

Baukonstruktionen / Bauelemente

## Freiburger Stadtbau: Bis 2022 über 2.000 Wohnungen – über 500 Mio.-Euro werden investiert – Miete heute mit 6,24 Euro/m<sup>2</sup> ca. 25 % unter Mietspiegel

Der Freiburger Stadtbau Verbund hat die Jahresbilanz für die Gesellschaften Freiburger Stadtbau (FSB), Freiburger Stadtimmobilien (FSI), Freiburger Kommunalbauten (FKB) und Regio Bäder (RBG) veröffentlicht. Für das abgelaufene Geschäftsjahr verzeichnete der Freiburger Stadtbau Verbund solide Ergebnisse. Die Durchschnittsmiete aller FSB-Wohnungen liegt auch im Jahr 2016 deutlich unter der Freiburger Mietspiegelmiete. Um auch in Zukunft preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können, wird die FSB in den nächsten Jahren über 2.000 neue Mietwohnungen errichten.



Metzgergrün 500 neue Wohnungen. Quelle: Dietrich Untertrifaller Architekten

### Freiburger Stadtbau Verbund

Der FSB-Verbund entwickelt sich immer mehr zu einem modernen und innovativen Dienstleister für die Freiburger Bürgerinnen und Bürger. Die Bilanzsumme des Verbundes beträgt zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 536,5 Mio. Euro, im vergangenen Geschäftsjahr hat das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 7,5 Mio. Euro erwirtschaftet. Der Verbund beschäftigt in den drei Unternehmensbereichen 302 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



### Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)

Kernaufgaben der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sind das Angebot, der Erhalt und die Weiterentwicklung von preisgünstigem Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen. Um diesen Auftrag langfristig erfolgreich auszuführen, hatte die FSB vor Jahren den Weg der Neuausrichtung der Gesellschaft eingeschlagen, dessen konsequente Einhaltung zu einer Bilanzsumme von 421,4 Mio. Euro (Vorjahr 410,5 Mio. Euro) im Jahr 2016 geführt hat.

Die FSB hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von 6,8 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. Deshalb, und zur Refinanzierung des defizitären geförderten Wohnungsbaus, engagiert sich die FSB auch im Bau von Wohneigentum. So wird das Unternehmen in den kommenden Jahren rund 950 neue Eigentumswohnungen errichten.

Auch die Modernisierungen ihrer Wohngebäude verfolgt die FSB im Sinne einer langfristigen Bestandsentwicklung aktiv. Das Wohnungsangebot der FSB wird dennoch auch zukünftig breit aufgestellt sein, von der Einfachstwohnung bis zur modernisierten Wohnung im Freiburger Effizienzhausstandard. Für die Freiburger Stadtbau spielt die energetische Sanierung eine zentrale Rolle. Insgesamt 46,4 Mio. Euro wird die FSB in den Jahren 2017 bis 2023 in die Sanierung und Modernisierung von über 440 Mietwohnungen investieren. Im Jahr 2016 hat das Unternehmen die Sanierung ihrer Wohngebäude in der Sulzburger Straße mit insgesamt 120 Wohneinheiten fertiggestellt.

Darüber hinaus hat die FSB mit dem Bau von 40 geförderten Mietwohnungen auf dem Güterbahnhof-Areal begonnen, die im Juni 2017 fertiggestellt werden. Bis zum Jahr 2022 ff. wird das Unternehmen über 2.000 neue Wohnungen errichten und wird hierfür Investitionen in Höhe von rund 507 Mio. Euro tätigen.

### Durchschnittsmiete deutlich unter dem Freiburger Mietspiegel

Die Durchschnittsmiete aller FSB-Wohnungen des Jahres 2016 liegt mit 6,24 Euro/m<sup>2</sup> ca. 25 Prozent unter der Mietspiegelmiete von 8,25/m<sup>2</sup> (Freiburger Mietspiegel 2017). Bei der Neuvermietung von freifinanzierten Wohnungen könnte die FSB die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent Aufschlag verlangen. Entgegen des öffentlichen Vorwurfs, Mietpreistreiber zu sein, verzichtet die FSB auf diese Miethöhe und vermietet grundsätzlich nur zur Mietspiegelmiete. Mit diesem Vorgehen sorgt die FSB zu Gunsten der Mieter für eine Entspannung der Mietpreise auf dem Freiburger Wohnungsmarkt.

## Barrierearmes Bauen & Wohnen

Die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen spielt für die FSB hinsichtlich der Bautätigkeit eine zentrale Rolle. Bei Neubau und Sanierung werden grundsätzlich Anforderungen mobilitätseingeschränkter Menschen berücksichtigt. Hierzu arbeitet die kommunale Wohnungsgesellschaft eng mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung e.V. zusammen. Ziel ist es, Wohnungen für eine möglichst breite Nutzergruppe mit unterschiedlichen Einschränkungen zu schaffen und gleichzeitig eine bezahlbare Miete für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten. Aktuell sind 24% der FSB-Wohnungen (insgesamt 1.996 Wohnungen) mindestens barrierefrei erreichbar.

## Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG (FSI)

Im Jahr 2013 hat die Freiburger Stadtbau 935 vormals der Stadt Freiburg gehörende Wohnungen in die eigens hierfür gegründete Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG (FSI) übernommen. Hintergrund der Übertragung ist die Schaffung von Synergien und mehr Wirtschaftlichkeit durch die langjährige Erfahrung der FSB als kommunale Wohnungsgesellschaft. Für die Wohnungen der FSI wurden im Geschäftsjahr 2016 keine Mietanpassungen durchgeführt. Die FSI hat für das Berichtsjahr einen Überschuss von 1,3 Mio. Euro zu verzeichnen. Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt 60,3 Mio. Euro zum Stichtag 31. Dezember 2016.

## Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB)

Die FKB ist Teil des FSB-Verbundes und betreibt Parkgaragen und das KEIDEL Mineral-Thermalbad. Zum 31. Dezember 2016 betrug die Bilanzsumme der Gesellschaft 54 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete und betreute die FKB 3.328 Parkplätze in 17 Parkgaragen.



**wowi golf tour**  
**2017**

MEDIENPARTNER: **Wohnungswirtschaft heute.**  
Fakten und Lösungen für Profis

### STATIONEN DER TOUR 2017:

- 12.05.2017** TURNIER NORDDEUTSCHLAND
- 16.06.2017** TURNIER BERLIN | BRANDENBURG
- 30.06.2017** TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
- 14.07.2017** TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN
- 18.08.2017** TURNIER HESSEN | RHEINLAND-PFALZ
- 15.09.2017** TURNIER BAYERN
- 14.10.2017** TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN | SIEGERTURNIER

ANMELDUNG &  
WEITERE INFORMATIONEN UNTER:  
**WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO**

VERANSTALTER: PRESSECOMPANY GMBH



Das Westbad. Foto: Regio Bäder GmbH

### KEIDEL Bad

Das KEIDEL Bad verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 429.414 Gäste. Mit neuen Angeboten für entspannungssuchende und sportlich aktive Badegäste positioniert sich das KEIDEL Bad im Wettbewerb künftig noch stärker als gesundheitsorientiertes Wellnessbad. Die für das Jahr 2018 geplante Fertigstellung der technischen Sanierungsmaßnahmen erfordert eine Schließung von Freiburgs schöner Therme in der Zeit vom 31.07. bis 25.08.2017. Im Anschluss an die Sanierung im Bad wird ein Teil des Außenbeckens noch einige Wochen gesperrt sein, da der vordere Bereich der großzügigen Außenlandschaft rundum erneuert wird und ein neues Edelstahlbecken erhält. Nach dem Umbau dürfen sich die Badegäste außerdem über neue Attraktionen wie Massagedüsen, Schwallduschen und Bodensprudler freuen.

### Regio Bäder GmbH (RBG)

Die RBG wurde im Jahr 2006 als hundertprozentiges Tochterunternehmen der FSB gegründet. Sie nimmt für die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH die Betriebsführung der Hallenbäder Haslach, Faulerbad, Westbad, Hochdorf und Lehen sowie der Freibäder Strandbad, Lorettoabad und St. Georgen wahr. Der Jahresüberschuss der Gesellschaft betrug im Jahr 2016 133.000 Euro.

Insgesamt hatten die Bäder 933.094 Gäste zu verzeichnen. Um den in der Branche herrschenden Fachkräftemangel zu entgegnen, investiert das Unternehmen in Aus- und Weiterbildungsangebote. Derzeit absolvieren sieben Nachwuchskräfte ihre Ausbildung zum/zur Fachangestellten/r für Bäderbetriebe in den Regio Bädern. Mit neuen Angeboten wie zwei großen Wasserspeiern im Strandbad zum Start der Sommersaison und Veranstaltungen wie dem weltweit ersten „Mad Hoppers Highdiving Contest“ im Westbad präsentieren die Freiburger Bäder ein vielseitiges Angebot für die Freiburger Bürgerinnen und Bürger.

### René Derjung