

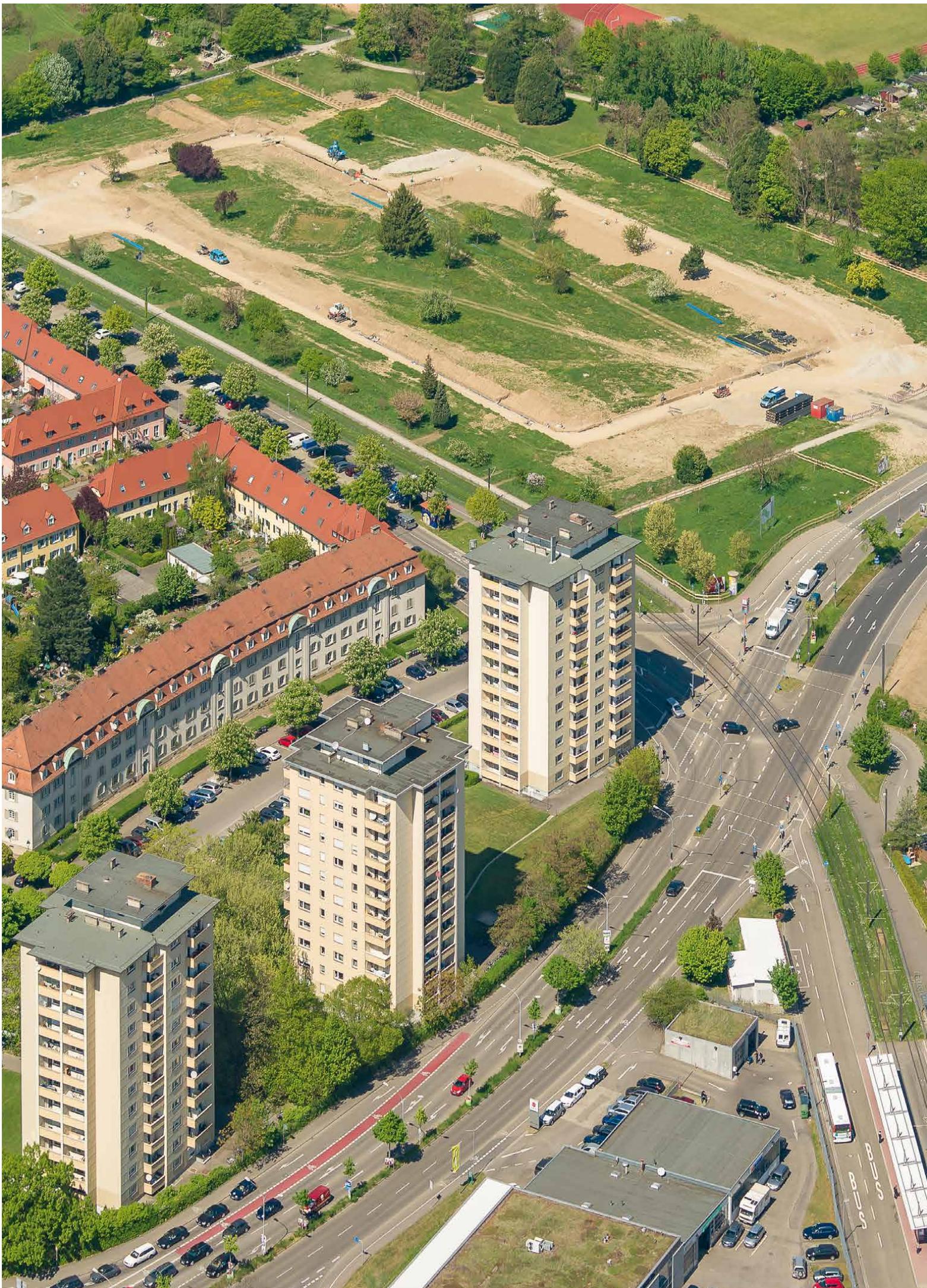
Für Freiburg. Für Sie.



# Geschäfts- bericht 2015



*Aus Tradition  
für die Zukunft  
bauen*





### Ein neues Baugebiet entsteht:

Auf den Gutleutmatten im Stadtteil Haslach hat die Freiburger Stadtbau als erste Bauherrin mit dem Bau begonnen.

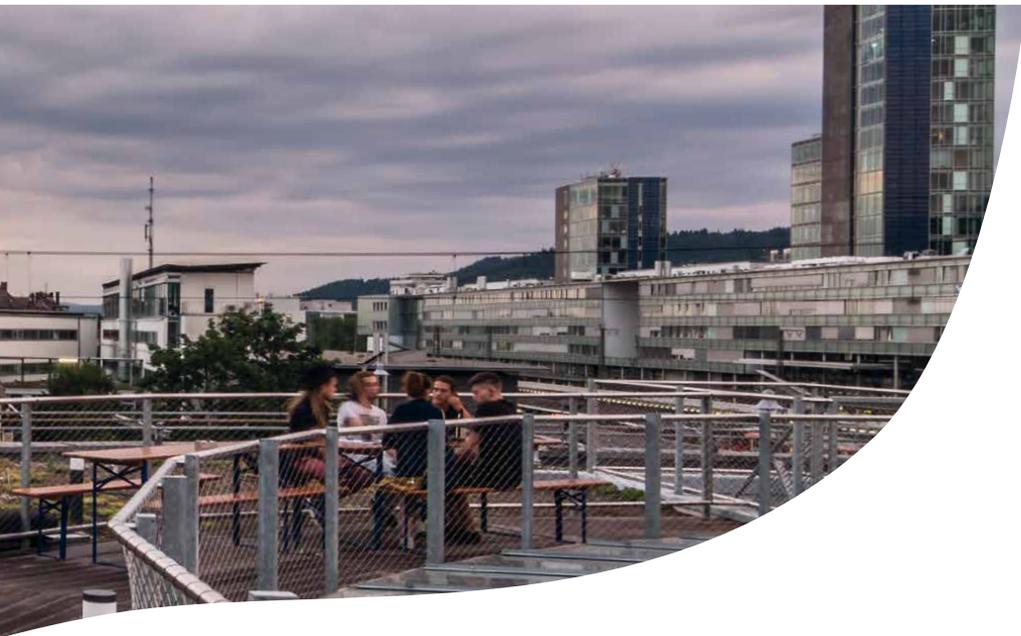
Dort entstehen in einem ersten Bauabschnitt 40 geförderte Mietwohnungen. Insgesamt wird die FSB in vier Bauabschnitten 154 Miet- und Eigentumswohnungen sowie eine sechsgruppige Kita errichten. Der erste Bauabschnitt umfasst Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Geschosse.

Das Gebäude im Effizienzhaus-Standard 55 wird besonders durch seine gefaltete Fassade hervorstechen, die dem Gebäude einen ganz besonderen Charakter verleiht. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für das Frühjahr 2017 geplant. Der Baubeginn für die nächsten drei Bauabschnitte ist für das Frühjahr 2017 geplant.



# Inhalt

Zahlen und Fakten 2015 / Seite 6  
Grußwort des Oberbürgermeisters / Seite 8  
Genehmigung des Aufsichtsrats / Seite 10  
Vorwort der Geschäftsführung / Seite 12  
Das sind wir – Organigramm / Seite 14  
Highlights 2015 / Seite 16



Neuer Treffpunkt:  
Die Dachterrasse der Radstation.  
Mehr ab S. 34

## Wohnen in Freiburg

Gewinn und Investitionen / Seite 20  
Herausforderung sozialer  
Wohnungsbau / Seite 22  
Mietpreisgeförderte Wohnungen / Seite 25  
Highlight mit 60 neuen Wohnungen / Seite 28  
Spatenstich Güterbahnhof-Areal / Seite 32



## Parken in Freiburg

Parkhäuser und  
Radstation / Seite 34



## Baden in Freiburg

KEIDEL Bad / ab Seite 38  
Regio Bäder / ab Seite 40



## Verbund- Lagebericht

ab Seite 44

## Zahlen und Fakten

Wohnungsbestand: FSB

Wohnungsbestand: FSI

WEG-Einheiten

Summe verwaltete Wohneinheiten

Wohnfläche: FSB

Wohnfläche: FSI

Durchschnittlicher Mietpreis eigene Wohneinheiten pro m<sup>2</sup>

Erstellte Mietwohnungen

Sanierte, modernisierte, instand gesetzte Mietwohnungen

Begonnene Mietwohnungen

Übergebene Reihenhäuser

Übergebene Gewerbeeinheiten

Übergebene Eigentumswohnungen

Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung

Investitionen in Mietwohnungsneubau

Investitionen in Erstellung von Wohneigentum

Bewirtschaftete Parkplätze

Investitionen in Sanierung,  
Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser

Besucher/innen KEIDEL Mineral-Thermalbad

Investitionen in Sanierung, Modernisierung,  
Instandhaltung KEIDEL Mineral-Thermalbad

Besucher/innen der Freiburger Bäder

*Eine überaus  
positive  
Entwicklung ...*

Bilanzsumme Freiburger Stadtbau Konzern \*

Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH

Bilanzsumme Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co.KG

Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Bilanzsumme Regio Bäder GmbH

Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau Konzern \*

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 Konzern

Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH

Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Beschäftigte Regio Bäder GmbH

\* ohne Freiburger Kommunalbauten  
GmbH Baugesellschaft & Co. KG



|                | 2015                   | 2014                   |
|----------------|------------------------|------------------------|
| eigene         | 8.293 WE               | 8.222 WE               |
| angemietete    | 266 WE                 | 267 WE                 |
| mietverwaltete | 41 WE                  | 44 WE                  |
|                | 936 WE                 | 936 WE                 |
|                | 1.535 WE               | 1.501 WE               |
|                | 11.071 WE              | 10.970 WE              |
| eigene         | 540.497 m <sup>2</sup> | 533.377 m <sup>2</sup> |
| angemietete    | 18.634 m <sup>2</sup>  | 18.855 m <sup>2</sup>  |
| mietverwaltete | 2.870 m <sup>2</sup>   | 3.080 m <sup>2</sup>   |
|                | 61.923 m <sup>2</sup>  | 61.923 m <sup>2</sup>  |
|                | 6,27 €                 | 6,17 €                 |
|                | 73 WE                  | 72 WE                  |
|                | 0 WE                   | 146 WE                 |
|                | 45 WE                  | 73 WE                  |
|                | 6 RH                   | 12 RH                  |
|                | 1 GE                   | 0 RH                   |
|                | 44 WE                  | 25 WE                  |
|                | 12.900 T€              | 15.456 T€              |
|                | 9.645 T€               | 15.095 T€              |
|                | 6.404 T€               | 14.107 T€              |
|                | 3.328 StPl             | 3.328 StPl             |
|                | 1.000 T€               | 389 T€                 |
|                | 498.896 Gäste          | 489.392 Gäste          |
|                | 875 T€                 | 434 T€                 |
|                | 1.020.546 Gäste        | 840.770 Gäste          |
|                | 471.998.200 €          | 470.662.694 €          |
|                | 410.576.583 €          | 409.848.279 €          |
|                | 60.338.417 €           | 59.937.254 €           |
|                | 54.991.018 €           | 52.909.948 €           |
|                | 1.638.051 €            | 1.370.240 €            |
|                | 10.745.360 €           | 6.285.478 €            |
|                | 9.317.870 €            | 5.255.628 €            |
|                | 1.401.534 €            | 1.028.977 €            |
|                | 1.442.462 €            | 1.698.785 €            |
|                | 143.360 €              | 141.848 €              |
| 31.12. **      | 285 MA                 | 294 MA                 |
| 31.12. **      | 153 MA                 | 158 MA                 |
| 31.12. **      | 76 MA                  | 77 MA                  |
| 31.12. **      | 56 MA                  | 59 MA                  |

**10,7**  
**Mio. Euro**  
**Konzerngewinn\***

\*\* ohne Aushilfen und  
Saisonmitarbeiter



## Grußwort des Oberbürgermeisters

Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnungen ist und bleibt die Bereitstellung von Wohnraum die dringendste Aufgabe städtischer Baupolitik. Der Freiburger Stadtbau kommt dabei eine zentrale Rolle zu, bei der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen ist sie eine unverzichtbare und verlässliche Partnerin. Besonders gefragt ist sie bei der Schaffung von bezahlbaren und geförderten Mietwohnungen für all jene Freiburgerinnen und Freiburger, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum zum Zuge kommen.

Es ist eine gesellschaftliche Aufgabe, welche die FSB ernst nimmt: Im ganzen Stadtgebiet werden Wohnungen gebaut oder saniert. Umfassende Bauprojekte mit gefördertem Mietwohnungsbau entstehen aktuell auf dem ehemaligen Güterbahnhofgelände und auf dem Areal Gutleutmatten, neue Wohnungen werden auch am Rennweg



errichtet. Im Mooswald schließt die FSB mit dem letzten Bauabschnitt das Großprojekt Sternenhof ab, im fünften Bauabschnitt entstehen hier über 60 Eigentumswohnungen. Umfassende Sanierungen finden unter anderem in Haslach-Südost und in Weingarten statt.

Mit einem Bestand von mittlerweile mehr als 11.000 Wohnungen ist die FSB die größte Wohnbaugesellschaft Südbadens. Um ihren sozialen Aufgaben gerecht werden zu können, werden die Gewinne der Freiburger Stadtbau nicht an die Stadt als Gesellschafterin abgeführt, sondern verbleiben zur Stärkung des Eigenkapitals im Unternehmen, als Grundlage für wichtige Investitionen wie den fortlaufenden Mietwohnungsbau.

Hier kam in jüngster Zeit eine weitere wichtige Aufgabe hinzu: Die Wohnversorgung der bei uns Schutz suchenden Menschen, von denen manche zeitlich befristet, manche aber auch auf lange Sicht eine Bleibe oder eine neue Heimat suchen. Mit der neuen Unterkunft in der Hammer-schmiedstraße in Littenweiler errichtet die Stadtbau erstmals ein Flüchtlingswohnheim, das insgesamt 312 Menschen beherbergen wird.

Generell ist es ein großer Vorteil, dass die Stadt mit der Freiburger Stadtbau einen eigenen Bauträger an ihrer Seite hat, um selbst agieren und auf neue Entwicklungen reagieren zu können.

Dass die FSB erfolgreich auch außergewöhnliche Projekte realisieren kann, hat sie längst bewiesen – unter anderem mit dem M1 im Vaubanviertel, das ein Wohnhaus mit

Passivhaus-Energiekonzept und ein inklusives Hotel vereinigt. Eine außergewöhnliche Aufgabe war jüngst die Neukonzeption der Radstation, die eine neue Dachterrasse bekommen hat und dank neuer Gastronomiebetreiber und neuem Außendesign deutlich an Attraktivität gewonnen hat – und sich seit der Fertigstellung im Juli 2015 zu einem Besuchermagneten in zentraler Innenstadtlage entwickelt hat. Als weitere außergewöhnliche Aufgabe der FSB jenseits des Alltagsgeschäfts ist beispielsweise die aufwändige technische Sanierung des KEIDEL-Bads zu nennen.

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

Dr. Dieter Salomon  
OBERBÜRGERMEISTER UND  
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS



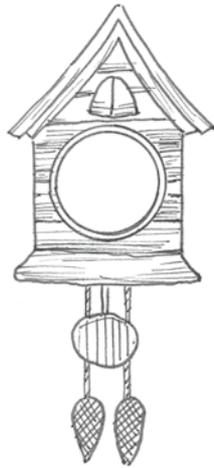
Dr. Dieter Salomon  
OBERBÜRGERMEISTER



Otto Neideck  
ERSTER  
BÜRGERMEISTER



Prof. Dr. Martin Haag  
BAUBÜRGERMEISTER



Martin Kotterer  
STADTRAT



Wendelin Graf  
v. Kageneck  
STADTRAT



Berthold Bock  
STADTRAT

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 in zwei Aufsichtsratssitzungen und zahlreichen der aus seiner Mitte bestellten Ausschüsse 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 von dem durch den bestellten Abschlussprüfer, der Bavaria Treuhand AG München, geprüft und als mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag 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 2015 samt



Irene Vogel  
STADTRÄTIN



Dr. Wolf-Dieter Winkler  
STADTRAT



Anke Dallmann  
STADTRÄTIN



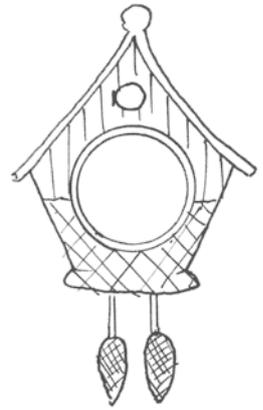
Eckart Friebis  
STADTRAT



Helmut Thoma  
STADTRAT



Pia Federer  
STADTRÄTIN



Gerhard Frey  
STADTRAT



Karin Seebacher  
STADTRÄTIN



Walter Krögner  
STADTRAT



Margot Queitsch  
STADTRÄTIN

Anhang und Lagebericht und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2015 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 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.



Patrick Evers  
STADTRAT

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Dieter Salomon  
OBERBÜRGERMEISTER



Sandra Wartenberg  
BETRIEBSRÄTIN  
FKB



Stefanie Fleer  
BETRIEBSRÄTIN  
FSB



Ralf Müller  
FSB-MIETERBEIRATS-  
VORSITZENDER

# Unser erfolgreichstes Geschäftsjahr.



Ralf Klausmann  
ALLEINGESCHÄFTSFÜHRER

## Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2015 war für den Freiburger Stadtbau Verbund mit seinen vielseitigen Geschäftsfeldern und einer großen Zahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern das erfolgreichste Geschäftsjahr in der Firmengeschichte. Das ist gut so, denn es stehen in Zukunft zahlreiche Investitionen an, die das Unternehmen tätigen wird.

Im vergangenen Geschäftsjahr musste sich insbesondere die Freiburger Stadtbau GmbH wieder so manchen Herausforderungen stellen. Denn sie ist das Herz des Unternehmensverbundes und wird heute mehr denn je ihrem Kernauftrag, dem sozialen Mietwohnungsbau, nachkommen. Sozialen Wohnungsbau betreibt die FSB seit jeher kontinuierlich, mit Rücksicht auf die Bewohnerinnen und Bewohner, die Stadtentwicklung und die Nachbarschaft.

So haben wir im vergangenen Geschäftsjahr mit dem Bau von 40 geförderten Mietwohnungen begonnen. Zu Beginn des Jahres 2016 haben wir den Bau von 40 weiteren Wohnungen eingeläutet. Dabei haben wir die Möglichkeit erhalten, zwei Projekte in vollständig neuen Wohnquartieren, die sich aktuell in der Entwicklung befinden, zu realisieren. Die neuen Mietwohnungen, die an der Zita-Kaiser-Straße auf dem Güterbahnhof-Areal und im Baugebiet Gutleutmatten in Freiburg-Haslach entstehen, stellen für uns als Bauträgerin und Vermieterin auch nach jahrelanger Erfahrung und Bautätigkeit ein spannendes Unterfangen dar. Sie bieten die Gelegenheit, durch geschickt geplante Wohnkonzepte, zeitgemäße Architek-

tur, eine nachhaltige Bauweise und der anschließenden Vermietung und Objektbetreuung ein ganzes Wohngebiet und dessen Bewohnerstruktur aktiv mitzugestalten.

Für Menschen, die sich aus eigener Kraft am sogenannten freien Markt nicht mit Wohnraum versorgen können, bietet die Stadt besondere Wohnangebote an. Die FSB stellt hierfür einen wichtigen Partner dar. Aus diesem Grund haben wir im Freiburger Norden ein bestehendes Wohnheim für wohnungslose Menschen um einen Neubau erweitert und so für 32 Menschen ein vorübergehendes Zuhause geschaffen.

In Zukunft stehen zahlreiche Neubauprojekte an. Bis zum Jahr 2022 wird die FSB ca. 2.900 Wohnungen in Freiburg bauen und damit ca. 6.700 Menschen ein neues Zuhause bieten. Aber wir investieren nicht nur in den Neubau, sondern erhalten das, was bereits da und mit Leben gefüllt ist. So sanieren wir mit Bedacht Stück für Stück unsere Bestandsimmobilien. In Weingarten-West haben wir zum Beispiel 176 geförderte Wohnungen für 440 Menschen auf Neubaustandard saniert. Diese neue Wohnqualität wird nicht nur technisch, sondern auch optisch deutlich sichtbar: Es kamen bereits Bewohnerinnen und Bewohner auf uns zu und bemerkten, dass es sich bei den Gebäuden in der Sulzburger Straße auch um einen Neubau handeln könnte. Aussagen wie diese sind ein ganz besonderes Kompliment für unsere Arbeit und eine Bestätigung dafür, dass unsere Kunden diese wertschätzen und gerne bei der Freiburger Stadtbau wohnen.



**Dieter Jehle**  
PROKURIST,  
ABTEILUNGSLEITER TECHNIK

## Geschäfts- leitungsteam



**Oliver Heintz**  
PROKURIST, GESCHÄFTSLEITER  
BÄDER UND FREIZEITANLAGEN



**Barbara C. Mietsch**  
PROKURISTIN, JUSTIZIARIN,  
LEITERIN RECHT UND PERSONAL



**Michael Seiler**  
PROKURIST,  
KAUFMÄNNISCHER LEITER



**Dennis Voss**  
PROKURIST, ABTEILUNGSLEITER  
WOHNEN & VERMIETEN

Um weiterhin sozialen Wohnungsbau betreiben zu können, wird die FSB auch in Zukunft in das Bauträgersgeschäft investieren. So haben wir mit dem letzten Bauabschnitt im „Sternenhof“ begonnen, in dem 61 Eigentumswohnungen entstehen werden. Die Besonderheit dieses Projektes ist, dass 56 Wohnungen auf die Bedürfnisse von Studenten ausgelegt sind und von den künftigen Eigentümern ausschließlich an diese Zielgruppe vermietet werden können.

Ein besonderes, wenn auch öffentlich kontrovers diskutiertes, Gebäude wird am Rennweg im Stadtteil Herdern entstehen. Dort wird die FSB auf einem dreieckig geformten Inselgrundstück neuen Wohnraum mit ca. 60 Wohnungen errichten. Um an dieser Stelle eine ausgewogene soziale Durchmischung zu erreichen und gleichzeitig sogenannten Schwellenhaushalten Wohnraum anbieten zu können, ist hier ein Zusammenspiel aus sozial geförderten und frei finanzierten Wohnungen denkbar. Wir sind gespannt, ob wir Sie für dieses Projekt genauso begeistern können. Auf den folgenden Seiten stellen wir eine Auswahl unserer Bautätigkeit ausführlich vor, seien Sie gespannt!

Zukunftsorientierte Investitionen tätigen wir auch für das KEIDEL Bad. Unser beliebtes Thermalbad hat mittlerweile rund 500.000 Badegästen jährlich zu verzeichnen. Diese hohe Akzeptanz bringt das Bad allerdings auch an seine Kapazitätsgrenzen. So sind dort dringende Investitionen in die 37 Jahre alte Technik erforderlich. Aus diesem Grund haben wir Freiburgs schöne Therme im Jahr 2016 zur

Durchführung erster technischer Maßnahmen für zwei Monate geschlossen. Die nächste Sanierungsphase erfolgt im Jahr 2017, wo wir unsere beliebte Therme voraussichtlich wieder während der Sommerzeit schließen werden.

Der Verbund mit seinen Tochtergesellschaften ist ein Unternehmen, das weiter wächst. Und genau dieses Wachstum benötigen wir, um auch in Zukunft eine gesunde Basis für neue Investitionen zu schaffen und damit insbesondere den sozialen Wohnungsbau in Angriff nehmen zu können.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viele interessante Eindrücke beim Lesen unseres Geschäftsberichtes.

Herzlichst, Ihr

**Ralf Klausmann,**  
ALLEINGESCHÄFTSFÜHRER

Freiburg   
I M B R E I S G A U

100%

100%

20%

Freiburger  
Stadtbau 

Freiburger Stadtbau GmbH

80%

Freiburger Stadtimmobilien  
Verwaltungsgesellschaft mbH

Komplementärin  
ohne Anteile

100%

100%

1/3 Beteiligung

Freiburger  
Stadtimmobilien 

Freiburger Stadtimmobilien  
GmbH & Co. KG

Regio Bäder 

Regio Bäder GmbH

GREEN  
CITY  
HOTEL  
VAUBAN

Green City Hotel  
Vauban gGmbH

Kommanditistin 94%



Kommanditistin  
6%

Freiburger  
Kommunalbauten  
GmbH

Komplementärin  
ohne Anteile

**Freiburger  
Kommunalbauten**



Freiburger Kommunalbauten GmbH  
Baugesellschaft & Co. KG



## Das sind wir:

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).

Die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten sind in der Freiburger Stadtbau GmbH angesiedelt. Mit über 11.000 Wohnungen, davon über 9.000 eigene Wohnungen, ist die FSB die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden.

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & 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 Freiburger Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG (FWTM) verpachtete Konzerthaus im Eigentum der Gesellschaft.

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 Juni 2013 gehört das neu errichtete Green City Hotel Vauban ebenfalls zu einem Drittel zur FSB.

Im FSB-Verbund arbeiten insgesamt 285 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



## Januar

### KEIDEL-Bad auf Rekordkurs

Zum Jubiläum hat das KEIDEL Bad erneut einen Besucherrekord aufgestellt: 499.000 Gäste haben es sich im Jahr 2015 im wohltuenden Thermalbad und seiner außergewöhnlichen Saunalandschaft gut gehen lassen. Eine zufriedenstellende Bilanz auf der sich das KEIDEL Bad jedoch im Jahr 2016 nicht ausruhen will.



## Februar

### Übergabe Bewohnertreff

Im Februar übergab die FSB den Bewohnerinnen und Bewohnern der Bugginger Straße 2, vertreten durch das Forum Weingarten e.V., die Schlüssel für einen Gemeinschaftsraum. Der sogenannte „Bewohnertreff“ wird der Hausgemeinschaft kostenlos für Freizeitaktivitäten zur Förderung einer guten Nachbarschaft zur Verfügung gestellt. Der Raum wurde im Zuge der Sanierung des Hauses eigens für die Bewohner neu geschaffen. Die FSB führt damit ihr Anliegen fort, Angebote über das Wohnen hinaus für soziale Projekte zu schaffen.



## März

### FSB erhält 8 Auszeichnungen innerhalb von 2 Jahren

Die Projekte „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ und „Binzengrün 9“ wurden mit der Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“ von der Architektenkammer Baden-Württemberg geehrt. Die Auszeichnungen folgen auf sechs weitere Preise, die die FSB im Jahr 2014 für ihre Neubauprojekte erhalten hat. Dazu gehören der Deutsche Bauherrenpreis, ein Preis der Landesinitiative für innovative Wohnungsbaukonzepte und vier Hugo-Häring-Auszeichnungen für die Projekte „M1 Vauban“, „Binzengrün 9“, „KEIDEL Bad“ und „Haslacher-/Uferstraße“. Diese Auszeichnungen zeigen, dass die FSB eine nachhaltige Stadtentwicklung mit einer gelungenen Kombination aus Baukultur und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner verfolgt.

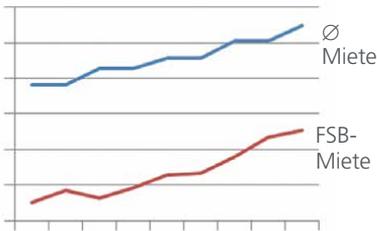


## März

### FSB spendet 1.000 Euro an „Huckepack“

Bei der jährlichen Tombola der Betriebsfeier des FSB-Verbunds kamen rund 400 Euro für einen guten Zweck zusammen. Das Unternehmen freute sich über das soziale Engagement seiner Mitarbeiter und stockte den Betrag auf 1.000 Euro auf. Das Geld kommt dem AWO-Schulkindergarten „Huckepack“ für körper- und mehrfachbehinderte Kinder zugute, der gleich zwei Elemente zusammenfasst, die der FSB besonders am Herzen liegen: Kinderbetreuung und Unterstützung behinderter Menschen im Alltag.

# Highlights 2015



## März

### Mietsenkungen und -erhöhungen für FSB-Wohnungen

Die FSB hat die Mieten von 1.119 Wohnungen angepasst. Die Satzungsmiete für geförderte Wohnungen und Mieterhöhungen bleiben zugunsten der Mieter aber unter den gesetzlichen Spielräumen. Die Anpassungen betreffen 951 geförderte Wohnungen der FSB und 168 frei finanzierte Wohnungen der Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG (FSI) und umfassen sowohl Senkungen als auch Erhöhungen der monatlichen Nettokaltmieten. Von den 951 geförderten Wohnungen der FSB werden in 711 Wohnungen die Mieten erhöht und für 240 Wohnungen die Mieten gesenkt. Zudem wurden für 168 frei finanzierte FSI-Wohnungen Mieterhöhungen ausgesprochen. Die Mietanpassungen betreffen Wohnungen in den Stadtteilen Littenweiler, Herdern, Weingarten, Mooswald, Stühlinger, Beurbarung, Ebnet und Haslach; in allen Wohnungen liegt die letzte Mietanpassung mindestens drei Jahre zurück.

## Juli

### Radstation am Hauptbahnhof bekommt eine 300 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse aufs Dach

Die FKB hat auf der Radstation am Hauptbahnhof eine Dachterrasse errichtet. Die neue Sonnenterrasse wird zur Hälfte vom Café „Hermann“ bewirtet und ist im hinteren Bereich zum Stühlinger Kirchplatz während der Öffnungszeiten des Cafés für die Öffentlichkeit frei zugänglich. Insgesamt hat die FKB 675.000 Euro in den Bau investiert. Oberbürgermeister Dieter Salomon hat gemeinsam mit FKB-Alleingeschäftsführer Ralf Klausmann die Dachterrasse feierlich eröffnet.

## Juli

### Azubis für herausragende Leistungen in der Berufsschule mehrfach ausgezeichnet

Drei Auszubildende der FSB wurden von der Fritz-Eler-Schule in Pforzheim und der Heinrich-Lanz-Schule in Mannheim mehrfach für ihre schulischen Leistungen ausgezeichnet. Amelie Rheindorf hat als Auszubildende zur Fachangestellten für Bäderbetriebe eine Anerkennung für ihre hervorragenden schulischen Leistungen erhalten. Alexander Bappert und Claudius Röscher legten ihre Prüfungen zum Immobilienkaufmann mit „Sehr gut“ und „Gut“ ab. Dazu kommen Auszeichnungen für „herausragende und hervorragende Leistungen“ während der gesamten Ausbildung an der Berufsschule. Alexander Bappert schloss zudem als Bester seines Jahrgangs ab. Neben einem hohen Engagement in den Praxisphasen haben die drei Nachwuchskräfte in der Theorie die Erwartungen weit übertroffen. Ein

großes Dankeschön gilt auch allen Mitarbeitern, die den Auszubildenden während der gesamten Ausbildung unterstützend zur Seite stehen. Die FSB möchte jungen Menschen eine fundierte Ausbildung und eine Perspektive bieten. Aus diesem Grund bietet das Unternehmen in jedem Jahr Ausbildungsplätze zur/zum Immobilienkauffrau/-mann sowie Fachangestellter/n für Bäderbetriebe in den Regio Bädern an.



## September

### Strandbad knackt Besucherrekord aus dem Jahr 2003

Der sehr heiße und trockene Freiburger Sommer lockte viele Gäste in die Freiburger Bäder, so dass im Strandbad ein Besucherzuwachs von fast 40% im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden konnte.



## Oktober

### FSB investiert knapp 12 Mio. Euro in geförderten Mietwohnungsneubau

Die FSB hat den Baubeginn für ihren ersten Bauabschnitt im Gebiet Gutleutmatten eingeläutet. Dort wird ein Wohngebäude mit 40 geförderten Mietwohnungen errichtet. In drei weiteren Bauabschnitten folgen 114 weitere Miet- und Eigentumswohnungen sowie eine sechsgruppige Kindertagesstätte. Gemeinsam mit Freiburgs Erstem Bürgermeister Otto Neideck und Andreas Peltz, Bauherr eines Nachbargrundstücks, hat FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann den offiziellen Spatenstich vollzogen. Die FSB und die Peltz bauen+wohnen GmbH & Co. KG sind die ersten Bauherren, die in Gutleutmatten mit den Bauarbeiten beginnen.



## Oktober

### Stadt Freiburg und FSB präsentieren Stadtentwicklungsprojekte

Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag, Ralf Klausmann, Alleingeschäftsführer der FSB und Roland Jerusalem, Leiter des Stadtplanungsamtes, stellen prominente Stadtentwicklungsprojekte vor. Es werden dabei unter anderem nähere Details zu den Planungen für eine neue Wohnbebauung am Rennweg präsentiert.



## November

### 25 % weniger Mietaufschlag für über 190 modernisierte FSB-Wohnungen

Um ihren Mieterinnen und Mietern im geförderten Bereich langfristig eine hohe Wohnqualität bieten zu können, modernisiert die FSB sukzessiv ihre Bestände. In den Jahren 2014 und 2015 hat die FSB insgesamt 191 Wohnungen in Weingarten-West auf Neubaustandard modernisiert. Im dritten Passivhochhaus Bugginger Straße 2 entstanden ohne zusätzlichen Baulandverbrauch zudem 45 neue Wohnungen. Aufgrund der umfassenden Modernisierung fallen für die Mieterinnen und Mieter monatlich Mehrkosten für die angemietete Wohnung an. Der FSB ist es gelungen, diese Kosten geringer zu halten, als vor Modernisierungsbeginn angekündigt. Bei allen Wohnungen liegen die tatsächlichen Aufschläge mindestens 25 % unter den ursprünglich errechneten Mehrkosten. Darüber hinaus bleiben alle Wohnungen für zehn Jahre in einer Mietpreis- und Belegungsbindung.

# Highlights 2015



## November

### Vertriebsstart für 61 neue Eigentumswohnungen in Freiburg-Mooswald

Die FSB startet den abschließenden Bauabschnitt im Wohnquartier Sternenhof. Bis Mitte 2017 wird ein weiteres Wohnhaus mit 61 neuen Eigentumswohnungen und drei Gewerbeeinheiten den Abschluss des Großprojekts bilden. Das Gebäude liegt an der Elsässer Straße, direkt am neuen Robert-Grumbach-Platz. Gemeinsam mit Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag und politischen Vertretern hat FSB-Alleingeschäftsführer Ralf Klausmann den Spatenstich vollzogen und damit zeitgleich den Vertriebsstart für die neuen Eigentumswohnungen eingeleitet.

Die neuen Eigentumswohnungen mit studentischer Bindung leisten einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des angespannten Freiburger Wohnungsmarkts. Die Erträge aus dem Bauträgergeschäft sind für die FSB unverzichtbar, um defizitäre geförderte Mietwohnungen, wie sie zum Beispiel an der Berliner Allee entstanden sind, finanzieren zu können.



## November

### KEIDEL Bad investiert in Technik und Badebecken 9,4 Millionen Euro

Die FKB stellt die strategische Ausrichtung des KEIDEL Bads für die nächsten Jahre vor. Das Mineral-Thermalbad wird sich nach der energetischen Modernisierung des Gebäudekörpers in den letzten zehn Jahren nun verstärkt der Erneuerung ihres inneren Kerns mit den technischen Anlagen widmen. Langfristiges Ziel der Maßnahmen ist der Ausbau der Sauna- und Wellnesslandschaft ab dem Jahr 2022. Voraussetzung für die Erweiterung des beliebten Thermalbads stellt eine grundlegende Erneuerung und Modernisierung der Technik dar.



## Dezember

### FSB stellt Wohnheim für wohnungslose Menschen fertig

Die FSB hat den Erweiterungsbau des Wohnheims für wohnungslose Menschen im Gewerbegebiet Nord fertiggestellt. Das Gebäude wurde von der FSB im Auftrag der Stadt Freiburg in 12-monatiger Bauzeit errichtet. In Abstimmung mit dem Amt für Wohnraumversorgung wurden in der Tullastraße 63a 32 zusätzliche Betreuungsplätze geschaffen. Insgesamt hat die Stadt 1,95 Mio. Euro in das Projekt investiert. Gemeinsam mit Bürgermeister Ulrich von Kirchbach hat FSB-Alleingeschäftsführer Ralf Klausmann die Räumlichkeiten im Rahmen einer symbolischen Schlüsselübergabe offiziell eröffnet.



# 9,3 Mio. Euro Gewinn und jede Menge Herausforderungen

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) kann im Geschäftsjahr 2015 einen Gewinn von 9,3 Millionen Euro verbuchen. Und hat damit das bisher beste Jahresergebnis in der Unternehmensgeschichte zu verzeichnen.

Es ist dringend erforderlich, dass die FSB als kommunale Gesellschaft Gewinne erwirtschaftet.

Gewinne sind zur Stärkung des Eigenkapitals erforderlich, welches zur Finanzierung des geförderten Mietwohnungsbaus benötigt wird.

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

# Neubautätigkeit im Jahr 2015:

73 Mietwohnungen  
6 Reihenhäuser  
44 Eigentumswohnungen

---

40 Mietwohnungen (Baubeginn)

---

163 Neue Wohneinheiten

## Gewinn stammt nicht aus Mieteinnahmen

Die FSB hat diesen hohen Gewinn erwirtschaften können, da sie neben ihrem Kerngeschäft, dem sozialen Wohnungsbau, auch Eigentumswohnungen und Reihenhäuser errichtet und diese an private Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft. Nur mit Hilfe solcher Erlöse ist das Unternehmen in der Lage, ein entsprechendes Eigenkapital aufzubauen, welches für die Finanzierung von anstehenden Bau- und Modernisierungsvorhaben dringend erforderlich ist.

## Ohne die FSB kein sozialer Wohnungsbau in Freiburg

Die FSB gehört zu den wenigen Wohnungsbaugesellschaften in der Region, die überhaupt sozialen Mietwohnungsbau betreiben und so für die Menschen in der Stadt bezahl-

bare Wohnungen schaffen. Der Bau von geförderten Mietwohnungen ist für viele Unternehmen unattraktiv, da dieser aus wirtschaftlicher Sicht hohe Verluste mit sich bringt. Zusätzlich fallen hohe Instandhaltungskosten für den Wohnungsbestand an.

## Bezahlbaren Wohnraum langfristig erhalten

Über ihre Bautätigkeit hinaus sorgt die FSB dafür, dass ihre Mieterinnen und Mieter langfristig sehr günstig wohnen. Die durchschnittliche Kaltmiete für FSB-Wohnungen, in der geförderte und sogenannte freifinanzierte Wohnungen berücksichtigt wurden, liegt mit 6,27 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 19 Prozent, und damit deutlich, unter dem Freiburger Mietspiegel. Zum Vergleich: Die Miete nach Mietspiegel beträgt 7,75 Euro pro Quadratmeter.

Eine weitere wichtige Maßnahme, die die FSB vornimmt, um Mieten bezahlbar zu halten, ist die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bei geförderten

Wohnungen. So sind im Jahr 2015 bei 355 FSB-Wohnungen solche Bindungen ausgelaufen. Dies hätte zur Folge, dass sich die Miete für die Mieter erhöhen würde. Um genau das zu verhindern, konnten bereits für 226 Wohnungen die Bindungen mit Hilfe der Stadt und des Landes verlängert werden. Im Jahr 2016 enden weitere Bindungen, für deren Verlängerung die FSB ihren Mieterinnen und Mietern beratend zur Seite steht. Die Möglichkeit eine Bindung zu verlängern, hängt von individuellen Voraussetzungen ab. Liegen diese vor, können die Bindungen um weitere 15 Jahre verlängert werden und die Mieten so mindestens 33 Prozent unter der Durchschnittsmiete nach Freiburger Mietspiegel liegen.

Die erfolgreiche Bilanz ist für die FSB gleichzeitig Ansporn, auch in Zukunft entsprechende Gewinne anzustreben, um die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Mietwohnraum in Freiburg auch weiterhin aktiv betreiben zu können.

# Herausforderung Sozialer Mietwohnungsbau

## Interview mit Ralf Klausmann, Alleingeschäftsführer der Freiburger Stadtbau GmbH

Herr Klausmann, im November 2015 hat der Gemeinderat einige Ergänzungen zum Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen entschieden. Welche Punkte beeinflussen den sozialen Mietwohnungsbau?

Hierzu gehört unter anderem die Veränderung von Kriterien für die Vergabe städtischer Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau. Für die FSB war zum Beispiel die Entscheidung über ein Modell zur Verlängerung von Belegungsbindungen besonders wichtig. Dabei sollen Belegungsrechte für Mietwohnungen bei der Inanspruchnahme einer Förderung nach dem neuen Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016 in Zusammenarbeit mit der Stadt verlängert werden, um bezahlbaren Wohnraum erhalten zu können.

Die FSB hat bereits die Bindungen von 226 Wohnungen verlängert. Wie konnte dies umgesetzt werden? Das neue Landeswohnraumförderungsprogramm und die Unterstützung des Gemeinderates haben die Bindungsverlängerung möglich gemacht. Im Rahmen des Programms ist ein einmaliger Zuschuss für Vermieter von geförderten Wohnungen vorgesehen, wenn diese die Miet- und Belegungsbindung ihrer geförderten Mietwohnungen um 15 Jahre verlängern. Trotz die-

ses Zuschusses des Landes würde es aber immer noch eine Lücke geben, welche die Stadt mit einer außerordentlichen Unterstützung in Form von städtischen Geldern schließen möchte. Für die ab dem Jahr 2015 auslaufenden Belegungsrechte und Belegungsbindungen unserer geförderten Wohnungen haben wir einen Antrag gestellt und bekommen vom Gemeinderat

„Bis **2022**  
ca. **2.900**  
neue Wohnungen.“

einen Zuschuss in Höhe von 4,6 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Daraufhin haben wir 355 Haushalte angeschrieben und auf die Verlängerung hingewiesen. Eine Verlängerung der Bindung bedeutet für den Mieter eine bezahlbare Miete für die nächsten 15 Jahre.

Welche weiteren Maßnahmen zur Erhaltung von sozialem Mietwohnraum sind im Rahmen der Ergänzungen vorgesehen?

Der Gemeinderat hat darüber hinaus über eine Änderung der baulandpolitischen Grundsätze entschieden. Das bedeutet, dass bei einer Schaffung von Baurechten und

der Durchführung von privaten Bodenordnungsverfahren im Umgang von 50 Prozent der neu geschaffenen Geschossfläche geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren und zu belegen ist. Kurzum müssen nun nicht mehr nur 30 Prozent geförderter Mietwohnraum, sondern 50 Prozent errichtet werden, was für einige Investoren eine Bremse beim Bau von neuen Wohnungen darstellen kann. Diese Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau werden wir mit 57 Prozent übertreffen.

In der Öffentlichkeit wird immer wieder thematisiert, dass die FSB nicht aktiv genug im sozialen

Wohnungsneubau sei. Wie sehr wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verfolgt?

Fakt ist, dass wir der größte Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Freiburg sind. Ohne die FSB würde es nur ein sehr geringes Angebot an sozialem und damit preisgünstigem Mietwohnraum am örtlichen Markt geben. Zu unserem Bestand gehören auch Wohnungen, die keiner Preis- oder Belegungsbindung unterliegen, durch eine günstigere Miete aber die gleiche Funktion wie Sozialwohnungen haben. Allerdings wird es immer schwieriger, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dennoch werden wir

voraussichtlich bis zum Jahr 2022 ca. 2.900 neue Wohnungen bauen, davon werden nach jetzigem Stand fast 60 Prozent gefördert sein.

**Genau solche Wohnungen werden in Freiburg dringend benötigt. Was muss aus Ihrer Sicht getan werden, damit mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann?**

Ein wichtiger Punkt ist die Ausweisung von Bauland. Wichtige Entscheidungen hinsichtlich des dringend benötigten Baulands wurden jüngst mit der Schaffung des neuen Stadtteils Dietenbach getroffen. Gleiches gilt für zusätzliche Flächen auf dem Güterbahnhof-Areal, wo nun bis zu 600 weitere Wohnungen entstehen können. Die innerstädtische Nachverdichtung ist aber nach wie vor wichtig für den Wohnungsbau.

Ein Beispiel hierfür könnte eine mögliche Wohnbebauung am neuen Verwaltungszentrum in der Fehrenbachallee sein. Im Rahmen der Ergänzungen wurde aber auch die Möglichkeit der Gebäudeaufstockung, wie wir sie erstmals in der Belchenstraße in Haslach umsetzen werden, thematisiert. Auf diesem Weg könnte Wohnraum auch ohne zusätzlichen Flächenverbrauch entstehen. Allgemein wird es ohne zusätzliche Flächen aber nicht gehen. Ein großes Problem stellen die steigenden Baukosten dar. Hierzu hat der Gemeinderat jüngst einen wichtigen Schritt getan. So wurde einer neuen Stellplatzsatzung, die weniger Stellplatzanteil für bestimmte Wohnungen vorsieht, zugestimmt. Hinsichtlich der hohen Kosten für den Bau von PKW-Stellplätzen für jede Wohnung hatten wir bereits vor vier Jahren an das zuständige Ministerium in Stuttgart ge-

schrieben, mit dem Apell, die Satzung in der Landesbauordnung zu überdenken. Gerade hier in Freiburg hat die Stellplatz-Vorgabe den sozialen Wohnungsbau aufgrund der enormen Kosten zusätzlich ausgebremst. Allerdings gilt die Änderung nur für bestimmte Wohnungen. Voraussetzung ist, dass eine Straßenbahnhaltestelle nicht mehr als 400 Meter entfernt ist, entsprechende Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind und die Bewohnerinnen und Bewohner, die keinen Stellplatz mieten möchten, auch keinen Anwohnerparkausweis erhalten. Geförderter Mietwohnungsbau wird dafür künftig nur noch einen Stellplatzschlüssel von 0,6 Plätzen pro Wohnung haben.

**Die FSB hat im vergangenen Geschäftsjahr ein, beachtliches Ergebnis erwirtschaftet. Ist es notwendig, dass ein städtisches Unternehmen Gewinne erzielt?**

Zunächst ist es wichtig zu sagen, dass der Gewinn nicht aus Mieteinnahmen stammt. Wir erwirtschaften diesen zum großen Teil aus der Realisierung und dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen, also Eigentumswohnungen und Reihenhäusern. Vielfach steht in der Öffentlichkeit die Frage im Raum, warum wir als kommunale Gesellschaft Eigentumsmaßnahmen im mittleren und gehobenen Preissegment realisieren, da unser Kerngeschäft doch eigentlich der soziale Mietwohnungsbau sein sollte. Aber genau diesen betreiben wir seit Jahren aktiv. Allerdings würden uns ohne die genannten Bauträgermaßnahmen die Gewinne fehlen, die wir als Eigenkapital in die Finanzierung des defizitären geförderten Mietwohnbaus einbringen müssen.

Um dies zu verdeutlichen ist eine Betrachtung der Förderung sinnvoll. So setzt das Land eine Grenze von 3.000 Euro pro Quadratmeter Neubau inklusive Grundstücksanteil. Dann werden 80 Prozent, also 2.400 Euro mit null Prozent Zins gefördert. Wir bauen aktuell für 2.800 Euro den Quadratmeter und kalkulieren mit durchschnittlichen Grundstückskosten von 700 Euro. So haben wir also insgesamt 1.100 Euro, die nicht gefördert werden. Das macht immerhin 31 Prozent der Gesamtkosten aus, die wir als Eigenkapital selbst in die Finanzierung einbringen müssen. Bauen wir zum Beispiel 150 Sozialwohnungen im Jahr, binden wir hier fünf bis sechs Millionen Euro jährlich.

**Wo wird die FSB in nächster Zeit soziale Mietwohnungen bauen?**

Wenn die Voraussetzungen stimmen, sind wir in der Lage, jährlich 150 bis 300 neue Wohnungen zu bauen. Insgesamt planen wir, wie bereits erwähnt, den Bau von ca. 2.900 neuen Wohnungen. Hierzu zählen zum Beispiel die Neustrukturierung der ECA-Siedlung in Freiburg-Haslach und das Sanierungsgebiet Haslach-Südost. Allein durch den Neubau im westlichen Metzgergrün im Stadtteil Stühlinger können 140 neue Wohnungen entstehen und vielleicht bietet auch das Güterbahnhof-Areal und ein weiteres Grundstück am Rennweg weiteres Potenzial für die FSB. Dabei dürfen aber auch Haushalte die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, aber auf dem freien Markt dennoch Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben, nicht vergessen werden. Hierfür ist es erforderlich, dass die FSB auch so genannte frei finanzierte Wohnungen erstellt.



# FSB investiert 19 Millionen in mietpreis- geförderte Wohnungen

Ein gerade fertiggestellter Neubau könnte man meinen, in welchen die letzten Bewohnerinnen und Bewohner eingezogen sind. Gerade fertiggestellt ja – Neubau nein. Tatsächlich handelt es sich bei den Baumaßnahmen an den drei Mehrfamilienhäusern aus den 1960er Jahren im Stadtteil Weingarten-West um eine aufwendige Modernisierung, welche die FSB im Rahmen des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt Weingarten-West“ umgesetzt hat. Insgesamt wurden hier 176 geförderte Mietwohnungen für 440 Menschen auf den neuesten Stand gebracht. Die Modernisierung erfolgte in zwei Bauabschnitten: Im ersten Bauabschnitt wurden zwei viergeschossige Gebäude mit 56 Wohnungen im Rahmen einer Teilmodernisierung fertiggestellt. Im zweiten Bauabschnitt erfolgte eine umfangreichere Vollmodernisierung eines achtgeschossigen Gebäudes mit 120 Wohnungen.

Die Gebäude wurden dabei energetisch aufgewertet. Durch die Modernisierung wurde der Standard Effizienzhaus 70 nach der Energieeinsparverordnung von 2009 erreicht. Neuen Wohnkomfort bieten unter anderem eine kontrollierte Abluftanlage und neue Schallschutzfenster.

## Ein Teil der Mieter blieb in den Wohnungen

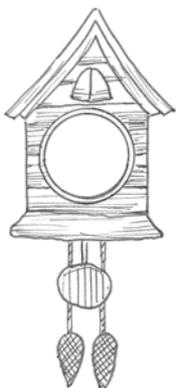
Bei der Teilmodernisierung der viergeschossigen Gebäude wurde den Bewohnerinnen und Bewohnern viel abverlangt: Sie blieben während der Bauzeit in ihren Wohnungen und mussten Lärm, Staub und Schmutz

erdulden. Keine Selbstverständlichkeit fand die FSB und lud die Mieterinnen und Mieter nach Fertigstellung zu einem gemeinsamen Grillfest in den grünen Innenhof der Wohnanlage ein.

Weiter ging es mit den Bauarbeiten am benachbarten achtgeschossigen Gebäude. Aufgrund der höheren Anzahl an Wohnungen und des damit verbundenen größeren Umfangs der Modernisierung mussten die Bewohnerinnen und Bewohner aus ihren Wohnungen ausziehen. Unterstützt wurden sie dabei vom erfahrenen Umzugsmanagement des FSB-Mieterbüros in Weingarten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter standen den Mieterinnen und Mietern bei Fragen und Sorgen stets mit Rat und Tat zur Seite. Die FSB bietet ihren Mietern bei Modernisierungsprojekten angemessene Ersatzwohnungen und unterstützt beim Umzug in die neue Wohnung.

Über die umfangreichere Modernisierung des zweiten Gebäudes werden sich künftig besonders die älteren Mieterinnen und Mieter freuen. Denn nun verfügt jeder Hauseingang über einen barrierefreien Aufzug mit Halt auf jeder Etage, der gleichzeitig einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen ermöglicht.

Aber der neue Wohnkomfort hat auch seinen Preis. Für die gesamte Maßnahme musste die FSB Investitionskosten in Höhe von ca. 19 Millionen Euro aufbringen. Umgesetzt werden konnte dies neben einer Förderung durch das Land Baden-Württemberg nur mit ausreichend Eigenkapital, welches die Gesellschaft stets für jedes Bauvorhaben erbringen muss. Diese notwendigen Mittel erwirtschaftet die FSB, in dem sie neben



Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen und Reihenhäuser baut und an private Käufer veräußert. Der aus dem Verkauf resultierende Erlös kommt dem Mietwohnungsneubau oder Sanierung des Bestandes, wie in der Sulzburger Straße zugute.



„Alle 176 Wohnungen sind mietpreisgebunden. Unsere Mieterinnen und Mieter erhalten nicht nur eine auf Neubaustandard modernisierte Wohnung, sondern darüber hinaus die Zusicherung, dass diese für 10 Jahre preisgebunden sind.“

FSB-Alleingeschäftsführer  
Ralf Klausmann.



„Bei der Modernisierung der Sulzburger Straße fiel insbesondere die hohe Rückzugsquote unserer

Mieterinnen und Mieter von etwa 10 Prozent auf. Üblicherweise liegt diese nur bei ca. 2-3 Prozent.

Dies zeigt, wie gern die Menschen in der Sulzburger Straße und damit in ihrem Weingarten wohnen.“

Dennis Voss, Prokurist und Abteilungsleiter Wohnen & Vermieten bei der FSB.

Die Modernisierung ihrer Bestände zählt die FSB neben der Schaffung von neuem, preisgünstigem Mietwohnraum zu ihrer Kernaufgabe. Ziel dabei ist, den Wohnungsbestand langfristig zu erhalten und den Mieterinnen und Mietern weiterhin eine hohe Wohnqualität zu bieten. Für die FSB hat es bei allen Maßnahmen oberste Priorität, dass die Wohnungen für die Bewohnerinnen und Bewohner auch nach einer kostenaufwendigen Modernisierung bezahlbar bleiben.

Die Abrechnung der Baukosten für die viergeschossigen Gebäude liegt bereits vor. Und diese ist für beide Seiten durchaus erfreulich: Durch ein erfahrenes Baumanagement konnten die Kosten für die Maßnahme deutlich unter den ursprünglich kal-



kulierten gehalten werden. Somit fällt auch der, den Mietern ursprünglich kommunizierte, Mietaufschlag durchschnittlich 25 Prozent geringer aus.

Die Mieterinnen und Mieter zahlen nun eine Kaltmiete von 464 Euro für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> im Neubaustandard. Vergleicht man die neue durchschnittliche Kaltmiete von 6,19 Euro pro m<sup>2</sup> mit der ortsüblichen Vergleichsmiete, wird deutlich, dass die FSB-Miete auch nach erfolgter Modernisierung noch deutlich unter dem Mietspiegel liegt. Hinzu kommt, dass sich die Wohnungen für die nächsten 10 Jahre in einer Mietpreisbindung befinden. Das sogenannte „Mietpreismodell Weingarten-West“ sieht ein dreistufiges System vor, das innerhalb

von 10 Jahren maximal eine Erhöhung von ca. 37 Cent pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässt.

## Integratives Konzept

Die FSB sieht sich nicht nur als Bereitsteller von bezahlbarem Wohnraum, sie möchte dass sich ihre Mieterinnen und Mieter in ihrer Umgebung wohlfühlen. Hierfür entstand in der Sulzburger Straße ein ganz besonderes Konzept. Wie jedes FSB-Haus sind auch diese Gebäude in ihrer Form einzigartig und stechen durch ein besonderes, integratives Konzept hervor. Im Erdgeschoss des Hauses mit der Nummer 45 wird es künftig einen Quartierstreff in Kooperation mit der

Sozialstation 3sam und der Quartiersarbeit Weingarten-West geben. Für die geplante Kombination aus Nachbarschaftstreff und Beratungszentrum wurden zwei Wohnungen zusammengelegt.

Die Räumlichkeiten bieten auf einer Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> einen großen Gemeinschaftsraum, Büros für die Sozialstation 3sam und die Quartiersarbeit Weingarten-West, eine Küche und ein behindertengerechtes WC. Dieses erfolgreiche Ergebnis ist für die FSB ein weiterer Ansporn, auch in Zukunft Investitionen in ihren Wohnungsbestand zu tätigen. Dieser weist einen enormen Instandhaltungstau auf. Weitere Sanierungen im Stadtteil würde die FSB bei entsprechenden finanziellen Gegebenheiten gerne umsetzen.



Nicht nur eine Frischekur:  
Die Gebäude in der Sulzburger Straße wurden baulich, technisch und optisch auf den neuesten Stand gebracht.



Oben: Der dreieckige Zuschnitt stellt eine planerische Herausforderung dar

Links: Das Grundstück liegt im Kreuzungsbereich zwischen Rennweg und Stefan-Meier-Straße

# Städtebauliches Highlight mit ca. **60** neuen Wohnungen

Auf einer bisher ungenutzten städtischen Freifläche wird die FSB ca. 60 neue Mietwohnungen errichten. Um neuen innerstädtischen Wohnraum schaffen zu können, hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit der FSB zunächst im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine mögliche Bebauung des Kreuzungsbereichs Rennweg / Stefan-Meier-Straße im Stadtteil Herdern untersucht. Die sich dort befindliche Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> eignet sich für eine Wohnbebauung

mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup>. Die große Herausforderung für die Planer war der schwierige, dreieckige Zuschnitt des Grundstücks. Im Rahmen einer, mit dem Stadtplanungsamt vorbereiteten, Mehrfachbeauftragung haben sich fünf Architekturbüros aus Deutschland und der Schweiz mit kreativen Entwürfen beworben. Der Siegerentwurf stammt vom Büro „Bachelard Wagner“ aus dem benachbarten Basel. Dessen Entwurf sieht einen markanten drei-

eckigen Baukörper mit gebrochenen Baukanten entlang der Stefan-Meier-Straße vor. Weitere Entwürfe wurden von den Büros „Steidle Architekten“ aus München, Lanz – Schwager Architekten“ aus Konstanz, „Melder & Binkert Architekten“ aus Freiburg sowie von „Harter + Kanzler Architekten“ aus Freiburg eingereicht. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2018 geplant.



Links: Blick in den Wohnraum – so könnten die neuen Wohnungen aussehen.

Überzeugt hat die Jury die städtebauliche Präsenz, die gebäudeplanerische Qualität sowie die hohe Funktionalität des Entwurfs. Das Gebäude sticht nicht nur durch seine Klinkerfassade, sondern durch eine konkave Faltung hervor. In die geplante Lochfassade mit zweischaligen Klinkermauerwerk sollen verglaste Erker integriert werden, die viel Licht in die Wohnungen lassen. Im Erdgeschoss werden sich neben dem Eingangsbereich auch Gewerberäume mit ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Abstellmöglichkeiten für ca. 60 Fahrräder befinden. Die Wohnungen selbst sind in den oberen Geschossen angeordnet. Insgesamt wird das Gebäude acht Geschosse umfassen, alle Etagen werden über einen Aufzug barrierefrei erreichbar sein.

Die voraussichtlich Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen verfügen über großzügige Loggien, welche durch eine bewegliche faltverglasung auch im Winter genutzt werden können. Die großen Glasflächen sorgen nicht nur für eine gute Belichtung der Wohnräume, sondern einem, den Bedürfnissen angepassten, Schallschutz bei natürlicher Belüftung.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze stellen aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche eine besondere Herausforderung dar. Als optionale Möglichkeit wird hierzu die Überplanung des Nachbargrundstücks, das sich im Besitz der FSB befindet, geprüft.





„Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, an dieser Stelle ein Wohnungsbauprojekt zu

entwickeln, das von hoher städtebaulicher Bedeutung für das Gebiet sein wird. Das Grundstück stellt eine enorme planerische Herausforderung dar. Es freut mich sehr, dass wir mit dem Konzept des Büros ‚Bachelard Wagner‘ einen Entwurf erhalten haben, der innerstädtisches Wohnen in hoher Qualität mit zusätzlichem Raum für Gewerbetreibende in anspruchsvoller Architektur verbindet.“

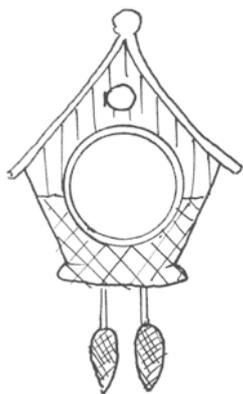
Prof. Dr. Martin Haag,  
Baubürgermeister



„Eine weitere Herausforderung stellt die Integration der baulich erforderlichen Stellplätze dar. Wir

müssen unter Berücksichtigung der begrenzten Platzverhältnisse und des Wohnungsgemenges ein umfangreiches Parkierungskonzept mit einer entsprechenden Anzahl an Parkplätzen erarbeiten. In diesem Zuge prüfen wir die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum.“

Ralf Klausmann,  
Alleingeschäftsführer



## 6,8 Mio. Euro für den geförderten Wohnungsbau

In Freiburg prägen seit einiger Zeit zahlreiche Baukräne das Stadtbild. Neue Wohnungen werden an vielen Stellen gebaut. Mittendrin in einem gewachsenen Stadtteil entsteht ein komplett neues Quartier: Das Güterbahnhof-Areal in Freiburgs Norden. Auf dem insgesamt 300.000 m<sup>2</sup> großen Areal wird es neben verschiedenen Gewerbeeinheiten und Hotels Wohnraum für ca. 2.000 Menschen geben. Mit dem Neubau von 40 Mietwohnungen an der Zita-Kaiser-Straße fördert die FSB aktiv den Ausbau von bezahlbarem Wohnraum im Quartier. Hierfür hat die aurelis Real Estate, Planungsbegünstigte der gesamten Fläche, das Grundstück im Auftrag der Stadt Freiburg unentgeltlich an die FSB übertragen. Die FSB wird 6,8

Mio. Euro in das Projekt investieren. Finanziert wird das Bauvorhaben mit Mitteln des Landesförderprogramms sowie aus dem Eigenkapital der Gesellschaft. Auf diesem über 2.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück werden ca. 100 Bewohnerinnen und Bewohner ein neues Zuhause finden. Vorgesehen ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit 30 Zwei- und zehn Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 90 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia oder eine Terrasse und sind barrierefrei erreichbar. Darüber hinaus werden elf Wohnungen barrierefrei nach Landesbauordnung bzw. nach DIN sein.

## 40 neue Mietwohnun- gen auf dem Güterbahnhof- Areal

Viel Komfort wird der hohe energetische Standard der Wohnungen bieten: Dieser entspricht dem Freiburger Effizienzhaus 55 mit einer nachgewiesenen Luftdichtigkeit und einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Ein Punkt der die Kosten für den sozialen Wohnungsbau bisher deutlich erhöht hat, musste auch bei diesem Projekt erfüllt werden: der Nachweis über einen Stellplatz für jede Wohnung. Um diese baulich erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, entsteht im Untergeschoss eine Tiefgarage für 40 Fahrzeuge. Die Fertigstellung des Projektes ist für das Frühjahr 2017 geplant.





Spatenstich, v.l.n.r.:  
FSB Alleingeschäftsführer Ralf  
Klausmann, Stadtrat Martin  
Kotterer, Baubürgermeister Prof.  
Dr. Martin Haag, Landtagsab-  
geordnete Gabi Rolland, Stadtrat  
Walter Krögner, Stadtrat Ernst  
Lavori, FSB-Prokurist Dennis Voss





# Parken in Freiburg

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

In fünf innerstädtischen, modernen Garagen parken die Kunden der FSB ganz bequem 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 bietet die Gesellschaft ca. 3.300 Stellplätze in 17 eigenen und verwalteten Parkhäusern.

Zur Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG gehört auch die Radstation, die sich als Kompetenzzentrum rund um die ökologische Mobilität im Herzen von Freiburg positioniert.

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





Längst kein Geheimtipp mehr: Die Radstation mit Fahrradparkhaus, Freizeitangeboten und Sonnenterrasse.

## Radstation: Neues Design & 300 m<sup>2</sup> Dachterrasse

Mit einem schicken neuen und frischen Design strahlt die Mobilitätszentrale am Hauptbahnhof in neuem Glanz. In leuchtenden, großen Lettern prangt nun stolz der neue Name des ehemaligen „Mobile“ an der Fassade: Radstation.

Nach langjährigen, mietrechtlichen Differenzen, fehlenden Konzepten und einem Rechtsstreit mit ehemaligen Pächtern ist die Radstation mit einem rundum erneuerten Konzept

gestartet. Mit zum großen Teil neuen Pächtern, verschiedenen Angeboten und einem neuen Gastronomie-Betreiber setzt das runde Gebäude Maßstäbe in Sachen Freizeitangebot. Unumstrittenes Highlight und mit Sicherheit bereits schon heute einer der Lieblingsplätze der Freiburgerinnen und Freiburger ist die Dachterrasse. Insgesamt 675.000 Euro hat sich die FKB das Sonnendeck kosten lassen. Wer die Sonne und den 360-Grad-Blick über die Innenstadt und den Stadtteil Stühlinger genießen möchte, kann dazu auch einen Kaffee oder verschiedene hausgemachte Spezialitäten ordern. Denn in einem Bereich der Terrasse bewirte das Café „Hermann“ die Sonnenanbeter. Im hinteren Teil zum Stühlinger Kirchplatz ist die Fläche während der Öffnungszeiten des Cafés für die Öffentlichkeit frei zugänglich.

Bei der feierlichen Eröffnung lobte Oberbürgermeister Dieter Salomon das Gesamtkonzept der Radstation: „Durch neue Angebote wie die Dachterrasse wird die Radstation mit ihren Serviceeinrichtungen zu einem zentralen Treffpunkt und Kommunikationsort für die Freiburger Bürger und Besucher der Stadt aufgewertet.“ Die FKB hat hier in nur zweieinhalb Monaten Bauzeit eine moderne Dachlandschaft geschaffen, die zum Verweilen einlädt. Neben einem Holzboden und Sitzgelegenheiten aus Nadelhölzern sorgt eine extensive Begrünung der Flächen für ein Naturgefühl mitten in der Stadt. Zwei große, ausfahrbare Sonnensegel sorgen bei heißen Temperaturen für ausreichend Beschattung im Gastronomiebereich.

Beim Bau wurden unter anderem Materialien aus dem Schwarzwald und

vom Bodensee verwendet. Die Dachterrasse ist über eine Treppe von der oberen Etage der Radstation (Zugang Stadtbahnbrücke) erreichbar. Auch für die barrierefreie Erreichbarkeit ist gesorgt: Ein Aufzug bringt die Gäste bei Bedarf schwellenlos über alle Ebenen

auf die neue Aussichtsplattform. Eine bereits auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage wurde im Zuge der Bauarbeiten vom Aufzugsschacht versetzt, um den Blick auf die Herz-Jesu-Kirche freizuhalten. Dies ermöglicht einen unvergleichbaren Rundumblick.

Aber auch optisch erhielt das Gebäude eine Frischekur: Die Außenfassade wurde erneuert und sämtliche Beton- und Holzelemente im Gebäude neu aufgearbeitet. Dazu gab es eine neue Beschilderung im einheitlichen Design. In die Modernisierung des



Hotspot in Freiburg: Ein Teil der Dachterrasse wird vom Café Hermann bewirbt.



16 Jahre alten Gebäudes hat die FKB zusätzlich ca. 95.000 Euro investiert. Das Café „Hermann“ und die „VHS“ bilden zusammen mit verschiedenen Dienstleistern von Reise- und Freizeitangeboten die neue Gemeinschaft in der „Radstation“.

So befinden sich in der oberen Etage neben der Reiseagentur „Gleisnost“, die auf Zugreisen spezialisiert ist, noch der Fahrradclub „ADFC“, der „Verkehrsclub Deutschland“ (VCD), die „VAG“ mit einem Verkaufspunkt sowie das Büro „Freiburg Aktiv“, das unter an-

derem Stadtführungen und Radtouren anbietet. In der unteren Etage befinden sich das Fahrradparkhaus und der Fahrradverleih „Freiburg-Bikes“, wo sich Sportbegeisterte verschiedene Rädermodelle ausleihen und damit Freiburg und sein Umland erkunden können.



Für Pendler bietet die Radstation mit direkter Lage am Hauptbahnhof eine sichere Abstellmöglichkeit für Zweiräder.

# Rund eine halbe Million Badegäste entspannen im KEIDEL Bad

Seit Ende 2015 ist der neue  
KEIDEL Bad-Webshop  
online, erreichbar unter  
[www.keidelbad-shop.de](http://www.keidelbad-shop.de).

Wohlfühl-Gutscheine  
können seither rund um die  
Uhr, ganz bequem und von  
Zuhause aus bestellt und  
ausgedruckt werden.  
Verschiedene Leistungen,  
wie einen Wohlfühltag im  
Thermalbad, in der  
Saunalandschaft oder eine  
erholsame Massage, können  
im Bestellvorgang variabel  
zusammengestellt werden.  
Bei der Erstellung eines  
individuellen Gutscheines  
können an die/den  
Beschenkten außerdem  
persönliche Grußworte  
hinterlassen werden.



Das Jahr 2015 war auch für Freiburgs beliebte Therme ein erfolgreiches Geschäftsjahr: Rund 500.000 Entspannungssuchende haben es sich im KEIDEL Bad gut gehen lassen. Mit einem neuen Restaurant sowie zahlreichen Veranstaltungen und attraktiven Angeboten bietet die Therme eine Oase für Wellnessliebhaber. Eine erfolgreiche Jahresbilanz, die in den kommenden Jahren durch grundlegende Investitionen noch gesteigert werden soll.

Trotz eines sehr warmen Sommers und einer einwöchigen revisionsbedingten Schließung konnten im Jahr 2015 499.000 Badegäste begrüßt werden. Somit hatte das Bad zum Vorjahr 2014 ein Besucherplus von 10.000 Gästen zu verzeichnen. Auch prominente Sportler wie Klippenspringerin Anna Bader, Rekordhalter im Apnoetauchen Nik Linder oder die Teams des EHC Freiburg e.V. und der USC Eisvögel, die im Rahmen einer Kooperation im Bad trainieren und entspannen, entdecken die Attraktivität von Freiburgs schöner Therme für sich. Die steigenden Besucherzahlen und die längere Verweildauer fordern allerdings höhere Kapazitäten in technischer und räumlicher Hinsicht. Denn die ursprüngliche Technik genügt längst nicht mehr der heutigen Auslastung des Bades, die mit einer halben Million Besucherinnen und Besucher pro Jahr heute fast doppelt so hoch ist wie zur Eröffnung im Jahr 1979.

Nach der energetischen Modernisierung des Gebäudekörpers in den Jahren 2009-2011, in deren Rahmen unter anderem auch eine Sanierung

der Badehallen mit Innenbecken erfolgte, widmet sich die Therme nun verstärkt der Erneuerung ihres inneren Kerns mit den technischen Anlagen. Diese erforderlichen technischen Maßnahmen sind nicht nur Voraussetzung für die Aufnahme der steigenden Besucherzahlen, sondern gleichzeitig auch die Grundlage für eine mögliche Erweiterung



der Saunalandschaft sowie einen räumlichen und qualitativen Ausbau des Therapie- und Wellnessbereichs. Für das Unternehmen sind in diesem Zuge auch der Neubau einer Damensauna, neuer Therapieräume und eines zusätzlichen Badebeckens, der Ausbau der Liegewiese im Außenbereich sowie die Erweiterung des Fitnessbereichs denkbar. Stetige Optimierungen wie diese sind erforderlich, damit sich das Bad auch in Zukunft als Wellnessbad in der Region positionieren kann.

Mit den ersten Modernisierungsmaßnahmen zur Erneuerung der in die

Jahre gekommenen Technik hat die FKB im laufenden Geschäftsjahr 2016 im Rahmen einer zweimonatigen Schließung während der Sommerzeit in Teilen bereits begonnen. Diese Maßnahmen stellen allerdings nur den Anfang eines umfangreichen technischen Sanierungsprogramms dar.

Bis zum Jahr 2019 wird die FKB ca. 11,6 Mio. Euro investieren, um die in Teilen 37 Jahre alte Technik, Badebecken und Attraktionen zu modernisieren und für die hohen Besucherzahlen fit zu machen. Damit sollen die möglichen Besucherkapazitäten auf ca. 630.000 Gäste jährlich ausgeweitet werden. Finanzieren wird die Gesellschaft die erforderlichen Kosten aus bereits erwirtschafteten Eigenmitteln.

Da sich die gesamte Technik unterhalb des Bades befindet, sind die bisher durchgeführten Arbeiten für die Gäste optisch nur bedingt erkennbar. Zu den umgesetzten Maßnahmen im Jahr 2016 zählen beispielsweise die Sanierung und die Erneuerung der Filteranlagen der Badebecken, die Sanierung der Sauna-Lüftungsanlage mit kompletter Erneuerung der Zuluft sowie eine umfassende Neuverrohrung der Rohrleitungssysteme, welche die Basis für weitere Sanierungsmaßnahmen bildet. Hinzu kommen zahlreiche elektrotechnische Maßnahmen im gesamten Bad. Die Geduld der Gäste während der Schließzeit hat das Unternehmen dennoch mit einer sichtbaren Neuerung belohnt: Ab sofort können sich Saunafans über neue Saunakabinen freuen, darunter eine große Aufgussauna, die Platz für bis zu 40 Personen bietet.

# Die städtischen Bäder

Seit dem Jahr 2006 ist die Regio Bäder GmbH 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, Loretto- und 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 Regio Bäder.

Dieses Angebot nahmen während des sehr heißen und trockenen Sommers 2015 viele Gäste wahr. So konnte das beliebte Strandbad einen Besucherzuwachs von fast 40% im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Das attraktive Freizeitangebot und die tropischen Temperaturen haben den Freiburger Bädern nach einem eher mauen Jahr 2014, einen deutlichen Zuwachs beschert. Zu dem großen Erfolg

tragen auch Veranstaltungen wie das Zumba-Event im Strandbad oder die Veranstaltung der Badischen Zeitung „FreiburgerSommer“ im Lorettoabad bei.

Angebote wie Adventure Minigolf, Trampolinspringen, Beachvolleyball oder Beachsoccer bilden ein vielseitiges Sommerangebot für Jung und Alt. In allen drei Freibädern konnte ein Besucherplus von 37,84% erreicht werden. Insgesamt haben 501.495 Gäste im Jahr 2015 die Freibäder besucht. In der Summe bedeutet dies ein Plus von 189.745 Besuchern im Vergleich zum Jahr 2014. Absoluter Spitzenreiter ist das beliebte Strandbad: Mit 258.455 Besuchern liegt es bei den Besucherzahlen mit fast 10.000 Besuchern über denen des Rekordsommers 2003.

Der gute Sommer hat aber auch einen Nachteil: Die Hallenbäder hatten im Geschäftsjahr 2015 einen minimalen Besucherrückgang von 2% zu verzeichnen.

Vor einer großen Herausforderung und einer neuen Situation standen in der Sommersaison 2016 die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Freibäder. Insbesondere im Lorettoabad galt es nicht nur den Betrieb zu organisieren und zu beaufsichtigen, sondern verstärkte die Einhaltung der Baderegeln zu kontrollieren und in einigen Fällen auch zum Streitschlichter zwischen mehreren Parteien zu werden. Im Damenbad treffen vermehrt Gäste verschiedener Nationen und damit Kulturen aufeinander, welche durch unterschiedliche Ansichten mehrfach in Streit gerieten. Um dies künftig zu vermeiden, entwickelt die Regio Bäder GmbH gemeinsam mit den Stadtwerken und der Stadtverwaltung entsprechende Maßnahmen.

Die Besucher des Strandbads wiederum durften sich in der Freibadsaison 2016 über eine Neuheit freuen: Neben den bestehenden Erholungsangeboten gibt es dort jetzt eine Boulebahn.





Übergabe der neuen Poloshirts von Prof. Edgar Bohn, stellvertretender Vorsitzender der BGV an das Team der Regio Bäder GmbH



## Der Bäder neue Kleider



„Das Angebot für unsere Gäste noch attraktiver zu gestalten ist eine Aufgabe, die auch in Zukunft eine wichtige Rolle für die Bäder spielen wird. Die Balance zwischen stetiger Qualitätssteigerung und Ökonomie wird eine weitere Herausforderung sein.“

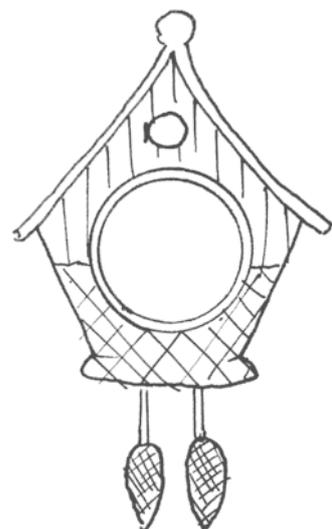
Oliver Heintz, Geschäftsleiter der Regio Bäder GmbH und des KEIDEL Bades

Über 460 neue hochwertige T-Shirts haben der Badische Gemeinde-Versicherungs-Verband (BGV) dem Team der Regio Bäder GmbH kostenlos zur Verfügung gestellt. Dank der hervorragenden Kooperation zum BGV konnte die Regio Bäder GmbH ihren Mitarbeitern mit diesem Sponsoring eine komplett neue Dienstbekleidung zur Verfügung stellen. „Wir sind sehr dankbar für die gute Zusammenarbeit mit dem Versicherungsverband und freuen uns sehr, dass Professor Edgar Bohn, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der BGV, gemeinsam mit

der Regio Bäder GmbH, diese Idee umgesetzt hat. Für sein Engagement möchten wir dem BGV sehr herzlich danken,“ so Ralf Klausmann, Alleingeschäftsführer des Freiburger Stadtbau Verbundes. „Die hohe Qualität der T-Shirts bietet unseren Mitarbeitern in ihrem sehr anstrengenden Berufsalltag eine optimale Bekleidung,“ freut sich Oliver Heintz, Geschäftsleiter der Regio Bäder GmbH. Auch in Zukunft soll die Kooperation zwischen den beiden Verbänden weiter ausgebaut werden.



# Verbund-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015



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

|  |    |
|--|----|
| <b>A. Grundlagen des Verbunds</b> .....  | 42 |
| I. Geschäftsmodell des Verbunds .....  | 42 |
| II. Ziele und Strategien .....   | 43 |
| <b>B. Wirtschaftsbericht</b> .....   | 44 |
| I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....                  | 44 |
| II. Geschäftsverlauf .....   | 45 |
| III. Lage .....  | 47 |
| 1. Ertragslage .....   | 47 |
| 2. Finanzlage .....  | 48 |
| a. Kapitalstruktur .....   | 48 |
| b. Investitionen .....   | 48 |
| c. Liquidität .....  | 48 |
| 3. Vermögenslage .....   | 49 |
| IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....                        | 49 |
| <b>C. Nachtragsbericht</b> .....   | 51 |
| <b>D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht</b> .....                                  | 51 |
| I. Prognosebericht .....   | 51 |
| II Risikobericht .....   | 52 |
| 1. Risikomanagementsystem .....  | 52 |
| 2. Risiken .....   | 52 |
| III. Chancenbericht .....  | 53 |
| <b>E. Risikoberichterstattung über die Verwendung<br/>von Finanzinstrumenten</b> ..... | 55 |

# 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;  
Geschäftsführung über die Freiburger Stadtbau GmbH)
- 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),
- Freiburger Stadtimmobilien Verwaltungsgesellschaft mbH  
(Gründung 26.10.2012 / HRB 709081 AG Freiburg –  
100%iges Unternehmen der Stadt Freiburg; Geschäftsführung über  
die Freiburger Stadtbau GmbH)
- Regio Bäder GmbH (Gründung 15.12.2005/HRB 7681, AG Freiburg –  
100%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH)

Alle Unternehmen haben ihren Sitz in Freiburg. Zwischen der Muttergesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH und der Tochtergesellschaft Regio Bäder GmbH wurde mit Wirkung zum 1.1.2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Des Weiteren besteht zwischen den beiden Gesellschaften ein körperschaftsteuerliches, gewerbesteuerliches und umsatzsteuerliches Organschaftsverhältnis.

Stichtag der Erstkonsolidierung ist der 1.1.2013.

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

## II. Ziele und Strategien

Das wesentliche langfristige und strategische Ziel des Verbunds ist und bleibt der Erhalt und Ausbau von bezahlbarem Wohnraum für die Bürger und Bürgerinnen 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. Der Verbund ist für die Stadt Freiburg ein wichtiger Partner bei der Gestaltung des Stadtbildes, der Entwicklung des Freiburger Wohnungsmarkts und bei der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen, welches vom Gemeinderat der Stadt Freiburg geschlossen wurde.

Des Weiteren betreibt der Verbund acht Hallen- und Freibäder für die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH. Das wesentliche strategische Ziel des Verbunds ist der Ausbau des Angebots im Hinblick auf kundenfreundliche Öffnungszeiten, Dienstleistungen und Veranstaltungen.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), 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 knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptursächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucher-

preise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5-prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingszuwanderung die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau

in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die Europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

## II. Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung des Verbunds wurde abermals im Wesentlichen durch die Schwerpunkte Mietwohnungsbewirtschaftung und Bauträgertätigkeit geprägt; in diesem Segment sind die Freiburger Stadtbau und die Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG tätig. Im Jahr 2015 wurden insgesamt 11.071 Wohnungen bewirtschaftet, davon 9.229 Wohnungen im Eigenbestand, 266 Wohnungen als Generalanmieter sowie 1.576 Wohnungen in der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und in der Mietsonderverwaltung. Der Verbund stellte für den eigenen Bestand im Geschäftsjahr 2015 73 Wohnungen fertig, weitere 45 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 fortgeschrieben mit dem Ziel, rund 3.000 Wohnungen innerhalb von 12 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 1.800 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 2015 wurden für Modernisierungen – saldiert mit geflossenen Zuschüssen – 4.157 TEUR und für die Instandhaltung / Instandsetzung 9.790 TEUR aufgewendet. Im Berichtsjahr gab es 569 Kündigungen und Mieterwechsel, dies entspricht einer Fluktuation von 6,0%. Die Leerstände “sofort vermietbarer Wohnungen“ verminderten sich im Berichtszeitraum von 14 auf 11 Wohnungen, dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,12%. Die Leerstandsquote aller Leerstände beträgt 3,1% zu 3,0% im Vorjahr.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit konnten 43 Eigentumswohnungen, 6 Reihenhäuser und eine Gewerbeeinheit an die Käufer übergeben werden. Weitere 78 Eigentumswohnungen und Reihenhäuser sowie 3 Gewerbeeinheiten befinden sich derzeit im Bau. Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich auf 19.808 TEUR. Aus den Anlagebeständen wurden zwei Einheiten im Zuge des Reihenhausesprogramms veräußert.

Im Segment Betriebsführung von Hallen- und Freibädern ist die Regio Bäder GmbH tätig. Die Einnahmen aus dem Betrieb der Bäder stehen in voller Höhe der Stadtwerke Freiburger Bäder GmbH zu. Die Regio Bäder GmbH erhält ab dem 1.1.2010 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.

Die Entwicklung der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft wurde im Jahr 2015 wiederum maßgeblich durch die operativen Geschäftsbereiche Keidel-Mineral-Thermalbad und Parkhausbetriebe bestimmt. Ein weiterer bedeutender Unternehmensbereich lag in der Vermietung eigener Immobilien, wie dem Konzerthaus Freiburg sowie anderer Wohn- und Gewerbeobjekten. Auf Grund der zielorientierten Unternehmenspolitik hat der Verbund in den zurückliegenden Jahren eine insgesamt positive Entwicklung genommen. Dies wird insbesondere am Keidel Mineral-Thermalbad deutlich. Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Besucherzahlen von 489.392 auf 498.896 nochmals gesteigert werden; dies ist die höchste Anzahl von Besuchern seit Eröffnung des Bades im Jahr 1979. Ausschlaggebend für die Steigerung war der Besucheranstieg bei den Bade- und Saunagästen.

Auch das Parkierungsgeschäft ist stetigen Veränderungen unterworfen. Hier hat die Ausweitung des innerstädtischen Angebotes an öffentlichen Stellplätzen zu einer breiteren Verteilung der Gesamtnachfrage geführt. Nach wie vor ist grundsätzlich festzustellen, dass sich in den beiden Kerngeschäften der Gesellschaft, dem Keidel Mineral-Thermalbad und den Parkhausbetrieben saisonale und klimatische Einflüsse bemerkbar machen und sich positiv wie auch negativ auf die Erlöse auswirken. Die Gesamtentwicklung der Gesellschaft ist aber als sehr positiv zu beurteilen.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Der Verbund-Jahresüberschuss in Höhe von 13.247 TEUR (Vorjahr: 8.358 TEUR) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Überschüsse aus dem Bauträgergeschäft geprägt. Die Bauträgertätigkeit erwirtschaftete durchweg positive Deckungsbeiträge, die unter Berücksichtigung des variablen Verkaufsvolumens je Geschäftsjahr einerseits und von nicht aktivierungsfähigen Fixkosten andererseits zu schwankenden Spartenergebnissen auf Vollkostenbasis führen. Auch die Sparten Keidel Mineral-Thermalbad und Parkhausbetriebe haben zum Jahresergebnis per Saldo positiv beigetragen. Insgesamt erzielte der Verbund Umsatzerlöse von 106.151 TEUR (Vorjahr: 98.323 TEUR); dem stehen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von insgesamt 41.744 TEUR (Vorjahr: 46.668 TEUR) gegenüber. Der Anstieg der Umsatzer-

löse ist vor allem auf gestiegene Umsätze aus der Vermietung, der Bauträgertätigkeit und der Baubetreuungstätigkeit zurückzuführen. Die Umsatzsteigerung der Bereiche Keidel Mineral-Thermalbad und Parkhausbetriebe betrug im Geschäftsjahr 607 TEUR. Der Aufwandsrückgang für bezogene Lieferungen und Leistungen ist maßgeblich durch geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Baukosten für Verkaufsmaßnahmen) bedingt.

Der Verbund beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 281 (Vorjahr: 271) Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die Personalkosten hierfür beliefen sich auf 15.868 TEUR (Vorjahr: 14.988 TEUR). Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus Tarifsteigerungen und der Erhöhung der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen betrugen im Berichtsjahr 13.395 TEUR (Vorjahr: 12.965 TEUR); der Anstieg ist durch das Neubauprogramm des Verbunds bedingt.

Die Fremdkapitalkosten des Verbunds belaufen sich im Berichtsjahr auf 9.042 TEUR (Vorjahr: TEUR 9.860). Der Rückgang beruht auf vorzeitigen Darlehensrückzahlungen und den derzeit günstigen Kapitalmarktzinsen bei den Prolongationen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge (3.130 TEUR; Vorjahr: 3.807 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 (5.169 TEUR; Vorjahr: 6.246 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 30,6% (Vorjahr: 28,3%). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 8,4% (Vorjahr: 5,7%) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für längerfristige Anlagen. Der dynamische Verschuldungsgrad beträgt 11,5 (Vorjahr: 14,5). 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 10 Jahre gesichert. Die Finanzierungsverbindlichkeiten haben sich im Berichtsjahr von 309.614 TEUR auf 301.041 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 Wohnungsmarkt angeboten und zum anderen die gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch in Zukunft sichergestellt werden kann. Das Sachanlagevermögen stieg auf Grund Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und saldiert

um Abgänge und Abschreibungen um 2.971 TEUR. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt in der Regel durch 75% Fremdmittel und 25% Eigenmittel.

Im Bauträgerbereich wurden in die Herstellung von Eigentumswohnungen und Reihenhäuser im Berichtsjahr 5.741 TEUR investiert. Die Finanzierung der Bauträgermaßnahmen erfolgt durch Eigenmittel.

#### c. LIQUIDITÄT

Die Zahlungsmittelströme setzen sich aus den Zuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (31.623,5 TEUR) und den Abflüssen aus der Investitionstätigkeit (17.559,9 TEUR) und aus der Finanzierungstätigkeit (14.690,6 TEUR) zusammen. Insgesamt verminderte sich der Finanzmittelbestand um 627 TEUR auf 2.054 TEUR (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten).

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. Auf Grund der steigenden Investitionstätigkeit sind jedoch im hohen Maße Eigenmittel erforderlich.

### 3. Vermögenslage

#### ANLAGEVERMÖGEN

Der Verbund hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 465.666 TEUR (Vorjahr: 462.690 TEUR) Dies entspricht einem Anteil von 88,4% (Vorjahr: 88,4%) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten und gegenläufig auf Abschreibungen zurück zu führen. Für den Bau der Dachterrasse auf der Radstation wurden Investitionen in Höhe von insgesamt 759 TEUR und für die Modernisierung der Brandmeldeanlage in der Konzerthausgarage Investitionen in Höhe von 307 TEUR aktiviert.

#### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“, „Forderungen“ und „Flüssige Mittel“ zusammensetzt, ist im Verbund mit 60.476 TEUR (Vorjahr: 60.129 TEUR) bilanziert. Die „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ mit 32.580 TEUR (Vorjahr: 38.730 TEUR) spiegeln im Wesentlichen die Bauträgertätigkeit wieder.

#### EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital des Verbunds in Höhe von 161.181 TEUR (Vorjahr: 147.926 TEUR) beträgt 30,6% (Vorjahr: 28,3%) der Bilanzsumme.

#### FREMDKAPITAL

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Sie haben sich im Berichtsjahr leicht von 309.614 TEUR auf 301.041 TEUR vermindert.

Langfristige Investitionen sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel gedeckt. Kurzfristige

Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der Gesellschafterin Stadt Freiburg, gegenüber Lieferanten und aus Steuern.

Die Vermögenslage des Verbunds ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Verbunds positiv.

## IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### ERLÖSSCHMÄLERUNGEN, LEERSTÄNDE UND FORDERUNGSAusFÄLLE

Die Erlösschmälerungen betragen 3,2% (Vorjahr: 3,7%) der Umsatzerlöse; der Leerstand betrug zum 31.12.2015 291 Wohneinheiten (Vorjahr: 279 Wohneinheiten). Darin sind 139 Wohnungen (Vorjahr 114 Wohnungen) enthalten, die im Geschäftsjahr 2015 modernisiert wurden oder zur Modernisierung anstehen. Nennenswerte Erlösschmälerungen und Forderungsausfälle in den übrigen Geschäftsfeldern des Verbunds waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Im Jahr 2015 sind 52 Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 23 zu Zwangsräumungen. Es wurden 88 Mahnbescheide erlassen. Der Forderungsausfall bei den Mieten betrug im Geschäftsjahr 226 TEUR.

### PERSONAL

Im Verbund sind zum 31.12.2015 185 Voll- und 87 Teilzeitbeschäftigte sowie 13 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.

### ORGANE

Organe der Muttergesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

|                           |   | 2015  | 2014  |
|---------------------------|---|-------|-------|
| Gesamtkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$               | 4,5%  | 3,5%  |
| Eigenkapitalquote         | $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$                                      | 30,6% | 28,3% |
| Umsatzrentabilität        | $\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Jahresumsatz}}$                                   | 12,5% | 8,5%  |
| Personalaufwandsquote     | $\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Gesamtleistung}}$                                | 16,2% | 15,3% |
| Zinsdeckung               | $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmiete}}$                 | 14,1% | 15,7% |
| Mietenmultiplikator       | $\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$ | 8,8   | 8,8   |

## C. Nachtragsbericht

Im Bereich der technischen Anlagen des Keidel Mineral-Thermalbades wurde ein externer Gutachter mit einer technischen Untersuchung beauftragt. Der Gutachter kommt bei einer ersten Vorabstellungnahme zum Ergebnis, dass nicht nur geringfügige Maßnahmen für die Ertüchtigung der technischen Anlagen notwendig werden. Die Maßnahmen werden im Laufe des Geschäftsjahres konkretisiert. Der Verbund hat einen Maßnahmenplan aufgestellt, der in den nächsten beiden Geschäftsjahren umgesetzt werden soll. Der überwiegende Teil der Maßnahmen wird sich auf die Sanierung der technischen Anlagen beziehen und belastet den Verbund in den nächsten beiden Geschäftsjahren in Form von Instandhaltungsaufwendungen. Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind oder zu einer deutlich anderen Darstellung der im Lagebericht dargestellten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen, haben sich nicht ereignet.

# D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

## I. Prognosebericht

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2016 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. 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 10.005 TEUR zur Verfügung; für Modernisierungen sind im Wirtschaftsplan 2.399 TEUR vorgesehen. Vor dem Hintergrund einer zielorientierten Unternehmenspolitik hat der Verbund in den Bereichen Keidel Mineral-Thermalbad und Parkhausbetriebe in den zurückliegenden Jahren eine sehr positive wirtschaftliche Entwicklung genommen. Der Verbund verfolgt konsequent weiter das Ziel, auch die beiden Geschäftsfelder Keidel Mineral-Thermalbad und Parkhausbetriebe für den Wettbewerb zu stärken. Für den Therapiebereich des Keidel Mineral-Thermalbades wurde eine Organisationsuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese soll aufzeigen, welche Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Segment möglich sind und wie diese umgesetzt werden können.

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für den Verbund ein positives Jahresergebnis von rund 54.044 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 jeweilige Geschäftsführung, die Controlling-Abteilung des Mutterunternehmens oder durch Dritte wahrgenommen. Hierfür liegt für die Verbundunternehmen ein Innenrevisionsplan vor. Das Mutterunternehmen arbeitet mit einem Frühwarnsystem, welches mögliche Risiken identifiziert und in einem Risikokatalog zusammenfasst. Das Frühwarnsystem basiert auf aktuellen bzw. erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Es wird ein Kennzahlensystem eingesetzt, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält.

## 2. Risiken

Für den Verbund mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten steigende Zinsen eine Zunahme des Zinsaufwandes, der sich negativ auf die 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 im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten große Anstrengungen, die Wohnungsbestände zeitgemäß zu modernisieren. Grundlage für die planmäßige Modernisierung ist neben den finanziellen Möglichkeiten auch eine dezidierte Portfoliobewertung. 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 124 Gewerbeeinheiten, diese tragen mit nur ca. 3,9% zu den gesamten Sollmieten bei, so dass hieraus erwachsende Risiken bei der Gesamtbetrachtung des Verbundergebnisses 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.

Die weitere unternehmerische Tätigkeit des Verbundes umfasst die Geschäftsfelder Keidel Mineral-Thermalbad und die Parkhausbetriebe. Hierzu kommt als weiteres Geschäftsfeld die Vermietung des Konzerthauses Freiburg. Ertragsrisiken bestehen in diesen Geschäftsfelder bestehen im Wesentlichen in einem veränderten Kundenverhalten. Durch aktive Marketingmaßnahmen und zielgruppenorientierte Neuausrichtung im Geschäftsfeld Keidel Mineral-Thermalbad soll dieses Risiko minimiert werden. Im Geschäftsfeld Vermietung des Konzerthauses Freiburg besteht ein langfristiger Pachtvertrag mit der FWTM, nach dem sämtliche anfallenden Kosten einschließlich der Instandhaltungskosten Pächter zu tragen sind. Zwischenzeitlich wurde der Pachtvertrag mit der FWTM neu gefasst und die Verpachtung des Konzerthauses auf unbestimmte Zeit vereinbart.

In Folge der Sanierung des Keidel Mineral-Thermalbades muss das Bad im kommenden und darauf folgenden Geschäftsjahr für jeweils einige Monate geschlossen werden. Die Schließzeiten werden zu verminderten Einnahmen führen. Das im Keidel Mineral-Thermalbad eingesetzte Personal soll während der Schließzeiten aufgelaufene Mehrarbeitsstunden und Urlaub abbauen, so dass insoweit keine zusätzlichen Kosten anfallen.

Insgesamt sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Verbunds 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 demografische 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 Sockereffekt für Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt. Festzustellen ist, dass Wohnungen in allen Segmenten des Wohnungsbaus benötigt werden.

Die mit der Konzeption 2000plus eingeleitete Weiterentwicklung des Keidel Mineral-Thermalbades und die im Jahr 2013 begonnene Neuausrichtung hat bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr gezeigt, dass das Keidel Mineral-Thermalbad der intensiven Wettbewerbssituation auf dem regionalen Bädermarkt gewachsen ist. Die Besuchersteigerung im Jahr 2015 zeigt, dass die Neuausrichtung des Keidel Mineral-Thermalbades am Markt angenommen wird; von Seiten der Geschäftsleitung wird mit weiteren Umsatzsteigerungen in den kommenden Jahren gerechnet. Der Verbund wird auch weiterhin in die Attraktivitätssteigerung des Keidel Mineral-Thermalbades investieren, da die Nachfrage nach hochwertigen Freizeit- und Wellnessangeboten nach wie vor ungebrochen ist.

Der Verbund betreibt öffentliche Parkhäuser und Quartiersgaragen in der Innenstadt und in innenstadtnahen Gebieten. Da öffentlicher oberirdischer Parkraum in der Innenstadt durch Stadtbau und Neugestaltung von öffentlichen Plätzen in den nächsten Jahren immer mehr abnehmen wird, verlagert sich der ruhende Verkehr noch weiter in die öffentlichen Parkgaragen. Der Verbund rechnet aus diesem Grund mit einer steigenden Auslastung der Parkhäuser und damit mit entsprechenden Umsatzsteigerungen.

## E. 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.

Der Verbund setzt bei der Finanzierung des Konzerthauses, der Konzerthausgarage, der Garage Gauchstraße sowie des Keidel Mineral-Thermalbades zur Begrenzung von Zinsveränderungsrisiken derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) mit einem Volumen von 6,8 Mio. EUR zum Bilanzstichtag ein. Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhangs wird regelmäßig geprüft. Rein spekulative Finanzinstrumente werden bei dem Verbund nicht eingesetzt.

Freiburg, den 31. März 2016



Ralf Klausmann  
Alleingeschäftsführer

# Verbundbilanz zum 31.12.2015

## AKTIVA (€)

31.12.2015

Eröffnungsbilanz  
31.12.2014

### Anlagevermögen

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände   |                       |                       |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 74.724,00             | 67.101,00             |
| Geschäfts- und Firmenwerte  | 0,00                  | 0,00                  |
|   | <b>74.724,00</b>      | <b>67.101,00</b>      |
| Sachanlagen   |                       |                       |
| Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten   | 592.728.315,79        | 581.945.205,86        |
| Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten  | 54.557.621,15         | 55.512.139,75         |
| Grundstücke ohne Bauten   | 3.109.794,61          | 3.109.794,61          |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter   | 199.050,55            | 199.050,55            |
| Bauten auf fremden Grundstücken   | 2.341.408,00          | 1.669.030,00          |
| Technische Anlagen  | 3.189.273,00          | 3.419.392,00          |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 4.541.928,00          | 4.869.883,00          |
| Anlagen im Bau  | 3.100.517,62          | 10.851.883,99         |
| Bauvorbereitungskosten  | 1.790.532,14          | 1.031.791,64          |
|   | <b>465.558.440,86</b> | <b>462.587.676,40</b> |
| Finanzanlagen   |                       |                       |
| Anteile an verbundenen Unternehmen  | 25.000,00             | 25.000,00             |
| Wertpapiere des Anlagevermögens   | 8.010,00              | 8.010,00              |
| Sonstige Ausleihungen   | 0,00                  | 1.885,12              |
|   | 33.010,00             | 34.895,12             |
| <b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>   | <b>465.666.174,86</b> | <b>462.689.672,52</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>   |                       |                       |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte   |                       |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten   | 174.423,17            | 1.073.457,65          |
| Bauvorbereitungskosten  | 327.856,79            | 757.630,24            |
| Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten  | 13.739.657,97         | 21.853.055,62         |
| Unfertige Leistungen  | 15.781.224,48         | 14.351.047,86         |
| Roh-, Hilfs und Betriebsstoffe  | 60.362,41             | 60.362,41             |
| Fertige Erzeugnisse und andere Waren  | 575.869,81            | 1.050.749,38          |
| Andere Vorräte  | 112.860,77            | 136.181,51            |
| Geleistete Anzahlungen  | 2.444.473,61          | 558.247,03            |
|   | <b>33.216.709,01</b>  | <b>39.840.731,70</b>  |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände   |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung  | 820.450,42            | 1.185.134,14          |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken  | 952.167,07            | 1.384.503,82          |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 33.994,69             | 26.086,09             |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 4.128.979,50          | 2.153.425,91          |
| Forderungen gegen Gesellschafterin  | 17.785.858,60         | 10.712.581,82         |
| Sonstige Vermögensgegenstände   | 1.465.817,89          | 2.103.823,75          |
|   | <b>25.187.268,17</b>  | <b>17.563.555,53</b>  |
| Flüssige Mittel   |                       |                       |
| Kassenbestand   | 57.802,55             | 56.290,82             |
| Guthaben bei Kreditinstituten   | 2.014.557,80          | 2.668.338,18          |
|   | 2.072.360,35          | 2.724.629,00          |
| <b>SUMME UMLAUFVERMÖGEN</b>   | <b>60.476.337,53</b>  | <b>60.128.916,23</b>  |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                       |                       |
| Geldbeschaffungskosten  | 541.132,00            | 681.475,00            |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten   | 15.940,56             | 18.291,05             |
|   | 557.072,56            | 699.766,05            |
| <b>BILANZSUMME</b>  | <b>526.699.584,95</b> | <b>523.518.354,80</b> |



**PASSIVA (€)**
**31.12. 2015**
**Eröffnungsbilanz  
31.12.2014**
**Eigenkapital**

|  |                       |                        |
|--|-----------------------|------------------------|
| Gezeichnetes Kapital   | 39.083.600,00         | 39.083.600,00          |
| Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals                 | 16.503.350,00         | 16.503.350,00          |
| <b>Gewinnrücklagen</b>   |                       |                        |
| Gesellschaftsvertragliche Rücklage                             | 10.527.446,00         | 9.595.446,00           |
| Bauerneuerungsrücklage   | 1.110.000,00          | 1.110.000,00           |
| Zweckgebundene Rücklage  | 1.620.953,95          | 1.620.953,95           |
| Andere Gewinnrücklage  | 77.589.426,94         | 71.415.747,74          |
| <b>Ausgleichsposten für die Anteile anderer Gesellschafter</b> |                       |                        |
| Anteile konzernfremder Gesellschafter am Kapital               | 14.946,12             | 14.727,91              |
| Anteile konzernfremder Gesellschafter am Jahresergebnis        | 6.489,27              | 281,21                 |
| <b>Konzern-Bilanzgewinn</b>                                    |                       |                        |
| Gewinnvortrag  | 3.851.890,62          | 2.448.536,86           |
| Jahresüberschuss   | 13.247.136,93         | 8.358.075,41           |
| Einstellung in Kapitalkonten                                   | -1.442.462,45         | -1.698.784,00          |
| Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage          | -932.000,00           | -526.000,00            |
| <b>SUMME EIGENKAPITAL</b>                                      | <b>161.180.777,38</b> | <b>1.47.925.934,43</b> |
| Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung               | 213.699,53            | 213.699,53             |

**Rückstellungen**

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 11.162.210,00        | 10.412.599,00        |
| Steuerrückstellungen                                      | 314.591,84           | 67.362,01            |
| Sonstige Rückstellungen                                   | 15.356.245,23        | 13.738.426,67        |
| <b>SUMME RÜCKSTELLUNGEN</b>                               | <b>26.835.047,07</b> | <b>24.218.387,68</b> |

**Verbindlichkeiten**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                               | 283.463.626,08 | 291.329.366,37 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                           | 17.577.517,29  | 18.284.675,53  |
| - davon gegenüber der Gesellschafterin: € 0,00 (31.12.2014 € 39.147,70)    |                |                |
| Erhaltene Anzahlungen  | 19.411.361,33  | 25.418.012,08  |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 9.435.698,97   | 9.569.474,19   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                           | 4.300.500,20   | 5.360.683,97   |
| Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin                           | 164.808,14     | 0,00           |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 1.050.913,52   | 378.160,03     |
| - davon aus Steuern: € 196.858,93 (31.12.2014 € 262.911,66)                |                |                |
| - davon gegenüber der Gesellschafterin: € 717.108,98 (31.12.2014 € 876,56) |                |                |

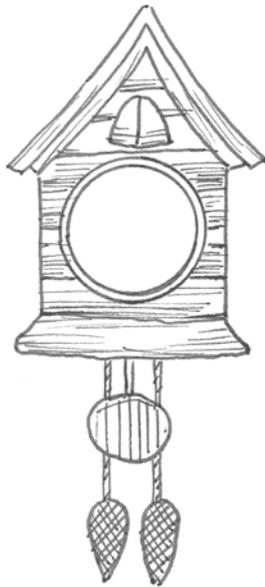
**SUMME VERBINDLICHKEITEN**
**335.404.425,53**
**350.340.372,17**
**Rechnungsabgrenzungsposten**
**3.067.635,44**
**819.960,99**
**BILANZSUMME**
**526.699.584,95**
**523.518.354,80**

# Verbundgewinn- und Verlustrechnung 2015

Alle Angaben in Euro

|   | 2015                  | 2014                 |
|---|-----------------------|----------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>   |                       |                      |
| aus der Hausbewirtschaftung   | 60.811.706,96         | 58.892.953,16        |
| aus dem Verkauf von Grundstücken  | 19.808.093,28         | 17.785.919,71        |
| aus Betreuungstätigkeit   | 595.438,50            | 536.323,78           |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 24.955.676,32         | 21.110.132,82        |
| <b>ERGEBNIS UMSATZERLÖSE</b>  | <b>106.150.915,02</b> | <b>98.323.329,47</b> |
| Erhöhung / Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen | -8.482.598,96         | -966.767,52          |
| Andere aktivierte Eigenleistungen   | 301.220,72            | 311.324,85           |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 3.130.227,13          | 3.807.265,26         |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |                       |                      |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | -26.932.525,77        | -25.896.043,82       |
| Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke  | -6.404.174,96         | -14.107.185,10       |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | -8.406.818,57         | -6.664.409,48        |
|   | -41.743.519,30        | -46.667.638,40       |
| <b>ROHERGEBNIS</b>  | <b>59.356.244,61</b>  | <b>54.807.513,66</b> |
| <b>Personalaufwand</b>  |                       |                      |
| Löhne und Gehälter  | -11.953.618,82        | -11.364.305,62       |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung   | -3.913.956,95         | -3.623.545,02        |
| - davon Altersversorgung: € -1.582.644,10 (2014 € -1.462.387,61)  |                       |                      |
|   | -15.867.575,77        | -14.987.850,64       |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen                  | -15.395.477,14        | -12.964.724,22       |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -5.169.309,84         | -6.246.052,74        |
| <b>BETRIEBSERGEBNIS</b>   | <b>24.923.881,86</b>  | <b>20.608.906,06</b> |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens  | 53,82                 | 136,21               |
| Sonstige Zinsen und andere Erträge  | 3.754,15              | 17.759,13            |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | -9.041.772,90         | -9.860.253,26        |
| <b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>   | <b>15.885.916,93</b>  | <b>10.766.548,14</b> |
| Ausserordentliche Aufwendungen  | -101.849,00           | -101.849,00          |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | -217.474,07           | -37.242,35           |
| Sonstige Steuern  | -2.312.967,66         | -2.269.100,17        |
| Ergebnisanteil anderer Gesellschafter (der einbezogenen Tochtergesellschaften)                          | -6.489,27             | -281,21              |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>   | <b>13.247.136,93</b>  | <b>8.358.075,41</b>  |
| Gewinnvortrag   | 3.851.890,62          | 2.448.536,86         |
| Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage   | -1.442.462,45         | -1.698.784,65        |
| Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage   | -932.000,00           | -526.000,00          |
| <b>KONZERN-BILANZGEWINN</b>   | <b>14.724.565,10</b>  | <b>8.581.827,62</b>  |





*Wir arbeiten bereits  
an neuen, spannenden  
Projekten für Freiburg.  
Für Sie.*

### **Impressum**

Freiburger Stadtbau GmbH  
Ralf Klausmann  
Alleingeschäftsführer  
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  
(verantwortlich)

### **Quellen**

eigene Darstellungen  
und Berechnungen

### **Design**

Sinnoptics Freiburg

### **Titel**

Traditionell handgeschnittzte  
Kuckucksuhr,  
© Christophe Herr, Schonach  
[www.schwarzwalduhr.de](http://www.schwarzwalduhr.de)

### **Druck**

Burger Druck

### **Bildnachweis**

Miguel Babo  
Bachelard Wagner Architekten  
Michael Bamberger  
Condé Nast Verlag GmbH  
FSB  
Rainer Muranyi  
Stadt Freiburg

Michael Spiegelhalter  
Nils Theurer