

Impressum

Freiburger Stadtbau GmbH

Ralf Klausmann

Kaufmännischer Geschäftsführer

Dr. Magdalena Szablewska

Technische Geschäftsführerin

Am Karlsplatz 2

79098 Freiburg

Telefon: 0761/2105 - 0

E-Mail: info@fsb-fr.de

www.freiburger-stadtbau.de

www.wohneninfreiburg.de

www.badeninfreiburg.de

www.keidelbad.de

www.parkeninfreiburg.de

www.radstation-freiburg.de

Redaktion

Katrin Lemcke-Kamrath, FSB

Unternehmenskommunikation

Quellen

ingenhoven architects / HGEsch

Michael Spiegelhalter

Michael Bamberger

Tobias Heink

Stadt Freiburg

Design

Sinnoptics Freiburg

Druck

Poppen & Ortmann KG

Juni 2018

Geschäfts-
bericht 2017

Freiburg
wächst



Freiburg
wächst

Die Stadt Freiburg hat auf Empfehlung der Geschäftsstelle Gender Mainstreaming die Verwendung der Schreibweise mit statischem Unterstrich zwischen der männlichen und der weiblichen Form verbindlich eingeführt.

Auch wir als städtisches Unternehmen nutzen diese Schreibweise im Sinne einer geschlechtergerechten Sprache. In der Erklärung der Geschäftsstelle Gender Mainstreaming heißt es dazu: „Mit dem Unterstrich soll die Gleichstellung aller Geschlechter verdeutlicht sowie Menschen in ihren verschiedenen Lebensaltern, Menschen mit und ohne Behinderung, unterschiedlicher ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung gleichberechtigt mitgedacht und adressiert werden.“

(Quelle: Gender & Diversity in Wort und Bild; Stadt Freiburg im Breisgau; Geschäftsstelle Gender Mainstreaming; 1. Aufl., S. 18)

Inhalt

Zahlen und Fakten 2017 / Seite 4
Das sind wir – Organigramm / Seite 6
Grußwort des Oberbürgermeisters / Seite 8
Mitglieder und Bericht des Aufsichtsrats / Seite 10
Vorwort der Geschäftsführung / Seite 12
Höhepunkte im Jahr 2017 / Seite 14

Wohnen in Freiburg

Das neue Quartier Gutleutmatten / Seite 19
306 neue Mietwohnungen im Schildacker / Seite 22
B34: Mieter werden Eigentümer / Seite 26
Neubau in Weingarten-West / Seite 30
Belchenstraße: Ein nachhaltiges Pilotprojekt / Seite 32
Innere Elben: Neues Wohnen und ein Feuerwehrhaus / Seite 36

Parken in Freiburg

Abschluss der Sanierungsarbeiten in den FKB-Parkhäusern / Seite 39

Baden in Freiburg

KEIDEL Mineral-Thermalbad / Seite 40
Regio Bäder / Seite 42

Verbund-Lagebericht

ab Seite 44

**Zahlen
& Fakten**
des FSB-Verbunds

95

erstellte Mietwohnungen

49

übergebene
Eigentumswohnungen

223

erworbene
Mietwohnungen

Wohnungsbestand: FSB

Wohnungsbestand: FSI

WEG-Einheiten

Summe verwaltete Wohneinheiten

Wohnfläche: FSB

Wohnfläche: FSI

Durchschnittlicher Mietpreis FSB-Wohneinheiten pro m²

Erstellte Mietwohnungen

Sanierte, modernisierte, instandgesetzte Mietwohnungen

Begonnene Mietwohnungen

Übergebene Reihenhäuser

Übergebene Eigentumswohnungen

Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung

Investitionen in Mietwohnungsneubau

Investitionen in Erstellung von Wohneigentum

Bewirtschaftete Parkplätze der FKB

Investitionen in Sanierung,
Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser der FKB

Besucher_innen KEIDEL Mineral-Thermalbad

Investitionen in Sanierung, Modernisierung,
Instandhaltung KEIDEL Mineral-Thermalbad

Besucher_innen der Freiburger Bäder

Bilanzsumme Freiburger Stadtbau Verbund

Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH

Bilanzsumme Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG

Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Bilanzsumme Regio Bäder GmbH

Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau Verbund

Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau GmbH

Jahresüberschuss Stadtimmobilien GmbH & Co. KG

Jahresüberschuss Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Jahresüberschuss Regio Bäder GmbH (vor Ergebnisverrechnung)

Beschäftigte Freiburger Stadtbau Verbund

Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH

Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Beschäftigte Regio Bäder GmbH

2017

2016

eigene
angemietete
mietverwaltete8.463 WE
44 WE
36 WE

368

8.285 WE
265 WE
38 WE

935 WE

935 WE

1.591 WE

1.535 WE

11.069 WE

11.058 WE

eigene
angemietete
mietverwaltete552.047 m²
2.531 m²
2.520 m²im Bau befindliche
Wohnungen540.369 m²
18.528 m²
2.660 m²61.564 m²61.564 m²

6,46 €

6,24 €

95 WE

0 WE

36 WE

120 WE

142 WE

88 WE

7 RH

7 RH

49 EW

1 EW

14.515 T€

9.726 T€

51.558 T€

16.050 T€

20.765 T€

11.815 T€

3.029 StPl

3.328 StPl

322 T€

536 T€

455.577 Gäste

158

in Modernisierung
oder Sanierung
befindliche Wohnungen

429.414 Gäste

3.914 T€

2.762 T€

1.348.589
Badegäste in
allen Bädern

893.012 Gäste

933.094 Gäste

577.073.857 €

536.523.532 €

461.826.559 €

421.385.121 €

61.094.419 €

60.295.298 €

53.652.049 €

54.047.958 €

1.676.943 €

1.509.429 €

16.664.487 €

7.509.030 €

12.726.968 €

6.798.790 €

2.938.767 €

1.273.440 €

1.033.580 €

-588.105 €

169.171 €

133.849 €

329 MA

340 MA

154 MA

152 MA

93 MA

104 MA

82 MA

84 MA

Das sind
wir

Freiburger Stadtimmobilien
Verwaltungsgesellschaft mbH

Freiburg 
IM BREISGAU

Komplementärin
ohne Anteile

Freiburger
Stadtbau 
Freiburger Stadtbau GmbH

100%

1/3 Beteiligung

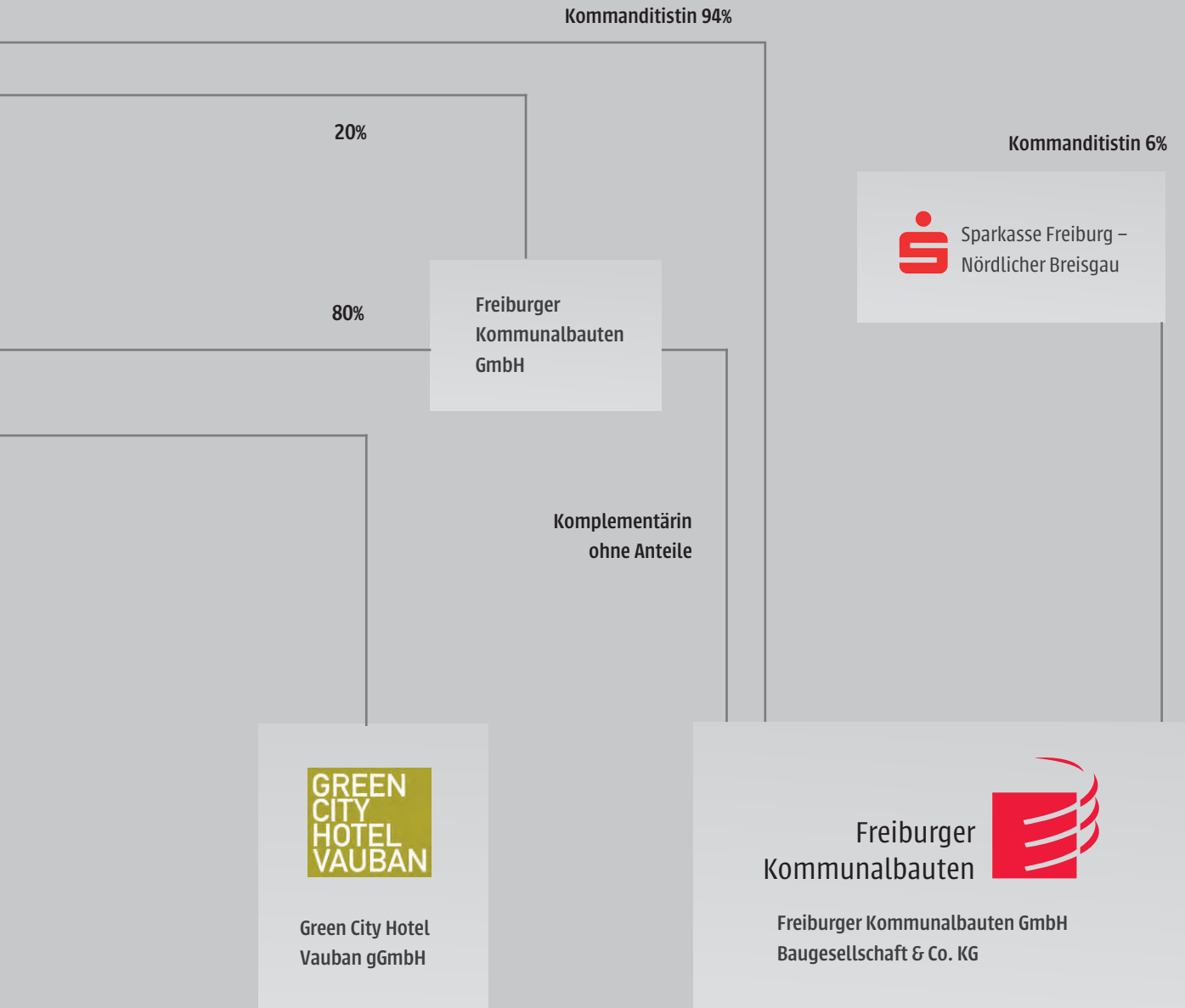
Freiburger 
Stadtimmobilien
Freiburger Stadtimmobilien
GmbH & Co. KG

Regio Bäder 
Regio Bäder GmbH

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

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

Die **Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft und Co. KG (FKB)** verwaltet 3.029 Parkplätze. Außerdem stehen das KEIDEL Mineral-Thermalbad, die Radstation am Hauptbahnhof sowie das an die Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH und Co. KG (FWTM) verpachtete Konzerthaus im Eigentum der Gesellschaft.



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

Im FSB-Verbund arbeiten 329 Mitarbeiter_innen.

Insgesamt hat der kommunale Unternehmensverbund im vergangenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von rund 16,7 Mio. Euro erwirtschaftet. Die FSB hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von etwa 12,7 Mio. Euro abgeschlossen. Dieser Gewinn wird für die fortlaufende Modernisierung der Bestände und den Neubau von Mietwohnungen eingesetzt. Neuer Wohnraum in allen Segmenten trägt zur Entspannung des Wohnungsmarktes und damit zu einem stabilen Mietpreisniveau bei.



Grußwort des Oberbürgermeisters

Freiburg braucht bezahlbaren Wohnraum mehr denn je. Wichtigstes stadtpolitisches Instrument hierfür ist weiterhin die FSB mit einem Wohnungsbestand von über 11.000 Wohnungen. Es bedarf größter politischer Anstrengungen aber auch des Engagements aller Akteure des Wohnungsmarktes, um dauerhaft den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum in Freiburg decken zu können. Als kommunale Tochtergesellschaft ist sie dem Auftrag verpflichtet, Wohnraum für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen zu bauen.

Um diesem Auftrag nachzukommen, hat die FSB viele Projekte 2017 fertiggestellt und auch für die Zukunft angestoßen. Im Neubau sind auf Gutleutmatten, auf dem Güterbahnareal und im Sternenhof insgesamt zirka 140 neue Wohnungen, ungefähr die Hälfte davon im geförderten Wohnungsbau entstanden. Im Sanierungsgebiet Haslach-Südost (Belchenstraße) werden Häuser aus den 1960er Jahren saniert und aufgestockt, wodurch zwölf neue Wohnungen entstehen. Das Projekt wird 2018 fortgeführt, so dass weitere neue Wohnungen entstehen.

Auch auf dem Terrain des bezahlbaren Wohneigentums ist die FSB tätig: Im Hochhaus Binzengrün 34 in Weingarten-West entstehen 122 moderne Wohnungen, die die Mieter_innen nach der Sanierung zur Eigennutzung (mind. zehn Jahre) als Eigentum erwerben können. Aus Mietern werden Eigentümer und so haben sie eine hervorragende Chance zur zusätzlichen Absicherung im Alter.

Neben dem zentralen Geschäftsfeld Wohnungsbau hat die FSB auch den Bau des Flüchtlingswohnheims an der Hammerschmiedstraße und das Sonderprojekt Pavillon am Ring realisiert. Die Sanierung des KEIDEL Bads wurde 2017 fortgeführt und das Außenbecken neu gestaltet. Auch 2018 wird weiter in Technik und in eine neue Außen-sauna investiert. Parallel dazu bringt die FSB ihre Parkgaragen im Stadtgebiet auf den neusten Stand.

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

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



Dr. Dieter Salomon
OBERBÜRGERMEISTER UND
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS



Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2017

Dr. Dieter Salomon OBERBÜRGERMEISTER
Otto Neideck ERSTER BÜRGERMEISTER
Prof. Dr. Martin Haag BÜRGERMEISTER
Berthold Bock STADTRAT
Anke Dallmann STADTRÄTIN
Patrick Evers STADTRAT
Pia Federer STADTRÄTIN
Stefanie Fleer BETRIEBSRÄTIN FSB
Gerhard Frey STADTRAT
Eckart Friebis STADTRAT
Wendelin Graf von Kageneck STADTRAT
Daniel Kempf BETRIEBSRAT RBG
Martin Kotterer STADTRAT
Walter Krögner STADTRAT
Ralf Müller MIETERBEIRATSVORSITZENDER
Margot Queitsch STADTRÄTIN
Prof. Dr. Lothar Schuchmann STADTRAT
Karin Seebacher STADTRÄTIN
Monika Stein STADTRÄTIN
Marcel Thimm VORSTANDSVORSITZENDER
SPARKASSE FREIBURG-NÖRDLICHER BREISGAU
Helmut Thoma STADTRAT
Irene Vogel STADTRÄTIN
Sandra Wartenberg BETRIEBSRÄTIN FKB
Dr. Wolf-Dieter Winkler STADTRAT

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 in zwei Aufsichtsrats-sitzungen und in den aus seiner Mitte bestellten Ausschüssen die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen. Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten, die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Tätigkeit der Geschäftsführung kontrolliert.

Der vorliegende Jahresabschluss inklusive Anhang und Lagebericht ist durch den bestellten Abschlussprüfer, die 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 2017 nebst Anhang und Lagebericht und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Jahr 2017 zu erteilen.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung geprägt. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiter_innen für ihre geleistete erfolgreiche Arbeit und ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2017.



Dr. Dieter Salomon

OBERBÜRGERMEISTER UND VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES



Vorwort

der Geschäftsführung

Liebe Leser_innen,

das Jahr 2017 war für den Freiburger Stadtbau Verbund wieder ein ereignisreiches Geschäftsjahr. Wir konnten viele spannende Projekte abschließen und neue Bau- und Sanierungsmaßnahmen beginnen. Das zurückliegende Jahr war darüber hinaus für den Freiburger Stadtbau Verbund ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Möglich ist dieser Erfolg aber nur gemeinsam mit unseren Mitarbeiter_innen, die sich mit hoher Einsatzbereitschaft in ihren jeweiligen Arbeitsfeldern engagieren. Gemeinsam konnten wir die Grundlage für die vor uns liegenden Aufgaben weiter stärken. Basis ist dabei unsere auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmenspolitik. Dazu gehören ökologische und soziale Aspekte genauso wie die wirtschaftliche Stabilität.

Unsere Unternehmensgewinne, die wir in der Hauptsache aus dem Geschäftsfeld Bau-trägergeschäft generieren, werden nicht an den Gesellschafter ausgeschüttet, sondern verbleiben im Freiburger Stadtbau Verbund. Sie fließen unmittelbar in den Neubau von Wohnungen, in die Pflege unseres Wohnungsbestandes, in die Sanierung und Instandsetzung der Parkgaragen sowie in die Sanierung und Bestandpflege des KEIDEL Mineral-Thermalbades. Ein positives Jahresergebnis ist notwendig, um unseren Auftrag erfüllen zu können. Vor allem aber kommt es direkt unseren Mieter_innen und Kunden_innen zugute.

Investitionen in die Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung unserer Bestände sowie der Neubau von Wohnungen sind der Kern unserer Tätigkeit. Die dafür notwendigen hohen Investitionssummen sind nur durch eine stabile und gesunde wirtschaftliche Basis möglich. Das heißt, positive Jahresergebnisse sind kein Selbstzweck. Sie sind für die Erledigung unserer Aufgaben unabdingbar. Nur auf diese Weise können wir die zukünftigen Herausforderungen bewältigen.

Der Zuzug nach Freiburg ist seit Jahren ungebrochen. Prognosen gehen davon aus, dass das auch in den kommenden Jahren so bleibt. Das bedeutet: Immer mehr Menschen sind auf der Suche nach Wohnraum. Das ist zum einen eine Herausforderung für die Stadtplanung. Zum anderen ist es ein Auftrag für uns als kommunales Wohnungsbauunternehmen, daran mitzuwirken, dringend benötigte bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Auch im Jahr 2017 haben wir wieder eine positive Bilanz vorzuweisen. Wir haben neben der Fertigstellung von Bauprojekten im Güterbahnareal, in Gutleutmatten aber auch im Sternenhof weitere Bauplanungsprojekte konkretisieren können. Allein im Jahr 2017 haben wir mit dem Bau von 165 Wohnungen begonnen. In den Stadtteilen Munzingen und Hochdorf haben wir von der Landesbank Baden-Württemberg 223 Wohnungen erworben. Das ist ein wichtiger Baustein, um preiswerten Wohnraum zu erhalten. Und auch für die kommenden Jahre haben wir uns viel vorgenommen: Bis 2022 ff. planen wir den Neubau von rund 2.700 Wohnungen. Dafür werden wir etwa 750 Mio. Euro investieren. Der erwirtschaftete



Ralf Klausmann
KAUFMÄNNISCHER
GESCHÄFTSFÜHRER



Dr. Magdalena Szablewska
TECHNISCHE
GESCHÄFTSFÜHRERIN

Jahresüberschuss aus dem Jahr 2017 von 16,7 Mio. Euro ist zur Erfüllung dieser Unternehmensziele dringend notwendig und fließt in die Errichtung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungen ein.

Gerade der geförderte Wohnungsbau ist uns als kommunales Unternehmen ein besonderes Anliegen. Umso wichtiger ist eine wirtschaftlich solide Basis. Denn um den Bedarf zu decken und die vor uns liegenden Aufgaben bewältigen zu können, benötigen wir Kapital. Und das insbesondere für den geförderten Wohnungsbau, weil dieser trotz Förderung aus dem von Bund, Land und Stadt Freiburg getragenen Landeswohnraumförderungsprogramm mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden ist.

Um im Sinne der Freiburger_innen handlungs- und gestaltungsfähig zu sein, brauchen wir positive Jahresergebnisse. Dabei ist die Ausgewogenheit zwischen kostengünstigem Bauen und Sanieren als Voraussetzung für preisgünstigen Mietwohnraum sowie dem Aufbau einer gesunden Eigenkapitalquote eine nicht ganz einfache Aufgabe. Sie wird durch steigende Baukosten und fehlendes Bauland noch zusätzlich erschwert. Unsere Grundlage heißt deshalb: wirtschaftliche Solidität und eine langfristig ausgerichtete Geschäftspolitik.

Auch in den kommenden Jahren liegen eine Vielzahl spannender Aufgaben und Projekte vor uns. Da gibt es zum Beispiel innovative Bauprojekte in modularer Holzbauweise, CO₂-sparende Konzepte der Energieversorgung aber auch neue Mobilitätskonzepte sowie Ideen für eine ausgewogene und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung oder Aufstockung, wie wir sie mit der Sanierung in der Belchenstraße bereits erfolgreich umsetzen.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht für das Jahr 2017 geben wir Ihnen einen Überblick über abgeschlossene, im Bau befindliche aber auch über geplante Projekte, die wir im Jahr 2017 angestoßen haben.

An dieser Stelle danken wir noch einmal ausdrücklich all jenen, die zum Erfolg des Freiburger Stadtbau Verbundes beigetragen haben und weiterhin beitragen.

Ralf Klausmann
KAUFMÄNNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER

Dr. Magdalena Szablewska
TECHNISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN

Höhepunkte

im Jahr 2017



1. QUARTAL

Ein neues städtebauliches Konzept für den „Breisacher Hof“

Auf dem Areal aus ehemaligen Kasernen und Offiziersunterkünften soll ein markantes Gebäudeensemble mit rund 60 neuen geförderten Mietwohnungen und sozialen Einrichtungen entstehen. In einer Mehrfachbeauftragung haben sich die Entwürfe der Architekturbüros bhk Architekten aus Saarlouis sowie dörr & irrgang aus Au bei Freiburg durchgesetzt. Überzeugt haben die Entwürfe wegen ihrer städtebaulichen Präsenz, ihrer gebäudeplanerischen Qualität sowie ihrer hohen Funktionalität.

Neuentwicklung des Gebietes „Metzgergrün“

Das Architekturbüro Dietrich-Untertrifaller aus Bregenz konnte im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung die Jury überzeugen. Der Entwurf sieht einen harmonischen Mix unterschiedlicher sozialer Nutzungen mit einer gelungenen Durchmischung vor. Dabei sind zahlreiche begrünte Höfe und eine zentral ausgerichtete Quartiersmitte vorgesehen. Im Rahmen der städtebaulichen Innenentwicklung sollen auf dem insgesamt ca. 5,9 ha großen Areal etwa 550 geförderte und freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Das Konzept sieht auch die Realisierung einzelner Häuser in Holzbauweise vor.

Badestart im Strandbad



Traditionell begrüßt das Strandbad in der Schwarzwaldstraße als erstes Freiburger Freibad seine Gäste. Wohlige Temperaturen von über 20 Grad machen das im Jahr 2017 bereits am 7. April möglich. Und es gibt etwas Neues: Das Nichtschwimmerbecken bietet jetzt große Wasserspeier.

2. QUARTAL

Ankauf von 223 Mietwohnungen

Die Freiburger Stadtbau baut ihren Wohnungsbestand kontinuierlich aus. Neben dem Neubau von Wohnungen hat die Freiburger Stadtbau im Mai 2017 in den Stadtteilen Munzingen und Hochdorf insgesamt 223 Wohnungen von der Landesbank Baden-Württemberg erworben. Dies ist ein wesentlicher Baustein, um auch in Zukunft preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Die Stadtbau wird die Gebäude in den kommenden Jahren sanieren und dafür über 3. Mio. Euro investieren.



2. QUARTAL

Weltweit erster „MAD HOPPERS Minitramp Highdiving Contest“ im Westbad

Die „MAD HOPPERS“ sind junge Kunst- und Klippenspringer, die im Westbad eine Springshow der Superlative gezeigt haben. Mit dabei waren prominente Klippenspringer_innen wie

der amtierende und mehrfache Weltmeister im Klippenspringen Gary Hunt, die Freiburgerin Anna Bader, Rihannan Iffland aus Australien und Kris Kolanus aus Polen. Mithilfe eines auf dem zehn Meter-Sprungturm montierten Trampolins vollzogen sie kunstvolle Sprünge und sorgten bei den Zuschauer_innen für Staunen und Nervenkitzel.



3. QUARTAL

Spatenstich im „Schildacker“

Die Freiburger Stadtbau wird hier in insgesamt drei Bauabschnitten 306 Wohnungen und eine dreigruppige Kindertagesstätte errichten. Im ersten Bauabschnitt entlang der Basler Straße entsteht ein sechsgeschossiges Gebäude

mit 89 geförderten Mietwohnungen. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant. In zwei weiteren Bauabschnitten werden zwölf Wohngebäude mit vielen Frei- und Grünflächen entstehen. Die Fertigstellung des gesamten Areals ist für 2021 geplant. Hier werden auch sechs Wohngebäude mit 116 Wohnungen in Holzbauweise entstehen.



Neues Wohnhaus im Güterbahnareal

Nach 16-monatiger Bauzeit weiht die Freiburger Stadtbau im Juni 2017 ein Wohngebäude mit 40 Mietwohnungen im neuen und urbanen Wohnquartier „Güterbahnhof Nord“ ein. 24 der 40 Wohnungen sind öffentlich gefördert und befinden sich für 25 Jahre in

einer sogenannten Belegungsbindung. Etwa 100 Bewohner_innen finden hier ein neues Zuhause.

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



KEIDEL Bad schafft nächste Sanierungsetappe

Bis 2019 werden Stück für Stück die in Teilen 38 Jahre alte Technik sowie die vorhandenen Badebecken und Attraktionen modernisiert. Das ist wichtig, um den steigenden Besucher_in-

innenzahlen gerecht zu werden und die Anlagen auf die wachsenden Anforderungen auszurichten. Im August 2017 ist die nächste Etappe geschafft, und nach einer vierwöchigen Sanierungs- und Modernisierungszeit öffnet das KEIDEL Bad seine Pforten wieder für die Besucher_innen.



Spatenstich für den Pavillon am Ring, v.l.n.r.: Frank Uekermann (Leiter Garten- und Tiefbauamt), Stephan Bartosch (Vorstand VAG), Erster Bürgermeister Otto Neideck, Helmut Thoma (Stadtrat), Ralf Klausmann (Kaufmännischer Geschäftsführer FSB), Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon, Sebastian Finckh (Architekt), Jürgen Mayer H. (Architekt), Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag, Oliver Benz (Vorstand VAG), Dr. Magdalena Szablewska (Technische Geschäftsführerin FSB)

3. QUARTAL

Über 400.000 Badegäste in Freiburgs Freibädern



Das Ende der Freibadsaison wurde im September mit der Schließung der Freibäder St. Georgen und Loretobad eingeläutet. Im Strandbad hatten die Gäste etwas länger Gelegenheit zum Freiluftbaden. Mit insgesamt 405.441 Badegästen lagen die Besucher_innenzahlen der Strandbäder deutlich über dem Vorjahresergebnis. Besonders beliebt ist und bleibt das Strandbad an der Schwarzwaldstraße. Das größte der drei Regio Freibäder hatte mit 193.462 Besucher_innen die meisten Badegäste.

Richtfest in Haslach

In der Belchenstraße konnte im ersten Bauabschnitt das Richtfest für 30 geförderte Mietwohnungen gefeiert werden. Diese entstehen in einem sechsgeschossigen Punkthaus, das 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen umfassen wird. Im zweiten Bauabschnitt erhält die Wohnanlage ein modernes Unterflursystem zur Abfallentsorgung. Insgesamt werden in der Belchenstraße in zwei Bauabschnitten 113 neue Miet- und Eigentumswohnungen errichtet.



4. QUARTAL

Spatenstich für den Pavillon am Ring

Im Oktober hat die Freiburger Stadtbau offiziell mit dem Bau des Pavillons am Ring begonnen. Durch die Neuordnung der Verkehrsfläche im Zuge des Projektes „Rotteckring“ wird der Platz am Siegesdenkmal grundlegend neu gestaltet. Höhepunkt des neuen Platzes ist der Pavillon am Ring entworfen vom Berliner Architekten Jürgen Mayer H. Der Pavillon wird neben einer Straßenbahnhaltestelle auch Platz für Betriebsräume der VAG sowie für Gastronomie bieten.



Mieter werden Eigentümer

Mit der Sanierung des Hochhauses im Binzengrün 34 schafft die Freiburger Stadtbau zweierlei: Sie ertüchtigt das Gebäude aus den 1960er Jahren auf Effizienzhaus-Standard 55 und schafft Wohneigentum zu bezahlbaren Preisen. Im Zuge der Baumaßnahme wird auch zusätzlicher Wohnraum generiert. Durch Erweiterungen an der West- und Nordseite werden aus ehemals 88 zukünftig 122 Wohnungen. Der offizielle Verkaufsstart fand im November 2017 statt. Ein dafür ins Leben gerufenes Beratungs- und Vertriebsteam mit eigenen FSB-Mitarbeiter_innen steht den zukünftigen Bewohner_innen im gesamten Entscheidungsprozess mit Rat und Tat zur Seite. Möglich wird das Projekt durch die Förderung aus dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“.



4. QUARTAL

Weitere 40 geförderte Wohnungen für Freiburg

Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Baugebiet Gutleutmatten sind an der Magdalena-Gerber-Straße mit einem sechsgeschossigen Wohngebäude 40 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden. Dass geförderter Wohnungsbau keineswegs monoton sein muss, zeigt die Gestaltung der Fassade. Der Entwurf stammt vom Frankfurter Architekturbüro Stefan Forster.

Neues Außenbecken im KEIDEL Bad

Freiburgs schöne Therme ist seit November 2017 um eine Attraktion reicher. Mit der Erneuerung des vorderen Bereichs der großzügigen Außenlandschaft ist ein



modernes Wellnessbecken entstanden. Es wurde mit einer modernen Edelstahlwanne technisch auf den neuesten Stand gebracht. Das Zentrum des Beckens bildet jetzt eine große Wasserschale mit einer umlaufenden Sitzbank.

Neues Wohnheim für Geflüchtete

Im Dezember hat die Freiburger Stadtbau den ersten Teil eines Wohnheimprojektes für Geflüchtete fertiggestellt. In Littenweiler sind zwei Gebäude mit 15 Wohneinheiten für rund 100 Bewohner_innen entstanden. In einem zweiten Bauabschnitt wird ein weiteres Wohngebäude für Geflüchtete entstehen. Bei der Planung der Gebäude wurde großen Wert auf soziale und ökonomische Nachhaltigkeit gelegt: Die Grundrisse sind so konzipiert, dass sie durch kleinere bauliche Maßnahmen leicht verändert und an neue Bedarfe angepasst werden können.



Bauen und Sanieren

73 Mio. €

Investition für Neubau

14,5 Mio. €


für Modernisierung und Sanierung im Jahr 2017

Die zentrale Aufgabe der Freiburger Stadtbau ist und bleibt die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für die Menschen in Freiburg. Seit ihrer Gründung im Jahr 1919 ist die FSB dem Auftrag, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen preiswerten und qualitativ guten Wohnraum bereitzustellen, verpflichtet.

Zu diesem sozialen Auftrag gehören die Bestandspflege aber auch der Bau neuer Wohnungen. Gerade für den geförderten Wohnungsbau ist die Frage der Finanzierung von großer Bedeutung, denn der soziale Wohnungsbau ist trotz öffentlicher Förderung eine immense wirtschaftliche Herausforderung. So reichen die Mieteinnahmen nicht aus, um die Herstellungskosten zu decken. Auch die Förderung aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm kann die Baukosten nicht vollständig kompensieren. So muss die Freiburger Stadtbau die Differenz selbst aufbringen. Deshalb betätigt sich die Freiburger Stadtbau nicht nur im Geschäftsfeld geförderter und freifinanzierter Mietwohnungsbau, sondern auch im Bauträgergeschäft. Nur auf diese Weise ist es der FSB möglich, das notwendige finanzielle Fundament für den dringend benötigten geförderten Mietwohnungsbau und Sanierungen dieser Art zu erwirtschaften. Der Ertrag aus den Eigentumsmaßnahmen fließt in den Neubau sowie in die Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung bezahlbarer Mietwohnungen. Die Unternehmensgewinne werden also nicht an den Gesellschafter ausgeschüttet und können deshalb zugunsten der Mieter_innen eingesetzt werden.

Neben dem Bau neuer Wohnungen sieht die Freiburger Stadtbau in der Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung von Wohnimmobilien einen wichtigen Beitrag für den Erhalt bezahlbarer Mieten. Die FSB bringt ihre Bestandsgebäude deshalb in zum Teil sehr aufwendigen Baumaßnahmen auf den neuesten Stand der Technik und erhöht zugleich den Wohnwert für die Mieter_innen. Dazu gehören die Verbesserung der Energieversorgung genauso wie die Aufwertung der Wohnungsausstattung sowie des Wohnumfeldes. Gerade die energetische Sanierung kommt den Mieter_innen zugute, die bei den Mietnebenkosten sparen können.

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Freiburger Stadtbau rund 52 Mio. Euro in den Mietwohnungsneubau und fast 21 Mio. Euro in den Eigentumswohnungsbau investiert. Die Investitionen in Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf rund 14,5 Mio. Euro.



Das neue Quartier Gutleutmatten

Bauen und
Sanieren

Im Baugebiet Gutleutmatten entsteht in den kommenden Jahren ein modernes und urbanes Quartier mit rund 500 neuen Wohneinheiten für bis zu 1.300 Menschen. Die Freiburger Stadtbau wird hier in insgesamt vier Bauabschnitten 56 Eigentums- und 99 Mietwohnungen realisieren.



Gutleutmatten B, Maria-Salome-Buchmüller-Straße



Gutleutmatten D, Arne-Torgersen-Straße



Gutleutmatten C, Magdalena-Gerber-Straße

Bauen und Sanieren

Inmitten der gewachsenen Infrastruktur des Stadtteils Haslach gestaltet die Freiburger Stadtbau im neuen Quartier Gutleutmatten mit bezahlbarem Wohnraum ein lebenswertes Wohnumfeld. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist das neue Wohnquartier sehr gut zu erreichen. Die zukünftigen Bewohner_innen finden zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Auch die gute Erreichbarkeit von Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise das Hallenbad Haslach sowie die hohe Bauqualität sind wesentliche Vorteile des Quartiers Gutleutmatten.

Im November 2017 hat die Freiburger Stadtbau ihren ersten Bauabschnitt Gutleutmatten C fertiggestellt. An der neuen Magdalena-Gerber-Straße sind in einem sechsgeschossigen Wohngebäude 40 öffentlich geförderte Mietwohnungen für ca. 100 Bewohner_innen entstanden. Dabei handelt es sich um das wohl markanteste Gebäude der FSB in diesem Baugebiet. Das Langgebäude sticht besonders durch seine gefaltete Fassade hervor, welche dem Wohnhaus einen ganz besonderen Charakter verleiht. Der Entwurf stammt vom Frankfurter Architekturbüro Stefan Forster, dessen Konzept im Rahmen eines Wettbewerbs von einer zwölfköpfigen Jury ausgewählt wurde.

Auf dem Dach des Gebäudes, das im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 errichtet wurde, befindet sich eine solarthermische Anlage, die der Wärmegewinnung als Unterstützung der Heizung dient. Die ersten Bewohner_innen konnten noch vor Weihnachten 2017 in ihre neuen Wohnungen einziehen und genießen die gute Infrastruktur in Haslach genauso wie die barrierefreien Wohnungen. Denn neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum versucht die Freiburger Stadtbau, Wohnungen für möglichst viele Nutzergruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen und Einschränkungen

zu schaffen. Mit dem Angebot von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden verschiedene Haushaltsgrößen angesprochen, zudem sind alle Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2. Im Untergeschoss und im Erdgeschoss stehen Abstellmöglichkeiten für 47 Fahrzeuge und 100 Fahrräder zur Verfügung. Auch an die Kleinen ist gedacht: So gibt es einen Spielplatz vor dem Haus.

Die abwechslungsreiche Architektur der einzelnen Bauabschnitte spiegelt sich unter anderem im Baufeld Gutleutmatten B an der Maria-Salome-Buchmüller-Straße wider. Hier errichtet die Freiburger Stadtbau vier Stadthäuser mit 23 modernen Eigentumswohnungen und elf Mietwohnungen im KfW-Standard 55. Sie bieten ein gut durchdachtes Energiekonzept mit hohen Standards und Wohnkomfort auf allen Ebenen. Die Wohnungen in den viergeschossigen Gebäuden bieten großzügige Grundrisse, Balkone sowie Gärten mit Sondernutzungsrecht.

Zentral in der Quartiersmitte gelegen, realisiert die Freiburger Stadtbau im Baufeld Gutleutmatten A gerade neben weiteren 18 geförderten Mietwohnungen Räumlichkeiten für eine sechsgruppige Kindertagesstätte sowie einen Quartiersraum. Auch im östlichen Bereich des neuen Quartiers ist die FSB mit dem Baufeld Gutleutmatten D aktiv. Direkt am Dorfbach entsteht ein Gebäudeensemble mit 30 geförderten Miet- und 33 Eigentumswohnungen sowie eine gemeinsame Tiefgarage.

Mit dem Bau von insgesamt 155 Miet- und Eigentumswohnungen im neuen Wohngebiet Gutleutmatten kommt die Freiburger Stadtbau ihrem Auftrag zur Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen nach und gestaltet das Leben und Wohnen in Freiburg aktiv mit.



Bauen und Sanieren

306 neue Mietwohnungen im Schildacker

Im neuen Quartier Schildacker entstehen zwischen Neuenburger Straße und Müllheimer Straße im Freiburger Stadtteil Haslach durch eine behutsame Innenentwicklung in den kommenden Jahren 306 neue, moderne Mietwohnungen mit attraktiv gestalteten Frei- und Grünflächen. Außerdem wird es im Quartier eine Kindertagesstätte geben. Der erste Bauabschnitt wurde im Juli 2017 mit einem Spatenstich für 89 geförderte Wohnungen an der Basler Straße eingeläutet. Damit ist ein wichtiger Schritt für ein weiteres Großprojekt der Freiburger Stadtbau getan.

Die neuen Wohngebäude werden die sogenannte ECA*-Siedlung ersetzen. Die ehemalige ECA-Siedlung mit ihren neun Wohnhäusern wurde in den 1950er Jahren aus Mitteln des Marshall-Plans in einfachster Bauweise errichtet. Sie umfassen 147 einfach ausgestattete 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Viele der Wohnungen verfügen bis heute nicht über eine zentrale Warmwasserversorgung und Heizungen, sondern Einzelöfen. Auch die Hellhörigkeit der Wohnungen ist ein Thema, das die Mieter_innen immer wieder bemängeln.

**ECA: Economic Cooperative Administration*



2. Bauabschnitt in Holzbauweise an der Müllheimer Straße

Das Kölner Architekturbüro Astoc hat im Auftrag der Freiburger Stadtbau im Jahr 2013 eine Machbarkeitsstudie für die Neukonzeption des Quartiers Schildacker erstellt, deren Ergebnisse im Rahmen einer Mieter_innenversammlung vorgestellt wurden.

Eine Sanierung der Bestandsgebäude auf den erforderlichen Standard wäre technisch und wirtschaftlich nicht zu vertreten gewesen. Aus diesem Grunde werden die Gebäude der ehemaligen ECA-Siedlung schrittweise zurückgebaut, um sie durch Neubauten zu ersetzen. Wichtig ist der Freiburger Stadtbau, den Mieter_innen die Möglichkeit zu geben, weiterhin in ihrem gewohnten Quartier zu leben. Deshalb werden die Baumaßnahmen so aufeinander abgestimmt, dass die Bewohner_innen weitestgehend in die neuen Wohnhäuser umziehen können.



Bauen und Sanieren

Mit dem ersten Bauabschnitt für das neue Quartier hat die Freiburger Stadtbau im Juli 2017 begonnen. Die Fertigstellung der 89 geförderten Mietwohnungen an der Basler Straße ist für 2019 geplant. Die 45 2-Zimmer-, 27 3-Zimmer- und 17 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 42 und 94 Quadratmetern verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Terrasse. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Erstellt wird das Gebäude als Freiburger Effizienzhaus 55 mit einer kontrollierten Abluftanlage. Dieser erste Bauabschnitt wird mit Mitteln aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm sowie aus dem Eigenkapital der Gesellschaft finanziert.

Mit dem zweiten Bauabschnitt werden sechs viergeschossige Wohngebäude mit insgesamt 116 geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen entlang der Müllheimer Straße entstehen. Diese werden ab der Kellerdecke in Holzbauweise er-

richtet, einschließlich Treppenhaus und Aufzugsschacht. Ein wesentlicher Vorteil dieser Bauweise ist der hohe Vorfertigungsgrad der Holzbauteile und die geringe Bauzeit vor Ort. Für die Freiburger Stadtbau stellt das Projekt die erste Holzbaumaßnahme in dieser Größenordnung dar.

Für das Quartier Schildacker wird ein Mobilitätskonzept entwickelt. Dieses soll zum einen Anreiz für die Bewohner_innen sein, auf einen eigenen PKW zu verzichten. Zum anderen soll es die zukünftigen Mieter_innen im Quartier Schildacker in ihrer täglichen Mobilität unterstützen. Auf der Grundlage des Mobilitätskonzeptes wird es möglich, einen Stellplatzschlüssel von 0,6 pro Wohnung anzuwenden. Damit werden für den zweiten Bauabschnitt nur 70 Stellplätze erforderlich. Diese werden oberirdisch zur Verfügung gestellt. Die geringere Stellplatzzahl ermöglicht zugleich mehr Grünflächen im Quartier.



*2. Bauabschnitt in Holzbauweise
im Quartier Schildacker*



Bei der Neukonzeption des Quartiers Schildacker wurde auf drei Dinge ganz besonders geachtet: die Berücksichtigung sozialer Aspekte, eine generationenübergreifende Quartiersentwicklung sowie der Erhalt der Bewohnerstruktur. Mit den neuen Wohnhäusern können zudem technische Erfordernisse und die Wohnqualität für die Bewohner_innen erheblich verbessert werden. Die neuen Häuser ermöglichen ein großzügigeres Wohnen. Weiterhin verdreifacht sich mit der Neubebauung die Wohnfläche. Auch der Schallschutz im Quartier wird durch das Gebäude an der Basler Straße deutlich verbessert. Zudem bleibt die jetzige Siedlungsstruktur mit großzügigen Grün- und Freiflächen weitestgehend erhalten.

Überblick Quartier Schildacker



Bauen und Sanieren

B34: Mieter werden Eigentümer

Die Freiburger Stadtbau macht in Weingarten möglich, was vielen Mieter_innen bisher als unmöglich erschien. Zusammen mit der Stadt Freiburg unterstützt die FSB mit einem ganz besonderen Programm den Erwerb von Wohneigentum zu bezahlbaren Preisen. Das ist insbesondere für viele jungen Familien interessant, die schon lange auf der Suche nach den eigenen vier Wänden sind, sich aber aufgrund der aktuellen Angebotspreise diesen Wunsch noch nicht erfüllen konnten. Mit dem Projekt Binzengrün 34 wird das dank eines vergleichsweise sehr günstigen durchschnittlichen Kaufpreises möglich. Die hohe Nachfrage gibt der Freiburger Stadtbau recht: Im B34 werden aus Mieter_innen zukünftig Wohnungseigentümer_innen.

Beim Projekt Binzengrün 34 handelt es sich um ein Hochhaus, das im Jahr 1968 erbaut wurde. Es wird gerade mit viel Aufwand saniert, auf den neuesten Stand der Technik gebracht und auf Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 ertüchtigt. Dazu gehören unter anderem die Dämmung der Gebäudehülle, der Einbau neuer Fenster sowie einer Lüftungsanlage, die für ein angenehmes Raumklima sorgen wird.



Die Wärmeversorgung und Brauchwassererwärmung wird durch Fernwärme erfolgen. Darüber hinaus entsteht eine Tiefgarage mit 103 Stellplätzen sowie eine Fahrradgarage im Untergeschoss und zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Außenbereich. Im Erdgeschoss des Wohnhauses wird es einen Kindergarten für die Betreuung von Kindern unter drei Jahren geben.

Im Zuge der Baumaßnahme werden auch 34 zusätzliche neue Wohnungen entstehen. Durch die Veränderung der Grundrisse, das Hinzufügen neuer vorgestellter Balkone und zwei Anbauten an der West- und Nordseite entstehen die zusätzlichen Wohnungen im übrigen ohne wesentlichen zusätzlichen Baulandverbrauch. Die dann insgesamt 122 Wohnungen verteilen sich auf 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 45 und 100 Quadratmetern. Acht Wohnungen werden die Kriterien der Barrierefreiheit gemäß Landesbauordnung erfüllen.

Die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten und der Einzug der ersten Bewohner_innen ist für Anfang 2019 geplant.



Wie bei allen Sanierungen gibt es natürlich auch im Binzengrün 34 für die ehemaligen Bewohner_innen die Möglichkeit, nach Abschluss der Arbeiten in ihre alten Wohnungen zurückzukehren. Dabei stehen hier anders als sonst zwei Möglichkeiten zur Auswahl: Die ehemaligen Bewohner_innen können einerseits wie bei anderen Sanierungsmaßnahmen als Mieter_innen in ihre alte Wohnung zurückziehen; sie können aber auch – und darin unterscheidet sich Binzengrün 34 von anderen Sanierungsmaßnahmen der FSB – eine Wohnung kaufen und als Eigentümer_innen in das Hochhaus Binzengrün 34 zurückkehren.

Die Freiburger Stadtbau betritt mit dem Projekt Binzengrün 34 und der damit zusammenhängenden Privatisierung im Segment „preisgedämpfter Wohnungsbau“ ein völlig neues Terrain. Sie eröffnet den Wohnungssuchenden in Freiburg weitere Möglichkeiten, denn „preisgedämpfter Wohnungsbau“ ist keineswegs nur auf den Mietwohnungsbau begrenzt. Mit B34 ermöglicht die Freiburger Stadtbau Wohneigentum zu bezahlbaren Preisen.

Eigenes Beratungs- und Vertriebsteam

Für den Verkauf der Wohnungen hat die Freiburger Stadtbau erstmals ein eigenes Beratungs- und Vertriebsteam aufgebaut. Die FSB weiß, dass der Erwerb von Wohneigentum eine wichtige Entscheidung für die Käufer_innen ist und sieht als kommunales Wohnungsunternehmen in der Begleitung der Interessenten_innen eine besondere Verantwortung.



Familie Kraft: „Besonders freuen wir uns, dass wir uns nach langer erfolgloser Suche mit der neuen Wohnung im Binzengrün 34 endlich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden erfüllen können. Mit dem neuen Zuhause schaffen wir uns nicht nur eine zusätzliche Absicherung fürs Alter, sondern rücken auch als Familie näher zusammen, denn die Großeltern wohnen auch in Weingarten. So können unsere Kinder Oma und Opa noch häufiger sehen.“

Wichtig ist der FSB, die Wohnungen nicht einfach nur zu verkaufen, sondern eine umfangreiche, kompetente und persönliche Beratung zu ermöglichen. Das eigene Vertriebs- und Beratungsteam informiert und begleitet die Erwerber_innen und steht ihnen im gesamten Entscheidungsprozess mit Rat und Tat zur Seite.

Förderung und Kaufvoraussetzungen

Das Projekt Binzengrün 34 wird durch Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ gefördert. Bund, Land und Stadt Freiburg beteiligen sich an den Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages nach Städtebauförderungsrichtlinien. Der Fördersatz liegt bei 25 % der Gesamtkosten und wird als Zuschuss gewährt. Dieser wird vollumfänglich an die Erwerber_innen weitergegeben. So wurde der Zuschuss bei der

Ermittlung der Kaufpreise für die Wohnungen im Binzengrün 34 berücksichtigt, wodurch der vergleichsweise günstige Preis von rund 3.100 Euro pro Quadratmeter möglich wird. Zum Vergleich: Der aktuelle Verkaufspreis gebrauchter Immobilien liegt laut Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses bei 3.600 Euro pro Quadratmeter. Die Freiburger Stadtbau gibt also den Kostenvorteil durch den Zuschuss aus dem Städtebauförderungsprogramm an die Käufer_innen weiter. Der FSB geht es darum, im derzeit sehr angespannten Wohnungsmarkt auch Menschen mit geringem Einkommen die Möglichkeit zu geben, Wohneigentum zu erwerben.

Der Freiburger Gemeinderat hat für den Kauf der Wohnungen bestimmte Kaufvoraussetzungen beschlossen. Dazu gehören die Eigennutzung der Immobilie für mindestens zehn Jahre und die Einhaltung von bestimmten Einkommensgrenzen. Damit kann eine Spekulation ausgeschlossen werden.

Der Erfolg gibt uns recht

Die Nachfrage nach den Wohnungen im Binzengrün 34 ist sehr hoch. Für die 122 Wohnungen haben sich in den ersten sechs Monaten nach dem Verkaufsstart im November 2017 insgesamt 543 Interessenten_innen gemeldet. Bedauerlicherweise mussten viele der Interessenten_innen (34 %) aus Gründen der Finanzierung oder wegen des Überschreitens der Einkommensgrenzen von einem Kauf Abstand nehmen.

Bereits Ende Mai 2018 waren 58 Wohnungen im Binzengrün 34 verkauft; das entspricht einem Anteil von 47,5 %. Zusätzlich sind rund 46 % der Wohnungen zu diesem Zeitpunkt verbindlich reserviert. Die Nachfrage nach großen Wohnungen ist besonders hoch. So sind 48 % aller Erwerber_innen Familien. Die 4- und 5-Zimmer-Wohnungen sind Ende Mai bereits alle verkauft oder verbindlich reserviert. Von den 122 Wohnungen im Binzengrün 34 sind sieben Monate nach dem Verkaufsstart im November 2017 insgesamt 114 Wohnungen verkauft oder reserviert.

90 % der Käufer_innen stammen aus Freiburg, die übrigen Käufer_innen kommen aus der näheren Umgebung bzw. aus Umlandgemeinden. 70 % der Freiburger Käufer_innen, die im Binzengrün 34 Eigentum erworben haben, leben bereits in Weingarten oder benachbarten Stadtteilen wie Haslach oder Rieselfeld. Rund 40 % der Käufer_innen sind Mieter_innen der Freiburger Stadtbau.

Erfolg mit Synergieeffekten

Das Projekt Binzengrün 34 ist ein Erfolg mit Synergieeffekten. Insbesondere Familien bekommen die Möglichkeit, Eigentum zu bezahlbaren Preisen zu erwerben. Auf diese Weise können sie sich ein Zuhause in einem familienfreundlichen Umfeld schaffen und zusätzlich fürs Alter vorsorgen. Gleichzeitig wird durch den Umzug der neuen Binzengrün-Bewohner_innen Mietwohnraum für andere Wohnungssuchende frei.

Für viele Menschen ist das Projekt Binzengrün zur richtigen Zeit auf den Freiburger Markt gekommen, und die Freiburger Stadtbau liefert mit B34 eine weitere wesentliche Komponente im Bereich „preisgedämpfter Wohnungsbau“.





Bauen und
Sanieren

Neubau in Weingarten-West

Neben der Sanierung des Hochhauses Binzengrün 34 entstehen im Stadtteil Weingarten-West weitere 80 Wohnungen. Mit einem Spatenstich im März 2018 wurde der Neubau im Binzengrün 36-50 eingeläutet. In drei fünfgeschossigen Gebäuden wird die Freiburger Stadtbau 40 geförderte Mietwohnungen sowie ebenso viele Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 6.300 Quadratmeter errichten.

Mit der moderaten Nachverdichtung bestehend aus drei hofartig angeordneten Gebäuden entsteht zusammen mit der bestehenden Hauszeile Hülgelheimer Weg ein großzügiger lärmgeschützter Innenhof. Dieser bietet Platz für Aufenthaltsflächen und Spielplatz sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.



Die 18 2-, 32 3- und 30 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 54 bis 105 Quadratmetern verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierefrei erreichbar. Komfort wird der hohe energetische Standard der Wohnungen bieten, der dem Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 mit einer nachgewiesenen Luftdichtigkeit und einer kontrollierten Abluftanlage entspricht.

Ausreichend Parkmöglichkeiten werden durch eine Tiefgarage mit 80 PKW-Stellplätzen geschaffen. Der Entwurf für die Gebäude stammt vom Freiburger Architekturbüro mbpk Architekten. Die ersten Bewohner_innen können voraussichtlich Ende 2019 in ihre neue Wohnung einziehen.

Bis 2022 ff. plant die Freiburger Stadtbau den Neubau von rund 2.700 Wohnungen. Das Projekt Binzengrün 36-50 ist ein weiterer wichtiger Schritt, diesem Ziel näherzukommen. Gleichzeitig schafft es die Voraussetzung für eine gelungene Mischung von preisgünstigem Mietwohnraum und Eigentum im Quartier. Zusammen mit den umfangreich sanierten Wohnungen im benachbarten Binzengrün 34 kann insbesondere Familien moderner Wohnraum in einem Stadtteil mit gewachsener Infrastruktur angeboten werden.



Bauen und
Sanieren

Quartier Belchenstraße

Belchenstraße Ein nachhaltiges Pilotprojekt

Die Freiburger Stadtbau ist an vielen Stellen in der Stadt mit Neubaumaßnahmen, Sanierungen oder Modernisierungen aktiv. Auch im Stadtteil Haslach setzt die FSB derzeit mehrere Projekte um. So werden in der Belchenstraße im Rahmen des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt Haslach-Südost“ vier Wohngebäude mit insgesamt 72 Wohnungen aus den 1960er Jahren umfangreich modernisiert. Neben der Modernisierung werden die dreigeschossigen Wohnhäuser zudem jeweils um eine Etage aufgestockt. Auf diese Weise entstehen 24 neue Wohnungen – und das ohne zusätzlichen Baulandverbrauch. Auch auf dem gegenüberliegenden Grundstück wird die FSB für neuen Wohnraum sorgen. In zwei Bauabschnitten entstehen bis Ende 2020 113 neue Miet- und Eigentumswohnungen. Mit einer gut durch-



1. Bauabschnitt Neubau Belchenstraße



dachten Neuordnung des Areals gelingt es der Freiburger Stadtbau, zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Durch die Mischung aus Wohneigentum und Mietwohnraum wird eine ausgewogene soziale Struktur im Quartier erreicht.

Im ersten Bauabschnitt errichtet die FSB ein sechsgeschossiges Punkthaus mit öffentlich geförderten Mietwohnungen. Das Gebäude wird sieben kleine 2-Zimmer-, 17 2-Zimmer- und sechs 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 71 Quadratmetern umfassen. Alle Wohnungen bieten Loggien oder Terrassen und sind barrierefrei erreichbar. Das Gebäude wird als Freiburger Effizienzhaus 55 mit Wärmerückgewinnung ausgeführt. Der Entwurf stammt vom Freiburger Architekturbüro Möhrle + Reinhardt.

Die Übergabe der Wohnungen des ersten Bauabschnittes ist für Sommer 2018 vorgesehen, die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes für Ende 2020.

Die Wohnanlage wird im zweiten Bauabschnitt ein modernes Unterflursystem zur Abfallentsorgung erhalten. Das erhöht einerseits die Attraktivität einer gepflegten Gestaltung der Wohnanlage. Andererseits hat ein Unterflursystem ganz praktische Vorteile: Mögliche Gerüche durch entsorgten Abfall werden verhindert, und es wird eine barrierearme Nutzung für die Bewohner_innen ermöglicht.



Belchenstraße 24-34: Sanierung und Aufstockung

Energetisch wird das Quartier nach der Realisierung der Maßnahme einen hohen Wohnkomfort für die Bewohner_innen bieten. Das wird unter anderem durch die Wärmedämmung der Gebäudehülle und den Einbau neuer Fenster mit Dreifachverglasung erreicht. Die Bestandsgebäude werden auf diese Weise auf Effizienzhaus-Standard 55 ertüchtigt.

Auch der Einbau einer Zentralheizung und der damit verbundene Anschluss des Gebäudes an ein neues Fernwärmenetz werden künftig für Behaglichkeit sorgen.

Deutlich sichtbar wird die Modernisierungsmaßnahme auch in den Wohnungen sein. Es werden nicht nur sämtliche Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen erneuert. Es wird zudem neue Badezimmer geben. Diese werden sogar vergrößert, indem sie

um die Flächen der ursprünglichen Loggien erweitert werden. So entsteht Platz für eine altersfreundliche Dusche oder eine bei Familien beliebte Badewanne. Durch den Wegfall der früheren Loggien muss aber keineswegs auf eine Sitzmöglichkeit im Freien verzichtet werden, denn alle Wohnungen erhalten Balkone, die den Gebäuden vorgestellt werden. Auch die Außenanlagen erfahren unter anderem durch neue überdachte Fahrradstellplätze und Müllhäuser eine Aufwertung, die gleichzeitig zur Steigerung der Wohnqualität beiträgt.

Im Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen werden die Bestandsgebäude um ein weiteres Geschoss aufgestockt. Ohne also zusätzlich Bauland in Anspruch nehmen zu müssen, entstehen insgesamt 24 neue Wohnungen. Für die Aufstockung wird der bestehende, zuvor teilweise als Lagerraum genutzte, Dachstuhl abgetragen und durch ein neues Vollgeschoss in Holz-



Bauen und Sanieren

ständerbauweise ersetzt. Der entscheidende Vorteil für die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffes als Baumaterial liegt in der deutlich kürzeren Bauzeit. Viele Bauteile können bereits vorgefertigt angeliefert werden. Dadurch kann die Arbeitszeit vor Ort verkürzt werden. So sorgt die Freiburger Stadtbau dafür, dass in kurzer Zeit zusätzlicher Wohnraum angeboten werden kann und die Einschränkungen für die dort lebenden Mieter_innen durch die Baumaßnahmen so kurz wie möglich gehalten werden. Die hellen freifinanzierten 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über großzügige Grundrisse, sonnige Balkone und gut nutzbare Räume.

Für das Quartier hat die Freiburger Stadtbau im Bereich Energieversorgung mit dem Pilotprojekt Wärmeinsel Freiburg-Haslach einen Meilenstein gesetzt. Gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird die FSB eine gemeinsame

Wärmeversorgung für das Gebiet zwischen Uffhauser Straße, Belchen- und Feldbergstraße als Contracting-Modell umsetzen. BImA und Freiburger Stadtbau wollen die entstehenden Synergien nutzen und ihre Gebäude in einen Wärmeverbund mit gemeinsamer Heizzentrale überführen. Durch den Zusammenschluss wird ein äußerst niedriger Primärenergiefaktor von 0,2 erreicht. In einer europaweiten Ausschreibung überzeugte das Konzept des Spezialisten Urbana Energiedienste GmbH aus Hamburg, mit dem pro Jahr rund 1.146 Tonnen CO₂ eingespart werden können. Die Kraft-Wärme-Kopplung-Anlage wird aus einem Blockheizkraftwerk mit einer Wärmeleistung von 946 kW, einer Kesselanlage mit 2.000 kW und einem 60 Kubikmeter großen Heizwasserspeicher bestehen.

Bauen und Sanieren



Neubau an der
Alice-Salomon-Straße



Den Spatenstich „Innere Elben“ mit Freiburgs Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon (4.v.r.), Bürgermeister Stefan Breiter (2.v.r.) sowie Stadträt_innen, Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr St. Georgen und Planern vollzogen die FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann (3.v.r.) und Dr. Magdalena Szablewska (6.v.l.).

Innere Elben Neues Wohnen und ein Feuerwehrhaus

Im Gebiet „Innere Elben“ hat die Freiburger Stadtbau Anfang 2018 mit einem weiteren Bauprojekt begonnen. Auf einem über 6.000 Quadratmeter großen Areal an der Alice-Salomon-Straße werden 68 Miet- und Eigentumswohnungen sowie ein Feuerwehrhaus für die Freiwillige Feuerwehr St. Georgen entstehen.

Angebunden an eine gewachsene Infrastruktur im Freiburger Stadtteil St. Georgen gibt es für die neuen Bewohner_innen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf aber auch Ärzte und Apotheken. Auch die Freiburger Innenstadt ist dank des öffentlichen Nahverkehrs sowie einer guten Anbindung in kurzer Zeit erreichbar.



Feuerwehrhaus St. Georgen



Auf den Grundstücken im östlichen Bereich der Alice-Salomon-Straße wird ein U-förmiges Wohnhaus mit 45 geförderten Mietwohnungen entstehen. Zusammen mit zwei Punkthäusern mit 23 Eigentumswohnungen umrahmen die Gebäude einen gemeinsam genutzten Innenhof. Es entsteht eine Gesamtwohnfläche von ca. 4.900 Quadratmetern, die sich auf 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 42 und 119 Quadratmetern verteilen. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein.

Die Wohnanlage wird ein modernes Unterflursystem zur Abfallentsorgung erhalten. Dieses Unterflursystem wird nicht nur für ein gepflegtes Erscheinungsbild der Wohnanlage sorgen. Auch Gerüche durch entsorgten Abfall werden verhindert und eine barrierearme Nutzung ermöglicht.

Der Entwurf für die Gebäude im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 stammt vom Freiburger Architekturbüro Archimedes Architekten. Die ersten Bewohner_innen werden voraussichtlich im Sommer 2020 einziehen können.

Für die Freiwillige Feuerwehr St. Georgen wird die FSB parallel zur Wohnbebauung „Innere Elben“ ein neues Feuerwehrhaus errichten. Das neue Feuerwehrhaus ersetzt das bestehende Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr im Stadtteil St. Georgen. Der zweigeschossige Neubau wird Platz für drei Einsatzfahrzeuge, Umkleiden, Sanitär- und Lagerräume sowie Räumlichkeiten für Schulungen und Besprechungen bieten. Die Planung hat das Architekturbüro Vogt aus Grenzach-Wyhlen übernommen. Das Feuerwehrhaus soll im Sommer 2019 fertiggestellt werden.



Parken



Parken in Freiburg

Die Parkgaragen der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft und Co. KG (FKB) bieten bequemes und sicheres Parken mit kurzen Fußwegen in Freiburgs Innenstadt. In fünf innerstädtischen modernen Parkhäusern können Kunden_innen der FKB ganz zentral und rund um die Uhr ihr Auto abstellen. Annehmlichkeiten wie Frauen- und Familienparkplätze sowie helle Zu- und Abgänge sind in den FKB-Garagen selbstverständlich und tragen zum Sicherheitsgefühl bei. Über eine Kundenhotline stehen die FKB-Mitarbeiter_innen den Kunden_innen

24 Stunden an sieben Tagen in der Woche zur Verfügung. Insgesamt bewirtschaftet die FKB 3.029 Stellplätze in eigenen und verwalteten Parkgaragen.

Zur Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG gehören auch das KEIDEL Bad und das Fahrradparkhaus Radstation. Die Radstation ist mit ihren Fahrradstellplätzen und verschiedenen Pächtern die Kultur- und Mobilitätszentrale an Freiburgs Hauptbahnhof.



Abschluss der Sanierungsarbeiten in den FKB-Parkhäusern

Nachdem die Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten an der Rotteckgarage mit der Dachabdichtung Anfang 2017 fertiggestellt werden konnten, geht das umfangreiche Sanierungsprogramm der betriebseigenen Parkhäuser in seine Schlussphase. So wird die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG mit der Instandsetzung der Schwabentorgarage das Modernisierungsprogramm an den Parkgaragen abschließen.

Die Schwabentorgarage an der Leo-Wohleb-Straße ist in den Jahren 1983 und 1984 als Parkhaus errichtet worden. Sie hat neun Parkebenen und bietet auf einer Gesamtfläche von etwa 10.000 Quadratmetern 379 Stellplätze. Die Schwabentorgarage wird über je zwei Ein- und Ausfahrtrampen erschlossen und ist mit Zufahrten über die Bundesstraße B31 und über die Kartäuserstraße ein beliebter Anfahrtspunkt für Besucher_innen und Touristen_innen der Stadt Freiburg.

Ziel der Sanierung ist es, die Schwabentorgarage für die Zukunft vorzurichten und als funktionales Parkhaus für die Öffentlichkeit und als Quartiersgarage zu erhalten. Die Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden in zwei Abschnitten erfolgen. Zunächst werden Arbeiten im Bereich der Stützen, Wände und Decken vorgenommen sowie die technischen Anlagen wie Aufzugs-, Lüftungs- und Entwässerungsanlagen ertüchtigt. Außerdem werden die Parkhausmanagement- und Lautsprecheranlage erneuert.

Während der Durchführung des ersten Sanierungsabschnitts soll den Kunden_innen ein Teil der Parkmöglichkeiten auch weiterhin zur Verfügung stehen. So wird das Parkhaus in Teilen weiter betrieben. Auf diese Weise kann stets die Hälfte der Gesamtkapazitäten an Stellplätzen genutzt werden.



KEIDEL
Bad

Freiburgs schöne Therme im Mooswald

Eingebettet in den Mooswald ist das KEIDEL Mineral-Thermalbad eine Oase der Erholung und der gesundheitsorientierten Wellness. Schon seit 1979 sprudelt das wohltuende Thermalwasser aus der Quelle und lockt Besucher_innen von nah und fern in den Freiburger Mooswald. Auf einer Fläche von mehr als 6.000 Quadratmetern lädt das KEIDEL Bad mit acht Thermalbecken und sieben Saunen sowie einem großzügigen Ruhebereich fernab des hektischen Alltags ein, Körper und Geist zu entspannen und zu erholen.

In den zurückliegenden Jahren hat sich das KEIDEL Bad vom klassischen Heilthermalbad zu einer modernen Therme mit zeitgemäßen Wellness- und Gesundheitsangeboten entwickelt. Das Angebot des KEIDEL Bades reicht von entspannenden Massagen bis hin zu gesundheitsorientierten Therapieangeboten und stellt sich mit einem ausgewählten Leistungsspektrum auf die unterschiedlichen Ansprüche und Bedürfnisse der Kunden_innen ein.

Das KEIDEL Bad erfährt bei seinen Gästen der verschiedenen Altersklassen eine immer größer werdende Beliebtheit. Dazu tragen natürlich auch neue Angebote wie die exklusiven Relaxa-Kurse mit Weltrekordtaucher Nik Linder, verschiedene Aqua-Sport-Kurse, Kooperationen mit namhaften Sportler_innen oder der Vortragsreihe Mundologia bei.

Das KEIDEL Bad konnte im Jahr 2017 seine Besucher_innenzahl erneut steigern und einen Rekord von 455.577 Besucher_innen erreichen – und das trotz der Schließung für Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Sommer. Auch steigende Bestellungen von Gutscheinen über den Online-Webshop spiegeln die hohe Attraktivität von Freiburgs schöner Therme wider.



Sanierung und Modernisierung für gehobene Ansprüche

Um für die Gäste weiterhin der verlässliche und attraktive Anbieter zu sein und um neue Angebote für Besucher_innen mit verschiedenen Ansprüchen und Wünschen schaffen zu können, sind Investitionen in den Bestand, in die technische Ausstattung sowie in den Neubau von Angeboten unabdingbar. Deshalb hat die Betreibergesellschaft Freiburger Kommunalbauten Baugesellschaft GmbH & Co. KG im Jahr 2017 die umfangreichen und erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für die zum Teil 38 Jahre alten technischen Einrichtungen der Therme fortgesetzt.

So wurde der vordere Bereich der großzügigen Außenlandschaft erneuert. Entstanden ist ein modernes Wellnessbecken mit zahlreichen Attraktionen. Das alte Außenbecken wurde mit einer Edelstahlwanne ausgekleidet und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Das Zentrum des Beckens bildet jetzt eine große Wasserschale mit einer umlaufenden Sitzbank. Weitere Entspannungsmöglichkeiten bieten eine neue Sprudelsitzbank für zehn

Personen und sieben Schwallduschen, die zur Massage einladen. Große Bodensprudler runden das Wellnessprogramm unter freiem Himmel ab.

Um auch den Ansprüchen von Gästen mit körperlichen Einschränkungen gerecht zu werden, wurde der Zugang zum Becken behindertengerecht gestaltet. Durch einen am Beckenrand installierten Lifter und Haltegriffe an der Treppe wird der Einstieg erleichtert und der Entspannung steht nichts mehr im Wege.

Auch im Jahr 2018 werden die Sanierungsmaßnahmen fortgesetzt. Die Besucher_innen können sich auf eine neue Aufguss- und Erdsauna am Naturbadeseen freuen.



Regio
Bäder

Eingang Lorettobad

Freiburgs Bäder

Die Regio Bäder GmbH (RBG) ist dem Freiburger Stadtbau Verbund seit dem Jahr 2006 angegliedert. Die Gesellschaft hat die Betriebsführung von fünf Hallen- und drei Freibädern für die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH übernommen. Die Regio Bäder GmbH betreibt die Hallenbäder Haslach, Hochdorf, Lehen, das Fauler- und das Westbad sowie die Freibäder St. Georgen, das Loretto- und das Strandbad. Die Gesamtwasserfläche aller Bäder beträgt etwa 8.400 Quadratmeter.

Im Jahr 2017 hat die Regio Bäder GmbH mit 893.012 Besucher_innen wieder eine positive Jahresbilanz zu verzeichnen. Auch die Freibäder sind beliebt. Mit insgesamt 405.441 Badegästen lag die Besucher_innenzahl der Strandbäder deutlich über dem Vorjahresergebnis. Besonders beliebt ist und bleibt das Strandbad an der Schwarzwaldstraße. Das größte der drei Regio Freibäder hatte mit 193.462 Besucher_innen die meisten Badegäste.

Neues für die Bäder I: Kassensystem

Im Jahr 2017 sind die Regio Bäder technisch aufgerüstet worden, und zwar mit einem neuen Kassensystem, das bargeldloses Bezahlen erlaubt. So ist im Hallenbad Haslach, im Faulerbad, im Westbad und im Strandbad der bargeldlose Eintritt möglich.

Neues für die Bäder II: Funktionale Berufskleidung

Im Zuge der seit Jahren bestehenden Kooperation stellt die Versicherungsgruppe BGV / Badische Versicherungen den Mitarbeiter_innen der Freiburger Regio Bäder GmbH kostenlos funktionale Berufsbekleidung zur Verfügung. Insgesamt 650 hochwertige und atmungsaktive Poloshirts hat der stellv. Vorstandsvorsitzende der BGV, Prof. Edgar Bohn am 28. März 2017 offiziell im Westbad an Ralf Klausmann, Kaufmännischer Geschäftsführer des Freiburger Stadtbau Verbundes, übergeben. Die Mitarbeiter_innen der fünf Hallen- und drei Freibäder freuen sich dank des Sponsorings über die neue Dienstbekleidung, deren hohe Qualität eine optimale Unterstützung in einem sehr anstrengenden Berufsalltag bietet.



v.l.n.r. Gilla Walker, Ralf Klausmann, Prof. Edgar Bohn,
Siegfried Maier, Oliver Heintz

Ausbildungs- und Nachwuchs- offensive für die Regio Bäder

Das vielfältige Angebot der acht städtischen Bäder ist nur mit gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeiter_innen zu bewältigen. Um den Freiburger_innen das besondere Dienstleistungsspektrum der Regio Bäder auch weiterhin anbieten zu können und den dafür notwendigen Fachkräftebedarf zu decken, bildet die Regio Bäder GmbH seit Jahren selbst aus. Auch im Jahr 2017 wurden zwei neue Ausbildungsstellen mit Nachwuchskräften besetzt. Derzeit absolvieren sechs junge Menschen die Ausbildung zu Fachangestellten für Bäderbetriebe bei den Regio Bädern. Drei Auszubildende konnten 2017 ihre Abschlussprüfung zum Fachangestellten für Bäderbetriebe erfolgreich abschließen und von der Regio Bäder GmbH übernommen werden.

Die Regio Bäder GmbH hat im Jahr 2017 eine Ausbildungs- und Nachwuchs-offensive gestartet. Neben wichtigen und attraktiven Weiterbildungsangeboten für Mitarbeiter_innen bietet



das Unternehmen Berufsstartern die Möglichkeit, im Rahmen eines Praktikums das Berufsbild kennenzulernen und sich im Anschluss auf einen Ausbildungsplatz zu bewerben. Außerdem ermöglicht die Regio Bäder GmbH im Rahmen der Ausbildungs- und Nachwuchs-offensive Rettungsschwimmern, die mindestens viereinhalb Jahre in diesem Beruf tätig sind, nach erfolgreicher Teilnahme an einer Weiterbildung eine externe Prüfung zum Fachangestellten für Bäderbetriebe abzulegen. Einerseits bietet die Regio Bäder GmbH motivierten Mitarbeiter_innen die Möglichkeit, sich weiterzuentwickeln und ihre Fähigkeiten auszubauen. Andererseits reagiert die Regio Bäder GmbH damit auf den in der Branche herrschenden Fachkräftemangel mit gezielten Investitionen in die Aus- und Weiterbildung.

Verbund-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Freiburger Stadtbau
Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FSB), Freiburg i.Br.

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

A. Grundlagen des Verbunds

I. Geschäftsmodell des Verbunds

Unter dem Dach der Freiburger Stadtbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Führungsgesellschaft des Verbunds firmieren folgende Gesellschaften:

- Freiburger Stadtbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FSB),
Gründung 18.01.1919 / HRB 19, AG Freiburg - Muttergesellschaft,
- Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG,
Gründung 09.06.1969 / HRA 2586 AG Freiburg – 94%iges Unternehmen der Stadt Freiburg;
Geschäftsführung über die Freiburger Stadtbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
- Freiburger Kommunalbauten Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Gründung 09.05.1969 /
HRB 721, AG Freiburg – 80%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau Gesellschaft
mit beschränkter Haftung (FSB),
- Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG, Gründung 26.10.2012 / HRA 703055, AG Freiburg –
100%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
(FSB),
- Freiburger Stadtimmobilien Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung,
Gründung 26.10.2012 / HRB 709081 AG Freiburg – 100%iges Unternehmen der Stadt Freiburg;
Geschäftsführung über die Freiburger Stadtbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
- Regio Bäder GmbH (RBG), Gründung 15.12.2005 / HRB 7681, AG Freiburg – 100%iges
Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FSB).

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

Stichtag der Erstkonsolidierung ist der 01.01.2013.

Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern des Verbunds gehören die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Freiburg, das Bauträgersgeschäft, die WEG- und Drittverwaltung, der Betrieb des KEIDEL Mineral-Thermalbades, der Betrieb von öffentlichen Parkgaragen sowie die Betriebsführung von Hallen- und Freibädern.

II. Ziele und Strategien

Langfristiges strategisches Unternehmensziel des Verbunds ist und bleibt der Erhalt und Ausbau von bezahlbarem Wohnraum für die Bürger_innen der Stadt Freiburg. Besonderes Augenmerk richtet der Verbund hierbei auf energetische Standards. Die Rahmenbedingungen für die Schaffung von gefördertem Wohnraum haben sich nicht verbessert. Dennoch wird sich der Verbund – wie in den vergangenen Jahren auch – im geförderten Wohnungsbau engagieren. Dies bedeutet jedoch, dass der Verbund auf zusätzliche

Ertragsquellen wie das Bauträgergeschäft oder die Bestandsprivatisierung angewiesen ist, um die entstehenden Bewirtschaftungsfehlbeträge aus dem geförderten Wohnungsbau kompensieren zu können. Eine besondere Herausforderung für den Verbund besteht im Zusammenhang mit der Unterbringung von Geflüchteten. Der Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt nimmt hierdurch weiter zu. Im Geschäftsjahr 2017 hat der Zuzug von Geflüchteten nachgelassen. Noch unklar sind jedoch die Effekte, die sich aus einem möglichen Zuzug von Familienangehörigen der Geflüchteten ergeben können. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Eine Verbesserung dieser Situation wird nur durch verstärkte Investitionen in den Wohnungsbau zu erreichen sein. Der Verbund mit seiner Muttergesellschaft als kommunale Wohnungsgesellschaft 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 beschlossen wurde.

Mit dem KEIDEL Mineral-Thermalbad bietet der Verbund ein für Freiburg einmaliges Gesundheits- und Freizeitangebot. Der Verbund steht hier im ständigen Wettbewerb mit den Thermalbädern in der näheren Umgebung von Freiburg und der Freizeitbadelandschaft im Schwarzwald. Mittel- und langfristiges Ziel ist die Steigerung der Attraktivität des Bades und der Dienstleistungsqualität. Im Rahmen einer touristischen Gesamtentwicklung soll das Gebiet „An den Heilquellen“ weiterentwickelt werden. Aufgrund der veränderten Angebotsstruktur in den letzten zwei Jahren erzielte die Saunalandschaft im KEIDEL Mineral-Thermalbad bereits ein erheblich gestiegenes Besucheraufkommen. Auf diesen Erfolg muss aus Sicht des Verbundes reagiert und die Saunakapazitäten weiter ausgebaut werden. Ziel für das KEIDEL Mineral-Thermalbad ist es, das positive Betriebsergebnis weiter zu steigern. Als Zielgröße werden im Durchschnitt der nächsten Jahre 630.000 Besucher_innen erwartet.

Mit seinem Angebot an öffentlichem Parkraum liefert der Verbund einen wichtigen Baustein des städtischen Mobilitätskonzeptes. Das Angebot an innerstädtischem Parkraum ist eine wichtige Grundlage für die gesamtwirtschaftlichen Ziele der Stadt, des Einzelhandels und des Tourismus. Mit der Radstation, einem Fahrradparkhaus am Hauptbahnhof, unterstützt der Verbund alternative Mobilitätskonzepte. Diese sollen in Zukunft weiter ausgebaut werden. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in den Parkhäusern und den positiven Entwicklungen im Parkierungsgeschäft sind auch bei der Rotteckgarage – der letztsanierten innerstädtischen Großgarage – wie erwartet positive Ergebnisse erzielt worden. Als letzte Großgarage wird im Januar 2018 mit der Sanierung der Schwabentorgarage begonnen, mit der Fertigstellung der Maßnahme wird im Dezember 2018 gerechnet.

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 Angebotes im Hinblick auf kundenfreundliche Öffnungszeiten, Dienstleistungen und Veranstaltungen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung, und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert die Nachfrage. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Schätzungen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten zehn Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzustellen, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen weiteren Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält, bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 Einwohnern abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit elf Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der

Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre lockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

II. Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung des Verbunds wurde abermals im Wesentlichen durch die Schwerpunkte Mietwohnungsbewirtschaftung und Bauträgertätigkeit geprägt. Der Verbund bewirtschaftete im Jahr 2017 insgesamt 11.069 Wohnungen, davon 9.398 Wohnungen im Eigenbestand, 44 Wohnungen als Generalanmieterin sowie 1.591 Wohnungen und 36 Gewerbeeinheiten in der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und in der Mietsonderverwaltung. Der Verbund stellte für den eigenen Bestand im Geschäftsjahr 2017 80 Wohnungen fertig, 190 Wohnungen befanden sich zum Bilanzstichtag im Bau. Zum 1. September erwarb die Freiburger Stadtbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung 223 Wohnungen der LBBW in den Wohnanlagen Freiburg-Munzingen und Freiburg-Hochdorf, die die Freiburger Stadtbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung bisher als Generalanmieterin verwaltete. Mit dem Erwerb dieser Wohnungen verbessert sich die Wirtschaftlichkeit dieser Wohnanlagen deutlich, da in der Vergangenheit die Kosten der Anmietung die Erträge aus der Weitervermietung überstiegen haben.

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 mit dem Ziel fortgeschrieben, rund 3.000 Wohnungen innerhalb von zwölf Jahren mit einem Investitionsvolumen von 105 Mio. EUR zu modernisieren. Im Jahr 2018 wird das Portfolio weiterentwickelt und dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt. Ein Schwerpunkt dieser Aufgabe liegt mit 1.212 Wohnungen im Stadtteil Weingarten. Die Portfolio-Entwicklung ist für den Verbund zu einem kontinuierlichen Prozess geworden. Seit dem Start des Programms wurden bereits 1.920 (Investitionsvolumen) 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_innen führen.

Im Berichtsjahr 2017 wurden für Modernisierungen der Wohnungsbestände – saldiert mit geflossenen Zuschüssen – 3.437,0 TEUR und für die Instandhaltung / Instandsetzung 11.771,0 TEUR aufgewendet. Im Berichtsjahr gab es 544 Kündigungen und 544 Wiedervermietungen, dies entspricht einer Fluktuation von 5,2 %. Die Leerstände „sofort vermietbarer Wohnungen“ erhöhten sich im Berichtszeitraum von 7 auf 26 Wohnungen, dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,03 %. Die Leerstandsquote aller Leerstände beträgt 2,4 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahr (3,0 %) unwesentlich verändert.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit konnten 48 Eigentumswohnungen, sechs Reihenhäuser und eine Gewerbeeinheit an die Käufer übergeben werden. Weitere 168 Eigentumswohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten befinden sich derzeit im Bau. Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich auf 18.676,0 TEUR. Aus den Anlagebeständen wurden fünf Einheiten im Zuge des Reihenhausesprogramms veräußert.

Die Entwicklung der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) wurde im Jahr 2017 wiederum maßgeblich durch die operativen Geschäftsbereiche KEIDEL Mineral-Thermalbad und Parkhausbetriebe bestimmt. Ein weiterer bedeutender Geschäftsbereich der FKB lag in der Vermietung eigener Immobilien, wie dem Konzerthaus Freiburg sowie anderen Gewerbeobjekten. Aufgrund der zielorientierten Unternehmenspolitik hat die FKB in den zurückliegenden Jahren eine insgesamt positive Entwicklung genommen.

Im Geschäftsjahr 2017 konnten trotz einer mehrwöchigen Komplettschließung und einer mehrwöchigen Teilschließung im Außenbereich des Thermalbades aufgrund aufwendiger Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine Besucherzahl von 455.577 erreicht werden.

Auch das Parkierungsgeschäft der FKB 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 FKB, dem KEIDEL Mineral-Thermalbad und den Parkhausbetrieben saisonale und klimatische Einflüsse bemerkbar machen und sich positiv wie auch negativ auf die Erlöse auswirken.

Im Segment von Hallen- und Freibädern ist die Regio Bäder GmbH tätig. Die Einnahmen aus dem Betrieb der Bäder stehen in voller Höhe der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH zu. Die Regio Bäder GmbH erhält ab dem 01.01.2010 für die laufende Betriebsführung eine Kostenerstattung in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen sowie eine fixe Grundvergütung von 145,0 TEUR. Bei einer Ergebnisverbesserung der Zielvorgabe im Wirtschaftsplan sieht der Betriebsführungsvertrag eine Bonusregelung vor. Eine Ergebnisverbesserung gegenüber den im Wirtschaftsplan 2016 vereinbarten Zielen wurde im Geschäftsjahr 2016 erreicht, sodass im Geschäftsjahr 2017 eine Bonuszahlung in Höhe von 24,2 TEUR geflossen ist.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Verbunds-Jahresüberschuss in Höhe von 16.664,5 TEUR wird maßgeblich durch das Bauträgergeschäft, die Hausbewirtschaftung, den Betrieb von öffentlichen Parkgaragen und die Auflösung von Rückstellungen 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. Ebenso erwirtschafteten die Parkgaragen durchweg positive Deckungsbeiträge.

Insgesamt erzielte der Verbund Umsatzerlöse von 104.184,9 TEUR (Vorjahr: 93.069,9 TEUR); denen stehen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von insgesamt 59.043,6 TEUR (Vorjahr: 46.693,8 TEUR) gegenüber. Die Steigerung der Umsatzerlöse ist vor allem auf gestiegene Umsätze aus der Bauträgertätigkeit zurückzuführen. Die Aufwandsteigerung für bezogene Lieferungen und Leistungen ist maßgeblich durch höhere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Baukosten für Verkaufsmaßnahmen), durch höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und durch höhere Aufwendungen in der Sanierung des KEIDEL Mineral-Thermalbades bedingt.

Der Verbund beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 329 (Vorjahr: 340) Mitarbeiter_innen, die Personalkosten hierfür beliefen sich auf 17.591,7 TEUR (Vorjahr: 14.807,8 TEUR). Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen um 1.222,6 TEUR aufgrund Neubewertung im vergangenen Jahr und der Wertaufholung im Geschäftsjahr 2017. Daneben haben die Tarifierpassung und Neueinstellungen zur Steigerung der Personalaufwendungen geführt.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen betragen im Berichtsjahr 14.216,5 TEUR (Vorjahr: 13.734,9 TEUR); der Anstieg ist durch das Bau- und Modernisierungsprogramm des Verbunds bedingt.

Die Fremdkapitalkosten des Verbunds belaufen sich im Berichtsjahr auf 7.609,7 TEUR (Vorjahr: 8.327,3 TEUR). Der Rückgang beruht auf vorzeitigen Darlehensrückzahlungen und den derzeit günstigen Kapitalmarktzinsen bei den Prolongationen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (9.663,8 TEUR; Vorjahr: 3.174,3 TEUR) enthalten neben außerplanmäßigen und aperiodischen Erträgen vor allem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Zuschüssen sowie Gewinne aus Objektverkäufen des Anlagevermögens.

Im Geschäftsjahr konnten bei der Freiburger Stadtbau GmbH Rückstellungen für Drohverluste aus der Anmietung der Wohnanlagen in Freiburg-Munzingen und Freiburg-Hochdorf in Höhe von 4.300,4 TEUR aufgelöst werden, nachdem die Freiburger Stadtbau GmbH diese Objekte im Laufe des Jahres erworben hat. Nicht benötigte Rückstellungen für die Dachbodendämmung in Höhe von 1.800,0 TEUR mussten ertragswirksam aufgelöst werden.

Die Parkhausbetriebe tragen mit einem Spartenergebnis von 2.604,2 TEUR positiv zum Verbundergebnis bei. Auf die Sparte KEIDEL Mineral-Thermalbad entfällt ein negativer Ergebnisbeitrag von 1.770,3 TEUR. Dabei stiegen die Umsatzerlöse der Parkhausbetriebe deutlich von 6.029,7 TEUR auf 6.499,2 TEUR, die Umsatzerlöse des KEIDEL Mineral-Thermalbades sanken dagegen leicht von 5.608,5 TEUR auf 5.607,3 TEUR.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage positiv.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Verbunds-Eigenkapitalquote beträgt 32,1 % (Vorjahr: 31,4 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 8,9 (Vorjahr: 4,4 %) % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für längerfristige Anlagen. Das Verhältnis zwischen Fremdkapital und Eigenkapital (Verschuldungsgrad) liegt bei 2,0 (Vorjahr: 2,1). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens auf zehn Jahre gesichert. Die Finanzierungsverbindlichkeiten haben sich von 293.764,0 TEUR auf 317.351,4 TEUR erhöht.

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 Anlagevermögen stieg aufgrund Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und saldiert um Abgänge und Abschreibungen um 41.846 TEUR. Der Verbund investierte im Geschäftsjahr in Neubauten und Modernisierung des Bestandes 52.344 TEUR vor Saldierung mit Zuschüssen von 786 TEUR. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt in der Regel durch Fremdmittel von 80 % und Eigenmittel von 20 %.

Im Bauträgerbereich wurden in die Herstellung von Eigentumswohnungen und Reihenhäuser im Berichtsjahr 20.765 TEUR investiert. Die Finanzierung der Bauträgermaßnahmen erfolgt durch Eigenmittel und den Anzahlungen der Erwerber.

Für den Erwerb von 223 Wohneinheiten in Freiburg-Munzingen und Freiburg-Hochdorf investierte der Verbund im Geschäftsjahr 25.500 TEUR. Mit Erwerb dieser Wohneinheiten endete gleichzeitig die Generalanmietung durch die Freiburger Stadtbau GmbH.

Im Bereich des KEIDEL Mineral-Thermalbades investierte der Verbund 2.582 TEUR in die Sanierung und Erweiterung. Als wesentliche Investitionen ist die Sanierung des Außenbeckens in Edelstahlausführung mit zusätzlichen Attraktionen, die Teilerneuerung der Badewassertechnik sowie die energetischen Maßnahmen im Bereich des Flachdachs zu nennen.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit 40.131,6 TEUR, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit -56.484,0 TEUR und den Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit mit 17.279,6 TEUR zusammen. Der Finanzmittelbestand am 31.12.2017 beträgt 2.208,9 TEUR.

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

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Vermögenslage

Anlagevermögen

Der Verbund hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 513.166,8 TEUR (Vorjahr: 471.293,5 TEUR). Dies entspricht einem Anteil von 88,9 % (Vorjahr: 87,8 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten sowie dem Erwerb von Wohnanlagen und Abschreibungen zurückzuführen.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten“, „Forderungen“ und „Flüssige Mittel“ zusammensetzt, ist beim Verbund mit 63.617,9 TEUR (Vorjahr: 64.831,7 TEUR) bilanziert. Die „Zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte“ mit 45.106,7 TEUR (Vorjahr: 35.572,4 TEUR) spiegeln im Wesentlichen die Bauträgertätigkeit wider.

Eigenkapital

Das Eigenkapital des Verbunds in Höhe von 185.430,6 TEUR (Vorjahr: 168.883,1 TEUR) beträgt 32,1 % (Vorjahr: 31,5 %) zur Bilanzsumme.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Sie haben sich im Berichtsjahr von 293.764,0 TEUR auf 317.351,4 TEUR erhöht.

Langfristige Investitionen werden durch Eigenkapital und langfristige Objektfinanzierungen gedeckt.

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 1,8 % der Umsatzerlöse (Vorjahr 1,6 %); der Leerstand betrug zum 31.12.2017 230 Wohneinheiten (Vorjahr: 288 Wohneinheiten).

Im Jahr 2017 sind 41 Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 24 zu Zwangsräumungen. Es wurden 85 Mahnbescheide erlassen. Der Forderungsausfall bei den Mieten beträgt im Geschäftsjahr 131,2 TEUR.

Personal

Beim Verbund sind 195 Voll- und 134 Teilzeitbeschäftigte sowie 13 Auszubildende beschäftigt. Frei werdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin geprüft. Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich zuerst intern ausgeschrieben. Es wird für den Verbund zunehmend schwerer, qualifiziertes Personal zu finden. Dennoch konnten die Arbeitsplätze mit geeignetem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiter_innen nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren und gesetzlich vorgeschriebenen Unterweisungen teil.

Im Bereich der Geschäftsführung fanden im Geschäftsjahr keine Veränderungen statt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2017	2016
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	4,2%	2,9%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	32,1%	31,5%
Umsatzrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Jahresumsatz}}$	16,0%	8,1%
Personalaufwandsquote	$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Gesamtleistung}}$	15,4%	15,1%
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmiete}}$	12,0%	13,2%
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	8,8	8,5

Die Gesamtkapitalrentabilität stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 %-Punkte aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses und der gleichzeitig gestiegenen Bilanzsumme. Dieser Trend wird sich auf der Basis der mittelfristigen Unternehmensplanung fortsetzen. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund des Jahresüberschusses um 0,6 %-Punkte gestiegen. Mit steigender Bilanzsumme und sinkenden Jahresüberschüssen im mittelfristigen Bereich wird mit geringeren Steigerungen gerechnet. Die Umsatzrentabilität ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 7,9 %-Punkte gestiegen. Der Verbund erwartet mittelfristig wieder eine moderate Steigerung aufgrund Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau und bei den Eigentumsmaßnahmen. Die Personalaufwandsquote ist leicht um 0,3 %-Punkte gestiegen. In der mittelfristigen Betrachtung erwarten wir wieder steigende Personalkosten aufgrund Tarifsteigerungen und Neueinstellungen. Die Zinsdeckung als Verhältnis der Zinsen für Dauerfinanzierung und den Sollmieten verbessert sich kontinuierlich. Grund hierfür sind die aktuellen Zinskonditionen und die aktive Zinspolitik des Verbunds. Der Verbund erwartet in der kurzfristigen Beachtung eine weiter fallende Zinsaufwandsquote. Der Mietenmultiplikator als Verhältnis zwischen vermietbarem Anlagevermögen und Sollmieten hat sich im Geschäftsjahr weiter leicht verschlechtert. Aufgrund der starken Bautätigkeit des Verbunds in den nächsten Jahren und dem nicht ausgeglichenen Verhältnis zwischen Herstellkosten und erzielbaren Mieterlösen erwartet der Verbund mittelfristig einen weiter negativen Anstieg des Mietenmultiplikators. Das unausgewogene Verhältnis zwischen den sehr hohen Herstellungskosten und den erzielbaren Mieterlösen wird den Trend noch verstärken.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2018 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für den Verbund sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat. Auch die Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenem Wohnraum ist ungebrochen hoch. Insgesamt sollen in den Jahren 2018 bis 2020 rund 370 weitere Mietwohnungen entstehen. Die Planungsbeschlüsse sind in den Aufsichtsgremien hierzu schon gefasst worden. Der Verbund strebt neben diesen bereits projektierten Wohneinheiten im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten den Bau weiterer Mietwohnungsneubauten in einer Größenordnung von 470 Einheiten bis zum Jahr 2022 an. Besonderes Augenmerk richtet der Verbund hierbei auf eine zeitliche Optimierung bei der Umsetzung der Baumaßnahmen. Der Verbund strebt die Stärkung ihrer liquiden Mittel an. Entsprechende Beschlüsse im Gemeinderat der Stadt Freiburg als Gesellschafterin der Freiburger Stadtbau GmbH 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 15.686,0 TEUR zur Verfügung; für Modernisierungen sind im Wirtschaftsplan 5.367,0 TEUR vorgesehen.

Im Bereich der Parkhausbetriebe und des KEIDEL Mineral-Thermalbades hat der Verbund in den zurückliegenden Jahren eine positive wirtschaftliche Entwicklung genommen. Der Verbund verfolgt konsequent weiter das Ziel, die beiden Kerngeschäftsfelder der FKB „KEIDEL Mineral-Thermalbad“ und „Parkhausbetriebe“ für den Wettbewerb zu stärken.

Das KEIDEL Mineral-Thermalbad wird die Angebote im Bereich der Gesunderhaltung im Sinne der Gesundheitsförderung und des betrieblichen Gesundheitsmanagements weiter ausbauen und entwickeln. Die Sanierung des KEIDEL Mineral-Thermalbades wird planmäßig weitergeführt. Mit dem Abschluss der Sanierungsarbeiten wird nach der jetzigen Planung Ende 2019 gerechnet.

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für den Verbund ein positives Jahresergebnis 2018 von 4.638 TEUR.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

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

2. Risiken

Für uns als Verbund mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten eventuell steigende Zinsen eine Zunahme des Zinsaufwandes, der sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken würde. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen wurde dieses Risiko minimiert. Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen die Vermietungsrisiken darin, dass der Wohnungsbestand des Verbunds zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht mehr entspricht und aus diesem Grund nicht mehr oder nur schwer zu vermieten ist. Der Verbund unternimmt daher große Anstrengungen, die Wohnungsbestände zeitgemäß zu modernisieren. Hier liegt das Risiko in steigenden Kosten für Modernisierung und Neubau von Mietwohnungen. Diese werden nach Einschätzung des Verbunds in den nächsten Jahren weiter steigen. Bei den Mieterlösen ist diese Entwicklung nicht zu erwarten, so dass die erzielbaren Mieten bei Neuvermietung und Modernisierungsmietanpassung in der Regel nicht ausreichen, um die laufenden Bewirtschaftungskosten zu decken. Das ambitionierte Wohnungsbauprogramm, welches der Verbund für die nächsten Jahre geplant hat, kann aus dem laufenden Geschäftsbetrieb nicht finanziert werden. Der Verbund ist daher auf andere Ertragsquellen wie das Bauträgergeschäft und die Bestandsprivatisierung angewiesen.

Bei den Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Pachtverhältnisses nicht sofort Anschlussmieter gefunden werden können. Unser Verbund vermietet derzeit 126 Gewerbeeinheiten. Diese tragen mit nur ca. 4,2 % zu den gesamten Sollmieten bei, so dass hieraus erwachsende Risiken bei der Gesamtbetrachtung des Verbundsergebnisses nicht wesentlich ins Gewicht fallen würden.

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

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

Die unternehmerische Tätigkeit der FKB umfasst die Kerngeschäftsfelder „KEIDEL Mineral-Thermalbad“ und die „Parkhausbetriebe“. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Vermietung des Konzerthauses Freiburg. Ertragsrisiken bestehen im Wesentlichen in einem veränderten Kundenverhalten. Durch aktive Marketingmaßnahmen und zielgruppenorientierte Neuausrichtung im Geschäftsfeld „KEIDEL Mineral-Thermalbad“ soll dieses mögliche Risiko minimiert werden.

Infolge der Sanierung des Keidel Mineral-Thermalbades muss das Bad im Geschäftsjahr 2019 nochmals für 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.

Bei der Betriebsprüfung für die Jahre 2008 bis 2011 wurde die Sparte „KEIDEL Mineral-Thermalbad“ erstmals als sogenannter Dauerverlustbetrieb behandelt, mit der Folge, dass die in dieser Sparte erwirtschafteten steuerlichen Verluste nicht mehr mit Gewinnen aus der Sparte „Vermietung“ verrechnet werden können. Gegen die Behandlung des KEIDEL Mineral-Thermalbades als „Dauerverlustbetrieb“ befindet sich die FKB in einem laufenden Rechtsbehelfsverfahren.

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

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für den Verbund relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die große Zahl der wohnungssuchenden Haushalte bestätigt. Die positive Bevölkerungsentwicklung in Freiburg wird nach den aktuellen Prognosen auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem aber auch preiswertem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich ändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdiener_innen, Alleinerziehenden und Rentner_innen sowie Bezieher_innen von Transferleistungen 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_innen eine Alterssicherung und sorgt aber gleichzeitig durch den Sicker-effekt für Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt. Festzustellen ist, dass Wohnungen in allen Seg-menten des Wohnungsbaus benötigt werden.

Das weiterhin steigende Gesundheitsbewusstsein und die Notwendigkeit der Gesunderhaltung in allen Altersschichten der Gesellschaft aufgrund des demografischen Wandels, des Wertewandels sowie die Zu-nahme von alterstypischen Erkrankungen führt zu einem steigenden Nachfragevolumen und erweitert die Zielgruppen für das KEIDEL Mineral-Thermalbad erheblich. Es ist für uns als dienstleistungsorientierter Verbund jedoch unabdingbar, sich den veränderten Ansprüchen und Bedürfnissen unserer Gäste und Kun-den_innen anzupassen und sich weiterzuentwickeln, um diesen Ansprüchen gerecht zu werden.

Der Verbund betreibt öffentliche Parkhäuser und Quartiersgaragen in der Innenstadt und in innenstadt-nahen Quartieren. Da öffentlicher oberirdischer Parkraum in der Innenstadt durch Stadtumbau und Neu-gestaltung 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.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

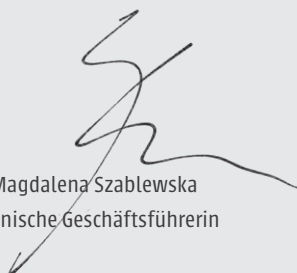
Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten Klumpenrisikos verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten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

Derivative Finanzinstrumente werden beim Verbund nicht eingesetzt.

Freiburg, den 16. März 2018



Ralf Klausmann
Kaufmännischer Geschäftsführer



Dr. Magdalena Szablewska
Technische Geschäftsführerin

Verbundbilanz zum 31.12.2017

AKTIVA (€)

31.12.2017

Eröffnungsbilanz
31.12.2016

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	59.029,00	42.884,00
Geschäfts- und Firmenwerte	0,00	0,00
	59.029,00	42.884,00
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	424.967.799,39	384.953.210,82
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	51.343.670,75	53.048.572,75
Grundstücke ohne Bauten	3.171.312,15	3.171.312,15
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	285.445,55	285.445,55
Bauten auf fremden Grundstücken	2.199.448,00	2.316.253,00
Technische Anlagen	2.727.579,00	2.958.426,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.842.578,00	4.422.176,00
Anlagen im Bau	17.086.870,46	16.050.368,58
Bauvorbereitungskosten	6.450.110,36	4.011.871,53
	513.074.813,66	471.217.636,38
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.010,00	8.010,00
	33.010,00	33.010,00
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	513.166.852,66	471.293.530,38
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	71.590,50	71.812,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	174.423,17	1.283.485,68
Bauvorbereitungskosten	2.218.472,98	421.336,32
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	25.570.426,61	17.934.669,80
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	765.413,40	560.124,00
Unfertige Leistungen	16.098.930,18	15.166.217,87
Andere Vorräte	128.872,16	89.203,18
Geleistete Anzahlungen	717.158,29	694.116,25
	45.745.287,29	36.220.965,59
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	663.206,80	740.639,70
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.332.103,75	2.096.668,71
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	770,01	687,43
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.884.462,89	2.013.962,25
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafterin	9.447.997,35	20.310.477,42
Sonstige Vermögensgegenstände	1.308.853,52	1.647.140,85
	15.637.394,32	26.809.576,36
Flüssige Mittel		
Kassenbestand	60.787,98	62.013,57
Guthaben bei Kreditinstituten	2.174.451,49	1.739.230,03
	2.235.239,47	1.801.243,60
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	63.617.921,08	64.831.785,55
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	275.850,00	382.258,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.233,69	15.958,83
	289.083,69	398.216,83
BILANZSUMME	577.073.857,43	536.523.532,76

PASSIVA (€)
31.12. 2017
**Eröffnungsbilanz
31.12.2016**
Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	39.083.600,00	39.083.600,00
Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals	18.923.350,00	18.923.350,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.480.446,00	11.207.446,00
Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
Zweckgebundene Rücklage	1.620.953,95	1.620.953,95
Andere Gewinnrücklage	93.214.854,57	86.178.536,84
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Kapital	21.435,39	21.435,39
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Jahresergebnis	297,40	6.101,83
Konzern-Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	4.617.786,54	3.314.549,13
Jahresüberschuss	16.664.486,71	7.509.030,58
Einstellung in die Kapitalkonten	-1.033.580,15	588.105,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.273.000,00	-680.000,00
SUMME EIGENKAPITAL	185.430.630,41	168.883.108,72
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	213.699,53	213.699,53

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.419.810,00	10.794.335,00
Steuerrückstellungen	873.899,39	886.877,50
Sonstige Rückstellungen	12.785.432,48	15.361.356,64
SUMME RÜCKSTELLUNGEN	25.079.141,87	27.042.569,14

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.941.667,38	276.786.686,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.409.828,25	16.977.323,66
- davon gegenüber der Gesellschafterin: € 0,00 (31.12.2016 € 0,00)		
Erhaltene Anzahlungen	20.381.858,82	18.939.066,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.272.138,82	8.957.960,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.857.379,25	5.863.950,17
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	164.824,86	158.646,26
Sonstige Verbindlichkeiten	902.160,19	958.612,37
- davon aus Steuern: € 749.140,80 (31.12.2016 € 128.501,81)		
- davon gegenüber Gesellschafterin: € 92.577,28 (31.12.2016: € 738.776,96)		

SUMME VERBINDLICHKEITEN	354.929.857,57	328.642.246,73
--------------------------------	-----------------------	-----------------------

Rechnungsabgrenzungsposten

	11.420.528,05	11.741.908,64
BILANZSUMME	577.073.857,43	536.523.532,76

Verbund-Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Alle Angaben in Euro

	2017	2016
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	63.891.875,98	63.067.117,50
aus dem Verkauf von Grundstücken	18.675.840,00	6.630.059,00
aus Betreuungstätigkeit	493.761,57	2.429.476,17
aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.123.412,93	20.943.310,00
ERGEBNIS UMSATZERLÖSE	104.184.890,48	93.069.962,67
Erhöhung (+) / Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	9.461.832,67	4.782.567,26
Andere aktivierte Eigenleistungen	519.368,18	378.106,98
Sonstige betriebliche Erträge	9.663.859,05	3.174.381,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-28.645.082,37	-27.111.921,35
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-22.580.333,52	-11.815.440,49
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-7.818.143,46	-7.766.501,24
	-59.043.559,35	-46.693.863,08
ROHERGEBNIS	64.786.391,03	54.711.155,17
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-13.071.911,12	-11.832.960,03
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-4.519.860,60	-2.974.859,56
- davon für Altersversorgung: € -2.018.676,95 (2016: € -685.635,71)		
	-17.591.771,72	-14.807.819,59
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen	-14.216.527,64	-13.734.960,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.772.873,38	-6.685.261,51
BETRIEBSERGEBNIS	27.205.218,29	19.483.113,73
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
Erträge aus Beteiligungen	0,00	28.849,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.196,05	18.592,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.609.747,11	-8.237.331,27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-604.806,78	-1.166.403,19
Ergebnis nach Steuern	19.038.860,45	10.126.821,04
Sonstige Steuern	-2.374.076,34	-2.611.688,72
Jahresüberschuss (vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	16.664.784,11	7.515.132,32
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-297,40	-6.101,83
JAHRESÜBERSCHUSS (nach Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	16.664.486,71	7.509.030,49
Gewinnvortrag	4.617.786,54	3.314.549,13
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.273.000,00	-680.000,00
VERBUND-BILANZGEWINN	20.009.273,25	10.143.579,62

