

Konzern und Stadtentwickler



Die Freiburger Stadtbau legt ihr Hauptaugenmerk auf die Sanierung ihres Wohnbestands – und nebenbei hat sie sich selbst saniert.

VON JÖRG HEMMERICH

Vor nicht allzu langer Zeit war die FREIBURGER STADTBAU ziemlich heftig im Gespräch, weil der Oberbürgermeister die Idee aufbrachte, das zu 100 Prozent im Besitz der Stadt befindliche Unternehmen zu privatisieren. Das hätte ziemlich viel Geld in die Stadtkasse gespült, Freiburg wäre vermutlich auf Jahre hinaus saniert gewesen. Das Thema ist nach einem Bürgerentscheid mausetot, auch wenn es im abgelaufenen Wahlkampf immer wieder mit neuer heißer Luft aufgepumpt wurde.

Viel interessanter ist freilich, welche Entwicklung dieses seit knapp zehn Jahren von **Ralf Klausmann** geführte Unternehmen genommen hat. Klausmann managt die STADTBAU allein, der Vertrag eines weiteren technischen Geschäftsführers ist nicht verlängert worden. Die Verwaltung hat er kräftig abgespeckt, in einem Jahrzehnt von 214 auf 150 Mitarbeiter – ohne Kündigungen, wie Klausmann betont. Es ging und geht um bessere Kostenstrukturen, um die Erhöhung des Eigenkapitals, das vor

zehn Jahren gerade mal 19 Prozent ausmachte. Heute liegt die Quote fast bei 40 Prozent, was die Kreditwürdigkeit enorm steigert, und im operativen Geschäft schreibt die STADTBAU Gewinne.

Dabei ist die STADTBAU schon so etwas wie ein Konzern. Dazu gehören nicht nur die Mietwohnungen, sondern das Unternehmen betreut über Tochtergesellschaften auch viele städtische Immobilien, von den Schwimmbädern bis hin zu etlichen Parkhäusern in der Stadt, die wohl in den nächsten Jahren erheblichen Aufwand verursachen werden. Kerngeschäft sind freilich die Wohnungen, und die sind ein Problem an sich. Ralf Klausmann rechnet damit, in den nächsten fünf Jahren 220 Millionen Euro in die Sanierung stecken zu müssen – es geht vor allem darum, die Wohnungen energetisch fit zu machen.

Schon in den vergangenen Jahren galt der Sanierung das Hauptaugenmerk, insbesondere im Stadtteil Weingarten wurde der alte Wohnbestand auf Vordermann gebracht. Wenn dort alles fertig ist, wird das wohl 150 Millionen Euro gekostet haben. Für den STADTBAU-Chef ist es keine Frage, dass die Sanie-

rung vor allem dem Mieter nützt. Die so genannte zweite Miete, also die Nebenkosten, werden ihm zufolge nicht mehr zum unkalkulierbaren Kostenfaktor, weil die energetische Sanierung die Heizkosten dramatisch senkt. „Die Nebenkosten müssen so preiswert wie möglich sein“, sagt Klausmann. Bis 2018 hofft man, die energetische Sanierung weitgehend abgeschlossen zu haben.



Ralf Klausmann

Aber die STADTBAU wird auch neu bauen, Mietwohnungen natürlich auch in schwierigen Quartieren – und sie engagiert sich als Bauträger: Auf der Agenda stehen Reihenhäuser ebenso wie Eigentumswohnungen. Im Visier hat man so genannte Schwellenhousehalte, also jene, deren Einkommen so bemessen ist, dass Eigentum nur unter besonders günstigen Bedingungen erworben werden kann. Ralf Klausmann: „Wichtig ist, dass überhaupt gebaut wird.“ Fluktuation sei auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg unerlässlich, Mieter kaufen Eigentumswohnungen, in frei werdende Mietwohnungen ziehen andere ein, das ist der erwünschte Effekt. Stadtentwicklung in Freiburg ist so gesehen ohne den größten Wohnungsbesitzer der Stadt schlicht nicht denkbar. ■