

Geschäftsbericht **2016**

# Perspektiven

für Freiburg



# Inhalt

Zahlen und Fakten 2016 / Seite 4

Das sind wir – Organigramm / Seite 6

Grußwort des Oberbürgermeisters / Seite 8

Bericht des Aufsichtsrats / Seite 10

Vorwort der Geschäftsführung / Seite 12

Highlights 2016 / Seite 14

## Wohnen in Freiburg

Bauen & Wohnen / Seite 18

Fertigstellung Zita-Kaiser-Straße / Seite 20

Belchenstraße: Neubau, Aufstockung und Contracting / Seite 22

Neue Entwicklungsprojekte: Breisacher Hof und Metzgergrün / Seite 24

Energetisches Vorzeigequartier / Seite 32

Pavillon am Ring / Seite 36

## Parken in Freiburg

Sanierung Schwabentorgarage  
und neue Zufahrt Rotteckgarage / Seite 38

## Baden in Freiburg

KEIDEL Mineral-Thermalbad / Seite 40

Ausbildung Regio Bäder / Seite 42

## Verbund-Lagebericht

ab Seite 44



FSB  
Verbund

# Zahlen und **Fakten** des FSB Verbunds

 **120**  
sanierte Mietwohnungen

**128**  
Wohnungen im Bau

Wohnungsbestand: FSB

Wohnungsbestand: FSI

WEG-Einheiten

Summe verwaltete Wohneinheiten

Wohnfläche: FSB

Wohnfläche: FSI

Durchschnittlicher Mietpreis FSB-Wohneinheiten pro m<sup>2</sup>

Erstellte Mietwohnungen

Sanierte, modernisierte, instandgesetzte Mietwohnungen

Begonnene Mietwohnungen

Übergebene Reihenhäuser

Übergebene Gewerbeeinheiten

Übergebene Eigentumswohnungen

Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung

Investitionen in Mietwohnungsneubau

Investitionen in Erstellung von Wohneigentum

Bewirtschaftete Parkplätze der FKB

Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser der FKB

Besucher/innen KEIDEL Mineral-Thermalbad

Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung KEIDEL Mineral-Thermalbad

Besucher/innen der Freiburger Bäder



Bilanzsumme Freiburger Stadtbau Verbund

Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH

Bilanzsumme Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG

Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Bilanzsumme Regio Bäder GmbH

Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau Verbund

Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau GmbH

Jahresüberschuss Stadtimmobilien GmbH & Co. KG

Jahresüberschuss Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Jahresüberschuss Regio Bäder GmbH (vor Ergebnisverrechnung)

Beschäftigte Freiburger Stadtbau Verbund

Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH

Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Beschäftigte Regio Bäder GmbH

2016

2015

eigene	8.285 WE	8.293 WE
angemietete	265 WE	266 WE
mietverwaltete	38 WE	41 WE
	935 WE	936 WE
	1.535 WE	1.535 WE
	11.058 WE	11.071 WE
eigene	540.369 m <sup>2</sup>	540.497 m <sup>2</sup>
angemietete	18.528 m <sup>2</sup>	18.634 m <sup>2</sup>
mietverwaltete	2.660 m <sup>2</sup>	2.870 m <sup>2</sup>
	61.564 m <sup>2</sup>	61.564 m <sup>2</sup>
	6,24 €	6,27 €
	0 WE	73 WE
	120 WE	0 WE
	88 WE	45 WE
	7 RH	6 RH
	0 WE	1 WE
	1 WE	43 WE
	9.726 T€	12.900 T€
	16.050 T€	9.645 T€
	11.815 T€	6.404 T€
	3.328 StPl	3.328 StPl
	536 T€	1.000 T€
	429.414 Gäste	498.896 Gäste
	2.762 T€	875 T€
	933.094 Gäste	1.020.546 Gäste
	536.523.532 €	526.699.548 €
	421.385.121 €	410.576.583 €
	60.295.298 €	60.338.417 €
	54.047.958 €	54.991.018 €
	1.509.429 €	1.638.051 €
	7.509.030 €	13.247.136 €
	6.798.790 €	9.317.870 €
	1.273.440 €	1.401.534 €
	-588.105 €	1.442.462 €
	133.849 €	143.360 €
31.12.	302 MA	285 MA
31.12.	162 MA	153 MA
31.12.	77 MA	76 MA
31.12.	63 MA	56 MA

**1.362.508**  
Badegäste in  
allen Bädern

**7,5**  
Mio. Gewinn  
des Verbunds

**6,7**  
Mio. Gewinn  
der Freiburger  
Stadtbau GmbH

# Das sind wir

Freiburg   
IM BREISGAU

Freiburger Stadtimmobilien  
Verwaltungsgesellschaft mbH

100 %

Komplementärin  
ohne Anteile

Freiburger  
Stadtbau 

100 %

Freiburger Stadtbau GmbH

1/3 Beteiligung

100 %

Freiburger  
Stadtimmobilien 

Freiburger Stadtimmobilien  
GmbH & Co. KG

Regio Bäder 

Regio Bäder GmbH

Der **Freiburger Stadtbau Verbund** ist ein städtischer Immobilien- und Dienstleistungsverbund, der die Bereiche Wohnungs- und Städtebau, Wohnungs- und Grundstücksverwaltung sowie Gebäudesanierung und Führung von städtischen Bädern und Parkgaragen abdeckt. Zum Verbund gehören die **Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)**, die **Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI)**, die **Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB)** und die **Regio Bäder GmbH (RBG)**.

Alle wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des Verbundes sind in der **Freiburger Stadtbau GmbH** angesiedelt. Mit über 11.000 Wohnungen, davon über 9.000 eigene Wohnungen der FSB und der FSI, ist die FSB die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden.

Die **Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft und Co. KG (FKB)** verwaltet ca. 3.300 Parkplätze in 17 Garagen. Außerdem stehen das KEIDEL Mineral-Thermalbad, die Radstation am Hauptbahnhof sowie das an die Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH und Co. KG (FWTM) verpachtete Konzerthaus im Eigentum der Gesellschaft.



Kommanditistin 94 %

20 %

80 %

Freiburger  
Kommunalbauten  
GmbH

Kommanditistin 6 %



Sparkasse Freiburg –  
Nördlicher Breisgau

Komplementärin  
ohne Anteile

GREEN  
CITY  
HOTEL  
VAUBAN

Green City Hotel  
Vauban gGmbH

Freiburger  
Kommunalbauten



Freiburger Kommunalbauten GmbH  
Baugesellschaft & Co. KG

Die **Regio Bäder GmbH (RBG)** betreibt fünf Hallen- und drei Freibäder in Freiburg. Die Verwaltung der Bäder erfolgt mit dem zur FKB gehörenden KEIDEL Bad aus einer Hand. Seit 2013 ist die FSB am neu errichteten **Green City Hotel Vauban** zu einem Drittel beteiligt.

Im FSB-Verbund arbeiten 302 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Insgesamt hat der kommunale Unternehmensverbund im vergangenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 7,5 Mio. Euro erwirtschaftet. Die FSB hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von 6,7 Mio. Euro abgeschlossen. Dieser Gewinn wird für die fortlaufende Modernisierung der Bestände und den Neubau von Mietwohnungen eingesetzt. Neuer Wohnraum in allen Segmenten trägt zur Entspannung des Wohnungsmarktes und damit zu einem stabilen Mietpreisniveau bei.



## Grußwort des Oberbürgermeisters

Das Thema Wohnen steht nach wie vor an erster Stelle der stadtpolitischen Agenda. Es bedarf größter politischer Anstrengungen und des Engagements aller Akteure des Wohnungsmarktes, um dauerhaft den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum in Freiburg decken zu können.

Dabei kommt der Freiburger Stadtbau eine besondere Bedeutung zu. Sie ist mit einem Bestand von über 11.000 Wohnungen die größte Wohnungsbaugesellschaft in der Region. Als kommunale Tochtergesellschaft ist sie dem Auftrag verpflichtet, Wohnraum für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen zu bauen.

Im Jahr 2017 stellt die FSB geförderte Mietwohnungen im neuen Wohngebiet „Güterbahnhof Nord“ fertig und übergibt diese an die Bewohnerinnen und Bewohner. Mit dem Neubau an der Zita-Kaiser-Straße fördert die FSB aktiv den Ausbau von bezahlbarem Wohnraum im Quartier. Die unentgeltliche Übertragung des Grundstückes von aurelis an die FSB war dabei eine grundlegende Voraussetzung für den Neubau. Im Stadtteil Weingarten engagiert sich die FSB im Programm der „Sozialen Stadt Weingarten-West“ mit der Modernisierung und energetischen Sanierung ihrer Bestände. Die Gebäude in der Sulzburger Straße mit insgesamt 176 Mietwohnungen konnten außerdem auf den neuesten Stand gebracht werden. Die Wohnungen sind für die nächsten Jahre mietpreisgebunden. Zudem wird die FSB nach erfolgreicher Sanierung des vierten Hochhauses Eigennutzern die Bildung von Wohneigentum mit Hilfe staatlicher Förderung im Stadtteil ermöglichen.

In den nächsten Jahren wird das Unternehmen mit einem ambitionierten Neubauprogramm das Engagement für bezahlbare Wohnungen konsequent weiterführen. Projekte wie die Neuordnung der früheren ECA-Siedlung, die Innenentwicklung der Belchenstraße oder die Bautätigkeit im neuen Quartier „Gutleutmatten“ seien hier beispielhaft erwähnt.

Um die Rolle als wichtigste Akteurin des Freiburger Wohnungsmarktes weiterhin im notwendigen Umfang wahrnehmen zu können, bedarf es einer soliden und auskömmlichen Kapitalausstattung mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis.

Im Namen der Gesellschafterin Stadt Freiburg und des Aufsichtsrates danke ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Freiburger Stadtbau Verbundes für ihr Engagement.



Dr. Dieter Salomon  
OBERBÜRGERMEISTER UND  
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS



## Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Dieter Salomon, OBERBÜRGERMEISTER

Otto Neideck, ERSTER BÜRGERMEISTER

Prof. Dr. Martin Haag, BÜRGERMEISTER

Berthold Bock, STADTRAT

Anne Dallmann, STADTRÄTIN

Patrick Evers, STADTRAT

Pia Federer, STADTRÄTIN

Gerhard Frey, STADTRAT

Eckart Friebis, STADTRAT

Hendrijk Guzzoni, STADTRAT (BIS 21.06.2016)

Wendelin Graf v. Kageneck, STADTRAT

Martin Kotterer, STADTRAT

Walter Krögner, STADTRAT

Coinneach McCabe, STADTRAT (BIS 27.09.2016)

Margot Queitsch, STADTRÄTIN

Prof. Dr. Lothar Schuchmann, STADTRAT (SEIT 22.06.2016)

Karin Seebacher, STADTRÄTIN

Monika Stein, STADTRÄTIN (SEIT 28.09.2016)

Helmut Thoma, STADTRAT

Irene Vogel, STADTRÄTIN

Dr. Wolf-Dieter Winkler, STADTRAT

Ralf Müller, MIETERBEIRATSVORSITZENDER

Stefanie Fleer, BETRIEBSRÄTIN FSB

Daniel Kempf, BETRIEBSRAT RGB (SEIT 09.04.2016)

Marcus Kleint, BETRIEBSRAT RGB (BIS 08.04.2016)

Sandra Wartenberg, BETRIEBSRÄTIN FKB



## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 in zwei Aufsichtsratsitzungen und zahlreichen der aus seiner Mitte bestellten Ausschüssen die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und dazu die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht ist durch den bestellten Abschlussprüfer, der Bavaria Treuhand AG München, geprüft und mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag als übereinstimmend befunden worden.

Die Wirtschaftsprüfer haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss erörtert. Es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2016 samt Anhang und Lagebericht und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2016 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Jahr 2016 zu erteilen.

Auch das abgelaufene Geschäftsjahr war wieder durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung geprägt. Für die im Berichtsjahr von der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat seine Anerkennung und seinen Dank aus.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Dieter Salomon

OBERBÜRGERMEISTER



Ralf Klausmann  
KAUFMÄNNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER

## Vorwort der **Geschäftsführung**

### Liebe Leserinnen und Leser,

**ein ereignisreiches Jahr liegt hinter der FSB und eine Vielzahl an spannenden Projekten und Aufgaben warten in den kommenden Jahren auf das Unternehmen.**

Neben zukunftsweisenden Bauprojekten in modularer Holzbauweise, innovativen Mobilitätskonzepten oder einer klimaschonenden Energieversorgung in den Quartieren steht der Neubau von bezahlbaren Wohnungen nach wie vor im Vordergrund der Unternehmenstätigkeit.

Dabei stellt sich die FSB großen Herausforderungen. Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2022 ff. ca. 2.000 neue Mietwohnungen und rund 900 Eigentumswohnungen in Freiburg zu bauen. Ein durchaus ambitioniertes Bauprogramm, um dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und damit viele Wohnungssuchende zu entlasten.

Auch ein runder Geburtstag steht vor der Tür: Im Jahr 2019 kann die FSB auf eine mittlerweile 100-jährige Unternehmensgeschichte zurückblicken. Eine Historie, die stets die Versorgung der Freiburger Bürgerinnen und Bürger mit angemessenem Wohnraum im Blick hatte. Diese Kernaufgabe hat heute eine höhere Bedeutung denn je. So gilt es in den nächsten Jahren vielen Menschen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Allein die Liste mit Interessenten für FSB-Wohnungen umfasst derzeit ca. 3.500 Haushalte. Dabei gilt es aber nicht nur, Gebäude zu errichten, um Wohnen als Grundbedürfnis zu stillen. Unser Bestreben ist vielmehr, langfristig ein lebenswertes und nachhaltiges Wohnumfeld für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen zu schaffen, wie z. B. im neuen Baugebiet „Schildacker“.

Die Gradwanderung zwischen kostengünstigen Bauen, dem kontinuierlichen Aufbau einer gesunden Eigenkapitalquote und dem Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum ist eine bedeutungsvolle Aufgabe, die durch Faktoren wie steigende Baukosten und der mangelnden Verfügbarkeit an entsprechendem Bauland zusätzlich erschwert wird.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bedeutet aber auch, den Erwerb von erschwinglichem Eigentum zu ermöglichen. Mit der Sanierung des vierten Hochhauses kann sich die FSB mittlerweile als Experte in der energieeffizienten Modernisierung von Gebäuden dieses Bauvolumens bezeichnen. Im Binzengrün 34 in Weingarten-West wird die FSB ein am Wohnungsmarkt einmaliges Angebot schaffen: Die vollständig modernisierten und energetisch hochwertigen Wohnungen können zu erschwinglichen Kaufpreisen erworben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, neben der Finanzierung am Kapitalmarkt, ein zinsverbilligtes Förderdarlehen der L-Bank in Anspruch zu nehmen. Einzige Voraussetzung für den Erwerb der Wohnungen ist, neben der Einhaltung der Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogrammes, die Verpflichtung der Käufer zu einer zehnjährigen Eigennutzung.

Neben ihrem Kernauftrag übernimmt die FSB auch kommunale Dienstleistungen und gestaltet aktiv das Freiburger Stadtbild mit. So dürfen wir im Jahr 2017 den Spatenstich für ein Highlight am Rande der Innenstadt vollziehen. Im Zuge der Neugestaltung des Friedrichrings wird die FSB ein in Freiburg städtebaulich einzigartiges Gebäudeensemble schaffen. An dieser exponierten Stelle entsteht ein spektakulärer Pavillon mit gastronomischem Angebot und angrenzender Haltestelle für die Stadtbahnlinie

Seit dem 1. Dezember 2016 vertritt Magdalena Szablewska in der Position der Technischen Geschäftsführerin die Freiburger Stadtbau GmbH und die dazugehörigen Verbundgesellschaften.

Als studierte Diplom-Ingenieurin für Architektur war sie zuvor als Bereichsleiterin Technik und Prokuristin für ein Münchener Wohnungsbauunternehmen tätig. Weiterhin absolvierte Frau Szablewska ein berufsbegleitendes Masterstudium der Fachrichtung Projektmanagement Bau und Immobilie an der Hochschule Augsburg und promoviert an der Bauhaus-Universität in Weimar.

Magdalena Szablewska  
TECHNISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN



der VAG. Für die Planungen konnten wir im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung den international bekannten Architekten J. Mayer H. aus Berlin gewinnen, der unter anderem das Metropol Parasol in Sevilla entworfen hat und mit seinem Entwurf die Jury aus Fachpublikum und politischen Vertretern überzeugt hat. Vor Herausforderungen stellt uns auch der Fachkräftemangel in der Bäder-Branche. Hier steuern wir aktiv gegen: Mit vielseitigen Aus- und Weiterbildungsangeboten und der stetigen Information junger Menschen über das Berufsbild des Fachangestellten für Bäderbetriebe werden wir langfristig die Personalkapazitäten der Regio Bäder sicherstellen. Denn unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das Herz der städtischen Bäder. Nur mit einem entsprechendem Know-how und ausreichendem Personalstock ist es uns möglich, das umfassende Angebot unserer vielseitigen Wasserwelt auch in Zukunft in dieser Form den Freiburgerinnen und Freiburgern anbieten zu können.

Ralf Klausmann  
KAUFMÄNNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER

Magdalena Szablewska  
TECHNISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN

# Highlights 2016

## JANUAR

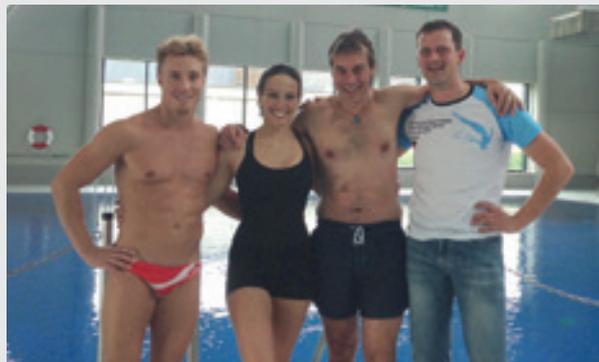
### Bilanz: Rund eine halbe Million Bade-gäste entspannen im KEIDEL Bad

Erfolgreiches Geschäftsjahr für Freiburgs beliebte Therme: Rund 500.000 Entspannungssuchende haben es sich im Jahr 2016 gut gehen lassen. Mit einem neuen Restaurant sowie zahlreichen Angeboten bietet Freiburgs schöne Therme eine Oase für Wellnessliebhaber.

## MÄRZ

### Westbad wird Film-Set für ProSieben-Dreh

Rund ums Klippenspringen drehte sich der Beitrag des Magazins „Off Limits“, das auf ProSieben MAXX ausgestrahlt wurde. Gemeinsam mit Deutschlands bester Klippenspringerin und Kooperationspartnerin Anna Bader begrüßte die Regio Bäder GmbH Moderator Harro Füllgrabe, der sich von der Sprung-Expertin



das Klippenspringen beibringen ließ. Das Training mit Anna Bader im Westbad war die Vorbereitung für einen 20-Meter-Klippensprung in der Schweiz.

*Anna Bader (2. v. links) und Harro Füllgrabe (3. v. links) im Westbad*



## APRIL

### Aqua-Cycling-Spendenmarathon im Westbad

Stolze 14.000 Euro wurden in über 42 Stunden beim Aqua-Cycling-Marathon im Westbad „erradelt“. Die Spende ging an den Förderverein krebskranke Kinder e. V. und an den Verein Wendepunkt e. V.

## MÄRZ

### Neuer Hotspot für die Freiburger Innenstadt

Durch die Neugestaltung der Verkehrsfläche am Siegesdenkmal und des damit verbundenen Neubaus der Straßenbahnhalttestelle, entsteht am Rande der Freiburger Innenstadt ein moderner Pavillon mit gastronomischen Angebot. Für den Entwurf des spektakulären Gebäudeensembles zeichnet ein international bekanntes Architekturbüro verantwortlich: Das renommierte Architekturbüro

„J. Mayer H. und Partner“ aus Berlin ist als Sieger aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangen. Zu den Arbeiten des Büros zählt u. a. das weltbekannte „Metropol Parasol“ in Sevilla. Gemeinsam mit der Stadt Freiburg und der VAG wird die FSB im Herbst 2017 den offiziellen Spatenstich für das außergewöhnliche Projekt vollziehen.



## FEBRUAR

### 7 Mio. Euro für geförderten Mietwohnungsbau

Baubeginn für 40 geförderte Mietwohnungen: Im neuen Quartier „Güterbahnhof Nord“ wurde der Spatenstich für ein Wohngebäude mit 40 geförderten Mietwohnungen vollzogen. Entscheidender Schritt für die Bautätigkeit der FSB im Gebiet war die Bereitstellung des Grundstückes. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der aurelis als Planungsbegünstigte der gesamten Fläche und

der Stadt Freiburg wurden u. a. Maßnahmen zur Umsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau vereinbart. So hat sich die aurelis verpflichtet, der Stadt Freiburg ein ca. 2.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, auf der die kommunale Gesellschaft geförderten Mietwohnraum errichten kann. In den Neubau des Gebäudes investiert die FSB rund 7 Mio. Euro.



V. l. n. r.: Ralf Klausmann, Stadtrat Martin Kotterer, Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag, MdL Gabi Rolland, Stadtrat Walter Krögner, Stadtrat Ernst Lavori, Dennis Voss



## APRIL

### Städtebauliches Highlight mit bis zu 50 neuen Wohnungen

Um neuen, dringend benötigten Wohnraum im innerstädtischen Gebiet schaffen zu können, wird die FSB eine städtische Freifläche von 1.200 m<sup>2</sup> im Stadtteil Herdern bebauen. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde der Entwurf des Schweizer Architekturbüros „Bachelard Wagner“ als Sieger von einer paritätisch besetzten Jury ausgewählt. Überzeugt haben die städtebauliche Präsenz, die gebäudeplanerische Qualität und die Funktionalität des Entwurfs. Planerische Herausforderung stellt insbesondere der schwierige dreieckige Zuschnitt des Grundstückes dar.



## MAI

### Das Strandbad läutete die Freibadsaison ein

Mit der Öffnung des Strandbades Anfang Mai startete die Regio Bäder GmbH die Freibad-Saison. Mit dem Bau einer Boulebahn wurde ein weiteres attraktives Angebot geschaffen.



## JUNI Benefiz-Tischtennisturnier

Spiel und Spaß für einen guten Zweck – beim traditionellen Benefiz-Tischtennisturnier wurde eine Spendensumme in Höhe von rund 1.000 Euro erspielt. Die Summe kam dem Förder-

verein krebskranker Kinder e. V. zugute. Die Regio Bäder GmbH veranstaltete das Turnier unter Schirmherrschaft von Ringerlegende Adolf Seger bereits zum siebten Mal im Strandbad.

## JULI

### Entspannungsangebot für den Feierabend

Nach einem stressigen Arbeitstag bot das KEIDEL Bad seinen Gästen während der Sommermonate genau das Richtige: Ab 19 Uhr entspannten Erholungssuchende zu einem Sondertarif in Freiburgs schöner Therme. Für nur 8 Euro pro Per-

son konnte in den Abendstunden im wohltuenden Thermalwasser geschwommen werden und für 15 Euro pro Person wurde das attraktive Angebot durch die Nutzung der großzügigen Saunalandschaft erweitert.



V. l. n. r.: Ralf Klausmann, Werner Hein, Stadtrat Ibrahim Sarialtin, Stadtrat Klaus Schüle, Bürgermeister Ulrich von Kirchbach, Stadtrat Stefan Schillinger, Stadtrat Walter Krögner, Architektin Claudia Eich.

## AUGUST

### Neubau für gemeinsames Wohnprojekt

Den Spatenstich für ein gemeinsames Wohnprojekt hat die FSB im Stadtteil Littenweiler vollzogen. Dort werden die bestehenden Wohngebäude einer Flüchtlingsunterkunft durch neue moderne Wohneinheiten ersetzt und durch zusätzliche Gebäude erweitert. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden Holzmodule eines anderen städtischen Projektes eingesetzt. Künftig sollen Studierende und Geflüchtete dort gemeinsam leben und sich, wie im Stadtteil Zähringen bereits erfolgreich umgesetzten Nachbarschaftsprojekt, gegenseitig unterstützen.



V. l. n. r.: Friedrich Gümmer, Ralf Klausmann, Frank Jammer, Susanne Dübon, Dieter Jehle, Annett Vonglatsamy

## SEPTEMBER Wärmeinsel Freiburg-Haslach entsteht

Im Stadtteil Haslach wird die FSB mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eine gemeinsame Wärmeversorgung für ihre Wohnungsbestände umsetzen. Die Gesamtinvestition für das Projekt beträgt rund 3 Mio. Euro. Die technische

Umsetzung wird die Urbana Energiedienste GmbH übernehmen, die mit einer zuverlässigen Fernwärmeversorgung für eine Einsparung von rund 1.145 Tonnen Co2 einsparen wird. Hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit stellt

das Konzept einen Meilenstein in Freiburg dar, denn durch den Zusammenschluss wird ein äußerst niedriger Primärenergiefaktor von 0,2 erreicht. Als kommunales Wohnungsunternehmen sorgt die FSB für modernes und preisgünstiges

Wohnen. Dies schließt eine ökologisch nachhaltige Energieversorgung ein, die klimafreundlich ist und gleichzeitig den Geldbeutel der Mieterinnen und Mieter schont.

## SEPTEMBER

### 1.700 Besucher nutzten das letzte Freibad-Wochenende

Ende September öffnet das Strandbad seine Pforten noch einmal für ein Wochenende und konnte sich innerhalb von zwei Tagen über 1.700 Gäste

freuen, die den goldenen Herbst für ein Bad unter freiem Himmel genutzt haben. Alle Freibäder hatten im Jahr 2016 über 400.000 Besucher zu verzeichnen.



## SEPTEMBER

### KEIDEL Bad öffnet nach erfolgreicher Sanierungsetappe seine Pforten

Freiburgs schöne Therme hat die erste Etappe der technischen Sanierung abgeschlossen. Dabei standen insbesondere der innere Kern des 1979 eröffneten Thermalbades mit seinen technischen Anlagen sowie der Innenbereich der Saunalandschaft im Fokus. Um sich auch in Zukunft im Wettbewerb erfolgreich aufstellen

zu können, sind umfangreiche Investitionen unabdingbar. In einem ersten Schritt wurden u. a. Filteranlagen erneuert, die Lüftungsanlage im Saunabereich saniert, eine umfassende Neuverrohrung vorgenommen und eine neue Aufguss sauna errichtet, die nun Platz für bis zu 40 Personen bietet.

FSB investiert rund 19 Mio. Euro in Weingarten-West. Im Rahmen des Sanierungsprogrammes „Soziale Stadt Weingarten-West“ hat die FSB 176 Bestandswohnungen umfangreich modernisiert. Die Mieten bleiben auch nach der Modernisierung bezahlbar: Mit 6,19 und 7,18 Euro liegen diese immer noch deutlich unter der Durchschnittsmiete

der Stadt Freiburg. Große Besonderheit bei dieser Modernisierung ist der neu integrierte Quartierstreff. In Kooperation mit der Sozialstation Dreisam und dem Forum Weingarten entstand eine Begegnungsstätte mit verschiedenen Beratungs- und Betreuungsangeboten für die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier.

## SEPTEMBER

### 176 mietpreisgeförderte Wohnungen auf Neubaustandard modernisiert



Geförderte Mietwohnungen  
am Güterbahnhof Nord

# Mitten **im Leben**



Auf dem insgesamt 300.000 m<sup>2</sup> großen Areal des ehemaligen Freiburger Güterbahnhofes entsteht seit einigen Jahren ein modernes Wohn- und Gewerbequartier mit Wohnraum für über 2.500 Menschen. Angebunden an die gewachsene Infrastruktur des Stadtteils Brühl-Beurbarung liegen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnen und Bus bringen die Bewohner in nur wenigen Minuten in die Freiburger Innenstadt. Ein solch modernes und urbanes Wohnen ist besonders in Städten wie Freiburg beliebt. Aufgrund der Nachfrage ist der begrenzte Wohnraum entsprechend teuer. Dass Wohnen auch in neuen innerstädtischen Quartieren bezahlbar bleibt, ist der FSB und der Stadt Freiburg ein grundlegendes Anliegen. Um ein solches Angebot auch im

„Güterbahnhof Nord“ sicherzustellen, investiert die kommunale Wohnungsbaugesellschaft rund 7 Mio. Euro in den Neubau eines Wohngebäudes mit 40 Mietwohnungen in der Zita-Kaiser-Straße.

Eine wichtige Maßnahme, die den Neubau im Herzen des Güterbahnhof-Areals ermöglicht hat, war die Bereitstellung eines ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstückes. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Aurelis Real Estate als Planungsbegünstigten der gesamten Fläche und der Stadt Freiburg wurden u. a. Maßnahmen zur Umsetzung von bezahlbarem Mietwohnungsbau vereinbart. So hat sich die aurelis verpflichtet, der Stadt unentgeltlich ein Grundstück zur Verfügung zu stellen, auf dem die FSB geförderten Mietwohnraum errichten konnte.



Dr. Dieter Salomon  
OBERBÜRGERMEISTER  
UND VORSITZENDER  
DES AUFSICHTSRATS

*„Mit dem Neubau fördert die FSB aktiv den Ausbau von bezahlbarem Wohnraum im Quartier. Die Übertragung des Grundstückes war eine wichtige Maßnahme, damit die FSB ihrer Kernaufgabe, der Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen, nachkommen und auch in Zukunft preisgünstigen Mietwohnraum am Freiburger Wohnungsmarkt anbieten kann.“*



Ralf Klausmann  
KAUFMÄNNISCHER  
GESCHÄFTSFÜHRER

„Herausforderung war nicht nur, an dieser Stelle preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, sondern diesen darüber hinaus für die Nutzung durch verschiedene Zielgruppen zu konzipieren. Um zeitgemäße Wohnungen für Menschen mit unterschiedlichen persönlichen Einschränkungen anbieten zu können, stellen wir bei jedem Bauvorhaben, sofern möglich, die barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen sicher. In der Zita-Kaiser-Straße haben wir darüber hinaus acht Wohnungen barrierefrei nach Landesbauordnung und drei Wohnungen barrierefrei nach DIN realisiert.“

Nach rund 16 Monaten Bauzeit finden über 100 Mieterinnen und Mieter in dem modernen, fünfgeschossigen Wohngebäude ein neues Zuhause. Um die preisgünstigen Mieten auch langfristig anbieten zu können, sind 24 der insgesamt 40 Zwei- und Vier-Zimmer-Wohnungen öffentlich gefördert und befinden sich für 25 Jahre in einer Belegungsbindung. Ökologisch nachhaltigen Wohnkomfort bietet dabei der energetische Standard des Gebäudes, der dem Freiburger Effizienzhaus 55 mit einer nachgewiesenen Luftdichtigkeit und einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung entspricht.

Die Suche nach einem freien Stellplatz wird für die Bewohnerinnen und Bewohner des FSB-Gebäudes kein Problem darstellen: Im Untergeschoss entstand eine Tiefgarage mit 40 PKW-Stellplätzen. Auch das Tragen von schweren Einkaufstüten ist hier kein Thema, denn von der Tiefgarage sind alle Geschosse per Aufzug barrierefrei erreichbar.



Lebenswerter Wohnraum zu bezahlbaren Mieten:  
Die modernen Wohnungen in der Zita-Kaiser-Straße sind allesamt barrierefrei erreichbar.



# Großprojekt in Freiburg-Haslach





Mit dem Spatenstich für 89 geförderte Mietwohnungen wird die FSB im Jahr 2017 den Start für ein Großprojekt im Freiburger Westen einläuten. Im Gebiet „Schildacker“, das zwischen der Neuenburger Straße und der Müllheimer Straße im Stadtteil Haslach liegt, werden in den nächsten Jahren rund 300 neue Mietwohnungen mit attraktiven Grün- und Freiflächen sowie eine dreigruppige Kindertagesstätte entstehen.

Die Möglichkeit für eine behutsame Innenentwicklung bietet eine Wohnsiedlung mit Mehrfamilienhäusern aus den 1950er Jahren, die sich im Eigentum der FSB befindet.

Vormals als ECA-Siedlung bekannt, umfasst das Wohngebiet Schildacker insgesamt neun Gebäude mit 147 einfach ausgestatteten Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen, die mit Geldern des Marshall-Planes errichtet wurden. Viele Wohnungen verfügen über keine zentrale Warmwasserversorgung und Heizung, sondern werden mit Einzelöfen beheizt. →



## Lageplan mit Bauabschnitten

- 1. Bauabschnitt: 89 Wohnungen
- 2. Bauabschnitt: ca. 110 Wohnungen
- 3. Bauabschnitt: ca. 100 Wohnungen und KITA

Bereits im Jahr 2013 hat das Kölner Architekturbüro Astoc im Auftrag der FSB eine Machbarkeitsstudie für die Neukonzeption der in einfachster Bauweise errichteten Gebäude erstellt. Um ihre Mieterinnen und Mieter frühzeitig in die Planungen einzubinden, hatte die FSB die Machbarkeitsstudie im Rahmen einer Mieterversammlung vorgestellt. Ziele für die Neuordnung sind vor allem soziale Aspekte, die generationsübergreifende Quartiersentwicklung sowie der Erhalt der Bewohnerstruktur. Weiterhin standen Ziele wie Energieeffizienz, die Optimierung der Grundrisse und der Erhalt der Grün- und Freiflächen im Mittelpunkt.

Da eine Sanierung auf den heute üblichen Standard technisch und wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten wäre, werden die

Gebäude nun „step-by-step“ rückgebaut und durch Neubauten ersetzt. Damit die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können, werden Rück- und Neubau so aufeinander abgestimmt, dass die Mieterinnen und Mieter in FSB-Bestandswohnungen und in die neuen Gebäude umziehen können.

Die Machbarkeitsstudie von Astoc sieht vor, dass die jetzige Siedlungsstruktur mit der neuen Bebauung weitgehend erhalten bleibt. Die neuen Häuser weisen zeitgemäße Grundrisse auf und sind insgesamt größer. Vor allem auch der Hellhörigkeit der bisherigen Wohnungen – ein Thema, das Mieterinnen und Mieter immer wieder bemängelten – wird entgegengewirkt.



*Blick aus der Vogelperspektive auf die Baugrube für den ersten Bauabschnitt*

Weiterhin verdreifacht sich die Wohnfläche und der Schallschutz für das Gebäude an der Basler Straße wird durch die neue Bebauung deutlich verbessert.

Entlang der Basler Straße beginnen im Jahr 2017 die Bauarbeiten für die ersten geförderten Mietwohnungen. Die 45 Zwei-, 27 Drei- und 17 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 42 bis 94 m<sup>2</sup> verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierefrei erreichbar. Komfort wird darüber hinaus der energetische Standard bieten, der dem Freiburger Effizienzhaus 55 mit einer kontrollierten Abluftanlage entspricht. In den ersten Bauab-

schnitt investiert die FSB rund 18,3 Mio. Euro. Finanziert wird das Projekt mit Mitteln aus dem Landeswohnraumförderprogramm sowie aus dem Eigenkapital der Gesellschaft.

Nach Fertigstellung des Gebäudes können sich die Mieterinnen und Mieter aus dem 2. Bauabschnitt auf den Umzug in die modernen Wohnungen freuen. Innovativ aber zugleich als Herausforderung für die FSB präsentieren sich die Planungen für den zweiten Bauabschnitt: Dort werden sechs Wohngebäude mit geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen in Holzbaweise entstehen.

*v. l. n. r.: Stadträtin Margot Queitsch, Stiftungsdirektorin Marianne Haardt, Stadtrat Prof. Klaus Rückauer, FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska, Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon, FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann, Stadtrat Martin Kotterer, Architekt Jörg Ziolkowski, stellv. Stiftungsdirektor Norbert Butsch, Stadtrat Helmut Thoma*





Der Entwurf für das Kita-Gebäude stammt vom Freiburger Architekturbüro „dörr & irrgang“.

## Markantes Gebäudeensemble für den **Breisacher Hof** geplant

Um zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können, hat die FSB gemeinsam mit der Stadt im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine mögliche Bebauung des „Breisacher Hofes“ in Freiburg-Mooswald untersuchen lassen. Dabei stand die Bebaubarkeit des bestehenden Bolzplatzes sowie einer benachbarten Freifläche im Fokus. Die Untersuchung zeigte, dass sich die Flächen für eine Wohnbebauung mit ca. 60 geförderten Mietwohnungen mit insgesamt ca. 4.400 m<sup>2</sup> eignen. Aber auch das benachbarte Jugend- und Familienzentrum „Flash“ sowie die Kita sollen in einem weiteren Bauabschnitt neu entwickelt werden. Das Gebäude bildet derzeit das soziale Zentrum des Quartiers, das von den Bewohnerinnen und Bewohnern gerne angenommen wird. Hinsichtlich der Neuplanung ist eine Erweiterung bzw. ein Neubau der Räumlichkeiten sowohl für die Kita als auch für das Jugend- und Familienzentrum vorgesehen. Da die bisher als Bolzplatz genutzte Fläche die Möglichkeit zur Realisierung von zusätzlichem Wohnraum bietet, wird künftig ein Bereich der verbleibenden großzügigen Grünfläche Platz für einen Ballspielplatz bieten. Das bestehende historische Gebäudeensemble aus ehemaligen Kasernen und Offiziersunterkünften wird in den nächsten Jahren umfangreich saniert.



Oben: Das Büro „bhk Architekten“ aus Saar-Louis überzeugte mit seinem Entwurf für die Wohnbebauung.



*Das historische Bestandsgebäude wird mittels einer „Hofsituation“ eine harmonische Verbindung mit dem neuen sozialen Zentrum eingehen.*

Im Rahmen einer mit dem Stadtplanungsamt vorbereiteten, formlosen Mehrfachbeauftragung haben sich fünf Architekturbüros aus Baden-Württemberg und dem Saarland mit kreativen Entwürfen um den Zuschlag der Planung beworben. Ausgewählt wurden die Siegerentwürfe von einer paritätisch besetzten Jury unter Vorsitz von Herrn Prof. Sebastian Zoeppritz, Architekt und Stadtplaner aus Stuttgart. Der Siegerentwurf für die Wohnbebauung stammt vom Büro „bhk Architekten“ aus Saarlouis.

Dessen Entwurf sieht einen markanten Baukörper entlang der Elsässer Straße mit einem höheren Kopfbau an der Breisacher Straße vor. Das Gebäude wird über Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen verfügen, die sich über drei, fünf und acht Geschosse verteilen und allesamt barrierefrei erreichbar sein werden.

Mit seinem Konzept für die sozialen Einrichtungen hat das Büro „dörr & irrgang“ aus Au bei Freiburg die Jury überzeugt. Die geplante eingeschossige Erweiterung wird mit dem Bestandsgebäude ein eigenes Ensemble mit Innenhof bilden, dessen Mitte sich Kita sowie Senioren- und Familienzentrum teilen werden. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes wird die FSB mit dem Bau der Wohngebäude beginnen, die Realisierung der neuen Räumlichkeiten für die sozialen Einrichtungen ist in einem späteren Bauabschnitt geplant. Los geht es mit dem Bau der neuen Wohngebäude voraussichtlich Ende 2018.



# Wohnraum für bis zu 1.400 Menschen

Eines der bisher größten städtebaulichen Entwicklungsprojekte der FSB wird die Neuordnung des Wohngebietes „Metzgergrün“ im Stadtteil Stühlinger darstellen. Auf Initiative des Quartiersrates Stühlinger in Kooperation mit dem Bürgerverein Stühlinger hat das Architekturbüro Probst aus Freiburg im Jahr 2012 eine Machbarkeitsstudie für die Innenentwicklung der Wohnanlage mit kleinen Siedlungshäusern aus den 1950er Jahren erarbeitet. Eine anschließende Überarbeitung dieser Studie stellte gleichzeitig die Grundlage für die Durchführung einer entsprechenden Mehrfachbeauftragung dar. Für die Entwicklung des geplanten Quartiersbereiches mit einer Fläche von ca. 4,8 ha sowie des benachbarten städtischen Wohnmobilstellplatzes mit ca. 1,1 ha Fläche haben fünf Architekturbüros aus Deutschland und Österreich ihre Entwürfe eingereicht. Den ersten Rang in der Bewertung des Fachgremiums belegte der Entwurf des Büros Dietrich Untertrifaller aus Bregenz. Der Entwurf sieht einen harmonischen Mix unterschiedlicher sozialer Nutzungen mit einer gelungenen Durchmischung vor. Dabei wird es zahlreiche begrünte Innenhöfe und eine zentral ausgerichtete Quartiersmitte geben. Geplant ist eine Gebäudestruktur aus Zeilengebäuden sowie Punkt- und Winkelhäusern, die sich aus sogenannten Blockrändern zusammensetzen. Das Konzept sieht auch eine Realisierung einzelner Häuser in Holzbauweise vor.

Die Neuentwicklung des Gebietes wird einen wichtigen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums darstellen. Dabei werden 50 Prozent der Wohnungen als geförderte Mietwohnungen realisiert, weitere 50 Prozent als frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen. Insgesamt wird sich die derzeitige Wohnfläche durch die Neuentwicklung verdreifachen. Weiterhin wird die Anzahl der Wohnungen von bisher 252 auf 500 verdoppelt. Die neuen Gebäude werden Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen bieten, die alle barrierefrei erreichbar sein werden.

Innovativ und zukunftsorientiert präsentiert sich das geplante Verkehrskonzept für das Metzgergrün: Der Innenbereich des Quartiers soll weitgehend vom motorisierten Verkehr befreit werden und zur Lärmentlastung Parkierungsmöglichkeiten in Quartiers- und Tiefgaragen in den Randbereichen bieten. Darüber hinaus ist ein Ausbau der bestehenden Carsharing-Angebote im Stadtteil mit der Schaffung von vier neuen Carsharing-Plätzen vorgesehen. Die Quartiersmitte bietet Platz für verschiedene Einrichtungen zur Förderung des sozialen Lebens im Quartier. Dazu gehören ein viergruppiger Kindergarten, ein Quartiersgeschäft sowie eine Sozialstation. Das bestehende Runzgewässer wird im Bereich des öffentlichen Platzes oberirdisch geführt und verleiht dem Herzen des neuen Quartiers ein ganz besonderes Flair. Insbesondere die Verbindung der neuen Frei- und Grünflächen mit bestehenden Erholungsflächen wie dem Eschholzpark sorgen für ein hohes Maß an Wohnkomfort und zeugen für eine herausragende Qualität des neuen Wohngebietes.

Um auf eine Vielzahl an Bedürfnissen eingehen zu können, wurden die Anregungen der Mieterinnen und Mieter in die Planungen aufgenommen. Um den Bewohnerinnen und Bewohnern einen Umzug innerhalb ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen, wird die FSB in einem ersten Bauabschnitt ein Wohngebäude mit Mietwohnungen realisieren. In weiteren Bauabschnitten erfolgt der sukzessive Rückbau der in die Jahre gekommenen Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren. Nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung wurde für den Bereich „Metzgergrün / Bissierstraße“ ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestartet.







## Energetisches Vorzeigequartier

Gleich mehrere Projekte realisiert die FSB im Stadtteil Haslach. Dort werden im Rahmen des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt Haslach-Süd-Ost“ vier dreigeschossige Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren umfangreich modernisiert und jeweils um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt. Allein durch die Aufstockung können 24 zusätzliche Wohnungen gewonnen werden, die am Freiburger Wohnungsmarkt dringend benötigt werden. Damit nicht genug: Auf dem gegenüberliegenden Grundstück besitzt die FSB ein 14-geschossiges Hochhaus sowie einen eingeschossigen Pavillon mit einer Gewerbeeinheit. Das ebenfalls in den 1960er Jahren errichtete Gebäudeensemble wird zugunsten der Gewinnung zusätzlichen Wohnraums rückgebaut. An gleicher Stelle entstehen insgesamt fünf Punkthäuser mit über 100 Miet- und Eigentumswohnungen. Der Neubau hat gleich mehrere positive Effekte: Durch eine gut durchdachte Neuordnung des Areals kann zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden und



*Der alte Dachstuhl wird abgetragen und ein neues Vollgeschoss in Holzständerbauweise auf das Gebäude gesetzt.*



*Links im Bild: Der erste Bauabschnitt mit den neuen Mietwohnungen.*



durch die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum eine ausgewogene soziale Struktur im Quartier erreicht werden.

Herausforderung der Sanierung ist, dass diese in bewohntem Zustand erfolgen wird. Das bedeutet, dass die Mieterinnen und Mieter während der gesamten Bauzeit in ihren Wohnungen bleiben werden. Da ein solches Vorhaben insbesondere für ältere Mieter eine Belastung darstellen kann, bietet die FSB die Möglichkeit einer sogenannten „Parkwohnung“. So können die betroffenen Mieter frei wählen, ob sie in ihrer Wohnung verbleiben oder für die Dauer der Baumaßnahme in eine andere FSB-Wohnung umziehen möchten. Auf eines können sich die Bewohner der Gebäude in jedem Fall freuen: Nach Abschluss der Modernisierung warten technisch erneuerte Wohnungen mit modernen und größeren Bädern auf sie. →



Ralf Klausmann  
KAUFMÄNNISCHER  
GESCHÄFTSFÜHRER

*„Als Vermieter sehen wir es als unsere Pflicht, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Hierzu gehört eine ökologisch nachhaltige Energieversorgung, die klimafreundlich ist und gleichzeitig den Geldbeutel unserer Mieter schont.“*



*Die Bestandswohnungen erhalten neue, helle Bäder und Bodenbeläge in allen Räumen.*

Energetisch vorbildlich zeigen sich die Gebäude nach der Realisierung der Maßnahme: Durch die Wärmedämmung der Gebäudehülle und den Einbau neuer Fenster mit Dreifachverglasung wird ein hoher Wohnkomfort für die Bewohnerinnen und Bewohner erzielt. Auch der Einbau einer Zentralheizung und der damit verbundene Anschluss des Gebäudes an ein neues Fernwärmenetz werden künftig für Behaglichkeit sorgen. Deutlich sichtbar wird die Modernisierungsmaßnahme auch in den Wohnungen sein. Sämtliche Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen werden erneuert. Dazu gibt es komplett neue Bäder, die um die Flächen der alten Loggien vergrößert werden. So entsteht Platz für eine altersfreundliche Dusche oder eine bei Familien beliebte Badewanne. Durch den Wegfall der Loggien muss aber keinesfalls auf eine Sitzmöglichkeit im Freien verzichtet werden: Alle Wohnungen erhalten neue Balkone, die vor das Gebäude platziert werden. Auch die Außenanlagen erfahren durch neue Fahrrad- und Müllhäuser eine Aufwertung, die gleichzeitig zur Steigerung der Wohnqualität beiträgt.

Eine clevere Idee ist die Aufstockung der bestehenden Gebäude um ein weiteres Geschoss. So wird ohne zusätzlichen Flächenverbrauch ca. 470 m<sup>2</sup> neuer Wohnraum gewonnen. Für den Aufbau wird der bestehende, zuvor als Lagerraum genutzte, Dachstuhl abgetragen und durch ein neues Vollgeschoss in Holzständerbauweise ersetzt. Der entscheidende Vorteil für die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffes liegt in der deutlich kürzeren Bauzeit. Möglichst viele Bauteile können bereits vorgefertigt werden und so die Arbeitszeit vor Ort verkürzen. So wird gleichzeitig die Belastung für die Bewohnerinnen und Bewohner reduziert. Die frei finanzierten Drei-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch großzügige Grundrisse, sonnige Balkone und helle, gut nutzbare Räume.

„Gerade im Hinblick auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung war es für uns selbstverständlich, in eine zukunftsfähige Wärmeversorgung zu investieren und einen günstigen Preis für unsere Mieter zu garantieren. Die komplette Investition in eine moderne Wärmeversorgung erfolgt für unsere Bestandsmieter absolut kostenneutral.“

Susanne Dübon  
HAUPTSTELLENLEITERIN  
PORTFOLIOMANAGEMENT BEI DER  
BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN



Blick in das neue Wohngeschoss:  
Helle und großzügige Wohnungen  
erwarten die Mieterinnen und Mieter

Pilotprojekt im Quartier ist das neue Wärmekonzept. Gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird die FSB eine Wärmeversorgung für das Gebiet zwischen Uffhauser Straße, Belchen- und Feldbergstraße umsetzen. Beide Wohnungsunternehmen verfügen über in die Jahre gekommene Bestände, die nun auf Niedrigenergiestandard saniert oder teilweise neu gebaut werden. So beschlossen beide Vermieter die entstehenden Synergien zu nutzen und ihre Gebäude in einen Wärmeverbund mit gemeinsamen Blockheizkraftwerk zu überführen.

Hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit stellt das Konzept einen Meilenstein in Freiburg dar, denn durch den Zusammenschluss wird ein äußerst niedriger Primärenergiefaktor erreicht. In einer europaweiten Ausschreibung überzeugte das Konzept des Spezialisten Urbana Energiedienste GmbH aus Hamburg, die pro Jahr rund 1.145 Tonnen Co2 einsparen wird.



Das „Metropol Parasol“ im spanischen Sevilla gehört zu den wohl bekanntesten Projekten des Architekturbüros J. Mayer H.

Mit seiner außergewöhnlichen urbanen Architektur hat der Pavillon gute Chancen, zum neuen Lieblingsplatz der Freiburgerinnen und Freiburger zu werden.



# Der Pavillon

Ein spektakuläres Gebäudeensemble wird künftig seinen Platz im Bereich des ehemaligen Siegesdenkmals am Friedrichring einnehmen. Quasi als Schlusspunkt der neu entstehenden Stadtbahnlinie „Rotteckring“ wird die FSB nach den Plänen des renommierten Berliner Architekturbüros J. Mayer H. und Partner einen Pavillon mit Gastronomie sowie Technik- und Betriebsräumen für die Freiburger Verkehrs AG (VAG) errichten.

Der Entwurf ging als Sieger aus einem Wettbewerb hervor, an dem sich Architekturbüros aus Deutschland und Österreich beteiligten. Er überzeugte die Jury mit einer gelungenen Verbindung zwischen wirtschaftlicher Funktion und individueller Raum- und Platzgestaltung.

Die Pläne von Architekt Jürgen Mayer H. sehen ein luftiges Ensemble mit organischer Dachform und großzügig überdachten öffentlichen Bereichen vor. Grundidee des Konzeptes ist ein offenes Gebäude mit variablen Nutzungsmöglichkeiten. So können durch verschiebbare Fassadenelemente aus Glas der Innen- und der Außenbereich der Gastronomie miteinander verbunden werden, was dem künftigen Pächter größtmögliche Flexibilität ermöglicht. Auch Freiburgs Titel als „Green City“ kommt bei diesem besonderen städtebaulichen Projekt nicht zu kurz: Durch Öffnungen in der Dachhaut werden Bäume wachsen, die mit der extensiven Begrünung der Dachfläche eine geschickte Verknüpfung mit der modernen Architektur eingehen.

Ausgerichtet wird das Gebäude zur historischen Karlskaserne sein, vor der künftig das Siegesdenkmal seinen Platz finden wird. Die Fertigstellung des Pavillons und der Haltestelle ist für das Jahr 2018 geplant, die Inbetriebnahme der Stadtbahn „Rotteckring“ wird voraussichtlich im Dezember 2018 erfolgen.





## Parken

Bequemes und sicheres Parken mit kurzen Fußwegen zu sämtlichen Geschäften der Freiburger Innenstadt – das ist das Credo der Parkgaragen der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft und Co. KG (FKB).

In fünf innerstädtischen modernen Garagen parken die Kunden der FKB ganz zentral und das rund um die Uhr. Annehmlichkeiten wie Frauen- und Familienparkplätze oder helle Zu- und Abgänge tragen zum Sicherheitsgefühl bei. Über eine 24-Stunden-Hotline haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter immer ein offenes Ohr für ihre Kunden. Insgesamt bewirtschaftet die Gesellschaft ca. 3.300 Stellplätze in 17 eigenen und verwalteten Parkgaragen.

Zur Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG gehören auch das KEIDEL Bad und die Radstation, die sich als Kompetenzzentrum rund um die nachhaltige Mobilität im Herzen von Freiburg positioniert.

[www.parkeninfreiburg.de](http://www.parkeninfreiburg.de)  
[www.radstation-freiburg.de](http://www.radstation-freiburg.de)

## Neue Zufahrt für Freiburgs zentrale Parkgarage

**3.300**  
Stellplätze



Ladestationen  
für E-Autos

**24** Stunden  
Erreichbarkeit

**17**  
eigene  
und verwaltete  
Parkgaragen

Im Zuge der Umgestaltung des Rotteckrings und des damit verbundenen Baus der Stadtbahnlinie hat sich auch in der bereits sanierten Rotteckgarage einiges verändert. Die bisherige Einfahrt in die Garage wurde in Kooperation mit der Stadt Freiburg vollständig auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt. Parkplatzsuchende



Michael Seiler

PROKURIST UND  
KAUFMÄNNISCHER LEITER

*„Mit rund 3.300 Stellplätzen, vorwiegend in innerstädtischen Parkgaragen bieten wir unseren Kunden sicheres Parken mit umfangreichen Zusatzangeboten, wie Ladestationen für Elektroautos und einer Service-Hotline, die rund um die Uhr erreichbar ist.“*

können nun, aus Richtung Eisenbahnstraße oder Friedrichring herkommend, ganz bequem in Fahrtrichtung über eine moderne, helle Rampe in die Garage fahren. Auch für die Sicherheit in der kalten Jahreszeit ist gesorgt: Die neue Zufahrt verfügt über eine integrierte Heizung, damit diese im Winter schnee- und eisfrei bleibt.

Für den Bau der Straßenbahn und der neuen Zufahrt wurde eigens ein Tunnel unter der Straße gebaut, der die Garage und die Einfahrt verbindet.

Große Besonderheit bei den Planungen für die neue Zufahrtsrampe war die Berücksichtigung des Gefälles. Neben der Anbindung der technischen Anlagen wie Lüftung, Brandmeldesystem und Elektrik musste eine Überbrückung des Höhenniveaus von 50 Zentimetern im Bereich des Einfahrtsgeschosses berücksichtigt werden. Durch den an dieser Stelle ver-

laufenden Gewerbekanal war eine vollständige Vermeidung einer Höhendifferenz nicht möglich. Eine weitere Herausforderung stellte die Statik der Stahlrampe zum darunterliegenden Parkgeschoss dar. Diese ließ eine schwere Konstruktion aus Beton nicht zu. Um ihren Parkkunden die Einfahrt möglichst komfortabel zu gestalten, musste eine Lösung her. Diese stellt eine aufwendige Stahlkonstruktion dar, über die das Hindernis nun unbemerkt passiert werden kann.

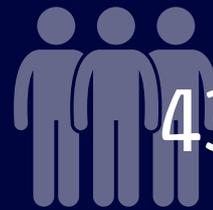
Vor Fertigstellung der neuen Zufahrtsituation mussten sich die FKB-Kunden vermehrt auf verschiedenen Anfahrtsituationen einstellen. Dennoch konnte die FKB während der gesamten Bauzeit das Parken in der Rotteckgarage anbieten, ohne diese schließen zu müssen.

## Ausblick: Letzte FKB-Garage steht **kurz vor der Sanierung**

Mit der Sanierung der Schwabentorgarage wird die FKB das umfangreiche Sanierungsprogramm ihrer betriebseigenen Parkgaragen abschließen. In den frühen 1980er Jahren als Parkhaus mit 9 Parkebenen errichtet, liegt die Schwabentorgarage mit direkter Zufahrt an der Bundesstraße B31 und ist somit unmittelbarer Anfahrtspunkt für Touristen und Besucher. Da die FKB in den vergangenen Jahren einige Stellplätze an private Eigentümer veräußert hatte, wird das Sanierungskonzept im Rahmen einer Eigentümerversammlung vorgestellt.



Altersbedingt ist eine Sanierung der Betonelemente sowie der technischen Anlagen erforderlich. Um ihren Kunden auch während der Bauzeit einen Teil der Parkmöglichkeiten anbieten zu können, wird die umfangreiche Sanierung in zwei Abschnitten erfolgen. Dabei wird die Hälfte der Gesamtkapazität an Stellplätzen stets zur Verfügung stehen.



430.000  
Besucher

## Freiburgs schöne Therme

Sensibel eingebettet in die natürliche Umgebung des Freiburger Mooswaldes positioniert sich das KEIDEL Bad als Oase für gesundheitsorientierte Wellness. Bereits seit 1979 sprudelt das wohltuende Thermalwasser aus den hauseigenen Quellen.

Eine Wellnessfläche von über 6.000 m<sup>2</sup> mit acht Badebecken und sieben Saunen machen das KEIDEL Bad zu einem einzigartigen Ruhepol fernab vom hektischen Alltag.

Die Angebote des KEIDEL Bades wirken auf Körper und Geist, von einer entspannenden Massage bis hin zu unterschiedlichen gesundheitsorientierten Fitnessangeboten – ein perfekt selektiertes Leistungsspektrum für unterschiedliche Ansprüche.

[www.keidelbad.de](http://www.keidelbad.de)

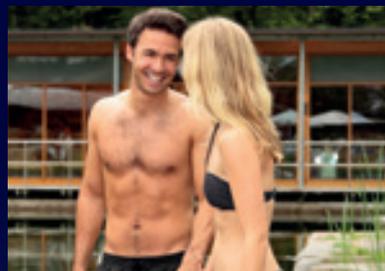
## Technisch aufgerüstet in die Zukunft

Rund 430.000 Besucher konnte das KEIDEL Bad trotz zweimonatiger Schließzeit im Jahr 2016 begrüßen. In den letzten Jahren hat sich das KEIDEL Bad von einer klassischen Heiltherme zu einem modernen Thermalbad mit zeitgemäßen Wellness- und Gesundheitsangeboten entwickelt und erfährt bei Gästen verschiedener Altersklassen eine immer größer werdende Beliebtheit. Dazu tragen nicht zuletzt neue Angebote wie die exklusiven Relaquakurse mit Weltrekordtaucher Nik Linder, verschiedene Aqua-Sport-Kurse, Kooperationen mit namenhaften Sportlern oder der Vortragssreihe Mundologia bei.





*Die neue Aufgussssauna ergänzt die einzigartige Wellnesslandschaft im Freiburger Mooswald.*



Das KEIDEL Bad erfreut sich einer stetig steigenden Besucherzahl. Auch steigende Bestellungen über den Webshop spiegeln die hohe Akzeptanz von Freiburgs schöner Therme wider: Jährlich gehen über 5.000 Bestellungen allein durch das Angebot im Internet ein. Um für seine Gäste weiterhin die attraktive Therme in der Region zu bleiben und neue Angebote für Besucher mit verschiedenen Ansprüchen schaffen zu können, sind Investitionen in die Zukunft unabdingbar. Hierfür hat die Betreibergesellschaft Freiburger Kommunalbauten Baugesellschaft GmbH & Co. KG (FKB) im Jahr 2015 erforderliche Sanierungsmaßnahmen für die zum Teil 38 Jahre

alten technischen Einrichtungen der Therme vorgestellt. Den ersten Teil dieser Sanierungsmaßnahmen hat die FKB im Jahr 2016 erfolgreich abgeschlossen. So wurde neben der Erneuerung zahlreicher technischer Anlagen auch der Innenbereich der Saunalandschaft saniert. Der modernisierte Saunainnenbereich bietet jetzt eine große Aufgussssauna für bis zu 40 Personen.

Im Rahmen einer weiteren Schließzeit im Jahr 2017 wird zusätzlich ein neues Außenbecken mit neuen Attraktionen wie Bodensprudler, Massagedüsen und Schwalldduschen gebaut.

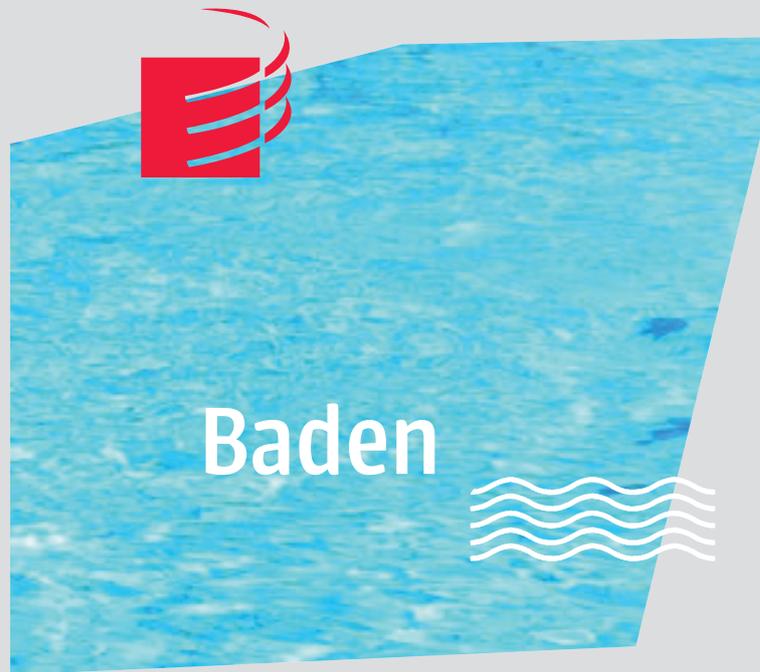
*Durchatmen: In Kooperation mit Nik Linder bietet das KEIDEL Bad exklusiv verschiedene Relaxa-Kurse an.*



## Freiburgs Bäderlandschaft

Seit dem Jahr 2006 ist die Regio Bäder GmbH (RBG) dem FSB-Verbund angegliedert. Die Gesellschaft hat die Betriebsführung von fünf Hallen- und drei Freibädern für die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH übernommen. Die Regio Bäder GmbH betreibt die Hallenbäder Haslach, Hochdorf, Lehen, das Fauler- und das Westbad sowie die Freibäder St. Georgen, das Loretto- und das Strandbad. Auf einer Wasserfläche von rund 8.400 m<sup>2</sup> bieten die Bäder Wasserspaß für Groß und Klein. Jährlich besuchen fast eine Million Badegäste die Bäder der Gesellschaft.

[www.badeninfreiburg.de](http://www.badeninfreiburg.de)



## Investition in die Zukunft

Das breite Angebot von insgesamt acht städtischen Bädern mit vielseitigen Dienstleistungen für verschiedene Zielgruppen erfordert hohe personelle Kapazitäten. Um den Freiburger Bürgerinnen und Bürgern dieses besondere Dienstleistungsspektrum auch in Zukunft anbieten zu können, reagiert die Regio Bäder GmbH auf den in der Branche herrschenden Fachkräftemangel mit Investitionen in die Aus- und Weiterbildung.

So absolvieren derzeit sieben junge Menschen die Ausbildung zum / zur Fachangestellten für Bäderbetriebe. Auch im laufenden Geschäftsjahr werden wieder drei neue Ausbildungsstellen mit motivierten Nachwuchskräften besetzt. Neben attraktiven Weiterbildungsangeboten für langjährige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bietet das Unternehmen Berufsstärtern die Möglichkeit, im Rahmen eines Praktikums das Berufsbild kennenzulernen und sich im Anschluss auf einen Ausbildungsplatz zu bewerben.





# Verbund-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Freiburger Stadtbau  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Freiburg i. Br.

<b>A. Grundlagen des Verbunds</b> .....	46
I. Geschäftsmodell des Verbunds .....	46
II. Ziele und Strategien .....	46
<b>B. Wirtschaftsbericht</b> .....	48
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	48
II. Geschäftsverlauf .....	49
III. Lage .....	50
1. Ertragslage .....	50
2. Finanzlage .....	51
a. Kapitalstruktur .....	51
b. Investitionen .....	51
c. Liquidität .....	52
3. Vermögenslage .....	52
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	53
<b>C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht</b> .....	54
I. Prognosebericht .....	54
II. Risikobericht .....	55
1. Risikomanagementsystem .....	55
2. Risiken .....	55
III. Chancenbericht .....	56
<b>D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten</b> .....	57

## A. Grundlagen des Verbunds

### I. Geschäftsmodell des Verbunds

Unter dem Dach der Freiburger Stadtbau GmbH als Führungsgesellschaft des Verbunds firmieren folgende Gesellschaften:

- Freiburger Stadtbau GmbH  
(Gründung 18.1.1919/HRB 19, AG Freiburg – Muttergesellschaft)
- Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG  
(Gründung 09.06.1969 / HRA 2586, AG Freiburg –  
96%iges Unternehmen der Stadt Freiburg)
- Freiburger Kommunalbauten GmbH  
(Gründung 09.05.1969 / HRB 731, AG Freiburg –  
80%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH)
- Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG  
(Gründung 26.10.2012/HRA 703055, AG Freiburg –  
100%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH),
- Regio Bäder GmbH (Gründung 15.12.2005/HRB 7681, AG Freiburg –  
100%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH)
- Freiburger Kommunalbauten GmbH  
(Gründung 09.05.1969 / HRB 721, AG Freiburg –  
80%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH)

Alle Unternehmen haben ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Zwischen der Muttergesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH und der Tochtergesellschaft Regio Bäder GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Des Weiteren besteht zwischen den beiden Gesellschaften ein Körperschaftsteuerliches, gewerbesteuerliches und umsatzsteuerliches Organschaftsverhältnis.

Stichtag der Erstkonsolidierung ist der 01.01.2013.

Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern des Verbunds gehören die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Freiburg, das Bauträgergeschäft, die WEG- und Drittverwaltung sowie die Betriebsführung von Hallen- und Freibädern.

### II. Ziele und Strategien

Das wesentliche langfristige strategische Ziel des Verbunds ist und bleibt der Erhalt und Ausbau von bezahlbarem Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Freiburg. Besonderes Augenmerk richtet der Verbund hierbei auf energetische Standards. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, wird sich der Verbund – wie in den vergangenen Jahren auch – im geförderten Wohnungsbau engagieren. Eine besondere Herausforderung wird auf den Verbund im Zusammenhang mit dem Zustrom von Flüchtlingen zukommen.

Der Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt wird weiter zunehmen. Eine Verbesserung dieser Situation wird nur durch verstärkte Investitionen in den Wohnungsbau zu erreichen sein.

Des Weiteren betreibt der Verbund ein Mineral Thermalbad, acht Hallen- und Freibäder für die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH sowie öffentliche Parkgaragen. Das wesentliche strategische Ziel des Verbunds ist der Ausbau des Angebots im Hinblick auf kundenfreundliche Öffnungszeiten, Dienstleistungen und Veranstaltungen. Mit seinem Angebot an Parkraum liefert der Verbund einen wichtigen Baustein für das städtische Mobilitätskonzept, den Einzelhandel und den Tourismus.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten acht Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten zehn Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit -0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten drei Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen

und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zuge der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre sehr lockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

## II. Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung des Verbundes wurde abermals im Wesentlichen durch die Schwerpunkte Mietwohnungsbewirtschaftung und Bauträgertätigkeit geprägt; in diesem Segment sind die Freiburger Stadtbau GmbH und die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG tätig. Der Verbund bewirtschaftete im Jahr 2016 insgesamt 11.058 Wohnungen, davon 9.220 Wohnungen im Eigenbestand, 265 Wohnungen als Generalanmieter sowie 1.573 Wohnungen in der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und in der Mietsonderverwaltung. Der Verbund stellte für den eigenen Bestand im Geschäftsjahr 2016 keine Wohnungen fertig, 128 Wohnungen befanden sich zum Bilanzstichtag im Bau.

Der Verbund hat im Jahr 2002 ein eigenes Portfolio-Szenario entwickelt, welches sich an den individuellen Gegebenheiten des Freiburger Wohnungsmarktes sowie realisierbar erscheinenden wirtschaftlichen Möglichkeiten des Verbunds orientiert. Dieses Szenario wurde im Jahr 2007 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Freiburger Stadtbau GmbH mit dem Ziel fortgeschrieben, rund 3.000 Wohnungen innerhalb von zwölf Jahren mit einem Investitionsvolumen von 105 Mio. Euro zu modernisieren. Ein Schwerpunkt dieser Aufgabe liegt mit 1.212 Wohnungen im Stadtteil Weingarten. Die Portfolio-Entwicklung ist für den Verbund zu einem kontinuierlichen Prozess geworden. Seit dem Start des Programms wurden bereits 1.920 Wohnungen entsprechend den Programmzielen entwickelt. Größten Wert legt der Verbund auf die energetischen Maßnahmen, die unmittelbar zu einem geringeren Verbrauch von Primärenergie und damit mittelbar zu geringeren Betriebskosten für die Bewohner führen.

Im Berichtsjahr 2016 wurden für Modernisierungen – saldiert mit geflossenen Zuschüssen – 1.803 TEUR und für die Instandhaltung / Instandsetzung 8.958 TEUR aufgewendet. Im Berichtsjahr gab es 541 Mieterwechsel dies entspricht einer Fluktuation von 5,7 %. Die Leerstände “sofort vermietbarer Wohnungen“ verminderten sich im Berichtszeitraum auf sieben Wohnungen, dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,07 %. Die Leerstandsquote aller Leerstände beträgt 2,9 %.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit konnten eine Eigentumswohnung und sieben Reihenhäuser an die Käufer übergeben werden. Weitere 216 Eigentumswohnungen und Reihenhäuser sowie drei Gewerbeeinheiten befinden sich derzeit im Bau. Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich auf 6.630 TEUR. Aus den Anlagebeständen wurden 11 Einheiten im Zuge des Reihenhäuserprogramms veräußert.

Die Entwicklung der Verbundgesellschaft Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG wurde im Geschäftsjahr wiederum maßgeblich durch die operativen Geschäftsbereiche Keidel Mineral-Thermalbad und Parkhausbetriebe bestimmt. Der Besucherrückgang im Mineral-Thermalbad von 498.896 auf 429.414 ist auf die sanierungsbedingte Schließung des Bades im Geschäftsjahr geschuldet.

Im Segment von Hallen- und Freibädern ist die Regio Bäder GmbH tätig. Die Einnahmen aus dem Betrieb der Bäder stehen in voller Höhe der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH zu. Die Regio Bäder GmbH erhält ab dem 01.01.2010 für die laufende Betriebsführung eine Kostenerstattung in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen sowie eine fixe Grundvergütung in Höhe von 145 TEUR. Bei einer Ergebnisverbesserung gegenüber der Zielvorgabe im Wirtschaftsplan sieht der Betriebsführungsvertrag eine Bonusregelung vor. Eine Ergebnisverbesserung zum Wirtschaftsplan wurde im Geschäftsjahr nicht erreicht. Nach wie vor ist grundsätzlich festzustellen, dass sich in den Geschäftsbereichen Baden und Parken saisonale und klimatische Einflüsse auf die Erlösentwicklung auswirken und sowohl zu positiven als auch negativen Schwankungen führen.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Der Verbund-Jahresüberschuss in Höhe von 7.509 TEUR (Vorjahr 13.247 TEUR) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und dem Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Parkgaragen geprägt. Die

Bauträgertätigkeit erwirtschaftete aus den im Geschäftsjahr übergebenen Verkaufseinheiten positive Deckungsbeiträge. Auf Grund der aktuell laufenden und noch übergebenen Projekte waren die Vorlaufkosten im Geschäftsjahr 2016 höher als der Überschuss auf den abverkauften Einheiten. Insgesamt erzielte der Verbund Umsatzerlöse von 93.070 TEUR (Vorjahr: 106.151 TEUR); dem stehen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von insgesamt 46.694 TEUR (Vorjahr: 41.744 TEUR) gegenüber. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist vor allem auf gesunkene Umsätze aus der Bauträgertätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen zurückzuführen. Die Aufwandssteigerung für bezogene Lieferungen und Leistungen ist maßgeblich durch höhere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Baukosten für Verkaufsmaßnahmen) bedingt. Die Parkhausbetriebe tragen mit einem Spartenergebnis von 1.517 TEUR positiv zum Jahresergebnis bei. Die Sparte Keidel Mineral-Thermalbad erzielte aufgrund der erheblichen Sanierungsaufwendungen bei den technischen Anlagen sowie der hierzu notwendigen Schließzeit ein negatives Ergebnis von 2.113 TEUR.

Der Verbund beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 373 (Vorjahr: 281) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Personalkosten hierfür beliefen sich auf 14.808 TEUR (Vorjahr: 15.868 TEUR). Der Rückgang ergibt sich im Wesentlichen aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen betragen im Berichtsjahr 13.735 TEUR (Vorjahr: 13.395 TEUR); der Anstieg ist durch das Modernisierungsprogramm des Verbunds bedingt.

Die Fremdkapitalkosten des Verbunds belaufen sich im Berichtsjahr auf 8.237 TEUR (Vorjahr: 9.041 TEUR). Der Rückgang beruht auf vorzeitigen Darlehensrückzahlungen und den derzeit günstigen Kapitalmarktzinsen bei den Prolongationen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (3.174 TEUR; Vorjahr: 3.130 TEUR) enthalten neben außerplanmäßigen und aperiodischen Erträgen vor allem Erträge aus Zuschüssen sowie Buchgewinne aus Objektverkäufen des Anlagevermögens und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (6.685 TEUR; Vorjahr 5.305 TEUR) enthalten neben außerplanmäßigen und aperiodischen Aufwendungen vor allem die sächlichen Verwaltungskosten des Verbunds.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage des Verbunds positiv.

## 2. Finanzlage

### a. KAPITALSTRUKTUR

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Verbund-Eigenkapitalquote beträgt 31,5 % (Vorjahr: 30,6 %) Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,4 % (Vorjahr: 8,4 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für längerfristige Anlagen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens auf zehn Jahre gesichert. Die Finanzierungsverbindlichkeiten haben sich von 301.041 TEUR auf 293.766 TEUR vermindert.

### b. INVESTITIONEN

Der Verbund hat im Geschäftsjahr wiederum erhebliche Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen und Modernisierung getätigt, damit zum einen dringend benötigter Wohnraum am Freiburger Wohnungs-

markt angeboten und zum anderen die gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch in Zukunft sichergestellt werden kann. Das Anlagevermögen stieg aufgrund Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für die Erneuerung der technischen Anlagen im Keidel Mineral-Thermalbad und saldiert um Abgänge und Abschreibungen um 5.627 TEUR. Der Verbund investierte im Geschäftsjahr in Neubauten und Modernisierung des Bestandes 19.236 TEUR saldiert mit Zuschüssen von 1.198 TEUR. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt in der Regel durch Fremdmittel von 80 % und Eigenmittel von 20 %.

Im Bauträgerbereich wurden in die Herstellung von Eigentumswohnungen und Reihenhäuser im Berichtsjahr 10.689 TEUR investiert. Die Finanzierung der Bauträgermaßnahmen erfolgt durch Eigenmittel und den Anzahlungen der Erwerber.

#### c. LIQUIDITÄT

Die Zahlungsmittelströme setzen sich aus dem Cash-Flow der laufenden Geschäftstätigkeit mit 25.072,8 TEUR, dem Cash-Flow der Investitionstätigkeit mit -18.505,9 TEUR und den Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit mit -6.819,9 TEUR zusammen. Der Finanzmittelbestand am 31.12.2016 beträgt 1.775,7 TEUR.

Die Liquiditätslage des Verbunds ist gut; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Liquiditätsengpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen über das städtische Cash-Pool-System und bei Kreditinstituten ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Aufgrund der steigenden Investitionstätigkeit sind jedoch im hohen Maße Eigenmittel erforderlich.

Die Finanzlage ist geordnet.

### 3. Vermögenslage

#### ANLAGEVERMÖGEN

Der Verbund hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 471.294 TEUR (Vorjahr: 465.666 TEUR). Dies entspricht einem Anteil von 87,8 % (Vorjahr: 88,4 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten und gegenläufig Abschreibungen zurückzuführen.

#### UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräten“, „Forderungen“ und „Flüssige Mittel“ zusammensetzt, ist beim Verbund mit 64.832 TEUR (Vorjahr: 60.476 TEUR) bilanziert. Die „Zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte“ mit 35.572 TEUR (Vorjahr: 32.580 TEUR) spiegeln im Wesentlichen die Bauträgertätigkeit wider.

#### EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital des Verbunds in Höhe von 169.094 TEUR (Vorjahr: 161.181 TEUR) beträgt 31,5 % (Vorjahr: 30,6 %) der Bilanzsumme.

#### FREMDKAPITAL

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Sie haben sich im Berichtsjahr von 335.404 TEUR auf 328.431 TEUR vermindert.

Langfristige Investitionen werden durch Eigenkapital und langfristige Objektfinanzierungsmittel gedeckt.

Die Vermögenslage des Verbunds ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Freiburger Stadtbau GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Verbunds positiv.

## IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### ERLÖSSCHMÄLERUNGEN, LEERSTÄNDE UND FORDERUNGS AUSFÄLLE

Die Erlösschmälerungen betragen 1,6 % (Vorjahr: 3,2 %) der Umsatzerlöse; der Leerstand betrug zum 31.12.2016 288 Wohneinheiten (Vorjahr: 291 Wohneinheiten).

Im Jahr 2016 sind 44 Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 20 zu Zwangsräumungen. Es wurden 86 Mahnbescheide erlassen. Der Forderungsausfall bei den Mieten beträgt im Geschäftsjahr 122 TEUR.

### PERSONAL

Im Verbund sind 187 Voll- und 153 Teilzeitbeschäftigte sowie 14 Auszubildende beschäftigt. Frei werdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin geprüft. Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich zuerst intern ausgeschrieben. In allen Fällen konnten die Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren und gesetzlich vorgeschriebenen Unterweisungen teil.

Im Bereich der Geschäftsführung der Muttergesellschaft fanden im Geschäftsjahr Veränderungen statt. Mit Wirkung vom 01.12.2016 wurde Frau Magdalena Szablewska zur Technischen Geschäftsführerin bestellt.

### FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

		2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,9 %	4,3 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	31,5 %	30,6 %
Umsatzrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Jahresumsatz}}$	8,0 %	12,5 %
Personalaufwandsquote	$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Gesamtleistung}}$	15,0 %	16,2 %
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmiete}}$	13,2 %	14,1 %
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	8,5	8,8

Die Gesamtkapitalrentabilität sank im Vergleich zum Vorjahr leicht um 1,4 %-Punkte aufgrund des geringeren Jahresüberschusses und der gestiegenen Bilanzsumme. Dieser Trend wird sich auf der Basis der mittelfristigen Planung fortsetzen. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund des Jahresüberschusses des Verbunds um 0,9 %-Punkte gestiegen. Mit steigender Bilanzsumme und sinkenden Jahresüberschüssen im mittelfristigen Bereich wird im Verbund mit geringeren Steigerungen gerechnet. Die Umsatzrentabilität ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Der Verbund erwartet mittelfristig wieder eine moderate Steigerung die auf Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau und auf Eigentumsmaßnahmen zurückzuführen ist. Die Personalaufwandsquote ist leicht um 1,2%-Punkte gesunken. In der mittelfristigen Betrachtung erwarten wir wieder steigende Personalkosten infolge von Tarifsteigerungen und Neueinstellungen. Die Zinsdeckung als Verhältnis der Zinsen für Dauerfinanzierung und den Sollmieten verbessert sich kontinuierlich. Grund hierfür sind die aktuellen Zinskonditionen und die aktive Zinspolitik des Verbunds. Der Verbund erwartet in der kurzfristigen Beachtung eine weiter fallende Zinsaufwandsquote. Der Mietmultiplikator als Verhältnis zwischen vermietbarem Anlagevermögen und Sollmieten hat sich im Geschäftsjahr leicht verbessert. Aufgrund der starken Bautätigkeit des Verbunds in den nächsten Jahren und dem nicht ausgeglichenen Verhältnis zwischen Herstellkosten und erzielbaren Mieterlösen erwartet der Verbund mittelfristig einen negativen Anstieg des Mietmultiplikators.

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2017 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für den Verbund sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat. Auch die Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenem Wohnraum ist ungebrochen hoch. Insgesamt sollen in den Jahren 2017 bis 2019 rund 400 weitere Wohnungen entstehen. Die Planungsbeschlüsse in den Aufsichtsgremien sind hierzu schon gefasst worden. Der Verbund strebt neben diesen bereits projektierten Wohneinheiten im Rahmen seiner wirtschaftlichen Möglichkeiten den Bau weiterer Mietwohnungsneubauten in einer Größenordnung von 500 Einheiten an. Besonderes Augenmerk richtet der Verbund hierbei auf eine zeitliche Optimierung bei der Umsetzung der Baumaßnahmen. Der Verbund strebt die Stärkung seiner liquiden Mittel an. Entsprechende Beschlüsse im Gemeinderat der Stadt Freiburg als Gesellschafterin hierzu wurden bereits gefasst. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten durchgeführt. In den Planungsrechnungen des Verbunds stehen für Instandhaltung und Instandsetzung 14.623 TEUR zur Verfügung; für Modernisierungen sind im Wirtschaftsplan 8.469 TEUR vorgesehen. Im Bereich des Mineral-Thermalbades stehen in den nächsten beiden Geschäftsjahren weitere Investitionen in die Sanierung der technischen Anlagen an. Dies wirkt sich erheblich auf das Verbundsergebnis aus.

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für den Verbund ein positives Jahresergebnis 2017 von rund – 1.935 TEUR.

## II. Risikobericht

### 1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem des Verbunds setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen. Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrühwarnsystem. Die Aufgaben des internen Kontrollsystems werden in Einzelprojekten durch die Geschäftsführung, die Controlling-Abteilung oder durch Dritte wahrgenommen. Hierfür liegt für den Verbund ein Innenrevisionsplan vor. Der Verbund arbeitet mit einem Frühwarnsystem, das mögliche Risiken identifiziert und in einem Risikokatalog zusammenfasst. Das Frühwarnsystem basiert auf aktuellen bzw. erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Der Verbund setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält.

### 2. Risiken

Für einen Verbund mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten eventuell steigende Zinsen eine Zunahme des Zinsaufwandes, der sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken würde. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen wurde dieses Risiko minimiert. Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen die Vermietungsrisiken darin, dass der Wohnungsbestand des Verbunds zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht mehr entspricht und aus diesem Grund nicht mehr oder nur schwer zu vermieten ist. Der Verbund unternimmt daher große Anstrengungen, die Wohnungsbestände zeitgemäß zu modernisieren. Hier liegt das Risiko in steigenden Kosten für Modernisierung und Neubau von Mietwohnungen. Die erzielbaren Mieten bei Neuvermietung und Modernisierungsmietanpassung reichen in der Regel nicht aus, um die Bewirtschaftungskosten zu decken. Bei den Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Pachtverhältnisses nicht sofort Anschlussmieter gefunden werden können. Der Verbund vermietet derzeit 125 Gewerbeeinheiten, diese tragen mit nur ca. 3,9 % zu den gesamten Sollmieten bei, so dass hieraus erwachsende Risiken bei der Gesamtbetrachtung des Unternehmensergebnisses nicht wesentlich ins Gewicht fallen würden.

Im Bauträgergeschäft sind die Abverkaufszeiten aufgrund von Nachfrageänderungen sowie die Überschreitung von geplanten Kosten und Bauzeiten die wesentlichen Risiken. Ebenso führen steigende Grundstücks- und Herstellungskosten zu geringeren Deckungsbeiträgen, da die am Markt erzielbaren Verkaufspreise nicht unendlich steigerungsfähig sind.

Im Herbst des Jahres 2016 hat die Bundesregierung den neuen Klimaschutzplan 2050 beschlossen. Diese Entscheidung trifft die Unternehmer der Wohnungswirtschaft in besonderer Weise. In der Konsequenz bedeutet diese Entscheidung, dass das Bauen noch teurer wird und die Mieten noch weiter steigen. Wohnungsunternehmen, die sich, wie unser Verbund, im preis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau engagieren, können die steigenden Herstellungskosten nicht an die Mieter weitergeben und werden mit noch höheren Bewirtschaftungsfehlbeträgen konfrontiert. Mit Blick auf das Dilemma zwischen bezahlbarem Wohnraum und Klimavorgaben heißt es im Klimaschutzplan; Zitat: „die notwendigen Investitionen müssten vorgenommen werden, ohne das Wohnen unverhältnismäßig zu verteuern“. Angestrebt wird bis 2050 ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand. Sanierungen müssen diesem Anspruch von 2030 an genügen. Dies ist aus Sicht unseres Unternehmens im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Investitionen in Neubau und Modernisierung ein – in naher Zukunft – nicht kalkulierbares Risiko.

In Folge der Sanierung des Mineral-Thermalbades muss das Bad im kommenden Geschäftsjahr nochmals für einige Monate geschlossen werden. Die Schließzeiten werden zu verminderten Einnahmen führen. Das im Mineral-Thermalbad eingesetzte Personal soll während der Schließzeiten aufgelaufene Mehrarbeits-

stunden und Urlaub abbauen, so dass insoweit keine zusätzlichen Kosten anfallen. Daneben werden den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch Fortbildungen und Schulungen angeboten.

Insgesamt sind beim Verbund derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind ebenfalls nicht zu erkennen.

### III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für den Verbund relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die große Zahl der wohnungssuchenden Haushalte bestätigt. Die positive Bevölkerungsentwicklung in Freiburg wird nach den aktuellen Prognosen auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem aber auch preiswertem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demographische Wandel und sich ändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie Bezieher von Transfereinkommen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Im Bauträgergeschäft widmet sich der Verbund innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben. Ziel des Verbunds ist es auch, sogenannten Schwellenhaushalten die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Dies bedeutet für die Erwerber eine Alterssicherung und sorgt aber gleichzeitig durch den Sickereffekt für Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt. Festzustellen ist, dass Wohnungen in allen Segmenten des Wohnungsbaus benötigt werden.

Im Bereich des Keidel Mineral-Thermalbades bietet die umfassende Sanierung und Teilerweiterung die Chance die Besucher weiterhin an das Bad zu binden und neue Kundengruppen zu erschließen. Die Auswirkungen der eingeleiteten Maßnahmen werden sich jedoch erst nach deren Abschluss entsprechend positiv auswirken. Investitionen in die Attraktivität des Keidel Mineral-Thermalbades wird die Gesellschaft auch weiterhin tätigen, da die Nachfrage nach hochwertigen Freizeit- und Wellnessangeboten nach wie vor ungebrochen ist.

## D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Freie Finanzmittel werden über den Cash-Pool der Stadt Freiburg angelegt und sind durch entsprechende Vereinbarungen gegen Ausfall abgesichert.

Auf der Passivseite bestehen die originären Finanzinstrumente insbesondere in Form von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich dieser Verbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist der Verbund jedoch keinem besonderen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten des Verbunds auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Derivative Finanzinstrumente werden beim Verbund nicht eingesetzt.

Freiburg, den 31.03.2017

Ralf Klausmann  
Kaufmännischer Geschäftsführer

Magdalena Szablewska  
Technische Geschäftsführerin

# Verbundbilanz zum 31.12.2016

AKTIVA (€)

31.12.2016

Eröffnungsbilanz  
31.12.2015

## Anlagevermögen

	31.12.2016	Eröffnungsbilanz 31.12.2015
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	42.884,00	74.724,00
Geschäfts- und Firmenwerte	0,00	0,00
	<b>42.884,00</b>	<b>74.724,00</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	384.953.210,82	392.728.315,79
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.048.572,75	54.557.621,15
Grundstücke ohne Bauten	3.171.312,15	3.109.794,61
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	285.445,55	199.050,55
Bauten auf fremden Grundstücken	2.316.253,00	2.341.408,00
Technische Anlagen	2.958.426,00	3.189.273,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.422.176,00	4.541.928,00
Anlagen im Bau	16.050.368,58	3.100.517,62
Bauvorbereitungskosten	4.011.871,53	1.790.532,14
	<b>471.217.636,38</b>	<b>465.558.440,86</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.010,00	8.010,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
	<b>33.010,00</b>	<b>33.010,00</b>
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>471.293.530,38</b>	<b>465.666.174,86</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.283.485,68	174.423,17
Bauvorbereitungskosten	421.336,32	327.836,79
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	17.934.669,80	13.739.657,97
Unfertige Leistungen	15.166.217,87	15.781.224,48
Roh-, Hilfs und Betriebsstoffe	71.812,49	60.362,41
Fertige Erzeugnisse und andere Waren	576.775,38	575.869,81
Andere Vorräte	72.551,80	112.860,77
Geleistete Anzahlungen	694.116,25	2.444.473,61
	<b>36.220.965,59</b>	<b>33.216.709,01</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	740.639,70	820.450,42
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.096.668,71	952.167,07
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	687,43	33.994,69
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.013.962,25	4.128.979,50
Forderungen gegen Gesellschafterin	20.310.477,42	17.785.858,60
Sonstige Vermögensgegenstände	1.647.140,85	1.465.817,89
	<b>26.809.576,36</b>	<b>25.187.268,17</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand	62.013,57	57.802,55
Guthaben bei Kreditinstituten	1.739.230,03	2.014.557,80
	<b>1.801.243,60</b>	<b>2.072.360,35</b>
<b>SUMME UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>64.831.785,55</b>	<b>60.476.337,53</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	382.258,00	541.132,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.958,83	15.940,56
	<b>398.216,83</b>	<b>557.072,56</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>536.523.532,76</b>	<b>526.699.584,95</b>

PASSIVA (€)

31.12. 2016

Eröffnungsbilanz  
31.12.2015

**Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital	39.083.600,00	39.083.600,00
Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals	18.923.350,00	16.503.350,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	11.207.446,00	10.527.446,00
Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
Zweckgebundene Rücklage	1.620.953,95	1.620.953,95
Andere Gewinnrücklage	86.178.536,84	77.589.426,94
Ausgleichsposten für die Anteile anderer Gesellschafter		
Anteile konzernfremder Gesellschafter am Kapital	21.435,39	14.946,12
Anteile konzernfremder Gesellschafter am Jahresergebnis	6.101,83	6.489,27
Konzern-Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	3.525.787,51	3.851.890,62
Jahresüberschuss	7.509.030,49	13.247.136,93
Einstellung in Kapitalkonten	588.105,00	-1.442.462,45
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage	-680.000,00	-932.000,00
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	<b>169.094.347,10</b>	<b>161.180.777,38</b>
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	213.699,53	213.699,53

**Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.794.335,00	11.162.210,00
Steuerrückstellungen	886.877,50	314.591,84
Sonstige Rückstellungen	15.361.356,64	15.356.245,23
<b>SUMME RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>27.042.569,14</b>	<b>26.833.047,07</b>

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	276.786.686,66	283.463.626,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.977.323,66	17.577.517,29
- davon gegenüber der Gesellschafterin: € 0,00 (31.12.2014 € 39.147,70)		
Erhaltene Anzahlungen	18.939.066,79	19.411.361,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.957.960,82	9.435.698,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.652.711,79	4.300.500,20
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	158.646,26	164.808,14
Sonstige Verbindlichkeiten	958.612,37	1.050.913,52
- davon aus Steuern: € 128.401,01 (31.12.2015 € 196.858,93)		
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>328.431.008,35</b>	<b>335.404.425,53</b>

**Rechnungsabgrenzungsposten**

<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11.741.908,64</b>	<b>3.067.635,44</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>536.523.532,76</b>	<b>526.699.584,95</b>

# Verbund-Gewinn- und Verlustrechnung 2016

Alle Angaben in Euro

	2016	2015
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	63.053.853,64	60.811.706,96
aus dem Verkauf von Grundstücken	6.630.059,00	19.808.093,28
aus Betreuungstätigkeit	2.429.476,17	595.438,50
aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.956.573,86	24.935.676,32
<b>ERGEBNIS UMSATZERLÖSE</b>	<b>93.069.962,67</b>	<b>106.150.915,02</b>
Erhöhung (+/-) /Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	4.782.567,26	-8.482.598,96
Andere aktivierte Eigenleistungen	378.106,98	301.220,72
Sonstige betriebliche Erträge	3.174.381,34	3.130.227,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-26.719.948,06	-26.932.525,77
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-11.815.440,49	-6.404.174,96
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-8.158.474,53	-8.406.818,57
	-46.693.863,08	-41.743.519,30
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>54.711.155,17</b>	<b>59.356.244,61</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-11.832.960,03	-11.953.618,82
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-2.974.859,56	-3.913.956,95
- davon Altersversorgung: € -685.637,70 (2015 € -1.582.644,10)		
	-14.807.819,59	-15.867.575,77
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen	-13.734.960,34	-13.395.477,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.685.261,51	-5.305.154,57
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>19.483.113,73</b>	<b>24.788.057,17</b>
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	53,82
Erträge aus Beteiligungen	28.849,25	33.975,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.592,52	3.754,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.237.331,07	-9.041.772,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.166.435,47	-217.474,07
Ergebnis nach Steuern	10.126.788,96	15.566.593,86
Sonstige Steuern	-2.611.656,44	-2.312.967,66
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter (der einbezogenen Tochtergesellschaften)	-6.101,83	-6.489,27
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>7.509.030,69</b>	<b>13.247.136,93</b>



#### Impressum

Freiburger Stadtbau GmbH  
Ralf Klausmann  
Kaufmännischer Geschäftsführer  
Magdalena Szablewska  
Technische Geschäftsführerin  
Am Karlsplatz 2  
79098 Freiburg

Telefon: 0761/ 2105 - 0

E-Mail: [info@fsb-fr.de](mailto:info@fsb-fr.de)

[www.freiburger-stadtbau.de](http://www.freiburger-stadtbau.de)

[www.wohneninfreiburg.de](http://www.wohneninfreiburg.de)

[www.badeninfreiburg.de](http://www.badeninfreiburg.de)

[www.keidelbad.de](http://www.keidelbad.de)

[www.parkeninfreiburg.de](http://www.parkeninfreiburg.de)

[www.radstation-freiburg.de](http://www.radstation-freiburg.de)

#### Redaktion

René Derjung, FSB

PR & Marketing

#### Quellen

eigene Darstellungen  
und Berechnungen

Adobe Stock

J. Mayer H. und Partner, Architekten

Michael Spiegelhalter

Nik Linder

Stadt Freiburg

Design

Sinnoptics Freiburg

Druck

Burger Druck

Oktober 2017