

Für Freiburg. Für Sie.



Geschäftsbericht 2013



FSB 
Verbund

Für Freiburg. Für Sie.

Freiburger Stadtbau
Freiburger Stadtimmobilien
Freiburger Kommunalbauten
Regio Bäder



www.freiburger-stadtbau.de

ZAHLEN UND FAKTEN

2013

2012

Wohnungsbestand: FSB	eigene angemietete mietverwaltete	8.167 WE 270 WE 3 WE	8.130 WE 268 WE 43 WE
Wohnungsbestand: FSI		942 WE	-
WEG-Einheiten		1.457 WE	1.335 WE
Summe verwaltete Wohneinheiten		10.839 WE	9.776 WE
Wohnfläche: FSB	eigene angemietete mietverwaltete	531.103 m ² 18.955 m ² 243 m ²	526.820 m ² 18.874 m ² 2.993 m ²
Wohnfläche: FSI		61.923 m ²	-
Durchschnittlicher Mietpreis, eigene Wohneinheiten pro m ²		5,89 €	5,67 €
Erstellte Mietwohnungen		48 WE	114 WE
Sanierte, modernisierte, instand gesetzte Mietwohnungen		96 WE	154 WE
Begonnene Mietwohnungen		100 WE	75 WE
Übergebene Reihenhäuser		5 RH	-
Übergebene Gewerbeeinheiten		2 GE	-
Übergebene Eigentumswohnungen		48 WE	33 WE
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung		15.549 T€	21.705 T€
Investitionen in Mietwohnungsneubau		12.261 T€	21.108 T€
Investitionen in Erstellung von Wohneigentum		18.729 T€	14.236 T€
Bewirtschaftete Parkplätze		3.328 StPl	3.328 StPl
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser		2.488 T€	4.940 T€
Besucher/innen KEIDEL Mineral-Thermalbad		472.407 Gäste	433.033 Gäste
Wasserfläche KEIDEL Mineral-Thermalbad		1.800 m ²	1.800 m ²
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung KEIDEL Mineral-Thermalbad		646 T€	388 T€
Besucher/innen Regio Frei- und Hallenbäder		962.235 Gäste	915.006 Gäste
Wasserfläche Regio Frei- und Hallenbäder		8.394 m ²	8.394 m ²
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau Verbund		511.813.001 €	446.999.243,91 €
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH		396.453.944 €	388.067.087 €
Bilanzsumme Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co.KG		59.908.295 €	-
Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baug.schaft & Co. KG		55.060.750 €	57.550.747 €
Bilanzsumme Regio Bäder GmbH		1.361.166 €	1.859.360 €
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau Verbund		4.271.456 €	-
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau GmbH		2.336.521 €	1.832.753 €
Jahresüberschuss Stadtimmobilien GmbH & Co.KG		841.700 €	-
Jahresüberschuss Freiburger Kommunalbauten GmbH Baug.schaft & Co. KG		793.016 €	-3.185.249 €
Jahresüberschuss Regio Bäder GmbH (vor Ergebnisverrechnung)		143.360 €	150.199 €
Beschäftigte Freiburger Stadtbau Verbund (zum 31.12.2013)		288 MA	281 MA
Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH		161 MA	162 MA
Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baug.schaft & Co. KG		70 MA	62 MA
Beschäftigte Regio Bäder GmbH		57 MA	57 MA

Inhalt

Zahlen und Fakten	2
Vorwort Dr. Dieter Salomon	5
Genehmigung des Aufsichtsrats	7
Interview mit Ralf Klausmann	8
Organigramm FSB Verbund	10
Ausgezeichnetes Bauen & Sanieren	12
Bauen & Wohnen in Freiburg	16
Neuer Wohnraum für den Freiburger Westen	18
Sternenhof – das Wohnquartier für jede Generation	20
M1 Vauban	22
Modernisierung der Badenweilerstraße	26
Parken in Freiburg	30
KEIDEL Mineral-Thermalbad	32
Baden in Freiburg	34
Verbund- und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013	36



Vorwort Dr. Dieter Salomon



Dr. Dieter Salomon
Oberbürgermeister
der Stadt Freiburg

Die Sorge um ein bezahlbares und ausreichendes Angebot an Wohnraum ist 2013 in besonderer Weise in den Mittelpunkt der Stadtpolitik gerückt. Der Gemeinderat hat dazu ein „Kommunales Handlungsprogramm Wohnen“ verabschiedet, das die verschiedenen politischen Handlungsfelder aufzeigt mit konkreten Vorschlägen zur Intensivierung des Wohnungsbaus gerade für die Zielgruppe der weniger betuchten Haushalte.

Eine Schlüsselrolle spielt dabei die Freiburger Stadtbau als größte Wohnungsbaugesellschaft in der Region. Um die Rolle als wichtigster Akteur für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt weiterhin erfolgreich wahrnehmen zu können, bedarf es einer stabilen und tragfähigen Basis mit einer soliden Kapitalausstattung und einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis.

Die Freiburger Stadtbau als Gesellschaft im Konzern Stadt hat ihre Anstrengungen zur Schaffung von Wohnraum weiter intensiviert. Gleichzeitig geht mit dem Schwerpunkt Weingarten das breit angelegte Programm der umfassenden energetischen Bestandssanierung voran. Beispielhaft zu nennen sind hier das dritte Passivhochhaus Bugginger Straße 2 und das Projekt Bugginger Straße 87 mit neuen Wohneinheiten und Gewerberäumen sowie einer städtebaulichen und architektonischen Neuordnung als „neue Mitte“ des Stadtteils. Mit dem Green City-Hotel und dem Gewerbeobjekt im Eingangsbereich des Stadtteils Vauban hat die FSB ein weiteres ehrgeiziges Vorhaben erfolgreich zu Ende gebracht, das zu einer nachhaltigen Aufwertung der städtebaulichen Situation im Stadtteil führt und im sozialen Leben einen wichtigen Beitrag zur Integration von Menschen mit Behinderung leistet.

Die FSB hat es sich zum Ziel gesetzt, durchschnittlich rund 150 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Die Stadt als Gesellschafterin und die Geschäftsführung halten an dem Ziel fest, die Neubautätigkeit nachhaltig auszuweiten. Ein Schlüssel dazu ist die Bereitstellung von Grundstücken. Mit der Neuordnung der ECA-Siedlung in Haslach startet die FSB nun ein weiteres Großvorhaben, das durch maßvolle Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum gerade für Mieterhaushalte mit kleinem Geldbeutel schaffen wird.

Mit Beginn des Jahres 2013 ist der Wohnungsbestand des städtischen Amtes für Liegenschaften mit rund 1.000 Einheiten in das Eigentum und die Bewirtschaftung des FSB-Verbundes übergegangen. Stadt und FSB erwarten durch die „Freiburger Stadtimmobilien GmbH“ mehr Wirtschaftlichkeit und Synergien, die letztlich den Mieterhaushalten konkret zugute kommen.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dieter Salomon', written in a cursive style.

Dr. Dieter Salomon
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat

Dr. Dieter Salomon, Oberbürgermeister
Otto Neideck, Erster Bürgermeister
Prof. Dr. Martin Haag, Baubürgermeister
Horst Bergamelli, Stadtrat
Berthold Bock, Stadtrat
Dr. Ellen Breckwoldt, Stadträtin
Pia Federer, Stadträtin
Stefanie Fleer, Betriebsrätin FSB
Gerhard Frey, Stadtrat
Eckart Friebis, Stadtrat
Hendrijk Guzzoni, Stadtrat
Volker Hug, FSB-Mieterbeiratsvorsitzender
(bis 11.04.2014)
Ralf Müller, FSB-Mieterbeiratsvorsitzender
(ab 07.05.2014)

Wendelin Graf v. Kageneck, Stadtrat
Herta König Stadträtin
Martin Kotterer, Stadtrat
Walter Krögner, Stadtrat
Margot Queitsch, Stadträtin
Marcus Kleint, Betriebsrat RBG
Manfred Stather, Stadtrat
Helmut Thoma, Stadtrat
Irene Vogel, Stadträtin
Maria Viethen, Stadträtin
Sandra Wartenberg, Betriebsrätin FKB

Genehmigung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 in zwei Aufsichtsratssitzungen und zahlreichen Sitzungen der aus seiner Mitte bestellten Ausschüsse die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Jahresabschlüsse des FSB-Verbundes nebst Anhang und Lagebericht sind von dem durch den bestellten Abschlussprüfer, der Habitat Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, 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 2013 samt Anhang und Lagebericht und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2013 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 zu erteilen.

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

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Dieter Salomon
Oberbürgermeister

Interview mit Ralf Klausmann



Ralf Klausmann
Geschäftsführer der
Freiburger Stadtbau GmbH

Herr Klausmann, wie ist Ihr Résumé für das Geschäftsjahr 2013?

In diesem Jahr präsentieren wir für den FSB-Verbund erstmals eine Konzernbilanz. Der Verbund hat mit all seinen Geschäftsbereichen in 2013 einen Jahresüberschuss von fast 4,3 Mio. Euro erwirtschaftet. Dies zeigt den Erfolg und die stetige Optimierung der einzelnen Gesellschaften. Der FSB-Verbund stellt sich immer mehr als moderner und innovativer kommunaler Dienstleister und wichtiger Akteur auf dem Freiburger Wohnungsmarkt auf, der durch seine langjährige Erfahrung einen wachsenden Erfolg verzeichnen kann.

Alles in allem konnten wir in 2013 viel bewegen. Ich freue mich, dass wir neben Projekten wie dem Sternenhof und der Berliner Allee auch Sonderprojekte wie das Green City Hotel im M1 in Vauban erfolgreich realisieren konnten. Und das Ergebnis gibt uns Recht: In 2013 hat die FSB über 140 neue Wohnungen und Reihenhäuser gebaut und so für ca. 350 Menschen ein neues Zuhause geschaffen.

Wie steht die Freiburger Stadtbau zur aktuell viel diskutierten Mietpreisbremse?

Als kommunale Wohnungsgesellschaft setzt die FSB die „Mietpreisbremse“ in gewissem Sinne bereits seit einigen Jahren erfolgreich um. Obwohl wir neben den Belangen unserer Mieterinnen und Mieter auch wirtschaftliche Erfordernisse berücksichtigen, verzichten wir z.B. auf eine Renditeoptimierung. Aus diesem Grund liegen unsere Neuvermietungen deutlich unter dem marktüblichen Durchschnitt. Dies bedeutet in Zahlen, dass die Durchschnittsmiete der FSB in 2013 mit 5,89 Euro/m² ca. 22% unter dem Freiburger Mietspiegel von 7,53 Euro/m² liegt.

„Wir tragen eine Verantwortung unseren Mieterinnen und Mietern sowie den wohnungssuchenden Freiburger Bürgerinnen und Bürgern gegenüber.“

Um die Mieten langfristig möglichst gering zu halten, hat die FSB sich außerdem bereit erklärt, die im Jahr 2013 durchgeführten Mietanpassungen auf eine Kappungsgrenze von maximal 15% anstelle der rechtlich zulässigen 20% zu reduzieren. Insgesamt verzichtet die FSB durch diese Maßnahme zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner jährlich auf Mieteinnahmen in Höhe von ca. 315.000 Euro.

Ein weiterer wichtiger Schritt ist die Verlängerung von 421 Belegungsrechten im Rahmen des „Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen“ durch die Stadt Freiburg. Besonders positiv für die Bewohnerinnen und Bewohner ist hierbei, dass die FSB durch die Verlängerung um

jeweils fünf Jahre keine Mietanpassungen gemäß §558 BGB durchführen wird.

Anders als marktüblich erhebt die FSB bei Neuvermietung, zum Vorteil der Wohnungssuchenden, keine Vermittlungsgebühr. Man kann auch sagen, dass die Mieterinnen und Mieter, die in 2013 eine Wohnung bei der FSB angemietet haben, so insgesamt ca. 480.000 Euro gespart haben.

Um aber langfristig bezahlbaren, neuen Mietwohnraum in Freiburg schaffen zu können, sind weitere Faktoren wie die Verfügbarkeit von Grundstücken, die Erteilung von Baugenehmigungen sowie die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten neben einem stabilen Mietpreisniveau von großer Bedeutung.

Bezahlbare Mieten in Freiburg anzubieten bringt also eine zufriedene Mieterschaft mit sich?

Dass die Menschen gerne bei der FSB wohnen zeigt eine Befragung unserer Mieterinnen und Mieter aus dem Jahr 2012: Demnach sind 85% der Mieterinnen und Mieter mit ihrer Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden. Und damit dies auch so bleibt betreibt die FSB aktiv Quartiersmanagement, sichert langfristig bezahlbare Mieten und hat z.B. mit einer 24-Stunden-Notrufzentrale immer ein offenes Ohr für die technischen Probleme ihrer Mieterinnen und Mieter. Besonders die Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter ist uns sehr wichtig. Aus diesem Grund hat die FSB nach Verabschiedung einer neuen Regelung im Juli 2013 als erste große Wohnungsgesellschaft in Südbaden einen Vertrag zur Ausstattung des gesamten Wohnungsbestandes mit

„Soziale Verantwortung übernehmen.“

Rauchwarnmeldern durch die Firma Kalorimeta unterzeichnet. Wir werden bis Mitte 2014 unseren gesamten Bestand mit circa 30.000 Brandmeldern ausgestattet haben. Mit der zeitnahen Umsetzung möchten wir die Wichtigkeit dieser Maßnahme unterstreichen und Vorreiter in der Umsetzung entsprechender Regelungen sein.

Welchen Herausforderungen wird sich die FSB in den nächsten Jahren stellen?

Im Mittelpunkt stehen u.a. wichtige Themen wie der Ausbau von Betreuungsplätzen für Kinder, die nachhaltige Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit sowie der Ausbau der Mobilität in den Quartieren. So sind z.B. Mobilitätskonzepte wie Carsharing ein Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter und tragen zum Klimaschutz bei. Im Sinne der Nachhaltigkeit gilt es, unser Handeln besonders mit Rücksicht auf die nachfolgenden Generationen stets zu überdenken.

„Kinder sind unsere Zukunft. Es ist uns daher ein wichtiges Anliegen, den Ausbau dringend benötigter Betreuungsplätze in Freiburg aktiv zu unterstützen.“

Uns liegt daher auch die Unterstützung des Ausbaus von Betreuungsplätzen für den Freiburger Nachwuchs am Herzen. Wir befinden uns hierzu im regelmäßigen Austausch mit dem Tagesmütterverein e.V. und weiteren sozialen Einrichtungen für die Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen in unserem Bestand. So konnten wir z.B. in 2013 ein neues Kita-Gebäude im Sternenhof an das Ju-

gendhilfswerk e.V. als Träger der Einrichtung übergeben. Hier werden auf einer Gesamtfläche von 580 m² bis zu 50 Kinder in drei Gruppen vom Säuglingsalter bis zu sechs Jahren ganztägig betreut.

Speziell im Hinblick auf das Betreuungsangebot für Kinder unter drei Jahren, haben wir mit der Kooperation der „Stadtgartenknirpse“ eine zentrale Kindertagespflege in der Freiburger Innenstadt geschaffen. Hier werden bis zu neun Kinder im Alter von null bis drei Jahren ganztags betreut. In Weingarten-West hat die FSB für die Kita Wirbelwind im Zuge der Sanierung der Bugginger Straße 2 Räumlichkeiten im benachbarten Binzengrün 34 kindgerecht umgebaut, so dass ein einwandfreier Betrieb auch weiterhin möglich ist. Auch im Baugebiet Gutleutmatten wird die FSB für neue Betreuungsplätze sorgen: Hier wird eine sechsgruppige Kindertageneinrichtung mit drei Gruppen für unter Dreijährige und drei Gruppen für über Dreijährige entstehen.

Hinsichtlich der demografischen Entwicklung ist aber auch das Thema Barrierefreiheit für die FSB von großer Bedeutung. Und dies gleich in zweierlei Hinsicht: Zum einen verfügt die FSB über einen zentralen Ansprechpartner für „barrierearmes Wohnen“, zum anderen werden bei Neubau und Sanierung grundsätzlich barrierefreie Anforderungen berücksichtigt. Aktuell sind 24 % der FSB-Wohnungen mindestens barrierefrei erreichbar. Das sind insgesamt 1.996 Wohnungen. Im Vergleich dazu liegt der durchschnittliche Anteil der Wohnungen mit „barrierefreiem Zugang“ nach einer Umfrage der L-Bank, die im April 2014 veröffentlicht wurde, bei den befragten baden-württembergischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nur bei 17%. Hier wurden sogar Wohnungen

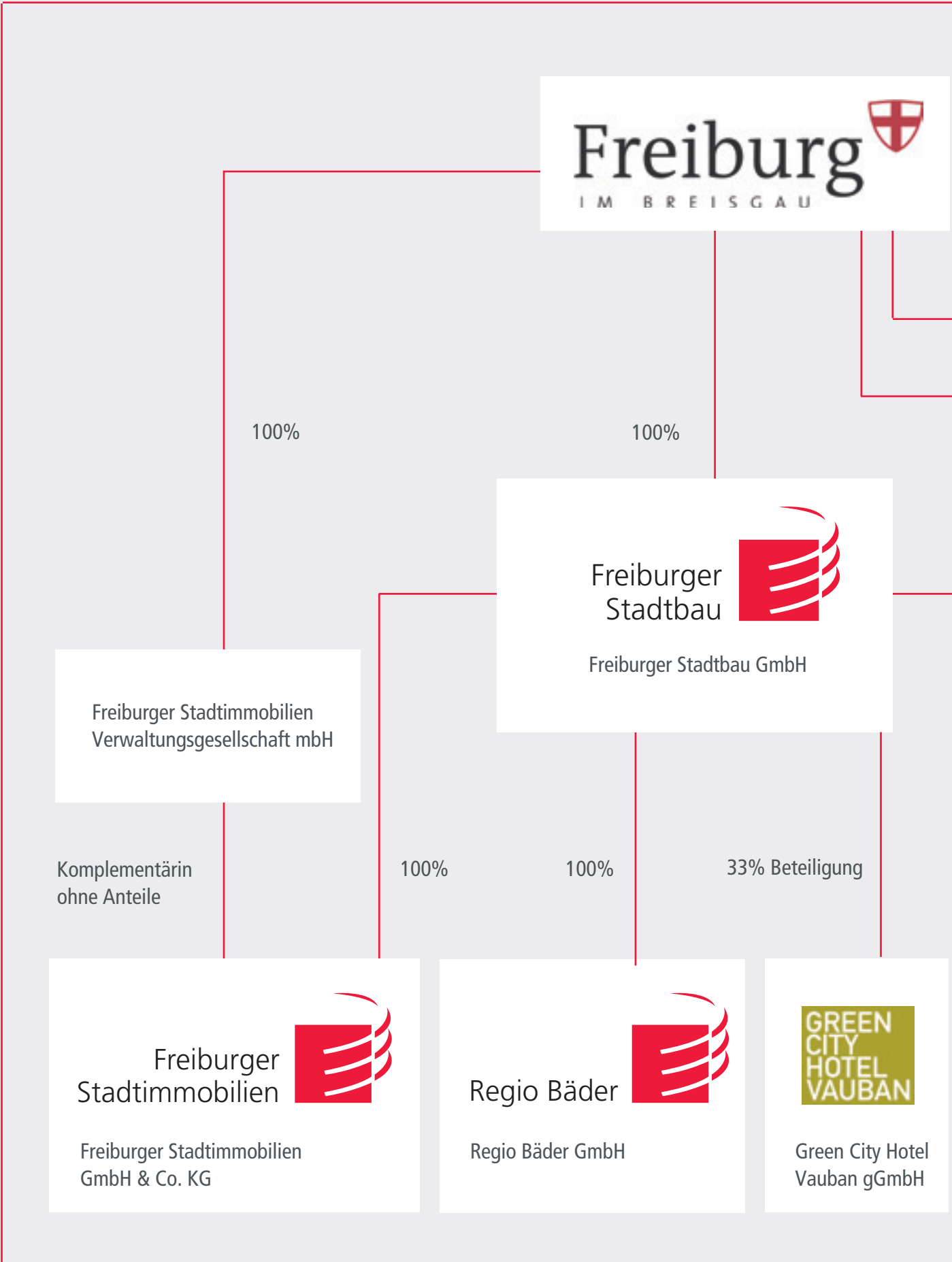
mit bis zu zwei Stufen im Eingangsbereich eingerechnet. Für die FSB wiederum ist die barrierefreie Erreichbarkeit nur dann gegeben, wenn ein schwellenloser Zugang zu den Wohnungen vorhanden ist.


„Wir möchten Menschen dabei unterstützen, möglichst lange selbständig zu leben.“

Unser Ziel ist es in erster Linie, Wohnungen für eine möglichst breite Nutzergruppe zu errichten und anzubieten, die mit unterschiedlichen Einschränkungen und Fähigkeiten genutzt werden können. Wichtigster Grundsatz dabei ist, dass die Miete für die Menschen bezahlbar bleibt. Um möglichst vielen Ansprüchen gerecht werden zu können, arbeiten wir eng mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung zusammen. In 2010 hat die FSB erstmals einen Workshop initiiert und gemeinsam mit verschiedenen Vertretern Planungsziele erarbeitet. Wir möchten so erreichen, dass unsere Bewohnerinnen und Bewohner möglichst lange selbstständig in ihren Wohnungen leben können.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie kommunaler Dienstleister für die Freiburger Bürgerinnen und Bürger zu sein ist auch in Zukunft unsere Kernaufgabe. Diese werden wir weiterhin mit viel Engagement erfüllen. Ganz getreu unserem Motto: Für Freiburg. Für Sie.

Ralf Klausmann



 Sparkasse Freiburg –
Nördlicher Breisgau

Kommanditistin 6%

Kommanditistin 94%

20%

80%

Freiburger
Kommunalbauten GmbH

Komplementärin
ohne Anteile

Freiburger
Kommunalbauten 

Freiburger Kommunalbauten GmbH
Baugesellschaft & Co. KG

Der Freiburger Stadtbau-Verbund ist ein städtischer Immobilien- und Dienstleistungsverbund mit fast 11.000 Wohnungen, Gewerbe- und Spezialimmobilien, Bauträgeraktivitäten sowie Wohnungs- und Grundstücksverwaltung.

Die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten sind in der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) angesiedelt.

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) verwaltet ca. 3.328 Parkplätze in 17 Garagen. Außerdem stehen das KEIDEL Mineral-Thermalbad, die Radstation am Hauptbahnhof sowie das an die Freiburger Wirtschaft Touristik und Messe (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.

Die FSB ist zu einem Drittel Gesellschafterin der 2012 gegründeten gemeinnützigen Green City Hotel Vauban GmbH.

Im FSB-Verbund arbeiten insgesamt 288 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Ausgezeichnetes Bauen & Sanieren

Bezahlbaren Wohnraum für die Freiburger Bürgerinnen und Bürger zu schaffen und zu erhalten ist das Credo und die Kernaufgabe der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB). Die Gesellschaft baut, saniert und verwaltet Wohngebäude, in denen Menschen leben und sich zuhause fühlen.

Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter steht für die FSB an oberster Stelle, denn besonders gute Nachbarschaften und stabile Bewohnerstrukturen bilden die Grundlage für ein harmonisches Miteinander in den Quartieren.

Der Mensch steht für die FSB generell bei allen Neubau- und Sanierungsvorhaben im Mittelpunkt. Aus diesem Grund betreibt die kommunale Wohnungsgesellschaft ein aktives Quartiersmanagement, verfügt bei Sanierungsmaßnahmen über ein eigenes Umsetzungsteam und investiert neben der Erhaltung und dem Neubau von Wohnraum in die Gestaltung und Instandhaltung der Außenanlagen, Quartiers- und Spielplätze.



Preise und Auszeichnungen FSB-Verbund

1986

Am Lindenzwäldle
Bauherrenpreis
Bundesministerium für
Raumordnung, Bauwesen,
Städtebau Bundeswettbewerb
1983/1984 „Familienwohnung
und Familienheim“

1987

Gruberhof 1,2,3+4
Auszeichnung guter Bauten,
Bund Deutscher Architekten
(BDA)

1988

Gruberhof 1,2,3+4
Hugo-Häring-Landespreis,
Bund Deutscher Architekten
(BDA)

1993

Seniorenwohnanlage
„Tennenbacher Platz“
Anerkennung zum Gestaltungs-
preis „Selbständigkeit durch
Betreutes Wohnen im Alter“,
Wüstenrot Stiftung Eigenheim-
verein e.V.

Innovativ bauen – Inklusion leben

Dass auch Sonderimmobilien zu einer kommunalen Gesellschaft gehören können und gleichzeitig zur Stärkung des Portfolios beitragen, zeigt das im Sommer 2013 eröffnete Green City Hotel Vauban. Die Freiburger Stadtbau ist nicht nur Bauherrin des M1-Gebäudes im Vauban, sondern bleibt dem Hotel langfristig auch zu einem Drittel als Gesellschafterin erhalten.

„Es ist für die FSB als kommunale Gesellschaft sehr wichtig Spezialimmobilien zu bauen, denn diese geben der Gesellschaft bilanzielle Kraft, erhöhen den Deckungsbeitrag und rechnen sich generell durch langfristig angelegte Verpachtung. Die Finanzierung dieser Projekte erfolgt ausdrücklich nicht durch Mieten aus unserem Wohnungsbestand, sie werden in sich eigenständig finanziert und stützen auch den sozialen Wohnungsbau.“

Ralf Klausmann
Geschäftsführer der FSB

Zu den erfolgreich realisierten Projekten des FSB-Verbundes zählen darüber hinaus u.a. die Sanierungen der städtischen Parkgaragen und der Hallen- und Freibäder sowie des KEIDEL Mineral-Thermalbads. Die Aufmerksamkeit, die die FSB als Bauträgerin und Bauherrin von qualitativ hochwertigen und innovativen Wohn- und Sonderimmobilien für ihre Projekte erfährt, ist längst nicht mehr nur regional. Dies zeigt die deutschlandweite Anerkennung zahlreicher realisierter Bauprojekte durch verschiedene Preise und Auszeichnungen.

Grundlage für diesen Erfolg bildet die langjährige Erfahrung der kommunalen Gesellschaft, die u.a. durch die ständige nachhaltige Bautätigkeit und Dienstleistungen für Dritte kontinuierlich ausgebaut wurde und permanent weiterentwickelt wird.

1993

Obere Lachen 3-13

Auszeichnung guter Bauten, Bund Deutscher Architekten (BDA)

1993

Schildackerweg

Auszeichnung guter Bauten, Bund Deutscher Architekten (BDA)

1994

Solargarten Munzingen

„Europäischer Solarpreis“ und Architekturpreis „Ökologisch bauen – wohnen – leben“
1. Preis Architekturwettbewerb, Bausparkasse Schwäbisch Hall

1994 →

Bahnhofsgarage

„European Parking Award 1994“



Preise und Auszeichnungen FSB-Verbund

1996

Gartenstadt Haslach (Modernisierung)
Erster Preisträger des Bauherrenpreises 1996 unter dem Gesichtspunkt „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“

1996

Obere Lachen 3–13
Erster Preisträger des Bauherrenpreises 1996 unter dem Gesichtspunkt „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“

1996

Heinrich-Heine-Straße
Auszeichnung guter Bauten, Bund Deutscher Architekten (BDA)

1998

Obere Lachen 3–13
Auszeichnung der Stadt Freiburg für „Beispielhaftes Bauen“

→ 2008

KEIDEL Mineral-Thermalbad
Urkunde „Unbehindert miteinander 2008“ (Auszeichnung würdigt den guten Service für Menschen mit Behinderung), verliehen von der Diakonie, den Landesverbänden Baden-Württembergs, des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands, des Einzelhandelsverbands und der Lebenshilfe

2009

Weingarten-West
Silbermedaille „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) für Maßnahmen im Gebiet Weingarten-West

2011



→ 2013



Green City Hotel Vauban
Nominierung für „Top Hotel Opening Award 2013“, Magazin „Tophotel“



„Haslacher / Uferstraße“:
Deutscher Bauherrenpreis für „hohe Qualität und tragbare Kosten im Wohnungsbau“, Bund Deutscher Architekten (BDA)



2001

Solargarage Vauban
3. Preis des Photovoltaik-Architekturpreises des Landes Baden-Württemberg und Nominierung „European Parking Award 2001“



2006 →

KEIDEL Mineral-Thermalbad
5 Sterne „Wellness Stars Baden-Württemberg“, Medizinisches Wellness Prädikat

2001

Sanierung Weingarten-Ost
„Preis Soziale Stadt 2000“ vom Deutschen Städtetag, Bundesverband der Arbeiterwohlfahrt

2005

Runzmattenweg 8 / Zehntsteinweg 48
Auszeichnung guter Bauten, Bund Deutscher Architekten (BDA)

2013

Wohnanlage Laubenweg Haslach
Hugo-Häring-Auszeichnung, Bund Deutscher Architekten (BDA)

Reihenhaus-Projekt „Rosengarten“ am Rotermelweg:
Initiative „Mittendrin ist Leben. Grün in Städten und Gemeinden“, Ministerium für Verkehr u. Infrastruktur Baden-Württemberg

2013 →

Passivhochhaus Bugginger Str. 50
Prom des Jahres, RWE Energiedienstleistungen GmbH



2014



„Nachhaltiges Bauen haben wir uns ins Programm geschrieben – für weitere Auszeichnungen schaffen wir Räume.“

Ralf Klausmann
Geschäftsführer
Freiburger Stadtbau GmbH

**1988,
2013,
2014 ...**

Bauen & Wohnen in Freiburg.

Mit fast 11.000 eigenen und von ihr verwalteten Wohnungen ist die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) die größte Wohnungsgesellschaft in Südbaden. Hier-von sind 942, vormals der Stadt Freiburg gehörende Wohnungen, in der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co.KG (FSI) angesiedelt. Kernaufgabe der FSB ist die Versorgung einkommensschwacher Freiburger Haushalte mit preisgünstigem Mietwohnraum. Daher investiert die kommunale Gesellschaft jährlich in zweistelliger Millionenhöhe in den Neubau und die Sanierung von Wohnraum für die Freiburger Bürgerinnen und Bürger. Die FSB entwickelt und realisiert zudem Wohneigentum, welches nach der Übergabe an die Erwerber überwiegend durch die hauseigene WEG-Verwaltung weiter betreut wird. Durch den Bau von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern fördert die FSB bewusst die gezielte soziale Durchmischung in den Quartieren.

Durch diese Stadterneuerungs- und Innenentwicklungsmaßnahmen leistet die FSB einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung und prägt maßgeblich das Freiburger Stadtbild. Eines der Hauptaugenmerke beim Neubau von Wohngebäuden liegt auf der energetischen Ertüchtigung. Die FSB steht für eine nachhaltige Bautätigkeit, sie baut und saniert ihre Gebäude in den Freiburger Effizienzhausstandards.

Die Gesellschaft ist spezialisiert auf komplexe Bauvorhaben und baut für die Stadt Freiburg oder für Dritte darüber hinaus auch Spezialimmobilien, wie z.B. das Zentrale Kunstdepot oder das Green City Hotel Vauban. Mit dem Wissen aus diesen Projekten hat sich die FSB zu einem gefragten Dienstleister für die Stadt und die Privatwirtschaft entwickelt.

www.freiburger-stadtbau.de

Mietwohnungsneubau und laufende Projekte

Fertigstellung 2013	Investition ohne Grundstück	
Berliner Allee B	48 WE	8 Mio. €
Vauban, M1 Hotel	1 GE	6,8 Mio. €
Sternenhof Kita	1 GE	1,3 Mio. €
Zwischensumme	50 EH	16,1 Mio. €
laufende Projekte 2013		
Berliner Allee C1	43 WE	9,4 Mio. €
Berliner Allee C2	30 WE	8,3 Mio. €
Johann-Sebastian-Bach-Straße	27 WE	6,4 Mio. €
Zwischensumme	100 WE	24,1 Mio. €
geplante Projekte 2014 ff.		
Gutleutmatten 1. BA, inkl. KiTa	73 WE	20 Mio. €
Gesamt	221 WE 2 GE	60,2 Mio. €

Sanierungen im Bestand und laufende Projekte

abgeschlossene Maßnahmen in 2013		
Badenweiler Str. 8-12	96 WE	10,3 Mio. €
laufende Bauprojekte 2013/2014		
Bugginger Str. 8-12	135 WE (inkl. 45 WE neu)	14,9 Mio. €
geplante Projekte 2014 ff.		
Sulzburger Str. 27-45	56 WE	6,5 Mio. €
Sulzburger Str. 35-39	120 WE	12,2 Mio. €
Gesamt	407 WE	43,9 Mio. €

Realisierte Wohneinheiten in 2013/2014

Mietwohnungsneubau	221 WE	60,2 Mio. €
Eigentumsmaßnahmen	231 WE 37 RH	106,1 Mio. €
Sanierungen	407 WE	43,9 Mio. €
Gesamt	859 WE 37 RH	210,2 Mio. €

Eigentumsmaßnahmen

abgeschlossene Projekte 2013	Verkaufserlös	
Haslacher Straße, Uferstraße	34 WE	9,4 Mio. €
Sternenhof 1. BA	45 WE	14,3 Mio. €
Johann-Sebastian-Bach-Straße	14 RH	8,3 Mio. €
laufende Projekte 2013/2014		
Sternenhof 2. / 4. BA	56 WE	22,7 Mio. €
Sternenhof 3. BA	8 RH	5 Mio. €
M1 Wohn-, Geschäftshaus	13 WE 3 GE	8,6 Mio. €
Schauinslandstraße	15 RH	12 Mio. €
Zwischensumme	188 EH	80,3 Mio. €
Baubeginn 2014 ff.		
Sternenhof 5. BA	50 WE 5 GE	17,3 Mio. €
Gutleutmatten 1. BA	33 WE	8,5 Mio. €
Zwischensumme	88 EH	25,8 Mio. €
Gesamt	231 WE 8 GE 37 RH	106,1 Mio. €

Neuer Wohnraum für den Freiburger Westen

Neuen Wohnraum zu schaffen bedeutet auch oft, lange Wege zu gehen. Die Freiburger Stadtbau realisiert in Freiburg-Mooswald bis zum Jahr 2016 ihr derzeit größtes Neubauvorhaben. Dort werden auf dem ehemaligen Gelände der Firma „Hüttinger“ im Wohnquartier „Sternenhof“ und entlang der Berliner Allee über 280 neue Wohnungen errichtet.

Hiervon entstehen an der Berliner Allee insgesamt 141 geförderte Mietwohnungen für Familien und Paare. Ausschlaggebend für die Neubebauung an der Berliner Allee waren die Stadtentwicklungspläne zur Neukonzeption des Freiburger Westens und der damit verbundene Ausbau der Stadtbahnlinie „Messe“.



„Der Bau der Stadtbahnlinie bot die Möglichkeit, an dieser Stelle zeitgemäßen Wohnraum zu realisieren.“

Dieter Jehle
Abteilungsleiter Technik



„Die neuen familienfreundlichen Mietwohnungen werden gemeinsam mit den Eigentumswohnungen im Sternenhof für eine ausgewogene soziale Durchmischung im Mooswald sorgen.“

Dennis Voss
Abteilungsleiter
Wohnen & Vermieten

Die FSB hat dabei die Herausforderung, neuen Wohnraum unter Reduktion der Grundstücksfläche zu schaffen, angenommen und setzt dies aktuell erfolgreich um.

Mit dem Baufeld „B“ hat die FSB im Juni 2013 bereits 48 neue mietpreisgeförderte Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen des umfangreichen Stadtmodernisierungsprojektes fertiggestellt. Die Gebäude an der Berliner Allee entstehen auf einem Grundstück, auf dem zuvor städtische Häuser einfachster Bauweise standen, die die FSB rückgebaut hat, um so gleichzeitig Raum für den neuen Stadtbahnanschluss zu schaffen. Die neue Stadtbahn „Messe“ wird künftig eine bessere Verbindung zwischen dem Stadtteil Mooswald und der Messe Freiburg mit der Innenstadt ermöglichen. Durch den Ausbau der Infrastruktur wird der Freiburger Westen als Wohnquartier zusätzlich aufgewertet und künftig noch attraktiver für Familien mit Kindern sein.

Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar

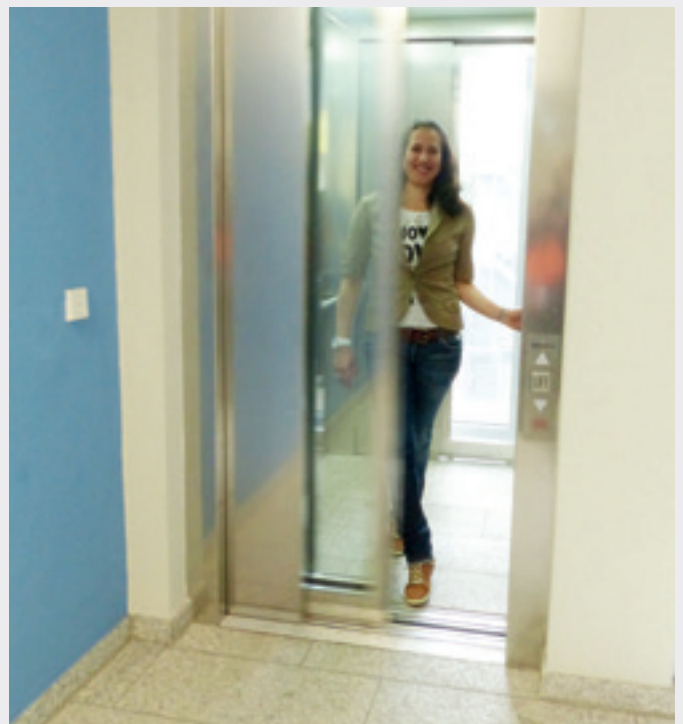
Die FSB errichtet hier neue geförderte Mietwohnungen, die über optimierte Grundrisse verfügen und barrierefrei erreichbar sein werden. Durch den Freiburger Energie-Effizienzhausstandard 40 sind die Mieterinnen und Mieter langfristig unabhängig von steigenden Rohstoffpreisen und profitieren von niedrigen Heizkosten. Neben den Verbesserungen des Energiestandards konnte die kommunale Gesellschaft die ehemals vorhandene Wohnfläche durch die Neubauten verdoppeln.



Familienfreundliches Wohnen in der Berliner Allee.



Die Gebäudefassaden sind modern und freundlich gestaltet.



Die Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar.



Sternenhof – Das Wohnquartier für jede Generation

Um eine gute soziale Durchmischung im Quartier zu schaffen, realisiert die FSB in unmittelbarer Nachbarschaft zur Berliner Allee das Wohnquartier „Sternenhof“ mit Eigentumswohnungen und Reihenhäusern.

Die FSB schafft hier ein Angebot für verschiedene Generationen, die gerne stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten. Mit dem Bauprojekt entsteht ein attraktives Wohnviertel mit insgesamt ca. 140 Eigentumswohnungen, acht Reihenhäusern, fünf bis sieben Gewerbeeinheiten und einer Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft zu Arbeitsstätten und Freizeitangeboten mit einer lebendigen Infrastruktur. Der „Sternenhof“ vereint eine moderne und einzigartige Architektur mit einer idealen Integration in das Quartier. Das gesamte Projekt mit rund 14.700 m² Wohn- und Gewerbefläche wird voraussichtlich bis zum Jahr 2016 abgeschlossen sein. Die Gebäude mit Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen entstehen im Freiburger Energieeffizienzhaus-Standard 40 in nachhaltiger und umweltgerechter Bauweise.



„Das gesamte Quartier zeichnet sich ganz besonders durch seine nachhaltige und umweltbewusste Bauweise im Freiburger Energieeffizienzhausstandard aus.“

Stephan Will
Projektsteuerer

Der hohe energetische Standard wird unter anderem durch den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in den Häusern, eine gute Isolierung der Außenwände und Dächer sowie eine Wärmebrückenfreiheit erreicht. Zudem verfügen alle Wohnungen über großzügige Balkone, Terrassen oder Dachterrassen. Für Familien, die ein Stadthaus im Grünen suchen, baut die FSB acht großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Reihenhäuser. Die modernen Reihenhäuser erstrecken sich über drei Etagen und verfügen jeweils über einen eigenen Garten und eine





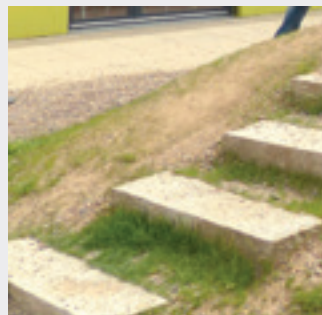
Die modernen Reihenhäuser bieten viel Platz für die ganze Familie.

Freiburger Stadtbau

Raum zum Toben für die Kleinsten: Die neue Kita Sternenhof.



ebenfalls nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse. Neben der anspruchsvollen Architektur und den durchdachten Grundrissen überzeugen die neuen 150 m² großen Eigenheime ebenfalls durch eine energiesparende Bauweise im Freiburger Energieeffizienzhaus-Standard 40.



Unmittelbar im Quartier befindet sich seit Oktober 2013 auch die neue „Kita Sternenhof“. Die FSB hat die Räumlichkeiten im Oktober 2013 an das Jugendhilfswerk e.V. als Träger der Einrichtung übergeben. Die Räumlichkeiten bieten mit einer Gesamtfläche von ca. 580 m² Platz für bis zu 50 Kinder vom Säuglingsalter bis zu sechs Jahren. Die FSB investierte in die langfristig an das Jugendhilfswerk vermietete Kita ca. 1,7 Mio. Euro inklusive der Ausstattung.



„Die Kita und die neuen Gewerbeeinheiten leisten einen wichtigen Beitrag zum Ausbau der Infrastruktur im Stadtteil. Dieses Angebot macht den Sternenhof besonders.“

Björn Seitz
Projektsteuerer

Der hohe energetische Standard der FSB-Gebäude wird über die Wohngebäude hinaus auch am Kita-Gebäude deutlich: So wird der Heizenergiebedarf im Vergleich zur gültigen EnEV 2009, die die gesetzliche Vorgabe darstellt, um 30 Prozent unterschritten. Der Primärenergieverbrauch wurde um 60 Prozent reduziert. Für die Gesamtkonzeption des Quartiers zeichnen die Freiburger Architekturbüros Dörr & Irrgang, Möhrle Reinhardt Architekten sowie K9 Architekten verantwortlich. Den Abschluss des Sternenhofs wird ein Bauabschnitt mit Gewerbeeinheiten und Eigentumswohnungen entlang der Elsässer Straße bilden.

M1 Vauban

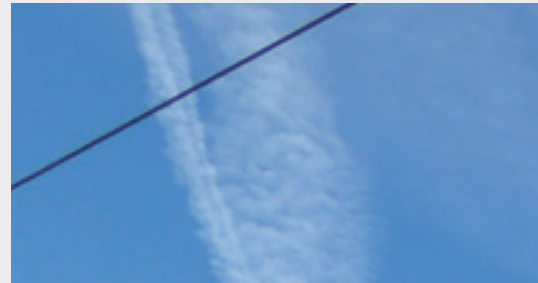
Dass auch kommunale Wohnungsgesellschaften durchaus ein Hotel bauen können, hat die Freiburger Stadtbau mit der Fertigstellung des Green City Hotel Vauban im neuen „M1“ bewiesen.

Als die FSB das schmale Grundstück am Eingang zum Stadtteil Vauban bebauen wollte, traf die kommunale Gesellschaft dabei auf viele Kritiker. Vor ihr hatten bereits viele Projektentwickler versucht, entsprechende Konzepte zu erstellen. Mit der Fertigstellung des „M1“ hat es die FSB geschafft, gleich zwei Barrieren zu überwinden: Zum einen boten die Lage an der angrenzenden Straße und Stadtbahn sowie der schwierige Zuschnitt des Grundstücks hohe Anforderungen an die Logistik, zum anderen bestand die Herausforderung, ein ökologisches, sozialverträgliches Gesamtkonzept zu entwickeln, welches sich harmonisch in den Stadtteil integriert.

Neben 13 großzügigen Eigentumswohnungen wurde hier in Kooperation mit der Vereinigung Freiburger Sozialarbeit (VFS) Freiburgs erstes integratives Hotel errichtet. Integrativ bedeutet, dass hier insgesamt 19 Menschen mit und ohne Behinderung als Team zusammenarbeiten. Als Integrationsbetrieb gibt das Green City Hotel Vauban Menschen mit Behinderung, die es auf dem sogenannten „ersten Arbeitsmarkt“ oft schwer haben, langfristig einen regulären Arbeitsplatz.

Neben dem Inklusionsprinzip steht das Gebäude für ein zukunftsweisendes, ökologisch und sozial nachhaltiges Gesamtkonzept.

Das Hotel präsentiert sich als unverwechselbares Haus mit eigenem Charakter und stellt sich damit als Alternative zu den städteübergreifenden, einheitlich auftretenden Hotelmarken auf. Das behindertengerecht konzipierte Hotel für Freizeit- und Geschäftsreisende verfügt über 48 Zimmer und eine Familiensuite. Drei der Zimmer sind rollstuhlgerecht, eines davon ist behindertengerecht nach DIN-Norm. Bei der Errichtung des Hotels wurde ein ökologischer und stark regional ausgerichteter Ansatz verfolgt. So wurden beispielsweise vorwiegend Zulieferer aus der Region gewählt, die ebenfalls als Integrationsbetrieb arbeiten. Auch für die Ausstattung der Zimmer wurden lokale Firmen beauftragt. Aspekte, wie die Verwendung von Schwarzwaldhölzern oder der Verzicht auf energieaufwendige Minibars, bekräftigen die zentrale Bedeutung des ökologischen Gesamtkonzeptes.



Ein starkes Team – die Mitarbeiter/innen des Green City Hotels.





Freiburger Stadtbau

Ein dynamisches und ökologisch nachhaltiges Gesamtwerk

Die Architektur des Gesamtensembles geht auf den Entwurf des international tätigen Architekturbüros Barkow Leibinger (Berlin) zurück. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung gelang es dem mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf von Barkow Leibinger, die Vielfalt und die Qualität des Stadtteils Vauban als dynamisches und ökologisch nachhaltiges Gesamtwerk abzubilden. Das Ensemble gliedert sich in zwei Gebäudeteile, im vorderen, östlichen Teil befindet sich das Green City Hotel Vauban. Westlich an das Hotel schließt sich ein Komplex im Freiburger Passivhausstandard (Energieeffizienzhaus-Standard 40) mit 13 hochwertigen Eigentumswohnungen mit drei bis vier Zimmern sowie drei Gewerbeeinheiten mit ca. 500 m² Fläche an.

Das „M1“ verbindet Nachhaltigkeit, Innovation, gestalterische Kreativität und funktionale Qualität. Eine der zahlreichen optischen Besonderheiten ist die Begrünung der südlichen und westlichen Gebäudefassaden durch haushohe Kletterpflanzen. Mehr als 25 unterschiedliche Arten, wie z.B. wilder Wein oder Clematis, sind hier angepflanzt worden. Die Pflanzen wirken wie ein natürlicher Filter und unterstreichen den ästhetischen Anspruch des Gebäudes.

Nutzung natürlicher Energie als Bestandteil eines nachhaltigen Gesamtkonzeptes

Gemäß den städtebaulichen Vorgaben stand bei der Planung des M1 eine Dachbegrünung oder die Ausstattung des Daches mit einer Photovoltaikanlage zur Auswahl. Aus ökologischen und architektonischen Gründen hat sich die FSB gemeinsam mit den Architekten für die Installation einer Photovoltaikanlage entschieden. Die spezielle Anlage passt sich exakt der Dachform an und liefert einen jährlichen Stromertrag von ca. 16.000 Kilowattstunden. Hiervon fallen etwa 9.500 Kilowattstunden auf das Green City Hotel ab. Dies macht immerhin 20 Prozent des Jahresstrombedarfs des Hotels aus, bzw. es könnten damit 80 Prozent des Strombedarfs der Klimaanlage kompensiert werden.

Die FSB investierte insgesamt rund 15,4 Millionen Euro in das Projekt, knapp die Hälfte hiervon, ca. 7 Millionen Euro, in das Green City Hotel Vauban. Betrieben wird das Hotel mit dem besonderen Inklusionskonzept von der hierfür gegründeten Green City Hotel Vauban gGmbH. Die FSB ist mit dem Green City Hotel nicht nur als Bauherrin, sondern auch langfristig zu einem Drittel als Gesellschafterin der gGmbH verbunden.

Das Team des Hotels freut sich auf neue Gäste.



„Mit dem Bau des integrativen Hotels hat sich die FSB in ein neues Territorium gewagt – mit Erfolg!“

Jule Hinzpeter
Teamleiterin
Bauträgergeschäft



Hell und großzügig:
Die Eigentumswohnungen
im M1.



Rollstuhlgerechtes
Badezimmer im Hotel.



Freiburger Stadtbau



Fassadenbegrünung
mit wildem Wein,
Rosen und Clematis.

Kinder der Karoline-
Kaspar-Grundschule
freuen sich über eine
Eisaktion von FSB und
Green City Hotel.

Freundlicher Empfang:
Die Lobby mit Frühstücksbereich.



224 mietpreisgeförd auf Neubaustandard barrierefreie Erreich

Neben dem Umbau der Hochhäuser zu Passivhochhäusern ist eines der Vorzeigeprojekte der Freiburger Stadtbau regelrecht in den Hintergrund getreten. Im Stadtteil Weingarten hat die FSB im September 2013 die Vollmodernisierung in bewohntem Zustand von drei Gebäuden mit insgesamt 224 mietpreisgeförderten Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen abgeschlossen.

Durch diese Vorgehensweise mussten die Bewohnerinnen und Bewohner der achtgeschossigen Gebäude aus den 1960er-Jahren nicht aus ihren Wohnungen ausziehen. Mit Investitionskosten in Höhe von 23 Millionen Euro stellt die Modernisierung der Badenweiler Straße 8 bis 16 a eines der größten Modernisierungsprojekte der FSB in bewohntem Zustand dar.

Neues Wohngefühl durch zusätzliche Wohnfläche

Für das neue Wohngefühl und die energetische Ertüchtigung der Gebäude wurden diese einer Vollsanierung unterzogen: Die Dämmung der Fassaden, Kellerdecken und



erte Wohnungen modernisiert – barkeit inklusive

des Daches sorgen in Verbindung mit der Erneuerung von Abdichtungen für einen besseren Wärmeschutz. Die energetische Sanierung erfolgte gemäß EnEV 2007 und 2009 (Effizienzhaus 100). Der neue Standard wirkt sich positiv auf die Heizkosten der Bewohnerinnen und Bewohner aus. So betragen diese vor der Modernisierung durchschnittlich 1,25 Euro/m². Die erste Abrechnung nach der Modernisierung ergab eine durchschnittliche Ersparnis von mehr als 50 Prozent. Lediglich 56 Cent/m² wurden durchschnittlich an Heizkosten für die Bewohnerinnen und Bewohner fällig. In den Gebäuden wurden die Bäder renoviert und die Wohnungen erhielten neue Fenster und Rollläden. Besonders auffällig sind die Schiebe-Falt-Verglasungen der Loggien.

Durch die markante, vor die Außenfassade gesetzte Stahlkonstruktion vergrößerte die FSB neben der energetischen Ertüchtigung die Wohnfläche um die Fläche der alten Laubengänge auf insgesamt 16.800 m². Die Verbindung der Stahlkonstruktion mit den warmen Farben der gedämmten Außenfassade wertet die drei Baukörper auch optisch auf.

Der Entwurf für die neuen Laubengänge und die außen liegenden Aufzüge sowie die Gestaltung der Gebäuderückseite mit verschiedenen Farbfeldern stammt vom Freiburger Architekten-Atelier Thoma.





„In der Badenweiler Straße leben viele ältere Bewohnerinnen und Bewohner. Durch die Sanierung haben wir einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen geschaffen. Dies stellt im Hinblick auf die individuelle körperliche Einschränkung eine große Erleichterung dar.“

Michael Fischer

stellv. Abteilungsleiter Wohnen & Vermieten,
Ansprechpartner für „barrierearmes Wohnen“



Alle Wohnungen sind jetzt barrierefrei erreichbar

Mittels neuer Aufzüge ist heute die barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen gewährleistet. Die bisherigen innenliegenden Aufzüge, die wie früher häufig üblich, nur auf den Zwischengeschossen hielten, wurden stillgelegt und durch gläserne, in die äußere Stahlkonstruktion integrierte Aufzugstürme ersetzt. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen war der FSB bei der Modernisierung ein wichtiges

Anliegen. Die kommunale Gesellschaft reagiert damit auf die künftige demografische Entwicklung, deren Trend sich eindeutig zu einer immer älter werdenden Bevölkerungsstruktur entwickelt.

Mieten bleiben trotz Neubaustandard bezahlbar

Die durchschnittliche Kaltmiete für die mietpreisgeförderten Wohnungen z.B. in der Badenweiler Straße 16+16a lag bisher bei 2,76 Euro/m². Für die auf Neubaustandard





Wohngefühl seit 45 Jahren – ein harmonisches Miteinander unter den Nachbarn.

Durch die neue falt-verglasung können die Loggien das ganze Jahr über genutzt werden.



Freiburger Stadtbau

Einkäufe tragen erleichtert: Die neuen Aufzüge halten jetzt auf allen Etagen.

sanierten Wohnungen beträgt die Miete jetzt 5,44 Euro/m². Damit liegt der Mietpreis immer noch unter der FSB-Durchschnittsmiete von 5,89 Euro/m² (Wert 2013) sowie unter der durchschnittlichen Mietspiegelmiete der Stadt Freiburg, die bei 7,53 Euro/m² liegt.

Die Badenweiler Straße zeichnet sich zudem besonders durch stabile Bewohnerstrukturen aus. Hier leben viele ältere Mieterinnen und Mieter, die auch nach der Sanierung gerne in ihren Wohnungen leben. Gewachsen ist hier eine Nach-

barschaft, die zusammenhält und dafür sorgt, dass sich jeder im Wohnumfeld wohlfühlt.

Die Planung der Modernisierung und eine entsprechend abgestimmte Abfolge der Leistungsausführung machte den Verbleib der Bewohnerinnen und Bewohner auch während der Modernisierung möglich. Dieses Vorgehen erforderte zweifelsohne neben einer guten Planung auch das Verständnis der Menschen, die in den Gebäuden leben. Durch regelmäßig stattfindende Sprechzeiten mit dem

FSB-Mieterbüro Weingarten konnten sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit Fragen und Sorgen direkt an die FSB wenden. Bei gesundheitlicher Einschränkung oder starker beruflicher Einspannung standen den Mieterinnen und Mieter zudem Übergangswohnungen zur Verfügung.



Parken in Freiburg.

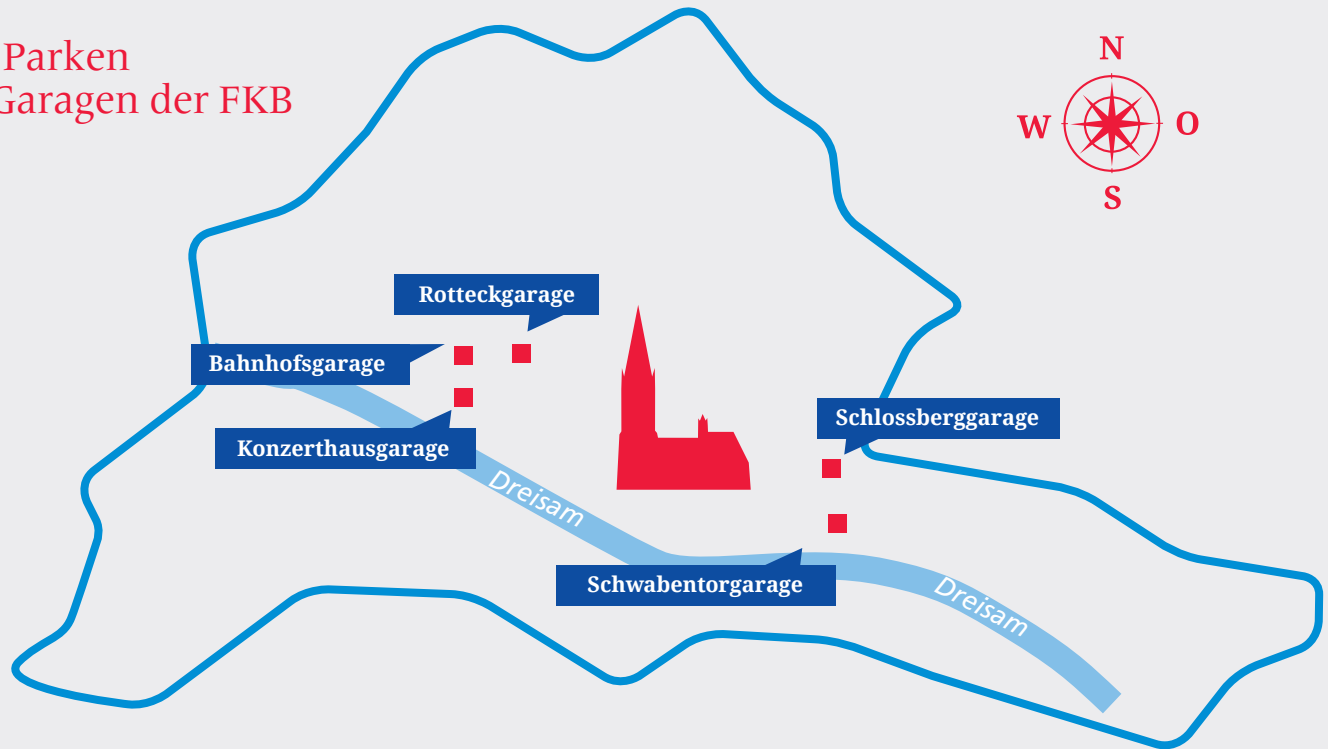
Parken mitten in der Freiburger Innenstadt

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG bietet ihren Kunden bequemes und sicheres Parken auf insgesamt ca. 3.328 Stellplätzen in 17 eigenen und von der FKB betriebenen Parkhäusern. Eine Vielzahl der Innenstadtgaragen der FKB sind in den letzten Jahren modernisiert worden und verfügen über ein zeitgemäßes Design sowie modernste Sicher-

heitstechnik und bieten Annehmlichkeiten wie Frauen- und Familienparkplätze oder helle und freundliche Zu- und Ausgänge. Über eine 24-Stunden-Hotline hat die FKB rund um die Uhr ein offenes Ohr für ihre Kundinnen und Kunden.

www.parkeninfreiburg.de

Zentral Parken in den Garagen der FKB



Parken & Sparen

Um Besucherinnen und Besuchern der Freiburger Innenstadt die Anfahrt während der Bauarbeiten am Bertoldsbrunnen zu vereinfachen, startete die FKB gemeinsam mit verschiedenen Einzelhändlern eine große Parken-Rabatt-Aktion in der Rotteckgarage. Über zehn verschiedene Geschäfte geben verschiedene Rabatte auf das Parken in Freiburgs zentraler Innenstadtgarage. Parkplatzsuchende können ihr Auto ganz bequem in der modernen Rotteckgarage parken und erhalten bei ihrem Einkauf in einem der teilnehmenden Geschäfte einen entsprechenden Gutschein. Dieser wird ganz einfach an einem der Kassensautomaten der Rotteckgarage zusammen mit dem Parkticket eingelöst. Die 2013 komplett modernisierte Garage bietet insgesamt 347 großzügige Parkplätze auf vier Ebenen.



Parken & Tanken

Für eine nachhaltige Fortbewegung gewinnt Elektromobilität immer mehr an Bedeutung. Die FKB bietet umweltbewussten Autofahrern daher seit 2011 ein besonderes Highlight: In der Schlossberggarage können Kunden an zwei Ladestationen ihre Fahrzeuge mit Ökostrom „betanken“. Die Ladestationen können während der Parkzeit ohne zusätzliche Kosten genutzt werden. Insgesamt investierte die FKB rund 35.000 Euro in die Stromtankstelle. Mit den Ladestationen unterstützt die FSB den Aufbau eines Netzwerkes von Stromtankstellen in der Region.



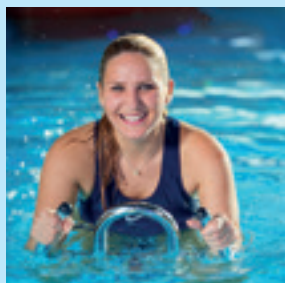
Die Schlossberggarage bietet insgesamt 516 Stellplätze auf zehn Parkdecks. Zehn Prozent der Stellplätze sind für Frauen reserviert. Darüber hinaus stehen den Kundinnen und Kunden Parkplätze für Behinderte sowie vier Familienparkplätze für größere Fahrzeuge zur Verfügung.



Entspannung & Wohlbefinden

Das KEIDEL Mineral-Thermalbad – Freiburgs schöne Therme. Eingebettet in die natürliche Umgebung des Mooswaldes bietet das modernisierte Thermalbad Entspannungssuchenden, Sport- und Saunafans beste Bedingungen, um Körper und Seele harmonisch in Einklang zu bringen.

www.keidelbad.de





„Mit neuen Angeboten und Serviceleistungen für unterschiedliche Zielgruppen positioniert sich das KEIDEL Bad künftig noch stärker als Wellnessbad für entspannungssuchende und sportlich aktive Badegäste.“

Oliver Heintz
Geschäftsleiter Bäder und
Freizeitanlagen

Eine Wellnessfläche von über 6.000 m² mit acht Badebecken und neun Saunen macht das KEIDEL Bad zu einem einzigartigen Ruhepol fernab vom hektischen Alltag. Seit 1979 sprudelt das heilende und wohltuende Thermalwasser aus den hauseigenen Quellen. Mehr als 470.000 Besucher (Vorjahr 433.000) waren im Jahr 2013 im KEIDEL Bad zu Gast. In den vergangenen Jahren investierte die FKB mehr als 23 Millionen Euro in die bauliche und energetische Sanierung des Bads. Die Angebote im KEIDEL Bad wirken auf Körper und Geist, von entspannender Massage bis hin zu unterschiedlichen Fitnessangeboten – entspannt oder aktiv, ein perfekt selektiertes Angebot für unterschiedliche Kundenbedürfnisse.

Rundum wohlfühlen

Die jährlich steigenden Besucherzahlen sprechen für die Beliebtheit des KEIDEL Bads und sorgen für eine langfristig starke Position im Wettbewerb mit Thermal- und Wellnessbädern in der Region. In 2012 und 2013 konnte ein Besucherplus von 20 Prozent verzeichnet werden. Die Zufriedenheit der Kunden steht für das Team des KEIDEL Bads im Mittelpunkt. Jeder Badegast soll sich in Freiburgs schöner Therme rundum wohlfühlen. Hierfür wird die Dienstleistungs- und Servicequalität im Bad laufend verbessert und ausgebaut. So wird z.B. ein neues Reservations- und

Buchungssystem installiert, das schnellere Abläufe bei der Terminvergabe und an der Kasse garantiert.

Weitere Serviceleistungen wie eine E-Bike-Ladestation stehen für die Gäste zur Verfügung. Der Schwarzwald verfügt über Deutschlands größtes E-Bike-Tankstellennetz. Dadurch sind auch längere oder sogar mehrtägige Touren möglich. Über 190 Ladestationen über den ganzen Schwarzwald verteilen garantieren eine fast lückenlose Versorgung für E-Biker. So können Freizeitradler die Wartezeit nutzen, um im Thermalbad oder in einer der neun Saunen zu entspannen.

Fit & gesund

Das KEIDEL Bad stellt sich immer mehr als Entspannungs- und Fitnessoase für Wellnessliebhaber auf. Mit neuen sportlichen Angeboten können in Freiburgs schöner Therme aktiv Körperreserven aufgetankt werden. Im KEIDEL Bad erleben die Gäste Frische und Gesundheit sogar im Doppelpack, denn direkt vor dem Eingang bietet ein Bauernmarktstand regionales Obst und Gemüse aus eigenem Anbau und Lebensmittel aus eigener Herstellung an. Der Besuch in Freiburgs schöner Therme ist somit gleich doppelt gesund und die frischen Produkte und Köstlichkeiten können auf dem Nachhauseweg ganz einfach mitgenommen werden.

Sportlich aktiv

Für Sportbegeisterte bietet das KEIDEL Bad seit 2013 in Kooperation mit „Rückgrat“ zwei neue Fitness-Programme an: „In Motion“ und „In Balance“. Bei „In Motion“ geben sich die Teilnehmer mittwochs mit dem ganzen Körper einem ausdrucksstarken Zumba-Training hin. Das fast zweistündige Training bietet mit einer anschließenden Erholung im warmen Wasser oder der Sauna einen optimalen Ausgleich nach einem langen Tag. Das Programm „In Balance“ verspricht freitags einen entspannten Start ins Wochenende. Die Pilates-Übungen fördern die innere Ruhe und Gelassenheit, harmonisierende Übungen im Wasser runden das Wohlfühl-Programm ab.

Kunst & KEIDEL

Dass das KEIDEL Bad seinen Gästen auch neben einem umfangreichen Wellnessangebot auch kulturell einiges zu bieten hat, zeigt die Kooperation mit dem Künstlerkollektiv „artstages“. Im Rahmen des neuen Programms „Kunst & Kultur“ haben das KEIDEL Bad und die Künstler von „artstages“ Kunst- und Kulturinteressierte in 2013 erstmals zu einer Vernissage im Thermalbad eingeladen. Die anschließenden Ausstellungen laufen regelmäßig über mehrere Monate und präsentieren Werke aus den Bereichen Malerei, Fotografie, Bildhauerei und Lyrik.



Baden in Freiburg.



Seit 2006 ist die neu gegründete Regio Bäder GmbH dem FSB-Verbund angegliedert. Die Gesellschaft hat die Betriebsführung von fünf Hallen- und drei Freibädern für die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH übernommen. Die Regio Bäder GmbH betreibt die Hallenbäder Haslach, Hochdorf, Lehen, das Fauler-

und das Westbad sowie die Freibäder St. Georgen, Loretto- und Strandbad. Auf einer Wasserfläche von rund 8.300 m² bieten die Bäder Wasserspaß für Groß und Klein, Freizeit-, Hobby- und Profischwimmer. Jährlich besuchen fast eine Million Badegäste die Regio Bäder.

www.badeninfreiburg.de



Wasserspaß 8x in Freiburg:

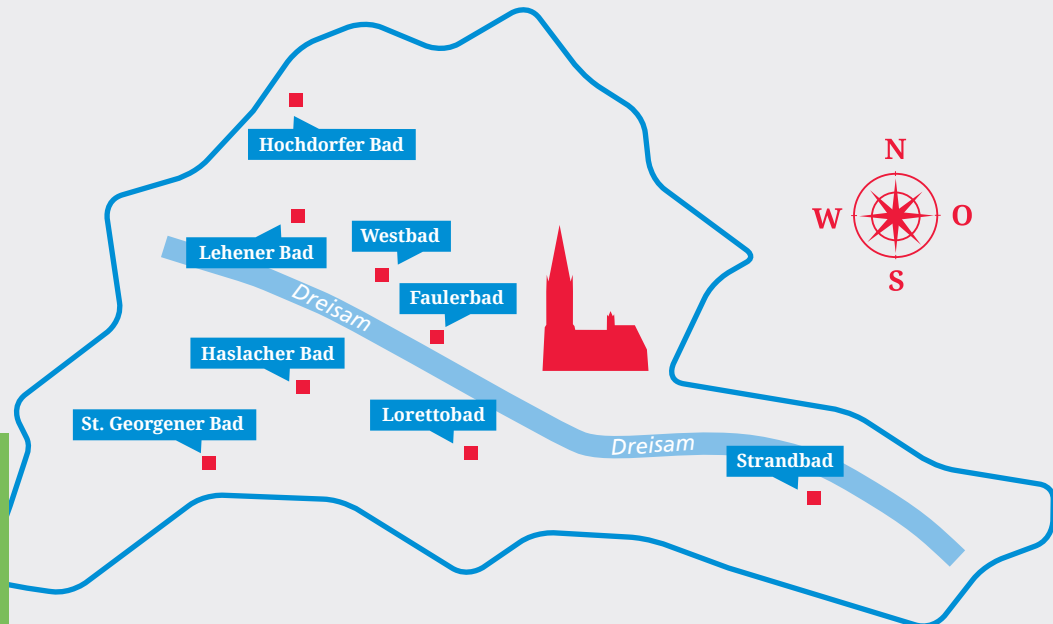
„Die Bäder sind alle technisch, energetisch und funktional auf dem neuesten Stand. Die Bäderlandschaft stellt ein wichtiges Freizeitangebot für die Freiburger Bürgerinnen und Bürger dar.“

Otto Neideck
Erster Bürgermeister der Stadt Freiburg

Abwechslung und Unterhaltungswert sind in den Regio Bädern garantiert. Denn um den vielfältigen Ansprüchen ihrer Bädegäste gerecht zu werden, bietet die Regio Bäder GmbH eine große Auswahl an Aqua- und Schwimmkursen sowie Veranstaltungen wie Tauch- und Turmspring-Events, Benefiz-Tischtennis-Turniere oder Meerjungfrauentreffen an. In 2013 fand im Westbad erstmalig Deutschlands größtes „Meerjungfrauentreffen“ statt. Das besonders bei Kindern beliebte Schwimmen im Meerjungfrauenkostüm mit Monoflosse zog insgesamt über 1.000 Schwimmer und Zuschauer aus Deutschland, Frankreich und der Schweiz ins sportlichste Freiburger Hallenbad. Aufgrund der großen positiven Resonanz hat die Regio Bäder GmbH das Meerjungfrauenschwimmen als festes Angebot mit in ihr Programm aufgenommen. Zweimal im Monat haben begeisterte Meerjungfrauenfans die Gelegenheit, das Schwimmen mit der Monoflosse im Westbad auszuprobieren.

Schon im Frühjahr unter freiem Himmel schwimmen

Das Strandbad, das Urlaubsziel Nummer Eins der Freiburgerinnen und Freiburger, hat in 2013 bereits Mitte April als erstes Freiburger Freibad traditionell seine Pforten



für Besucher geöffnet. Das Strandbad ist das größte Freiburger Freibad und eines der schönsten der Region. Mehr als 3.300 m² Wasserfläche, eine 50-Meter-Bahn und viele Kinder-Attraktionen, darunter eine 91-Meter-Röhrenrutsche, warten auf die Besucher.

eine Wohlfühlatmosphäre im Gastronomiebereich des Bades geschaffen. Zudem wurden die Arbeitsräume optimiert, so dass auch zu hochfrequentierten Zeiten ein reibungsloser Ablauf gewährleistet werden kann. Die Neugestaltung des Strandbereichs sowie die neue Holzterrasse mit Lounge sind die größten Veränderungen.

Mediterrane Côte d'Azur- Atmosphäre im Strandbad

Rechtzeitig zur Sommersaison im Mai 2013 eröffnet, ist die Strandbar eine neue Attraktion im Strandbad. Freiburgs Erster Bürgermeister Otto Neideck und Regio Bäder-Geschäftsführer Ralf Klausmann begrüßten die neuen Gastronomie-Pächter Matthias und Jeanine Rothacher, Inhaber der Hofwirtschaft Mundenhof.



V. l. n. r.: Erster Bürgermeister Otto Neideck, Jeanine u. Matthias Rothacher mit RBG-Geschäftsführer Ralf Klausmann

Das Strandbar-Restaurant mit Kiosk bietet den Badegästen ein neues Konzept, u.a. mit frischem Blechkuchen und hausgemachtem Hofeis vom Freiburger Mundenhof. Die 200 m² große Strandfläche mit echtem Sand lässt Urlaubsträume wahr werden. Mit einer Gesamtfläche von insgesamt 51.750 m² bietet das Strandbad seinen Gästen im Sommer ein einmaliges Freizeitangebot, das durch die neue Strandbar zusätzlich ausgebaut wurde. Mit dem Umbau haben die neuen Betreiber

30 Jahre Faulerbad

Im September feierte das Hallenbad seinen 30. Geburtstag im Rahmen eines großen Mitmachprogramms für Kinder und Erwachsene. Mit seiner innerstädtischen Lage direkt an der Dreisam ist es das zentralste Freiburger Hallenbad. Besonders bei Studenten, aber auch bei Familien mit Kindern und Aqua-Sport-Fans erfreut sich das Bad seit vielen Jahren großer Beliebtheit. Neben einem Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken mit Rutsche, verfügt das Bad über ein Kinderplanschbecken mit Wasserspielen, eine Finnische Sauna sowie einen Garten mit großer Liegewiese und Kunstskulpturen. Gebadet wurde an der Stelle des Faulerbads aber schon sehr viel länger als 30 Jahre: Bereits 1896 wurde das Bad als mit Dreisam-Wasser gespeiste „Flussbadeanstalt“ eröffnet. Nach starken Beschädigungen in der Bombennacht 1944 konnte das Bad dennoch nach dem Krieg wieder in Betrieb genommen werden, bevor es 1972 dem Bau des Autobahnzubringers weichen musste. Das heutige Hallenbadgebäude wurde 1983 fertiggestellt. Besonderes Merkmal ist die Deckenkonstruktion aus acht Einzelkonstruktionen mit einem Gewicht von je 15 Tonnen.

Verbund-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

für die

Freiburger Stadtbau GmbH

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Freiburger Kommunalbauten GmbH

Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG

Freiburger Stadtimmobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

Regio Bäder GmbH



Inhalt

A. Grundlagen des Verbunds	38
I. Geschäftsmodell des Verbunds	38
II. Ziele und Strategien	39
B. Wirtschaftsbericht	40
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	40
II. Geschäftsverlauf	42
III. Lage	43
1. Ertragslage	43
2. Finanzlage	44
a. Kapitalstruktur	44
b. Investitionen	44
c. Liquidität	44
3. Vermögenslage	45
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	46
C. Nachtragsbericht	47
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	47
I. Prognosebericht	47
II. Risikobericht	48
1. Risikomanagementsystem	48
2. Risiken	48
III. Chancenbericht	49
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	51

A. Grundlagen des Verbunds

I. Geschäftsmodell des Verbunds

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

- Freiburger Stadtbau GmbH
(Gründung 18.1.1919 / HRB 19, AG Freiburg - Muttergesellschaft),
- Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG
(Gründung 09.06.1969 / HRA 2586 AG Freiburg – 96%iges Unternehmen der Stadt Freiburg; Geschäftsführung über die Freiburger Stadtbau GmbH)
- Freiburger Kommunalbauten GmbH
(Gründung 9.5.1969, AG Freiburg – 80%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH).
- Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG
(Gründung 26.10.2012 / HRA 703055, AG Freiburg – 100%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH),
- Freiburger Stadtimmobilien Verwaltungsgesellschaft mbH
(Gründung 26.10.2012 / HRB 709081 AG Freiburg – 100%iges Unternehmen der Stadt Freiburg; Geschäftsführung über die Freiburger Stadtbau GmbH)
- Regio Bäder GmbH
(Gründung 15.12.2005 / HRB 7681, AG Freiburg – 100%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH)

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

Stichtag der Erstkonsolidierung der Verbundbilanz ist der 1.1.2013.

Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern des Verbunds gehören die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Freiburg, das Bauträgergeschäft, 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

Das wesentliche, langfristige und strategische Ziel des Verbunds ist und bleibt der Erhalt und Ausbau von bezahlbarem Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Freiburg. Besonderes Augenmerk richtet der Verbund hierbei auf energetische Standards. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, wird sich die Gesellschaft – wie in den vergangenen Jahren auch – im geförderten Wohnungsbau engagieren. Der Verbund ist für die Stadt Freiburg ein wichtiger Partner bei der Gestaltung des Stadtbildes, der Entwicklung des Freiburger Wohnungsmarktes und bei der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen, welches vom Gemeinderat der Stadt Freiburg geschlossen wurde. Mit seinem Angebot an 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 seinem 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.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg gerechnet. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9 %.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurückging.

Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3 %. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2 %. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio., bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste Zuwachs seit 2002; für 2013 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen - vor allem aus anderen EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Das Geburtendefizit des Jahres 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürfte.

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

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

II. Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung des Verbunds wurde im Wesentlichen durch die Schwerpunkte Mietwohnungsbewirtschaftung und Bauträgertätigkeit geprägt; in diesem Segment sind die Freiburger Stadtbau und die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG tätig. Im Jahr 2013 wurden insgesamt 10.836 Wohnungen bewirtschaftet, davon 9.109 Wohnungen im Eigenbestand, 942 Wohnungen in der Verwaltung für die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG, 270 Wohnungen als Generalanmieter sowie 1.457 Wohnungen in der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und in der Mietsonderverwaltung. Der Verbund stellte für den eigenen Bestand im Geschäftsjahr 2013 48 Wohnungen fertig, weitere 100 Wohnungen befanden sich zum Bilanzstichtag im Bau.

Der Verbund hat im Jahr 2002 ein eigenes Portfolio-Szenario entwickelt, welches sich an den individuellen Gegebenheiten des Freiburger Wohnungsmarktes sowie realisierbar erscheinenden wirtschaftlichen Möglichkeiten des Verbunds orientiert. Dieses Szenario wurde im Jahr 2007 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Freiburger Stadtbau GmbH fortgeschrieben mit dem Ziel, rund 3.000 Wohnungen innerhalb von 12 Jahren mit einem Investitionsvolumen von 105 Mio. Euro zu modernisieren. Ein Schwerpunkt dieser Aufgabe liegt mit 1.212 Wohnungen im Stadtteil Weingarten. Die Portfolio-Entwicklung ist für den Verbund zu einem kontinuierlichen Prozess geworden. Seit dem Start des Programms wurden bereits 1.654 Wohnungen entsprechend den Programmzielen entwickelt. Größten Wert legt der Verbund auf die energetischen Maßnahmen, die unmittelbar zu einem geringeren Verbrauch von Primärenergie und damit mittelbar zu geringeren Betriebskosten für die Bewohner führen.

Im Berichtsjahr 2013 wurden für Modernisierungen – saldiert mit geflossenen Zuschüssen – 5.235 TEUR und für die Instandhaltung / Instandsetzung 12.509 TEUR aufgewendet. Im Berichtsjahr gab es 556 Kündigungen und Mieterwechsel, dies entspricht einer Fluktuation von 5,9 %. Die Leerstände „sofort vermietbarer Wohnungen“ sanken im Berichtszeitraum von 27 auf 4 Wohnungen, dies entspricht einer Leerstandsquote von 0 %.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit konnten 55 Eigentumswohnungen an die Käufer übergeben werden. Weitere 102 Eigentumswohnungen und Reihenhäuser sowie 3 Gewerbeeinheiten befinden sich derzeit im Bau. Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich auf 19.505 TEUR. Aus den Anlagebeständen wurden drei Einheiten im Zuge des Reihenhausesprogramms veräußert.

Die Entwicklung der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG wurde maßgeblich durch die operativen Geschäftsbereiche KEIDEL Mineral-Thermalbad und Parkhausbetriebe bestimmt. Ein weiterer bedeutender Unternehmensbereich lag in der Vermietung eigener Immobilien, wie dem Konzerthaus Freiburg sowie anderen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Auf Grund der zielorientierten Unternehmenspolitik hat die Gesellschaft in den zurückliegenden Jahren eine insgesamt positive Entwicklung genommen. Dies wird insbesondere am KEIDEL Mineral-Thermalbad deutlich. Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Besucherzahlen von 433.033 auf

472.407 deutlich gesteigert werden. Ausschlaggebend für die Steigerung war der Besucheranstieg bei den Badegästen und bei den Patienten. Auch das Parkierungsgeschäft ist stetigen Veränderungen unterworfen. Hier hat der Rückbau öffentlicher oberirdischer Stellplätze die Nachfrage nach Stellplätzen in den Parkhäusern der Gesellschaft erhöht.

Im Segment Betriebsführung von Hallen- und Freibädern ist die Regio Bäder GmbH tätig. Die Einnahmen aus dem Betrieb der Bäder stehen in voller Höhe der Stadtwerke Freiburger Bäder GmbH zu. Die Regio Bäder GmbH erhält ab dem 01.01.2010 für die laufende Betriebsführung eine Kostenerstattung in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen sowie eine fixe Grundvergütung in Höhe von 145 TEUR. Bei einer Ergebnisverbesserung gegenüber der Zielvorgabe im Wirtschaftsplan sieht der Betriebsführungsvertrag eine Bonusregelung vor.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Verbund-Jahresüberschuss in Höhe von 4.271 TEUR wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Überschüsse aus dem Bauträgergeschäft geprägt. Die Bauträgertätigkeit erwirtschaftete durchweg positive Deckungsbeiträge, die unter Berücksichtigung des variablen Verkaufsvolumens je Geschäftsjahr einerseits und von nicht aktivierungsfähigen Fixkosten andererseits zu schwankenden Spartenergebnissen auf Vollkostenbasis führen. Auch die übrigen Spartenergebnisse des Verbundes wie das KEIDEL Mineral-Thermalbad sowie die Parkhausbetriebe schlossen positiv ab. Insgesamt erzielte der Verbund Umsatzerlöse von insgesamt 97.475 TEUR; dem stehen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von insgesamt 55.641 TEUR gegenüber.

Der Verbund beschäftigte im Berichtsjahr insgesamt 271 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 16 Auszubildende; die Personalkosten hierfür beliefen sich auf 13.591 TEUR.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen betragen im Berichtsjahr 13.219 TEUR und die Fremdkapitalkosten 9.556 TEUR.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge (3.585 TEUR) enthalten vor allem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Buchgewinne aus Objektverkäufen des Anlagevermögens.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage des Verbunds positiv.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote im Verbund beträgt 25,7 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 3,3 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für längerfristige Anlagen. Das Verhältnis zwischen Fremdkapital und Eigenkapital liegt bei 2,9 (Verschuldungsgrad). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens auf 10 Jahre gesichert. Die Finanzierungsverbindlichkeiten haben sich im Berichtsjahr auf Grund des Immobilienerwerbs von der Stadt Freiburg sowie des Neubausvolumens von 257.237 TEUR auf 31.380 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 auf Grund von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen um 14.334 TEUR. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt in der Regel durch 75 % Fremdmittel und 25 % Eigenmittel. Des Weiteren wurden 942 Wohnungen von der Stadt Freiburg zu einem Kaufpreis von 55.815 TEUR erworben. Aufgrund der Investitionstätigkeit des Verbunds stieg das gesamte Anlagevermögen im Berichtsjahr von 446.999 TEUR auf 511.813 TEUR an.

Im Bauträgerbereich wurden in die Herstellung von Eigentumswohnungen und Reihenhäuser im Berichtsjahr 18.728 TEUR investiert. Die Finanzierung der Bauträgermaßnahmen erfolgt durch Eigenmittel.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme setzen sich aus den Zuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (4.666,0 TEUR), der Finanzierungstätigkeit (65.698,6 TEUR) und den Abflüssen aus der Investitionstätigkeit (76.181,2 TEUR) zusammen. Insgesamt verminderte sich der Finanzmittelbestand um 5.816,6 TEUR auf 1.622,2 TEUR.

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

3. Vermögenslage

Anlagevermögen

Der Verbund hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 453.567 TEUR (1.1.2013: 393.184 TEUR). Dies entspricht einem Anteil von 88,6 % (1.1.2013: 88,0 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf Immobilienerwerbe sowie auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten und Abschreibungen zurück zu führen.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“, „Forderungen“ und „Flüssige Mittel“ zusammensetzt, ist im Verbund mit 57.603 TEUR (1.1.2013: 52.981 TEUR) bilanziert. Die „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ mit 40.809 TEUR spiegeln im Wesentlichen die Bauträgertätigkeit wider.

Eigenkapital

Das Eigenkapital des Verbunds in Höhe von 131.547 TEUR beträgt 25,7 % (1.1.2013: 28,6 %) der Bilanzsumme.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Sie haben sich im Berichtsjahr von 257.237 TEUR auf 310.380 TEUR erhöht; dabei stehen dem Zugang an langfristigen Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 62.394 TEUR sowie dem Zugang an kurzfristigen Finanzierungsmitteln in Höhe von 4.600 TEUR vor allem planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen mit 12.298 TEUR gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel vollständig 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 3,3 % der Umsatzerlöse; der Leerstand betrug zum 31.12.2013 313 Wohneinheiten. Darin sind 124 Wohnungen enthalten, die im Geschäftsjahr 2013 modernisiert wurden oder zur Modernisierung anstehen.

Im Jahr 2013 sind 51 Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 24 zu Zwangsräumungen. Es wurden 29 Mahnbescheide erlassen. Der Forderungsausfall bei den Mieten beträgt im Geschäftsjahr 138 TEUR.

Personal

Im Verbund sind 190 Voll- und 81 Teilzeitbeschäftigte sowie 16 Auszubildende beschäftigt. Frei werdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin geprüft. Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich zuerst intern ausgeschrieben. In allen Fällen konnten die Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren und gesetzlich vorgeschriebenen Unterweisungen teil.

Organe

Organe der Muttergesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. In der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr keine Veränderung.

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2013
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,7%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	25,7%
Umsatzrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Jahresumsatz}}$	4,4%
Personalaufwandsquote	$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Gesamtleistung}}$	13,5%
Zinsdeckung (FSB; FSI)	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmiete}}$	15,2%
Mietenmultiplikator (FSB; FSI)	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	7,1%

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Gesellschaft, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind oder zu einer deutlich anderen Darstellung der im Lagebericht dargestellten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen, haben sich nicht ereignet.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2014 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für den Verbund sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat. Der Verbund strebt die Stärkung seiner liquiden Mittel an. Entsprechende Beschlüsse im Gemeinderat der Stadt Freiburg als Gesellschafterin hierzu wurden bereits gefasst. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten durchgeführt. In den Planungsrechnungen des Verbunds stehen für Instandhaltung und Instandsetzung 11.765 TEUR zur Verfügung; für Modernisierungen sind im Wirtschaftsplan 9.015 TEUR vorgesehen. Der Verbund verfolgt in den weiteren Kerngeschäftsfeldern „KEIDEL Mineral-Thermalbad“ und „Parkhausbetriebe“ konsequent das Ziel diese Kerngeschäftsfelder für den Wettbewerb zu stärken. Für den Therapiebereich des KEIDEL Mineral-Thermalbades wurde eine Organisationsuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese soll aufzeigen, welche Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Segment möglich sind und wie diese umgesetzt werden können.

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für den Verbund ein positives Jahresergebnis von rund 6.723 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 die Gesellschaft 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. Es wird ein Kennzahlensystem eingesetzt, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leitungsorientierte Werte enthält.

2. Risiken

Für den Verbund mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten 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 entspreche und aus diesem Grund nicht mehr oder nur schwer zu vermieten wäre. Der Verbund unternimmt daher große Anstrengungen, die Wohnungsbestände zeitgemäß zu modernisieren. Bei den Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Pachtverhältnisses nicht sofort Anschlussmieter gefunden werden können. Der Verbund vermietet derzeit 105 Gewerbeeinheiten, diese tragen mit nur ca. 4,5 % zu den gesamten Sollmieten bei, so dass hieraus erwachsende Risiken bei der Gesamtbetrachtung des Verbundergebnisses nicht wesentlich ins Gewicht fallen.

Im Bauträgersgeschäft sind die Abverkaufszeiten aufgrund von Nachfrageänderungen sowie die Überschreitung von geplanten Kosten und Bauzeiten die wesentlichen Risiken. Des Weiteren bestehen auf Grund des langfristig abgeschlossenen Betriebsführungsvertrages mit der Stadtwerke Bäder GmbH in diesem Segment ebenfalls keine Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die unternehmerische Tätigkeit der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG umfasst die Kerngeschäftsfelder „KEIDEL Mineral-Thermalbad“ und die „Parkhausbetriebe“. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Verpachtung des Konzerthauses Freiburg. Ertragsrisiken bestehen hier im Wesentlichen in einem veränderten Kundenverhalten. Durch aktive Marketingmaßnahmen und zielgruppenorientierte Neuausrichtung im Geschäftsfeld „KEIDEL Mineral-Thermalbad“ soll dieses mögliche Risiko minimiert werden. Im Geschäftsfeld „Vermietung Konzerthaus Freiburg“ besteht ein langfristiger Pachtvertrag mit der FWTM, nach dem sämtliche anfallenden Kosten einschließlich der Instandhaltungskosten vom Pächter zu tragen sind.

Zwischenzeitlich wurde der Pachtvertrag mit der FWTM neu gefasst und die Verpachtung des Konzerthauses auf unbestimmte Zeit vereinbart.

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

III. Chancenbericht

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

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

Zu den Geschäftsfelder „KEIDEL Mineral-Thermalbad“ und „Parkhausbetriebe“: Die mit der Konzeption 2000plus eingeleitete Weiterentwicklung des KEIDEL Mineral-Thermalbades und die im Jahr 2013 begonnene Neuausrichtung hat bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr gezeigt, dass das KEIDEL Mineral-Thermalbad der intensiven Wettbewerbssituation auf dem regionalen Bädermarkt gewachsen ist. Die Besuchersteigerung im Jahr 2013 zeigt, dass die Neuausrichtung am Markt angenommen wird. Die Gesellschaft wird auch weiterhin in die Attraktivitätssteigerung des KEIDEL Mineral-Thermalbades investieren, da die Nachfrage nach hochwertigen Freizeit- und Wellnessangeboten nach wie vor ungebrochen ist.

Der Verbund betreibt öffentliche Parkhäuser und Quartiersgaragen in der Innenstadt und in innenstadtnahen Wohngebieten. Da öffentlicher, oberirdischer

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

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Auf der Passivseite bestehen die originären Finanzinstrumente insbesondere in Form von Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute, 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

Der Verbund setzt bei der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG zur Finanzierung des Konzerthauses, der Garage Gauchstraße sowie des KEIDEL Mineral-Thermalbades über einen Darlehensbetrag von 11,5 Mio. Euro eine Zins-sicherungsmaßnahme ein. Der auf Grund des Aufsichtsratsbeschlusses vom 12.07.2006 abgeschlossene Zinssatzswap weist einen Zinssatz von 4,23 % zzgl. einer Marge von 0,45 % aus, fest auf 10 Jahre. Da es sich bei dem zugrunde liegenden Geschäft um eine geschlossene Position handelt, ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden beim Verbund nicht eingesetzt.

Freiburg, den 30. April 2014



Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

AKTIVA

Alle Angaben in Euro

31.12. 2013

Eröffnungsbilanz

01.01.2013

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	39.073,00	69.402,00
Geschäfts- und Firmenwerte	0,00	16,37
	39.073,00	69.418,37

Sachanlagen

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	374.660.044,90	312.878.017,07
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.952.699,75	52.839.211,57
Grundstücke ohne Bauten	3.109.794,61	3.109.794,61
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.952,17	230.952,17
Bauten auf fremden Grundstücken	1.734.872,00	1.766.292,00
Technische Anlagen	3.645.219,00	8.579.047,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.405.745,00	994.281,00
Anlagen im Bau	7.446.047,07	11.251.408,81
Bauvorbereitungskosten	302.548,17	1.085.665,04
Geleistete Anzahlungen	0,00	337.976,90
	453.487.922,67	393.072.646,17

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.010,00	7.700,00
Sonstige Ausleihungen	7.566,41	9.505,01
	40.576,41	42.205,01

SUMME ANLAGEVERMÖGEN

453.567.572,08

393.184.269,55

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.073.457,65	5.478.547,31
Bauvorbereitungskosten	573.929,09	1.202.257,02
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	22.478.226,07	16.001.522,04
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	103.726,46	103.726,46
Unfertige Leistungen	14.735.124,96	13.450.952,70
Roh-, Hilfs und Betriebsstoffe	60.362,41	60.362,41
Fertige Erzeugnisse und andere Waren	1.117.020,16	1.159.796,16
Andere Vorräte	130.512,09	176.443,77
Geleistete Anzahlungen	536.542,54	376.414,90
	40.808.901,43	38.010.022,77

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	547.192,03	251.754,15
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.842.139,96	896.175,03
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	40.605,99	82.486,99
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.666.936,44	2.429.846,74
Forderungen gegen Gesellschafterin	3.846.467,67	839.952,37
Sonstige Vermögensgegenstände	6.228.796,34	3.032.450,19
	15.172.138,43	7.532.665,47

Flüssige Mittel

Kassenbestand	56.651,21	62.295,80
Guthaben bei Kreditinstituten	1.565.653,54	7.376.492,27
	1.622.304,75	7.438.788,07

SUMME UMLAUFVERMÖGEN

57.603.344,61

52.981.476,31

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	634.999,00	781.053,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.084,91	52.445,05
	662.083,91	833.498,05

BILANZSUMME AKTIVA

511.813.000,60

446.999.243,91

PASSIVA

Alle Angaben in Euro

31.12. 2013

Eröffnungsbilanz

01.01.2013

EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	39.083.600,00	39.083.600,00
Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals	8.503.350,00	8.503.350,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	9.069.446,00	8.835.446,00
Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
Zweckgebundene Rücklage	1.620.953,95	2.270.805,93
Andere Gewinnrücklage	67.596.335,03	69.134.490,40
Ausgleichsposten für die Anteile anderer Gesellschafter		
Anteile konzernfremder Gesellschafter am Kapital	11.486,73	108.866,48
Anteile konzernfremder Gesellschafter am Jahresergebnis	3.241,18	0,00
Konzern-Bilanzgewinn		
Gewinn-/Verlustvortrag	511.080,80	-1.024.168,28
Jahresüberschuss	4.271.456,06	0,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage	-234.000,00	0,00
SUMME EIGENKAPITAL	131.546.949,75	128.022.390,53
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	213.699,53	213.699,53
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellung	19.800,00	27.050,00
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.931.674,00	9.659.304,00
Sonstige Rückstellungen	14.160.386,49	11.210.343,96
SUMME RÜCKSTELLUNGEN	24.111.860,49	20.896.697,96
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	293.397.671,14	240.750.770,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.982.252,23	16.486.365,38
- davon gegenüber der Gesellschafterin: € 41.527,15 (1.1.2013 € 43.880,54)		
Erhaltene Anzahlungen	22.613.831,59	18.667.362,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.788.177,23	8.209.526,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.684.061,90	11.143.779,03
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	2.619.812,18	150.306,96
Sonstige Verbindlichkeiten	3.024.533,32	1.612.137,02
- davon aus Steuern: € 1.950.294,18 (1.1.2013 € 423.576,33)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (1.1.2013 € 284.231,86)		
- davon gegenüber der Gesellschafterin: € 759.017,93 (1.1.2013 € 763.911,19)		
SUMME VERBINDLICHKEITEN	355.110.339,59	297.020.246,71
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	830.151,24	846.209,18
BILANZSUMME PASSIVA	511.813.000,60	446.999.243,91

Alle Angaben in Euro

2013

UMSATZERLÖSE

aus der Hausbewirtschaftung	56.102.899,23
aus dem Verkauf von Grundstücken	19.505.435,85
aus Betreuungstätigkeit	606.364,37
aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.260.349,79
	97.475.049,24

Erhöhung (+)/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	2.684.682,70
Andere aktivierte Eigenleistungen	436.874,66
Sonstige betriebliche Erträge	3.584.523,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-28.643.718,73
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-18.728.455,54
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-8.268.804,00
	-55.640.978,27

ROHERGEBNIS

48.540.152,11

Personalaufwand	
Löhne und Gehälter	-10.316.874,50
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-3.274.122,07
- davon für Altersversorgung: € -1.189.020,47	
	-13.590.996,57

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13.218.768,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.571.429,09

BETRIEBSERGEBNIS

16.158.958,22

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	393,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.575,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.555.868,39

ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

6.636.058,24

Ausserordentliche Aufwendungen	-103.019,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-155,69
Sonstige Steuern	-2.258.186,31
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter (der einbezogenen Tochtergesellschaften)	-3.241,18

JAHRESÜBERSCHUSS

4.271.456,06

Gewinnvortrag	511.080,80
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-234.000,00

BILANZGEWINN

4.548.536,86

Impressum:

Freiburger Stadtbau Verbund
Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg

Telefon: 0761/2105 - 0
E-Mail: info@fsb-fr.de

www.freiburger-stadtbau.de
www.badeninfreiburg.de
www.parkeninfreiburg.de
www.keidelbad.de

Redaktion:

René Derjung, FSB
PR & Marketing (verantwortlich)

Gestaltung:

Myriam Eismann, Sinnoptics

Druck:

Citydruck Freiburg
Juli 2014

Quellen:

eigene Darstellungen
und Berechnungen

Bildnachweis:

Freiburger Stadtbau Verbund
Green City Hotel Vauban
Stadt Freiburg
Miguel Babo
Michael Bamberger
Stephan Baumann
Baschi Bender
Jürgen Brandel
Zoöey Braun
Tobias Heink
Markus Löffelhardt
Brigitte Sasse
Albert Josef Schmidt
Fotostudio Seeh-Stern