziale Beratung eingeführt – ein niederschwelliges Angebot für Mieterinnen und Mieter in belastenden Lebenssituationen.

Sie unterstützt bei Konflikten, Krankheit, Pflege, Behinderung, psychischer Belastung oder drohendem Wohnungsverlust, vermittelt an Hilfsinstitutionen und kooperiert eng mit städtischen Fachstellen und sozialen Trägern.

Ein weiterer Baustein ist das Wohnraumtauschkonzept: Es bietet gezielte Unterstützung, wenn sich Lebenssituationen verändern – etwa bei Trennung, Pflegebedarf oder Überbelegung. Im Austausch mit der Stadt und dem Netzwerk sozialer Träger entwickelt die FSB Lösungen direkt im Quartier – von individuellen Gesprächen bis zur Begleitung von Beteiligungsprozessen.

Hausmeisterservice als Bindeglied

Der Hausmeisterservice der FSB ist fest in den Quartieren verankert und übernimmt weit mehr als technische Aufgaben. Die Hausmeisterinnen und Hausmeister kümmern sich um die Beauftragung von Kleinreparaturen, Sichtkontrollen und Verkehrssicherheit – vor allem aber sind sie persönliche Ansprechpersonen vor Ort.

Sie kennen die Liegenschaften und viele Mieterinnen und Mieter seit Jahren, greifen Hinweise auf, vermitteln bei Bedarf und stehen im regelmäßigen Austausch mit den Mieterbüros. Der direkte Kontakt schafft Vertrauen – besonders bei älteren Menschen oder in belasteten Wohnsituationen.

Der Hausmeisterdienst ist Teil der Quartiersteams in den Mieterbüros. Insgesamt betreut die FSB rund 1.600 Wohngebäude mit eigenem Personal.

Das Leitprinzip „persönlich statt anonym“ prägt das gesamte Miteinander – und wird durch den Hausmeisterdienst sichtbar gelebt.



Bei der Quartiersentwicklung im Metzgergrün wurden Natursteine und zahlreiche Pflanzen aus dem früheren Quartier an neuen Stellen eingebunden.

Beteiligungsprojekte in Quartieren – Mieterkommunikation als Prinzip

Neben den Mieterbüros als erste Anlaufstelle ist die Mieterkommunikation ein zentrales Element der Quartiersentwicklung der FSB – nicht erst, wenn gebaut wird, sondern bereits in der Planungsphase. Ziel ist es, Bau- und Sanierungsprozesse sozialverträglich zu gestalten, Anliegen ernst zu nehmen und Nachbarschaften aktiv einzubinden.

Im Zuge der Quartiersentwicklung Metzgergrün wurden die Beteiligungsformate erweitert und die Mieterinnen und Mieter durch Arbeitskreise und das Projektbegleitgremium umfassend beteiligt: bei Grundrisskonzeption ebenso wie bei der Gestaltung der Außenbereiche. Pflanzen wurden gemeinsam ausgewählt, die Form der Pergola und neue Spielflächen in Abstimmung entwickelt. Bestehende Natursteine aus dem früheren Quartier wurden an neuen Stellen integriert – als sichtbares Zeichen für Kontinuität.

Im Dialog bleiben

Auch im Lindenwäldle wurde über mehrere Jahre ein intensiver Dialog geführt – insbesondere mit der dort lebenden Sinti-Gemeinschaft. In Mooswald fanden 2024 zwei groß angelegte Bürgerdialoge statt, in denen die künftige Stadtteilmitte gemeinsam mit der Nachbarschaft und den Planungsbüros entwickelt wurde.

Weitere Beteiligungsprozesse im Rahmen von Sanierungsbeiratsgremien begleiteten die Sanierungen in der Sulzburger Straße und in der Knopfhäusle-Siedlung – unter anderem bei der Gestaltung von Außenflächen, Spielplätzen und Treffpunkten. Neue Formate zur Klimaanpassung, wie Fassadenbegrünungen und Entsiegelungen, wurden ebenfalls mit den Bewohnerinnen und Bewohnern abgestimmt.

Mieterbeirat

Der Mieterbeirat ist ein zentrales Bindeglied zwischen Mieterschaft und der Freiburger Stadtbau. Seit 50 Jahren vertritt das Gremium die Interessen der Mieterinnen und Mieter des FSB-Verbands – ehrenamtlich, engagiert und konstruktiv.

Er nimmt Anregungen auf, bringt diese gegenüber der Geschäftsführung ein und kann Vorschläge unterbreiten. Zwei gewählte Mitglieder vertreten das Gremium zudem im Aufsichtsrat der FSB. Diese Form direkter Teilhabe ist ein besonderes Merkmal des Freiburger Mieterbeirats. Das Beiratsgremium setzt sich aus 13 gewählten Mitgliedern und 13 Stellvertretungen zusammen. Die Wahlen erfolgen alle fünf Jahre in 13 Freiburger Wahlkreisen – zuletzt im Sommer 2025. Die Wahl findet als Briefwahl statt und wird durch einen Wahlvorstand begleitet.

Lebensräume für
besondere Lebenslagen

Konzepte zur Wohnraumversorgung bedarfsspezifischer Gruppen

Die FSB stellt Wohnraum nicht nur für breite Zielgruppen bereit, sondern auch für Menschen mit besonderen Bedarfen. Dazu gehören Auszubildende, Geflüchtete, Alleinerziehende, Studierende, ältere Menschen – und Gruppen, die auf dem Wohnungsmarkt sonst kaum Chancen hätten.

Mit dem Azubiwohnprojekt WIR:SÜD in Landwasser entsteht ein modernes Wohnangebot für bis zu 145 Auszubildende (→ siehe Seite 36). Die möblierten Apartments schaffen Perspektiven für junge Menschen und tragen zur Fachkräftesicherung in Freiburg bei. Die Vermietung erfolgt über die jeweiligen Ausbildungsunternehmen, die sich an den Mietkosten beteiligen.

③ Soziales Engagement mit Wirkung:
Über 1.000 Menschen mit
besonderen Bedarfslagen fanden dank
FSB eine Wohnung.



① Beim Richtfest des Azubiwohnprojekts WIR:SÜD erhielten Gäste Jutebeutel mit dem Slogan „Wir haben noch mehr zu fairmieten“ – als Zeichen für faire Mieten und nachhaltiges Wohnen.

② Oberbürgermeister Martin Horn mit Auszubildenden beim Richtfest des Azubiwohnprojekts WIR:SÜD.



Mehr Miteinander

Eine weitere Gruppe mit besonderen Bedarfslagen bilden geflüchtete Personen. In den Gebäuden an der Bergäckerstraße haben sie bereits in den ersten beiden Bauabschnitten ein neues Zuhause gefunden. Im kürzlich fertiggestellten dritten Bauabschnitt entstand weiterer Wohnraum, der zunächst für einen befristeten Zeitraum ebenfalls zur Verfügung gestellt wurde. Anschließend wird das Konzept „Hilfe für Hilfe“ etabliert wonach die Wohnungen an ältere Menschen, Alleinerziehende oder Studierende vermietet werden – mit der Idee, dass sich Nachbarinnen und Nachbarn im Alltag gegenseitig unterstützen, zum Beispiel durch Nachhilfe für Kinder oder Hilfe beim Einkaufen.

Darüber hinaus entstehen bei der FSB-Kleinstwohnungen für wohnungslose Menschen. Bis 2032 werden mindestens 82 Wohneinheiten bereitgestellt und dem Amt für Soziales zur Vermietung an mietfähige, von Wohnungslosigkeit betroffene Personen übergeben, um ihnen wieder eine Rückkehr in ein dauerhaftes Mietverhältnis zu ermöglichen. Erste dieser Wohnungen konnten im Projekt Uffhauser Straße bereits 2025 an das Amt für Soziales übergeben werden.

Mehr Hilfe

Über das bereits 2017 eingeführte Kontingent stellt die FSB zudem jährlich zehn Prozent aller freiwerdenden Wohnungen für die Versorgung wohnungsloser Haushalte aus städtischen Wohnheimen und dem Bereich der Wohnungssicherung bereit. Dadurch konnten in den vergangenen Jahren über 1.000 Personen mit besonderen Bedarfslagen versorgt werden.

Die FSB zeigt damit: Soziale Verantwortung beginnt dort, wo Wohnraum für die Menschen entsteht, die ihn am dringendsten benötigen.



Freizeit trifft Infrastruktur

Die Regio Bäder GmbH bietet mit Frei- und Hallenbädern sowie der Keidel Therme attraktive Orte für Sport, Erholung und Gesundheit. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Parkeinrichtungen der Freiburger Stadtbau, die Mobilität im städtischen Alltag sichern – beides mit Blick auf Nachhaltigkeit und Lebensqualität.

Baden und Parken



Bei sommerlichem Wetter strömen tausende Besucherinnen und Besucher ins neue Freibad im Westbad.

Großes Comeback im Westbad



Die junge Generation hat aktiv mitgestaltet:
Die Paul-Hindemith-Grundschule sowie die Wentzinger-
Realschule und das Wentzinger-Gymnasium brachten ihre
Ideen ein – vom Strömungskanal über Chill-Ecken bis hin
zu Sportflächen. Viele dieser Wünsche sind jetzt Realität.

Das Freibad im Westbad vergrößert die Regio-Bäder-Familie

Nach zwanzig Jahren war es im August 2025 so weit: Das neue Freibad im Westbad samt neuer Sport- und Freizeitflächen am Seepark wurde eröffnet. Ein großes Comeback für ganz Freiburg und die Regio-Bäder-Familie.

Die neue Anlage verbindet Schwimmen, Spiel und Sport. Herzstück ist das 3-Zonen-Becken mit Kinder-, Freizeit- und Schwimmbe-
reich. Das unbeheizte Edelstahlbecken ist bis zu 1,30 m tief und mit
einem attraktiven Strömungskanal, einer Breitrutsche sowie allerlei
Wasserspielen ausgestattet. Neben dem neuen Freibad warten
auf die Besucherinnen und Besucher ein Beachvolleyballfeld, ein
3x3-Basketballplatz oder der SC-Soccercourt. Der Wasserspiel-
platz, ermöglicht durch die Volker-Homann-Stiftung, bietet viel
Raum zum Spielen für die Jüngsten. Auch der badenovaStrom und
der Sparkassen-Splash zeigen, dass viele Akteure aus der ganzen
Stadtgesellschaft beim neuen Freibad zusammengewirkt haben.
Durch den Förderverein “Unser Westbad. Unser Beitrag.” wurde
zum ersten Mal Sponsoring in öffentlichen Bädern realisiert. Und
im Verbund mit einer beachtlichen Spendenbereitschaft, einem
großen Bekenntnis des städtischen Gemeinderats und einer groß-
zügigen Bundesförderung konnte aus dem Westbad ein Bestbad
werden – auch dank des Novums, dass die spektakulären Sport-
und Freizeitanlagen im Bad sogar nach der Freibadsaison für alle
Sportbegeisterten geöffnet bleiben.

Das Bad ist komplett barrierefrei und für den Energiebedarf mit
einer großen Solarstromanlage ausgestattet. Insgesamt konnte
das Freibad für rund 11 Mio. Euro, der Sport- und Freizeitbereich
für rund 900.000 Euro verwirklicht werden. Mit über 3,5 Mio. Euro
unterstützt der Bund das Projekt, über 350.000 Euro wurden durch
Spenden und Sponsoring aufgebracht. Rund 8 Mio. Euro trägt der
städtische Haushalt.

Die Badesaison der Regio Bäder 2024 kam trotz eines regneri-
schen Sommers mit insgesamt 776.123 Besucherinnen und Besu-
chern in allen Frei- und Hallenbädern ins Ziel. Die Einführung des
neuen Kassensystems mit Geldwertkarte und Webshop hat sich
bewährt und hat den Kundenservice weiter verbessert: Kurs- und
Ticketbuchung sind für die Badegäste deutlich erleichtert, so dass
Warteschlangen dank des vollautomatischen Einlasses kaum noch
anzutreffen sind.

Gemeinsam für mehr Badefreude

Vom Westbad zum Bestbad, dank dieser
Förderer und Großspender:
Volker-Homann-Stiftung, SC Freiburg,
badenova, Sparkasse Freiburg, Unmüssig,
Jobrad, Prediger-Stiftung, BGV, Pfizer,
Eugen-Martin-Stiftung.

Keidel Therme

Gesundheit, Erholung und nachhaltige Perspektiven



Die Keidel Therme im Kurgebiet Mooswald ist und bleibt ein besonderer Ort in Freiburg: Ein Platz zum Wohlfühlen, zum Auftanken und zum Innehalten. 2024 konnte die Therme 459.000 Gäste begrüßen – so viele wie seit 2019 nicht mehr. Ein eindrucksvolles Zeichen dafür, wie sehr die Therme geschätzt wird. Vor dem Hintergrund der Beliebtheit des gesamten Kurgebietes und der dort ansässigen Institutionen wie der benachbarten Celenius-Klinik, des Dorint Thermenhotels und der angeschlossenen Gesundheits- und Rehabilitationseinrichtungen soll künftig auch der Mobilität Rechnung getragen werden. Die Konzeption für die Neuordnung des Parkraums und die Revitalisierung der vorhandenen Parkierungsflächen wird aktuell erarbeitet.

Ein Markenzeichen im Jahreskalender der Therme sind die beliebten Vollmondnächte, die einmal im Monat stattfinden. Dann wird die Keidel Therme bei stimmungsvoller Illumination, Musik und besonderen kulinarischen Angeboten in ein ganz eigenes

Licht und eine besondere Atmosphäre getaucht. Auch im Alltag wurde das Angebot weiterentwickelt: Mit der Einführung der neuen Kosmetikwertkarte und der Neuausrichtung der Kosmetikabteilung steht ein neues, attraktives Angebot zur Verfügung. So wird die Therme nicht nur zum Gesundheits- und Entspannungsort, sondern auch zu einer Adresse für Schönheit und Pflege.

Gleichzeitig nimmt die FKB als Betreiberin der Keidel Therme ihre Verantwortung ernst, ressourcenschonend und nachhaltig zu handeln. 2024/2025 wurde ein systematisches zertifiziertes Energiemanagement nach ISO-Norm eingeführt. Ob Badewasertechnik, Lüftung oder Heizung – alle relevanten Verbräuche werden erfasst, in einer einheitlichen Datenstruktur abgebildet und kontinuierlich überwacht. Zielwerte, klare Verantwortlichkeiten und standardisierte Verfahren sorgen dafür, dass Energieeinsatz und Klimaschutz Hand in Hand gehen. (→ siehe auch Kapitel Nachhaltigkeit Energiemanagement Seite 60).

Investitionen in den Klimaschutz

Darüber hinaus wurden über den Klimaschutzfonds der Stadt Freiburg Investitionen angestoßen, die schon bald sicht- und spürbar werden: Wärmerückgewinnung aus Thermalabwasser, Aufbereitung des Thermalquellwassers, eine moderne Saunalüftung mit Wärmerückgewinnung, effizientere Beckenwasserpumpen und eine optimierte Beleuchtung werden bis 2028 umgesetzt. So verbindet die Keidel Therme Erholung und Nachhaltigkeit – und zeigt, dass Gesundheit, Entspannung und Klimaschutz sehr gut zusammenpassen.



Die Seerosensauna der Keidel Therme – gebaut mit nachhaltigen Materialien und harmonisch eingebettet in den Naturbadeteich.

Modernisierung der Parkgaragen

Komfort und Nachhaltigkeit im Fokus



Neue Schilder, neuer Asphaltbelag: die Bahnhofsgarage wurde rundum saniert.

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) hat im vergangenen Jahr mit der Sanierung und Modernisierung ihrer Parkgaragen große Fortschritte hinsichtlich Nutzungs-freundlichkeit und Digitalisierung erzielt. Insbesondere die Bahn-

hofgarage wurde von Grund auf erneuert und technisch sowie funktional auf den neuesten Stand gebracht. Insgesamt stehen bei der FKB 3.063 Stellplätze in eigenen sowie in städtischen Parkgaragen und Anlagen anderer Institutionen zur Verfügung.

Rotteckgarage

Sanierung in Bauabschnitten

Die Rotteckgarage am Rotteckring wurde zwischen Januar und Mai 2025 in mehreren Bauphasen saniert. Dabei ist unter anderem die Fahrbahnbeschichtung im ersten Untergeschoss sowie in der Spindel erneuert worden. Anschließend folgten Sanierungsarbeiten auf den weiteren Ebenen. Die Garage bietet insgesamt 350 Stellplätze und verfügt über vier E-Ladestationen, die den steigenden Bedarf an Elektromobilität unterstützen.

Bahnhofsgarage



Bequem Parken und Laden in der Bahnhofsgarage

Rundum erneuert

Auch die Bahnhofsgarage unter dem Zentralen Omnibusbahnhof präsentiert sich seit Oktober 2025 nach eineinhalb Jahren Bauzeit in neuem Glanz. Die Stadt Freiburg als Eigentümerin der Tiefgarage führte die umfassende Modernisierung durch. Die FKB begleitete die Modernisierung als Projektsteuerer sowie mit ihrem Know-how in Fragen der Parkhaussteuerung und Parkhausmanagement. Sowohl die Sicherheitstechnik als auch die Bausubstanz sind jetzt wieder auf dem Stand der Zeit. Auch das in den Garagen der FKB seit längerer Zeit bereits verwendete System der Kennzeichenerkennung wurde jetzt auch in der Bahnhofsgarage installiert. Mit App-Lösungen wie easy-park und pay-by-phone ist es zudem möglich, ganz ohne Ticket oder Bezahlvorgang am Automaten das Parkhaus zu nutzen. Als besonderes Angebot an die Parkkunden, die ihre Angehörigen zum Bahnsteig begleiten, bleiben die ersten 20 Minuten Parkzeit weiterhin kostenlos.

Parallel zur baulichen Erneuerung stehen jetzt auch in der Bahnhofsgarage sechs E-Ladestationen zur Verfügung – ein weiterer Schritt in Richtung nachhaltiger urbaner Mobilität. Mit den neuen Ladestationen verfügen die Parkgaragen der FKB nun über insgesamt 26 E-Ladepunkte.

Radstation am Bahnhof



Neues Mural an der Radstation – geschaffen beim City Colours Festival Freiburg

Ausblick

Auch bei der Radstation am Bahnhof steht eine umfassende Modernisierung bevor. Die aktuelle Anlage stammt aus den frühen 90er Jahren und war deshalb noch nicht für Lastenräder und E-Bikes konzipiert. Dies soll nun anders werden: Die Umbauarbeiten, mit denen die Radstation eine moderne, hydraulische Anlage erhalten wird, sollen im Sommer 2026 beginnen.



Verantwortung zeigen

Die Freiburger Stadtbau übernimmt Verantwortung über den Wohnungsbau hinaus. Sie fördert gesellschaftlichen Zusammenhalt – durch Beteiligung, soziales Engagement und Initiativen, die Gemeinschaft und Fairness stärken.

Gesellschaftliches Engagement

Projekte für und mit der Stadtgesellschaft

Jugendbeteiligung am Westbad

Mitgestalten statt Zuschauen: Junge Ideen für ein Freibad, das mehr bietet als Wasser. Mit dem neuen Außenbereich des Westbads ist im Freiburger Westen ein Ort entstanden, der mehr ist als ein Freibad. Er steht für Lebensqualität, Teilhabe – und für die aktive Mitgestaltung durch Kinder und Jugendliche.

Gut zugehört

Ein starkes Zeichen dafür ist die Jugendbeteiligung, die die FSB gemeinsam mit dem Jugendbüro Freiburg organisiert hat. In mehreren Etappen konnten Kinder und Jugendliche ihre Ideen einbringen – zunächst über eine stadtweite Online-Umfrage zur Beckengestaltung, dann in Modellbau-Workshops mit Grundschulkindern (u. a. der Paul-Hindemith-Schule) und schließlich in einem schulübergreifenden Projekt mit zwei neunten Klassen der Wentzinger-Realschule und des Wentzinger-Gymnasiums.

Die Wünsche reichten vom Strömungskanal über Chillecken, Sportflächen und günstige Snacks bis hin zu Leihmaterial. Viele dieser Ideen wurden tatsächlich umgesetzt, etwa der Strömungskanal, der vom Freiburger Gemeinderat beschlossen und nach den erarbeiteten Ideen gestaltet wurde.

Im Juli 2025 konnten die beteiligten Schülerinnen und Schüler das neue Westbad noch vor der offiziellen Eröffnung besichtigen – gemeinsam mit dem Jugendbüro und der FSB. Dabei wurde deutlich: Diese Beteiligung war nicht symbolisch, sondern wirksam. Sie steht exemplarisch für einen Planungsansatz, der junge Perspektiven ernst nimmt – und für eine Stadtbau, die soziale Verantwortung lebt.

Bürgerschaftliches Engagement

Unser Beitrag fürs Westbad: Der Förderverein unterstützt Ausstattung und Aufenthaltsqualität. Der Förderverein „Unser Westbad. Unser Beitrag e.V.“ wurde Ende 2023 gegründet. Ziel des Vereins ist es, ergänzende Ausstattungen für den Außenbereich des neuen Westbads zu ermöglichen – barrierefrei, familienfreundlich und quartiersnah.

Mit Spenden aus der Bürgerschaft sowie von Unternehmen und Institutionen konnten bis zur Eröffnung im August 2025 über 355.000 Euro gesammelt werden. Darüber hinaus wirkt der Verein aktiv im Quartier mit, begleitet Aktionen und bringt Ideen für die Aufenthaltsqualität ein.

Die Freiburger Stadtbau dankt dem Förderverein für die engagierte Zusammenarbeit – und für einen Beitrag, der dem neuen Westbad eine zusätzliche soziale und bürgerschaftliche Dimension verleiht.



① Kinder und Jugendliche bauten bei den Workshops bunte Modelle – um ihre Vorstellungen konkret sichtbar zu machen.

② Kinder bei einem der Modellbau-Workshops

③ Gelebte Beteiligung: am Prozess beteiligte Schülerinnen und Schüler durften die Neuerungen noch vor der offiziellen Eröffnung besichtigen.

④ Ein neuer Treffpunkt fürs Training unter freiem Himmel: SC Soccer Court

⑤ Mit einer Plakatkampagne wurde erfolgreich auf den Förderverein aufmerksam gemacht.



Kultur, Integration und gesellschaftliches Engagement

Ein Zeichen gegen Gewalt

Die FSB und das Amt für Gleichstellung setzen ein sichtbares Signal. Am Karlsplatz hat die FSB im Frühjahr 2024 gemeinsam mit dem Amt für Gleichstellung eine Rote Bank aufgestellt – als öffentlich sichtbares Zeichen gegen häusliche Gewalt.

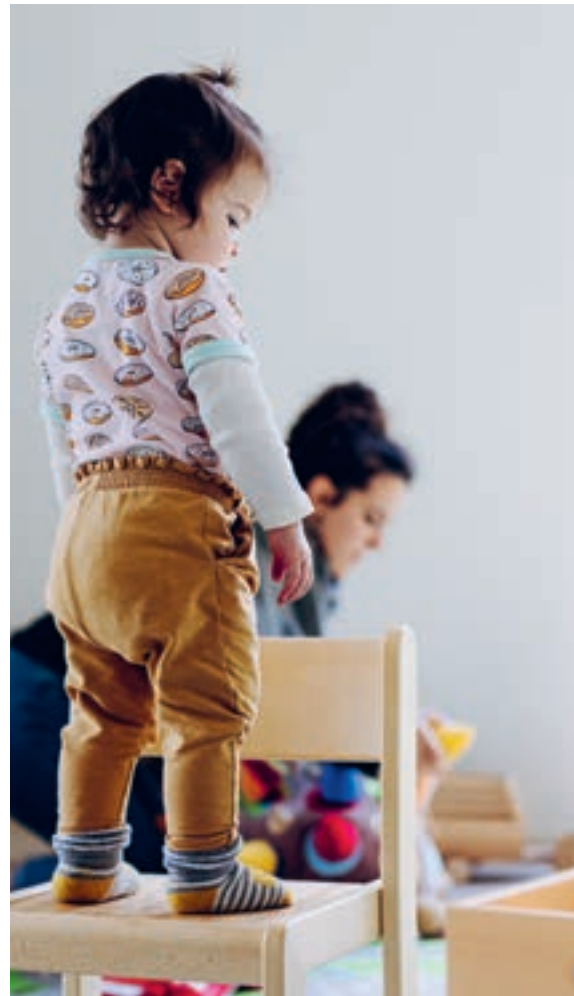
Die Rote Bank ist Teil einer internationalen Bewegung, die ursprünglich in Italien begann und mittlerweile in vielen deutschen Städten aufgegriffen wurde. Mit ihrer auffälligen Farbe und einer Begleittafel mit Kontaktinformationen schafft sie Aufmerksamkeit, ermutigt Betroffene – und sensibilisiert für ein Thema, das oft im Verborgenen bleibt.

Als städtisches Wohnungsunternehmen positioniert sich die FSB mit dieser Aktion sichtbar an der Seite von Betroffenen. Sie setzt ein Zeichen für gesellschaftliche Verantwortung im direkten Wohnumfeld – und gegen jede Form von Gewalt in der Nachbarschaft.

Die rote Bank vor dem Gebäude in der Erasmusstraße macht unmissverständlich klar: Kein Platz für Gewalt gegen Frauen.



Soziale Verantwortung als Arbeitgeberin



Vereinbarkeit von Beruf und Familie

Wo Arbeit ins Leben passt: Vereinbarkeit bedeutet bei der FSB zuhören, anpassen, ermöglichen. Die FSB setzt sich konsequent für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein – mit flexiblen Arbeitszeitmodellen, mobilem Arbeiten und individuellen Lösungen für verschiedene Lebensphasen.

Darüber hinaus stehen konkrete Unterstützungsangebote zur Verfügung: In Kooperation mit dem Tagesmütterverein bietet der FSB-Verbund neun Betreuungsplätze für Kleinkinder in der Tagespflege „Stadtgartenknirpse“. Während der Ferienzeit können Beschäftigte auf zusätzliche Betreuungskontingente im Netzwerk familienbewusster Unternehmen zurückgreifen.

Als Mitglied dieses Netzwerks tauscht sich die FSB regelmäßig zu Best Practices aus und entwickelt ihre familienfreundliche Personalarbeit kontinuierlich weiter.

So entsteht ein Arbeitsumfeld, das den unterschiedlichen Lebensrealitäten gerecht wird – verlässlich, unterstützend und flexibel.

Gemeinsam arbeiten: Die FSB schafft mit gezielten Betreuungsangeboten ein Arbeitsumfeld, das Familie und Beruf in Einklang bringt, individuell, verlässlich und lebensphasenorientiert.



Gemeinsame Message: Der B2Run ist für das Team mehr als ein Firmenlauf. Es ist ein tolles Zeichen für Teamspirit, Bewegung und Begegnung.



Gemeinsam unterwegs: Der FSB-Verbund ging auf Betriebsausflug – ein Tag voller Genuss, Kultur, Natur und gemeinsamer Erlebnisse.

Gesundheit, Mobilität und Nachhaltigkeit

Von der Laufstrecke bis zum Lenker: Die FSB fördert Gesundheitsbewusstsein, Teamgeist und nachhaltige Mobilität.

Gesundheit und Bewegung sind feste Bestandteile der Unternehmenskultur im FSB-Verbund. Beim B2Run Freiburg 2025 ging ein Team aus rund 35 Mitarbeitenden an den Start – gemeinsam mit über 12.000 Läuferinnen und Läufern aus mehr als 550 Unternehmen. Ob laufend oder gehend: Im Mittelpunkt stand der sportliche Teamgeist – getragen von Fairness, Motivation und Kollegialität.

Auch beim Stadtradeln 2025 war die FSB wieder erfolgreich mit dabei. Vom 28. Juni bis 18. Juli wurden in Freiburg über 2,6 Millionen Kilometer erradelt – so viele wie noch nie. Jede Fahrt zählte doppelt: fürs Klima und für den guten Zweck. Dank des Engagements der Teilnehmenden und der Unterstützung durch JobRad kamen rund 13.000 Euro für zwei Mobilitätsprojekte für Kinder und Jugendliche zusammen.

Darüber hinaus fördert die FSB nachhaltige Mobilität im Alltag – unter anderem mit einem Dienstradleasing-Angebot und Zuschüssen zum ÖPNV.

Ausbildung: Gut starten. Weiter wachsen.

Gute Ausbildung ist mehr als ein Einstieg ins Berufsleben – sie stärkt auch den gesamten FSB-Verbund. Seit vielen Jahren bildet die FSB in verschiedenen Berufsbildern aus und schafft so Perspektiven für junge Menschen und Fachkräfte für morgen. 2025 haben vier Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann erfolgreich abgeschlossen.

Zum Ausbildungsstart 2024 haben sieben neue Auszubildende begonnen – davon zwei als Immobilienkaufleute bei der Freiburger Stadtbau GmbH und fünf bei den Tochtergesellschaften. 2025 werden acht neue Auszubildende starten, darunter erneut fünf Fachangestellte für die Bäderbetriebe bei der Regio Bäder GmbH.

Die FSB begleitet nicht nur Auszubildende, sondern auch die gezielte Weiterentwicklung ihrer Mitarbeitenden. Grundlage ist eine Qualifikationsmatrix, die Fach-, Methoden-, Sozial- und Führungskompetenzen strukturiert abbildet und fördert. Ergänzt wird das Angebot durch interne Seminare sowie die digitale Lernplattform GoodHabit, die allen Beschäftigten offensteht. So entstehen praxisnahe Lernpfade – flexibel, individuell und anschlussfähig an den Arbeitsalltag.



Die Bilanz dokumentiert die finanzielle Leistungsfähigkeit der Freiburger Stadtbau. Sie zeigt, wie Mittel eingesetzt und Investitionen getätigt werden – von Neubau bis Sanierung. Solide Ergebnisse schaffen die Grundlage, um den sozialen Auftrag dauerhaft verlässlich und verantwortungsvoll zu erfüllen.

Bilanz

Verbund-Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva (EUR)	2024	2023
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.842,00	38.090,00
Sachanlagen	746.839.558,78	691.562.991,64
Finanzanlagen	33.010,00	33.010,00
	746.892.410,78	691.634.091,64
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	60.410.497,86	34.967.979,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34.967.979,16	40.074.073,09
Flüssige Mittel	9.385.820,44	13.649.453,55
	105.510.354,01	88.691.505,8
Rechnungsabgrenzungsposten	251.984,09	326.409,95
Bilanzsumme	852.654.748,88	780.652.007,39

Passiva (EUR)

Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	39.108.600,00	39.108.600,00
Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals	84.237.836,00	59.730.085,00
Gewinnrücklagen	191.383.688,76	183.002.246,09
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	61.796,49	56.673,61
Konzern-Bilanzgewinn	4.780.476,92	6.778.422,41
	319.572.398,17	288.169.927,11
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	213.699,69	213.699,99
Rückstellungen	40.612.455,95	35.406.566,14
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	424.063.467,43	391.767.027,36
Erhaltene Anzahlungen	28.397.587,95	27.930.669,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.906.885,18	15.959.197,37
Sonstige Verbindlichkeiten	2.414.134,25	843.661,65
	472.121.161,3	436.711.640,75
Rechnungsabgrenzungsposten	20.135.033,77	20.150.173,4
Bilanzsumme	852.654.748,88	780.652.007,39

Verbund-Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2024

Alle Angaben in Euro	2024	2023
Umsatzerlöse	113.735.413,39	111.765.054,02
Bestandsveränderungen	+ 25.628.743,02	+ 6.719.296,16
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.165.356,95	1.065.083,43
Sonstige betriebliche Erträge	6.616.743,65	5.799.092,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-79.147.811,80	-63.025.546,54
Rohergebnis	67.998.445,21	62.322.979,95
Personalaufwand	-23.598.047,57	-21.831.360,33
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	-18.790.176,10	-17.835.980,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.026.845,30	-8.970.926,91
Betriebsergebnis	15.583.376,24	13.684.712,22
Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18.050,98	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.049.889,31	877.869,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.200.853,51	-6.359.781,48
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-233.319,09	-734.027,41
Ergebnis nach Steuern	9.217.143,93	7.468.772,70
Sonstige Steuern	-2.548.156,94	-2.497.454,88
Jahresüberschuss (vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	6.668.986,99	4.971.317,82
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-2.709,56	-296,24
Jahresüberschuss (nach Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	6.666.277,43	4.971.021,58
Gewinnvortrag	183.748,59	184.689,79
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.167.000,00	-506.100,00
Verbund-Bilanzgewinn	5.683.026,02	4.649.611,37



Herausgeber	Freiburger Stadtbau GmbH Dr. Magdalena Szablewska / Technische Geschäftsführung Dr. Matthias Müller / Kaufmännische Geschäftsführung
	Am Karlsplatz 2 79098 Freiburg 0761 2105-0 info@fsb-fr.de freiburger-stadtbau.de wohneninfreiburg.de badeninfreiburg.de immobilieninfreiburg.de metzgergruen-freiburg.de keideltherme.de parkeninfreiburg.de radstation-freiburg.de unserwestbad.de
Redaktion	Freiburger Stadtbau Verbund Stab Kommunikation
Bild	FSB Verbund / Seiten 27, 51, 71, 83, 92 ,93, 99, 103 Getty Images / Seiten 57, 58, 83
Fotografie	Sven Bartz, flashpointstudios / Seiten 32, 33, 73, 86 – 87 Corina Beha / Seiten 70, 102 Tom Bush / Seite 73 Christoph Düpper / Seiten 2, 3, 108 und Titel Bernd Kohlen / Seiten 37, 43, 86, 87 Raphael Pietsch / Seite 8 Dragica Poppe / Seite 81 Patrick Seeger / Seiten 5, 51, 69 Michael Spiegelhalter / Seiten 14, 15, 18 – 19, 21, 23, 24, 25, 26, 33, 35, 37, 40 – 41, 41, 44, 46, 65, 67, 68, 70, 73, 74, 85, 90, 91, 94, 95, 99, 101 Jörg Wilhelm / Seiten 66, 68 – 69, 79, 80, 83, 87
	Michele Bruttomesso / Seiten 10, 13, 60, 76, 88, 96, 104 LINK3D / Seiten 29, 34, 36, 37, 38, 42, 45, 46, 57, 59, 63, 67 Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH / Seiten 16 – 17, 17, 56 – 57 metris studio für architektur, stadt und landschaft, Michelle Antonorsi / Seiten 20, 21 Froetscher Lichtenwagner Architekten ZT, R. Flenreisz / Seiten 28, 64 Lindenkreuz Eggert GbR / Seite 31 SSA Architekten / Seiten 38, 39, 59 Böwer Eith Murken Hautau Winterhalter Architekten PartG mbB / Seiten 48 – 49 netzwerkarchitekten Seite 55 Buero BB, Hannes Hörr / Seite 50 AllesWirdGut Architekten / Seiten 49, 53 MBPK Architekten / Seite 54 DOTS – Die Agentur GmbH / Seite 66, 67 Münchrath Ideen + Medien / Seiten 81 (Flyer), 82 (Maßnahmenkatalog), 99 (Poster)
Illustrationen Visualisierungen	Münchrath Ideen + Medien
	Burger Druck GmbH
Design Druck	