

Für Freiburg. Für Sie.



Lebensqualität schaffen

Geschäftsbericht 2014

Inhalt

Zahlen und Fakten 2014 / Seite 4
 Grußwort des Oberbürgermeisters / Seite 7
 Genehmigung des Aufsichtsrats / Seite 8
 Vorwort der Geschäftsführung / Seite 10

Für Freiburg. Für Sie:

Der FSB Verbund

Das sind wir / Seite 12
 Ausbildung / Seite 14



Wohnen in Freiburg:

Freiburger Stadtbau

Investitionen in Bauprojekte / Seite 18
 Wohnen im Alter / Seite 20
 Sanierungsgebiet Weingarten-West / Seite 22
 Erschwingliches Eigentum / Seite 24
 Erweiterungsbau eines Wohnheims / Seite 28





Parken in Freiburg:

Freiburger Kommunalbauten

Radstation

ab Seite 32



Baden in Freiburg:

Regio Bäder

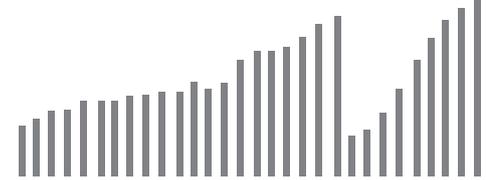
ab Seite 38



Freiburgs schöne Therme:

KEIDEL-Bad

ab Seite 36



Die Zahlen ...

ab Seite 40

Zahlen und Fakten

2014

2013

Wohnungsbestand: FSB	eigene angemietete mietverwaltete	8.222 WE 267 WE 44 WE	8.167 WE 270 WE 46 WE
Wohnungsbestand: FSI		936 WE	936 WE
WEG-Einheiten		1.501 WE	1.457 WE
Summe verwaltete Wohneinheiten		10.970 WE	10.876 WE
Wohnfläche: FSB	eigene angemietete mietverwaltete	533.377 m ² 18.855 m ² 3.080 m ²	531.103 m ² 18.955 m ² 3.220 m ²
Wohnfläche: FSI		61.923 m ²	61.923 m ²
Durchschnittlicher Mietpreis, eigene Wohneinheiten pro m ²		6,17 €	5,89 €
Erstellte Mietwohnungen		72 WE	48 WE
Sanierte, modernisierte, instand gesetzte Mietwohnungen		146 WE	96 WE
Begonnene Mietwohnungen		73 WE	100 WE
Übergebene Reihenhäuser		12 RH	5 RH
Übergebene Gewerbeeinheiten		0 GE	2 GE
Übergebene Eigentumswohnungen		25 WE	48 WE
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung		15.456 T€	15.549 T€
Investitionen in Mietwohnungsneubau		15.095 T€	12.261 T€
Investitionen in Erstellung von Wohneigentum		14.107 T€	18.729 T€
Bewirtschaftete Parkplätze		3.328 StPl	3.328 StPl
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser		418 T€	2.488 T€
Besucher/innen KEIDEL Mineral-Thermalbad		489.392 Gäste	472.407 Gäste
Wasserfläche KEIDEL Mineral-Thermalbad		1.800 m ²	1.800 m ²
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung KEIDEL Mineral-Thermalbad		549 T€	646 T€
Besucher/innen Regio Frei- und Hallenbäder		840.770 Gäste	962.235 Gäste
Wasserfläche Regio Frei- und Hallenbäder		8.394 m ²	8.394 m ²
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau Konzern		470.662.694 €	457.102.980 €
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH		409.848.279 €	396.453.944 €
Bilanzsumme Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co.KG		59.937.254 €	59.908.295 €
Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baug.schaft & Co. KG		52.909.948 €	55.060.750 €
Bilanzsumme Regio Bäder GmbH		1.370.240 €	1.361.166 €
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau Konzern		6.285.478 €	3.191.169 €
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau GmbH		5.255.628 €	2.336.521 €
Jahresüberschuss Stadtimmobilien GmbH & Co.KG		1.028.977 €	841.700 €
Jahresüberschuss Freiburger Kommunalbauten GmbH Baug.schaft & Co. KG		1.698.785 €	793.016 €
Jahresüberschuss Regio Bäder GmbH (vor Ergebnisverrechnung)		141.848 €	143.360 €
Beschäftigte Freiburger Stadtbau Konzern	31.12.*	294 MA	288 MA
Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH	31.12.*	158 MA	161 MA
Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baug.schaft & Co. KG	31.12.*	77 MA	70 MA
Beschäftigte Regio Bäder GmbH	31.12.*	59 MA	57 MA

* ohne Aushilfen und Saisonmitarbeiter



Hinter den Zahlen
stehen zufriedene
Mieter, Badegäste,
Besucher, Mitarbeiter
und Partner des
FSB-Verbunds.



„Gut gemacht!“

Wie bereits in den Vorjahren, stand auch im Geschäftsjahr 2014 das Thema Wohnen an erster Stelle der stadtpolitischen Agenda. Die im Rahmen des „Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen“ erarbeiteten Studien über die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnflächenbedarf zeigen nachdrücklich: Es bedarf größter politischer und planerischer Anstrengungen und des Engagements aller Akteure des Wohnungsmarkts, um dauerhaft den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum decken zu können.

Dabei kommt der Freiburger Stadtbau eine besondere Bedeutung zu. Sie ist der mit Abstand größte Wohnungsbauträger der Region mit einem Bestand von weit über 10.000 Wohnungen einschließlich der früheren städtischen Wohnungen in der Gesellschaft „Freiburger Stadtimmobilien“. Die FSB ist dem Auftrag verpflichtet, wie er 1919 von den Gründern der damaligen „Siedlungsgesellschaft“ formuliert worden ist: Günstige Wohnungen für die Menschen mit kleinem Geldbeutel zu bauen und zu vermieten.

Diese Verpflichtung hat bis heute Bestand. 2014 hat die FSB mit den geförderten Wohnungen entlang der Berliner Allee und im dem Wohneigentum im Quartier Sternenhof ein neues Wohnprojekt nahezu abschließen können. Es ist zugleich ein wichtiger Baustein für die Stadtentwicklung im Bereich Mooswald. Im Stadtteil Weingarten engagiert sich die FSB im Programm der sozialen Sanierung Weingarten-West mit Modernisierung und energetischen Sanierung der eigenen Bestände. Mit dem Objekt Buggingger Straße 2 ist nun das dritte Hochhaus aus den 1960er Jahren erfolgreich auf Passivhausstandard umgerüstet worden; daneben hat die Sanierung der FSB-Mietwohnungsbestände in der Sulzburger Straße begonnen.

Grußwort des Oberbürgermeisters

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt hat die FSB 2014 in der Tullastraße mit dem Erweiterungsbau für ein Wohnheim begonnen und wird damit zusätzliche Kapazitäten für eine angemessene Wohnversorgung wohnungsloser Menschen schaffen, die dringend auf Hilfe angewiesen sind.

Im Ausblick auf das Jahr 2015 und darüber hinaus schreibt die FSB mit einem ambitionierten Investitionsprogramm ihr Engagement für bezahlbare Wohnungen konsequent fort: Die Projekte im neuen Stadtquartier Gutleutmatten und am ehemaligen Güterbahnhof oder die schrittweise Neuordnung mit behutsamer Nachverdichtung der ECA-Siedlung Haslach seien hier beispielhaft erwähnt.

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

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



Dr. Dieter Salomon

OBERBÜRGERMEISTER UND
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS



Otto Neideck
ERSTER BÜRGERMEISTER



Dr. Dieter Salomon
OBERBÜRGERMEISTER



Prof. Dr. Martin Haag
BAUBÜRGERMEISTER



Berthold Bock
STADTRAT



Gerhard Frey
STADTRAT



Eckart Friebis
STADTRAT



**Wendelin Graf
v. Kageneck**
STADTRAT



Margot Queitsch
STADTRÄTIN



Hendrijk Guzzoni
STADTRAT



Irene Vogel
STADTRÄTIN



Helmut Thoma
STADTRAT



Karin Seebacher
STADTRÄTIN

Genehmigung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 in drei 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.

Der vorliegende Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch den bestellten Abschlussprüfer, der Bavaria Revisions- und Treuhand AG München, geprüft und als mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden.

Die Wirtschaftsprüfer haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss erörtert. Es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2014 samt



Patrick Evers
STADTRAT



Anke Dallmann
STADTRÄTIN



Pia Federer
STADTRÄTIN



Martin Kotterer
STADTRAT



Walter Kröger
STADTRAT

Anhang und Lagebericht und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2014 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 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



Ralf Müller
FSB-MIETERBEIRATS-
VORSITZENDER



Dr. Wolf-Dieter Winkler
STADTRAT



Coinneach McCabe
STADTRAT



Sandra Wartenberg
BETRIEBSRÄTIN FKB



Stefanie Fleer
BETRIEBSRÄTIN FSB

Marcus Kleint
BETRIEBSRAT RBG

Vorwort der Geschäftsführung



Ralf Klausmann
ALLEINGESCHÄFTSFÜHRER

Liebe Leserinnen und Leser,

Freiburg ist auch die Stadtbau. Ohne Stadtbau kein sozialer Wohnungsbau in Freiburg. Ich bin mir sicher, dass diese Aussage durchaus berechtigt ist. Die FSB ist sich als kommunales Wohnungsbauunternehmen ihrer Verantwortung der Gesellschaft gegenüber bewusst. Verantwortung zu tragen heißt auch Menschen eine Perspektive zu bieten, die aus eigener Kraft kein Zuhause finden können. Um einen Teil der betroffenen Menschen auf dem Weg zurück in ein geregeltes Leben zu begleiten, bedarf es einer soliden Basis. Im vergangenen Jahr konnten wir dank der sehr guten Kooperation mit der Stadt mit dem Erweiterungsbau für ein Wohnheim beginnen, das wohnungslosen Menschen übergangsweise ein Zuhause bietet. Ein großes Thema, das uns aktuell begleitet und bewegt, ist die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen. Die FSB und die Stadt Freiburg werden im Stadtteil Littenweiler ein Flüchtlingswohnheim mit ca. 320 Plätzen errichten, um so Menschen, die alles hinter sich gelassen haben, ein menschenwürdiges Umfeld zu geben.

Neuen Wohnraum haben wir im letzten Jahr auch in Weingarten geschaffen. Im Zuge der Sanierung unseres dritten Passivhochhauses entstanden ohne zusätzlichen Baulandverbrauch 45 neue Wohnungen. Insgesamt konnten wir durch

die Sanierung der drei Hochhäuser über 100 zusätzliche Wohnungen ohne zusätzlichen Baulandverbrauch schaffen.

Pflicht der Stadtbau ist es, Bürgerinnen und Bürgern mit geringem Einkommen bezahlbaren und qualitativ wertigen Wohnraum anzubieten. Freiburg benötigt dringend zusätzlichen Wohnraum, das ist nicht neu. Um diesen neuen Wohnraum schaffen zu können, sind Faktoren, wie die Verfügbarkeit von Grundstücken, die Erteilung von Baugenehmigungen sowie die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten von großer Bedeutung. Grundvoraussetzung ist die Verfügbarkeit von ausreichendem Eigenkapital. Die FSB realisiert neben geförderten Mietwohnungen auch Wohneigentum in verschiedenen Preisklassen. Nur so kann die Gesellschaft eine gesunde Eigenkapitalausstattung generieren, um den defizitären Mietwohnungsbau zu finanzieren. Der Ertrag aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen ist dabei aber keineswegs auskömmlich. Der gesamte Gewinn der Gesellschaft verbleibt im Unternehmen und wird in den Neubau und die Instandhaltung des Wohnungsbestandes reinvestiert. Es erfolgt keine Ausschüttung an die Stadt Freiburg als Gesellschafterin.

In 2015 werden wir im letzten Bauabschnitt im Sternenhof mit dem Bau von insgesamt 61 Eigentumswohnungen, 57 davon mit studentischer Bindung, beginnen. Freiburg ist als Studienort sehr attraktiv, derzeit leben hier fast 30.000 Studenten. Dies macht ca. 14 % der gesamten Bevölkerung aus. Ziel aller unserer Bauvorhaben ist es, nachhaltigen Wohnraum für eine möglichst breite Nutzergruppe mit unterschiedlichen Anforderungen zu schaffen.



Dieter Jehle
PROKURIST,
ABTEILUNGSLEITER TECHNIK

Geschäfts- leitungsteam



Oliver Heintz
PROKURIST, GESCHÄFTSLEITER
BÄDER UND FREIZEITANLAGEN



Barbara C. Schwaiger
PROKURISTIN, JUSTIZIARIN,
LEITERIN RECHT UND PERSONAL



Michael Seiler
PROKURIST,
KAUFMÄNNISCHER LEITER



Dennis Voss
PROKURIST, ABTEILUNGSLEITER
WOHNEN & VERMIETEN

Wohnen in Freiburg ist teuer. Der Erwerb von Eigentum ist vielen Mieterinnen und Mietern oftmals unmöglich. Dies möchten wir gerne ändern. Die Möglichkeit hierfür bietet unser Hochhaus Binzengrün 34 in Weingarten. Wir haben dem Aufsichtsrat einen Vorschlag zur Schaffung von preisgünstigem Wohneigentum vorgelegt. Ziel dabei ist, die Wohnungen nach erfolgter Sanierung den Mieterinnen und Mietern als erschwingliches Eigentum anbieten zu können. Bei der Finanzierung des Kaufpreises sollen die Erwerber durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes unterstützt werden. Eine wichtige Unterstützung für die FSB zur Finanzierung des gesamten Projektes stellt dabei die Zusage des Regierungspräsidiums dar. Dieses entscheidet über eine Förderung in Höhe von 25 % der Baukosten aus dem Programm „Soziale Stadt“. Mit dem Projekt in Form von preisdämpfenden Wohnungsbau werden wir ein wichtiges Angebot für junge Familien mit Kindern schaffen.

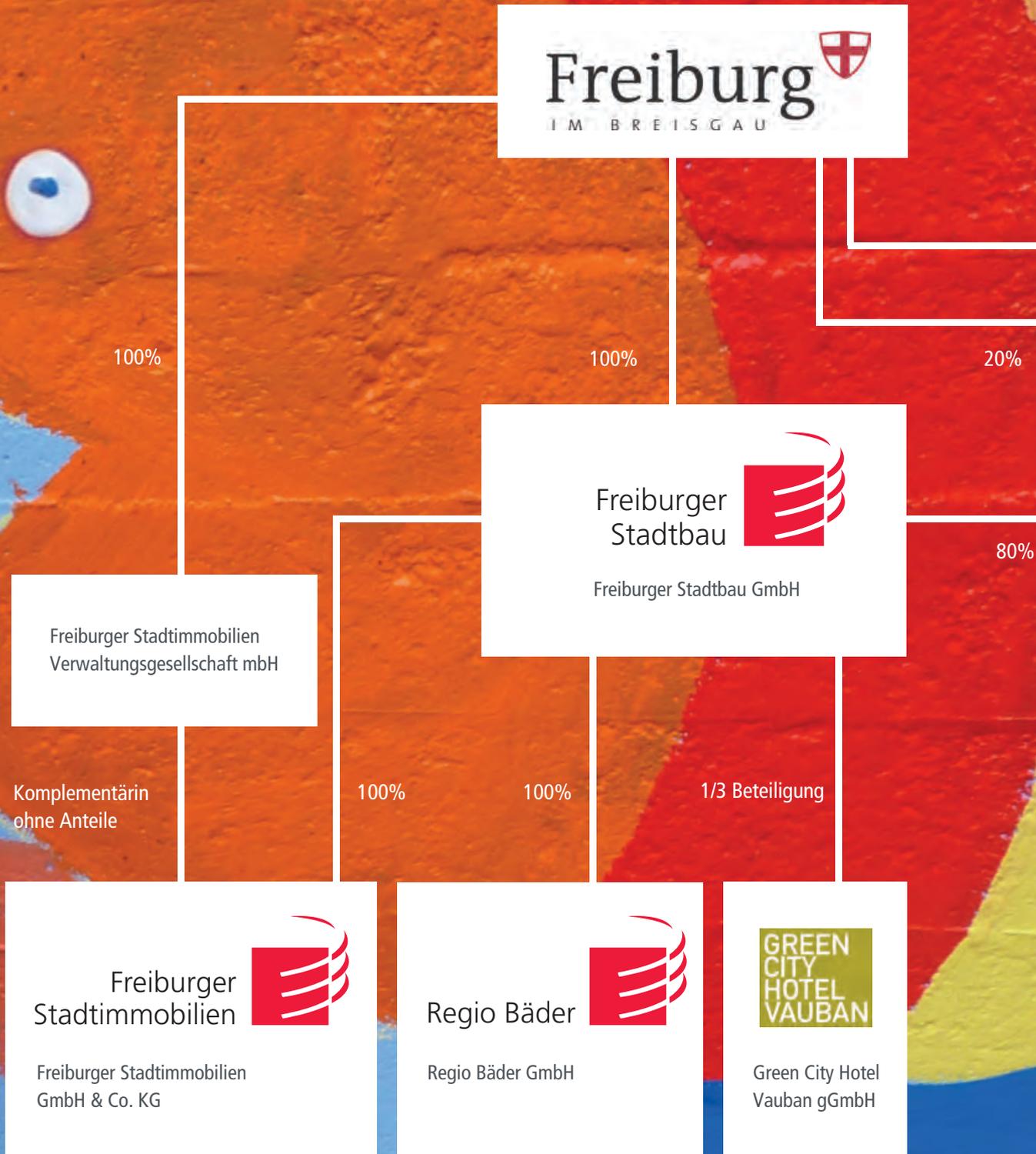
Um die Weiterführung unserer Philosophie und unser Bestreben durch nachfolgende Generationen sicherzustellen, liegt uns die Förderung von qualifizierten Nachwuchskräften besonders am Herzen. So haben wir in den letzten fünf Jahren 33 junge motivierte Menschen zu Büro- und Immobilien-

kaufleuten sowie Fachangestellten für Bäderbetriebe ausgebildet. Aktuell bilden wir 13 angehende Fachkräfte aus, mit dem Ziel, eine verantwortungsvolle Tätigkeit im FSB-Verbund zu übernehmen. Die Förderung unserer Mitarbeiter durch Aus- und Weiterbildungsprogramme wird daher auch in Zukunft einen hohen Stellenwert für uns haben.

Die FSB „segelt“ also weiter auf Erfolgskurs. All das kommt nicht von ungefähr und ist nur durch eine starke „Mannschaft“ möglich. Mit unseren Prokuristen ist ein tolles Team zusammengewachsen, das Ideen entwickelt und gemeinsam neue Projekte realisieren möchte. Letztlich ist die Umsetzung aber nur durch das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich, die tagtäglich für unsere Mieter, Eigentümer, Badegäste und Parkhauskunden im Einsatz sind. Ein großes Dankeschön hierfür.

Herzlichst, Ihr

Ralf Klausmann
ALLEINGESCHÄFTSFÜHRER



Kommanditistin 94%

Freiburger
Kommunalbauten
GmbH

Komplementärin
ohne Anteile

 Sparkasse Freiburg –
Nördlicher Breisgau

Kommanditistin
6%

Freiburger
Kommunalbauten 

Freiburger Kommunalbauten GmbH
Baugesellschaft & Co. KG

Das sind wir:

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

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

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) verwaltet ca. 3.300 Parkplätze in 17 Garagen. Außerdem stehen das KEIDEL Mineral-Thermalbad, die Radstation am Hauptbahnhof sowie das an die Freiburger Wirtschaft Touristik und Messe (FWTM) verpachtete Konzerthaus im Eigentum der Gesellschaft.

Die Regio Bäder GmbH (RBG) betreibt fünf Hallen- und drei Freibäder in Freiburg. Die Verwaltung der Bäder erfolgt mit dem zur FKB gehörenden KEIDEL Bad aus einer Hand.

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

Im FSB-Verbund arbeiten insgesamt 294 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

A man in a white polo shirt is shown in profile, looking intently at a large, yellow electrical control panel. He is reaching out with his right hand to adjust a black knob on the panel. The panel is densely packed with various controls, including several glowing orange indicator lights, black toggle switches, and green indicator lights. The background shows a server room environment with metal racks and cables. The lighting is focused on the man and the panel, creating a professional and technical atmosphere.

„Weil ich gerne
Verantwortung
übernehme ...

„Warum machst du hier deine Ausbildung?“

Aljosa Schnabel

AUSZUBILDENDER MIT DEM BERUFSZIEL
FACHANGESTELLTER FÜR BÄDERBETRIEBE

... und weil ich ein
Teamplayer bin.“



„Weil es
mir Spaß
macht ...



Investition in die Zukunft

Der Freiburger Stadtbau Verbund hat in den letzten fünf Jahren 33 junge Menschen ausgebildet. Aktuell werden 13 angehende Fachkräfte zu Immobilienkaufleuten und Fachangestellten für Bäderbetrieb ausgebildet.

„Junge Menschen sind unser Kapital und werden das Unternehmen in die Zukunft bringen. Hierfür schaffen wir die richtige Basis.“

Ralf Klausmann

Gizem Kantar

AUSZUBILDENDE
MIT DEM BERUFSZIEL
IMMOBILIENKAUFFRAU





**... und weil mir
die vielfältige
Ausbildung
eine sichere
Perspektive
bietet.“**



Bauen, was das Zeug hält!

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) ist das Herz des FSB-Verbundes und gleichzeitig der wichtigste Wohnungsversorger der Stadt Freiburg. Mit fast 11.000 eigenen und verwalteten Wohnungen ist sie die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden. Kernaufgabe der FSB ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit bezahlbarem Mietwohnraum.

Die Gesellschaft investiert jährlich in zweistelliger Millionenhöhe in den Neubau und die Sanierung von Wohnraum. Zudem entwickelt und realisiert sie Wohneigentum, welches nach der Übergabe an den Erwerber überwiegend in der hauseigenen WEG-Verwaltung weiter betreut wird. Durch den Bau von Eigentumswohnungen und Reihenhäuser fördert die FSB bewusst die soziale Durchmischung in den Quartieren. Eines der Hauptaugenmerke liegt auf der energetischen Ertüchtigung der Gebäude. Auch Bauträgerprojekte für die Stadt Freiburg oder Dritte prägen die Tätigkeit der FSB wie kein anderes Unternehmen.

Durch das gewonnene Know-how aus der Realisierung von Spezialimmobilien, wie dem Konzerthaus oder dem Zentralen Kunstdepot, hat sich die FSB zu einem gefragten Dienstleister für die Wirtschaft entwickelt.

Sanierung & Modernisierung

abgeschlossene Maßnahmen in 2014

Bugginger Str. 2	135 WE inkl. 45 WE neu	14,9 Mio €
------------------	---------------------------	------------

laufende Bauprojekte 2014/2015

Sulzburger Str. 27-45	56 W	6,5 Mio €
-----------------------	------	-----------

geplante Projekte 2015 ff.

Sulzburger Str. 35-39	120 WE	12,2 Mio €
-----------------------	--------	------------

Gesamt	311 WE	33,6 Mio €
---------------	---------------	-------------------

Investitionen insgesamt:

311 Wohneinheiten	33,6 Mio €
531 Wohneinheiten	111,8 Mio €
212 Wohneinheiten	91,2 Mio €
32 Reihenhäuser	

236,6 Mio €

Mietwohnungsneubau

Fertigstellung 2014

	Investition ohne Grundstück	
Johann-Sebastian-Bach-Straße	27 WE	6,5 Mio €
Bugginger Str. 2	45 WE	4,7 Mio €

Zwischensumme	72 WE	11,2 Mio €
----------------------	--------------	-------------------

laufende Projekte 2014

Berliner Allee C1	43 WE	9,3 Mio €
Berliner Allee C2	30 WE	8,2 Mio €

Zwischensumme	73 WE	17,5 Mio €
----------------------	--------------	-------------------

geplante Projekte 2015 ff.

Gutleutmatten inkl. KiTa	99 WE	25,2 Mio €
Zita-Kaiser-Straße	40 WE	6,4 Mio €
Innere Elben	40 WE	8,4 Mio €
Breisacher Hof	50 WE	12,0 Mio €
ECA-Siedlung inkl. KiTa	157 WE	31,1 Mio €

Zwischensumme	386 WE	83,1 Mio €
----------------------	---------------	-------------------

Gesamt	531 WE	111,8 Mio €
---------------	---------------	--------------------

Eigentumsmaßnahmen

abgeschlossene Projekte 2014

		Verkaufserlös
Sternenhof 1. BA	2 WE	0,9 Mio €
Sternenhof 3. BA	4 RH	2,5 Mio €
Johann-Sebastian-Bach-Str. M1	9 RH 10 WE	5,4 Mio € 5,2 Mio €

Zwischensumme	25 EH	14 Mio €
----------------------	--------------	-----------------

laufende Projekte 2013/2014

Sternenhof 2./4. BA	58 WE	22,7 Mio €
Sternenhof 3. BA	4 RH	2,5 Mio €
Schauinslandstraße	15 RH	12 Mio €

Zwischensumme	77 EH	37,2 Mio. €
----------------------	--------------	--------------------

Baubeginn 2014 ff.

Sternenhof 5. BA	59 WE	16,5 Mio €
Innere Elben	20 WE	6,0 Mio €
Gutleutmatten West/Ost	63 WE	17,5 Mio €

Zwischensumme	142 EH	40,0 Mio €
----------------------	---------------	-------------------

Gesamt	212 WE 32 RH	91,2 Mio €
---------------	-------------------------------	-------------------

**„Wir wollen hier
so lange wie
möglich gut und
selbständig
zurechtkommen.“**

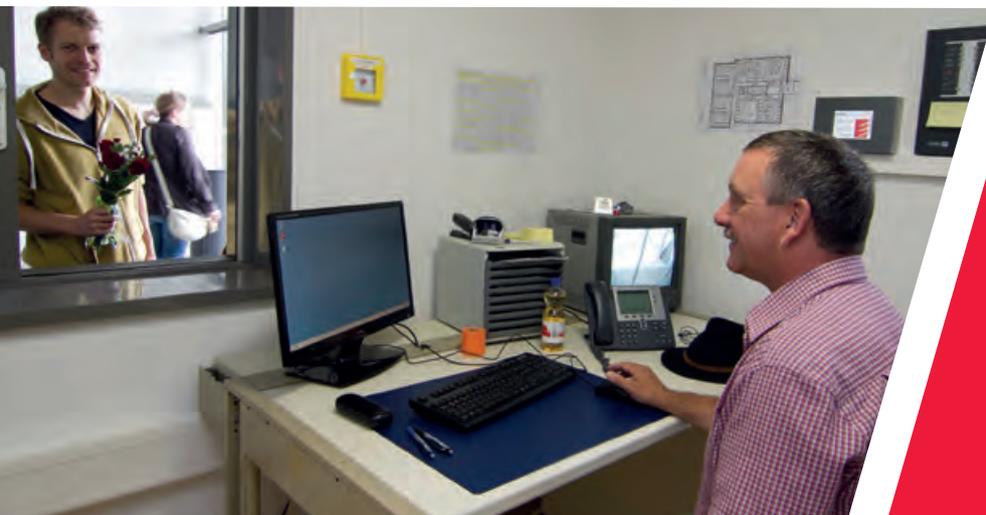




Vorausschauend planen

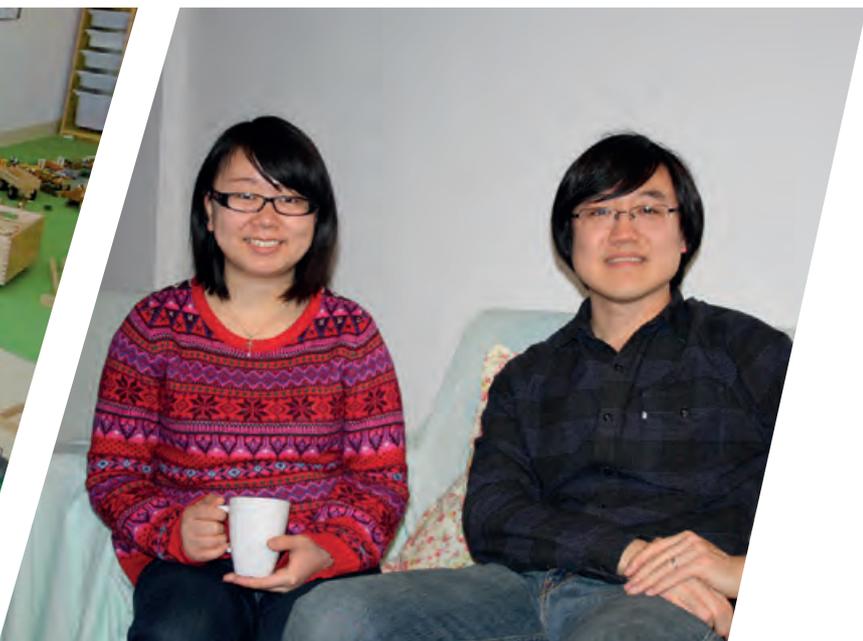
Wohnraum zu schaffen heißt für die FSB, in die Zukunft zu investieren. In Kooperation mit sozialen Trägern entwickelt und realisiert die Gesellschaft Konzepte, damit die Mieter möglichst lange in ihrer Wohnung leben bleiben können. Derzeit sind 24 % der FSB-Wohnungen mindestens barrierefrei erreichbar. Das sind bereits jetzt knapp 2.000 Wohnungen, die den Mietern durch ihre bauliche Beschaffenheit den Alltag erleichtern.

Bei allen Sanierungen und Neubauvorhaben werden barrierefreie Anforderungen berücksichtigt. Zusätzlich arbeitet die FSB eng mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung zusammen. Gemeinsam mit verschiedenen Vertretern werden Planungsziele erarbeitet, welche Einfluss auf die anschließende bauliche Umsetzung nehmen. Wichtigster Grundsatz dabei ist, dass die Wohnungen für die Bewohner bezahlbar bleiben.



„Das ist ja
hier wie in
New York!“

Helga Blessing-Keller
MIETERIN IN DER BUGGINGER STR. 2





„Das Besondere und die wirklich große Herausforderung war, durch die Sanierung aller drei Hochhäuser über 100 zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Das ist uns gelungen – ohne den Verbrauch von zusätzlichem Bauland.“

Ralf Klausmann

Viele Generationen unter einem Dach: Das Hochhaus Bugginger Straße 2

Die Bugginger Straße 2 in Weingarten-West darf sich nach den Hochhäusern Bugginger Straße 50 und Binzengrün 9 seit Ende 2014 auch in die Riege der FSB-Passivhochhäuser einreihen. Der Passivhausstandard wurde durch eine sehr gute Wärmedämmung, die Vermeidung von Wärmebrücken und den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erreicht. Im Rahmen der Sanierung des Gebäudes hat die FSB außerdem die Grundrisse der Wohnungen verändert, wodurch sie die Wohnfläche um fast ein Viertel erhöhen konnte. Durch die ausgeklügelte Planung entstanden 45 zusätzliche Wohnungen. Die FSB berücksichtigt bei allen Sanierungsmaßnahmen die sich ändernden Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner. So sind in Hinblick auf den demografischen Wandel sämtliche Wohnungen barrierefrei erreichbar.

Für noch mehr Leben im Gebäude sorgen die kleinsten Bewohner: Im Erdgeschoss toben wieder die Kinder der Kita „Wirbelwind“ in neuen großzügigen Räumen. Direkt nebenan befindet sich ein Bewohnertreff, der Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten der Hausbewohner bietet. Auch für die Sicherheit im Haus ist gesorgt: FSB-Hausmeister Michael Stratz betreut neben dem Hochhaus Binzengrün 9 nun auch die Bugginger Straße 2 und steht den Mietern als kompetenter Ansprechpartner bei technischen Fragen mit Rat und Tat zur Seite.

Durch das von der Freiburger Stadtbau begleitete Projekt „Wohnverwandtschaften plus“ sind in zwei Stockwerken des dritten sanierten Hochhauses im Stadtteil Weingarten-West Menschen in 15 Wohnungen vernetzt worden, die ihr Zusammenwohnen als generationenübergreifende Aufgabe gestalten.

Durch gegenseitige nachbarschaftliche Hilfe und gemeinsame Unternehmungen soll gemeinsam mit der örtlichen Quartiersarbeit die Lebensqualität aller Bewohner gesteigert werden. Ältere und hilfsbedürftige Menschen wohnen dabei weitgehend eigenständig in ihrer Wohnung, werden jedoch von Studierenden und jungen Familien auf dem Stockwerk unterstützt.

Die barrierefreie Erreichbarkeit ermöglicht ein weiteres Projekt im Gebäude: Der Caritasverband e.V. hat eine Wohnung für eine inklusive Wohngemeinschaft angemietet. Hier leben behinderte Menschen mit Studierenden zusammen. Darüber hinaus sorgen günstige Mieten und hohe bauliche Standards mit insgesamt 135 Wohnungen für maximale Wohnqualität.



Das Glück der eigenen vier Wände

Die FSB möchte ihre Mieter mit einem speziellen Programm beim Erwerb von Eigentum unterstützen

Die FSB macht in Weingarten möglich, was vielen Mietern bisher nicht möglich war. Das Hochhaus Binzengrün 34 in Weingarten-West soll komplett nach KfW-Energieeffizienzhausstandard 55 saniert werden. Das Gebäude wird technisch vollständig erneuert und nach der Sanierung moderne und energetisch hochwertige Wohnungen, besonders für Familien mit Kindern, bieten. Die Sanierung wird nicht in bewohntem Zustand erfolgen, das bedeutet dass die Mieterinnen und Mieter während der Bauzeit in, von der FSB zur Verfügung gestellte, Ersatzwohnungen ziehen. Dabei leistet das bewährte hauseigene Umzugsmanagement der FSB eine grundlegende Hilfestellung. Ein extra abgestelltes Team steht den Mieterinnen und Mietern während der gesamten Zeit

der Sanierung als Ansprechpartner und Betreuer zur Verfügung. Gemeinsam mit den Mietern werden angemessene Ersatzwohnungen gesucht und auf Wunsch der komplette Umzug durch die FSB organisiert. Wenn die Sanierung abgeschlossen ist, können die Mieter, anders als sonst, zwischen zwei Möglichkeiten wählen: Zum einen können sie als Mieter zurück in ihre alte Wohnung ziehen oder aber – und das ist ganz neu – die zuvor angemietete Wohnung sogar als Eigentum erwerben. „Dabei überlassen wir die Entscheidung ganz allein unseren Mietern“, sagt FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann. Entscheiden sich die Mieter für den Kauf, hat sich die FSB etwas ganz Besonderes ausgedacht: Die potenziellen Erwerber können Fördermittel des Landes zur Finanzierung in



Ralf Klausmann

„Durch die Schaffung von mehr selbstgenutztem Wohneigentum möchten wir besonders jungen Familien den Wunsch nach einem Eigenheim erfüllen und leisten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum preisgedämpften Wohnungsbau in Freiburg.“



Anspruch nehmen. Zwar sind auch hier gewisse Eigenmittel erforderlich, aber der künftige Eigentümer soll lediglich eine finanzielle Belastung inklusive Zins und Tilgung tragen, die in etwa der monatlichen Miete entspricht. Wichtig dabei ist, dass die FSB die Wohnungen bewusst keinen Kapitalanlegern, sondern Familien zur Selbstnutzung anbieten wird. Die FSB möchte damit Haushalten mit geringem Einkommen den Erwerb von Eigentum ermöglichen. Ein zusätzlicher positiver Aspekt, der für den Kauf einer eigenen Immobilie spricht, ist die Vorsorge im Alter. Durch die absehbare Entschuldung werden die Erwerber im Alter mietfrei wohnen.

Das Hochhaus aus den 1960er Jahren wird komplett energetisch saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Dies umfasst unter anderem die Dämmung der thermischen Hülle, den Einbau neuer Fenster sowie einer Lüftungsanlage, die für ein ständig angenehmes Raumklima in den Wohnungen sorgen wird. Nach der Sanierung bietet das Gebäude über 120 moderne und helle Wohnungen. Durch Grundrissveränderungen und zwei Anbauten an der West- und der Nordseite entstehen zudem mehr Wohnungen ohne zusätz-

lichen Baulandverbrauch. Neben Zwei-Zimmer-Wohnungen für Rückzieher möchte die FSB insbesondere Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen für Familien mit Kindern anbieten. Die Sanierung wird sich auch positiv im Geldbeutel der künftigen Bewohner bemerkbar machen. Durch den hohen energetischen Standard werden die Mieterinnen und Mieter langfristig Heizkosten einsparen. Dies hat sich auch in der Bugginger Straße 50 gezeigt. Ein enormer Vorteil, die Nebenkosten reduzieren sich deutlich. Mit diesem Konzept kommt die FSB auch dem Wunsch der Bürgerschaft nach bezahlbarem Wohneigentum im Quartier nach. Weingarten-West weist insgesamt mit 5% die geringste Eigentumsquote auf. Auf diesen Umstand hatte jüngst auch der Bürgerverein in einer eigenen Untersuchung hingewiesen. Mit dem Projekt kann eine Steigerung der Eigentumsquote auf 7,5% erreicht werden. Die Planungen wird die FSB Ende Juli dem Aufsichtsrat vorlegen. Voraussetzung für die geplante Finanzierung ist die Zusage des Regierungspräsidiums, welches über eine Förderung des Projektes in Höhe von 25% der gesamten Baukosten entscheidet.



Abschluss eines Großprojektes mit fast 300 Wohnungen

Durch Neubau wurden zusätzliche Wohnungen geschaffen

Die Freiburger Stadtbau realisiert im Stadtteil Mooswald ihr bislang größtes Bauvorhaben. Dort werden auf dem ehemaligen Gelände der Firma „Hüttlinger“ im Wohnquartier „Sternenhof“ und entlang der Berliner Allee ca. 300 neue Wohnungen errichtet. Fertiggestellt hat die FSB hiervon bereits 141 mietpreisgeförderte Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen an der Berliner Allee. Ausschlaggebend für die Neubebauung an der Berliner Allee waren die Stadtentwicklungspläne zur Neukonzeption des Freiburger Westens und der damit verbundene Ausbau der Stadtbahnlinie „Messe“. Die FSB hat dabei die Herausforderung, neuen Wohnraum unter Reduktion der Grundstücksfläche zu schaffen, angenommen und dies erfolgreich umgesetzt. In vier Bauabschnitten entstanden von 2010 bis 2015 neben dem Neubau der abgebrochenen Wohnungen 47 zusätzliche geförderte Mietwohnungen. Die Gebäude der Berliner Allee stehen auf einem Grundstück, auf dem sich zuvor städtische

Häuser einfachster Art befanden, welche abgebrochen werden mussten, 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 ist bereits jetzt sehr attraktiv für Familien mit Kindern. Die FSB hat hier neue geförderte Mietwohnungen errichtet, die über optimierte Grundrisse verfügen und barrierefrei erreichbar sind. Durch den Freiburger Energie-Effizienzhaus-Standard 40 sind die Mieterinnen und Mieter langfristig unabhängig von steigenden Rohstoffpreisen und profitieren von niedrigen Heizkosten. Den Abschluss des gesamten Projektes bildet der letzte Bauabschnitt des Wohnquartiers „Sternenhof“ entlang der Elsässer Straße, dessen Baubeginn für Herbst 2015 geplant ist.



2010:
SPATENSTICH
ZUM PROJEKT
BERLINER ALLEE



2015:
NICOLE WALLUGA UND IHRE
FAMILIE FÜHLEN SICH WOHL
IN IHRER NEUEN WOHNUNG

*„Mit dem Erweiterungsbau werden zusätzliche
Betreuungsplätze für wohnungslose Menschen
geschaffen, die einen wichtigen Beitrag zur
dauerhaften und stabilen Integration wohnungsloser
Menschen in die Gesellschaft leisten werden“*

Ulrich von Kirchbach
BÜRGERMEISTER



Spatenstich für das neue Wohnheim, v.l.n.r.:

FSB-GESCHÄFTSFÜHRER RALF KLAUSMANN,
STADTRAT MARTIN KOTTERER,
ANDREAS KÖGEL (HEILSARMEE),
BÜRGERMEISTER ULRICH VON KIRCHBACH,
CLAUDIOS HEIDEMANN (ZENTRUM FÜR WOHNUNGSLOSE MENSCHEN),
WERNER HEIN (LEITER AMT FÜR WOHNRAUMVERSORGUNG)



Soziale Hilfestellung

Die Wohnungsnot in Freiburg ist groß. Sie ist sogar so groß, dass einige Menschen wohnungslos sind, da sie sich aus eigener Kraft nicht um ein Zuhause kümmern können. Um den betroffenen Wohnungssuchenden ein Dach über dem Kopf anbieten zu können, hat die FSB im November 2014 mit dem Bau eines Wohnheims im Industriegebiet Nord begonnen. In enger Abstimmung mit dem städtischen Amt für Wohnraumversorgung wird die FSB mit dem Erweiterungsbau 32 zusätzliche Betreuungsplätze schaffen.

Das bereits bestehende Gebäude wurde ebenfalls von der FSB errichtet und ist langfristig an die Stadt Freiburg zur Versorgung wohnungsloser Menschen vermietet. Der dreigeschossige Neubau wird nach der Energieeinsparverordnung 2009 errichtet und insgesamt 32 Wohnheimplätze, die sich auf sechs Wohngruppen verteilen, bieten. Um den Bewohnern das tägliche Leben zu erleichtern wird das Erdgeschoss des Gebäudes vollständig barrierefrei erreichbar sein. Zusätzlich werden sechs Wohngruppen weitgehend barrierefrei gestaltet.

Ziel der Einrichtung ist, dass Menschen mit sozialer Betreuung und weiteren Hilfeangeboten ihre Alltagskompetenz zurückgewinnen sollen, um anschließend wieder eigenständig in einer Wohnung leben zu können. Die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner übernimmt die Stadt in Zusammenarbeit mit der Heilsarmee Freiburg.







Neues „made“ in Haslach

Wohnqualität bedeutet nicht einfach nur neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch für feste soziale Strukturen in den einzelnen Quartieren zu sorgen. Im neuen Baugebiet „Gutleutmatten“ im Stadtteil Haslach entstehen neben dringend benötigten geförderten Mietwohnungen daher auch Eigentumswohnungen. Durch die barrierefreie Bauweise nach DIN bieten die Gebäude Wohnraum für Jung und Alt. Gegenüber der historischen Gartenstadt baut die FSB 99 geförderte Mietwohnungen und 63 Eigentumswohnungen.

Auch für den Nachwuchs ist gesorgt: Die Räumlichkeiten in einem Gebäude werden genau an die Anforderungen einer sechsgruppigen KiTa gestaltet, die nach Fertigstellung dort einziehen wird. Freude an der Architektur der Gebäude werden nicht nur die Kinder der Kita, sondern auch die künftigen Bewohner haben: Der Entwurf für das Mietwohngebäude stammt aus einer Mehrfachbeauftragung, dessen Sieger das Frankfurter Architekturbüro Stefan Forster Architekten wurde. Dabei stach besonders die gefaltete Fassade des Gebäudes hervor. Die Eigentumswohnungen werden überwiegend in kleineren verklünnerten Punkthäusern errichtet.

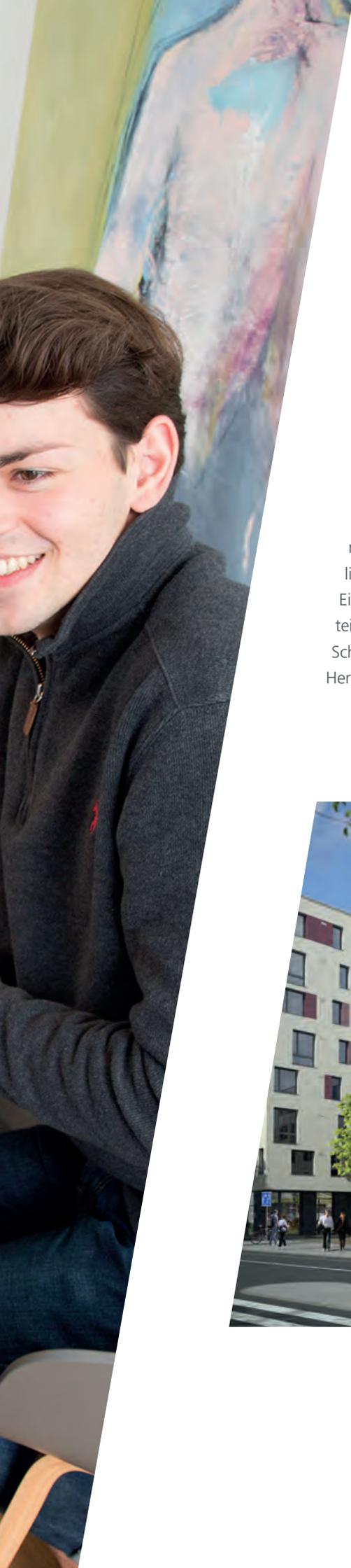
Besonders ist auch das Energiekonzept in Gutleutmatten: Die Stadt startet dort gemeinsam mit dem Energieversorger Badenova ein klimaneutrales Pilotprojekt. Dabei werden durch die Badenova Solaranlagen auf allen Dächern installiert, die den Großteil der Versorgung mit Warmwasser und Heizung abdecken. Die restliche Energie wird durch Biogas in einem nahegelegenen Blockheizkraftwerk gewonnen. Für den ökologischen Standard sorgen auch die Gebäude selbst, die allesamt im Freiburger Energieeffizienzhausstandard 55 errichtet werden.

Neu in der alten Gartenstadt ist Patrick Bolanz mit einem Büro des Freiburger Pflegeservice. In den ehemaligen Räumen von „Hannis Lädle“ steht er nun den Bewohnern aus dem Quartier zum Thema „Wohnen im Alter“ mit Rat und Tat zur Seite. Das Konzept des Pflegeservices hat die FSB überzeugt. Denn dem Unternehmen ist daran gelegen, dass ihre Mieterinnen und Mieter möglichst lange selbstständig in ihren Wohnungen leben können.

„Wir möchten mehr sein, als nur Vermieterin und unseren Mietern in Kooperation mit sozialen Einrichtungen einen besonderen Service bieten“, so FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann.

PATRICK BOLANZ UND SEIN TEAM
VOM FREIBURGER PFLEGESERVICE





Raum zum Studieren

Mit den neuen geförderten Mietwohnungen entlang der Berliner Alle und den Eigentumswohnungen für Familien mit Kindern im Sternenhof ist das neue Wohnquartier im Freiburger Westen fast abgeschlossen. Aber ein Baustein fehlt noch. Sozusagen der letzte Zacken des Sterns. Im fünften Bauabschnitt errichtet die FSB an der Elsässer Straße ein Wohngebäude mit 61 Wohnungen. In 57 dieser neuen Wohnungen wird künftig gegrübelt, gelernt, geschrieben und gerechnet. Denn ein Großteil dieser Wohnungen ist mit einer studentischen Bindung belegt. Hier kann nur einziehen, wer als Student eingeschrieben ist oder sich in einem studentennäherlichen Verhältnis befindet. Bei den Wohnungen handelt es sich hauptsächlich um Ein- oder Zwei-Zimmerwohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse mit Gartenanteil. Eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung und Dreischeiben-Verglasung leisten den ökologischen Beitrag. Mit dem Bau wird die FSB im Herbst 2015 beginnen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2017 geplant.





Regionales aus der Radstation

Die Radstation verfügt seit Anfang 2015 wieder über ein gastronomisches Angebot. Mit dem Café „Hermann“ ist das Konzept der Radstation nun endlich „rund“. Betrieben wird das Bistro, das über knapp 150 Sitzplätze verfügt, von den beiden jungen Gastronomen Leonid und Anschar Fliegau. Das Bistro ist als Ganztagesbetrieb konzipiert und bietet neben einer wechselnden Mittagskarte eine reichhaltige Auswahl an Kuchen und Kaffee. Alle Speisen und Getränke zeichnen sich dabei besonders durch die Verwendung regionaler Produkte aus.

Highlight und Krönung der Radstation wird die neue Dachterrasse sein, die im Juli 2015 offiziell eröffnet wird. Neben dem Dach erhält auch die Fassade mit einem neuen Anstrich eine Frischekur. Die Sitzplätze mit dem besten Ausblick werden sich vermutlich auf der neuen Dachterrasse befinden. Auch hier wird eine Bewirtung durch das „Hermann“ stattfinden. „Bei der Auswahl eines neuen Pächters hat uns das innovative Konzept des „Hermann“ überzeugt, das mit einem vielfältigen Angebot eine breite Zielgruppe anspricht, die auch die bestehenden Angebote in der Radstation nutzt“, so FKB-Geschäftsführer Ralf Klausmann.

Parken in Freiburg

Wohnraum ist in Freiburg knapp. Das Gleiche gilt für Parkraum. Abhilfe schaffen die Parkhäuser der Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG. In fünf innerstädtischen modernen Garagen parken Autofahrer ganz bequem und das rund um die Uhr. Annehmlichkeiten wie Frauen- oder Familienparkplätze oder helle Zu- und Ausgänge tragen zum Sicherheitsgefühl bei. Über eine 24-Stunden-Hotline hat die FKB immer ein offenes Ohr für ihre Kunden. Insgesamt warten auf die Kunden ca. 3.300 Stellplätze in 17 eigenen und verwalteten Parkhäusern.

Teil der Freiburger Kommunalbauten ist auch die Radstation, die sich als Kompetenzzentrum rund um die ökologische Mobilität in der Stadt positioniert.

www.parkeninfreiburg.de | www.radstation-freiburg.de



Zentral:
DIE RADSTATION
AM HAUPTBAHNHOF

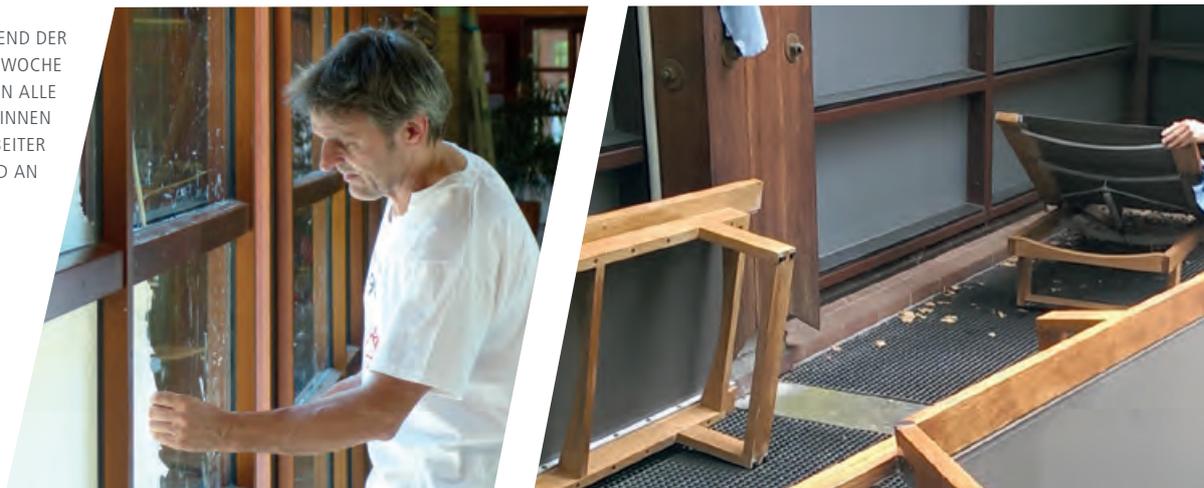


Hell und freundlich:
DIE ROTTECKGARAGE
IN DER INNENSTADT



„Hier kann
ich ich sein.“

WÄHREND DER
SCHLISSUNGSWOCHE
LEGTE ALLE
MITARBEITERINNEN
UND MITARBEITER
TATKRÄFTIG HAND AN





Entspannen in bester Gesellschaft

Vom traditionellen Gesundheitsbad zum modernen Wellnessbad. Seit 1979 sprudelt das wohltuende Thermalwasser aus den hauseigenen Quellen. Eine Wellnessfläche von über 6.000 m² mit acht Badebecken und neun Saunen machen das KEIDEL Bad zu einem einzigartigen Ruhepol fernab vom hektischen Alltag. Knapp 490.000 Besucher (Vorjahr 472.000 Besucher) konnte „Freiburgs Schöne Therme“ in 2014 als Gäste begrüßen. 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.

Die FKB investierte in den vergangenen Jahren mehr als 23 Millionen Euro in die bauliche und energetische Sanierung des Bads. Ganz neu ist die bargeldlose Zahlung. Seit Mitte Juli werden alle Leistungen per Scan auf einen sogenannten „Chip Coin“ gebucht.

Um das neue Kassensystem installieren zu können und notwendige Instandhaltungsarbeiten durchzuführen, war das KEIDEL Bad eine knappe Woche für Besucher geschlossen. Während der Schließungswoche haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über ihre eigentliche Aufgabe hinweg tatkräftig angepackt und zu Malerrolle und Putzeimer gegriffen. Das Team sorgte gemeinsam mit den Handwerkern für einen neuen Anstrich im Sauna- und Fitnessbereich, arbeitete Holzliegen und Klinkerwände auf und setzte Armaturen und technische Einrichtungen instand.

www.keidelbad.de



„Wir sehen das hohe Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter keinesfalls als selbstverständlich an. Die gegenseitige Unterstützung und der enge Zusammenhalt im Team ist für uns eine Bestätigung, dass unsere Mitarbeiter Spaß an der Arbeit haben und diese Freude auch an unsere Gäste weitergeben.“



Oliver Heintz
PROKURIST, GESCHÄFTSLEITER
BÄDER UND FREIZEITANLAGEN



**„Immer
startbereit
für Sie.“**

Amelie Rheindorf

AUSZUBILDENDE ZUR FACHANGESTELLTEN
FÜR BÄDERBETRIEBE IM WESTBAD

Bei uns geht Freiburg baden

Wasserspaß für Groß und Klein. Dafür stehen die Regio Bäder. 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 8.400 m² bieten die Bäder Wasserspaß für Freizeit-, Hobby- und Profischwimmer. Jährlich besuchen fast eine Million Badegäste die Regio Bäder.

Die neueste Ergänzung der Wasserlandschaft ist das Planschbecken mit Erlebniswelt für Kinder im Außenbereich des Westbads. Das knapp 130 m² große Becken bietet Kindern von null bis fünf Jahren u.a. Attraktionen wie einen Spielbach mit Stauklappen, einen Wasserpilz und eine Wasserkanone. Insgesamt wurden 255.000 Euro in die Wasserlandschaft investiert. Schatten spendet ein großes, über das Becken gespanntes Sonnensegel. Die Kosten in Höhe von ca. 10.000 Euro wurden vom Verein „Freundeskreis Westbad e.V.“ übernommen.

www.badeninfreiburg.de



„Das neue Planschbecken erweitert das Freizeitangebot im Freiburger Westen und stellt für Familien mit Kindern im Sommer zudem eine optimale Ergänzung zu den Freibädern der Regio Bäder GmbH dar.“

Otto Neideck
ERSTER BÜRGERMEISTER



Verbund-Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

Freiburger Stadtbau GmbH
Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG
Freiburger Kommunalbauten GmbH
Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG
Freiburger Stadtimmobilien Verwaltungsgesellschaft mbH
Regio Bäder GmbH

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

A. Grundlagen des Verbunds

I. Geschäftsmodell des Verbunds

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

- Freiburger Stadtbau GmbH (Gründung 18.1.1919/HRB 19, AG Freiburg - Muttergesellschaft),
- Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (Gründung 09.06.1969 / HRA 2586 AG Freiburg – 94%iges Unternehmen der Stadt Freiburg; Geschäftsführung durch die Freiburger Stadtbau GmbH),
- Freiburger Kommunalbauten GmbH (Gründung 9.5.1969/HRB 731, AG Freiburg – 80%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH),
- Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (Gründung 26.10.2012/HRA 703055, AG Freiburg – 100%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH),
- Freiburger Stadtimmobilien Verwaltungsgesellschaft mbH (Gründung 26.10.2012 / HRB 709081 AG Freiburg – 100%iges Unternehmen der Stadt Freiburg; Geschäftsführung über die Freiburger Stadtbau GmbH)
- Regio Bäder GmbH (Gründung 15.12.2005/HRB 7681, AG Freiburg – 100%iges Tochterunternehmen der Freiburger Stadtbau GmbH).

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

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

II. Ziele und Strategien

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

Mit Ihrem Angebot an Parkraum liefert die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG einen wichtigen Baustein des städtischen Mobilitätskonzeptes. Das Angebot an innerstädtischem Parkraum ist eine wichtige Grundlage für die gesamtwirtschaftlichen Ziele der Stadt, des Einzelhandels und des Tourismus. Mit der Radstation, einem Fahrradparkhaus am Hauptbahnhof unterstützt die Gesellschaft alternative Mobilitätskonzepte. Diese sollen in Zukunft noch weiter ausgebaut werden.

Mit ihrem Keidel Mineral-Thermalbad bietet die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG ein für Freiburg einmaliges Gesundheits- und Freizeitangebot. Die Gesellschaft 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 weitere Steigerung der Attraktivität des Bades und der Dienstleistungsqualität. Im Rahmen einer touristischen Gesamtentwicklung soll das gesamte Gebiet „An den Heilquellen“ weiterentwickelt werden. Auf Grund der veränderten Angebotsstruktur in den letzten zwei Jahren erzielte die Saunalandschaft im Keidelbad bereits ein erheblich gestiegenes Besucheraufkommen. Auf diesen Erfolg muss aus Sicht der Gesellschaft reagiert werden und die Saunakapazitäten weiter ausgebaut werden.

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet.

Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen - vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung 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 Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2% an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

II. Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung des Verbunds wurde abermals im Wesentlichen durch die Schwerpunkte Mietwohnungsbewirtschaftung und Bauträgertätigkeit geprägt; in diesem Segment sind die Freiburger Stadtbau und die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG tätig. Im Jahr 2014 wurden insgesamt 10.926 Wohnungen bewirtschaftet, davon 9.158 Wohnungen im Eigenbestand, 267 Wohnungen als Generalanmieter sowie 1.501 Wohnungen in der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und in der Mietsonderverwaltung. Der Verbund stellte für den eigenen Bestand im Geschäftsjahr 2014 72 Wohnungen fertig, weitere 73 Wohnungen befanden sich zum Bilanzstichtag im Bau.

Der Verbund hat im Jahr 2002 ein eigenes Portfolio-Szenario entwickelt welches sich an den individuellen Gegebenheiten des Freiburger Wohnungsmarktes sowie realisierbar erscheinenden wirtschaftlichen Möglichkeiten des Verbunds orientiert. Dieses Szenario wurde im Jahr 2007 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Freiburger Stadtbau GmbH fortgeschrieben mit dem Ziel, rund 3.000 Wohnungen innerhalb von 12 Jahren mit einem Investitionsvolumen von 105 Mio. Euro zu modernisieren. Ein Schwerpunkt dieser Aufgabe liegt mit 1.212 Wohnungen im Stadtteil Weingarten. Die Portfolio-Entwicklung ist für den Verbund zu einem kontinuierlichen Prozess geworden. Seit dem Start des Programms wurden bereits 1.800 Wohnungen entsprechend den Programmielen entwickelt. Größten Wert legt der Verbund auf energetische Maßnahmen, die unmittelbar zu einem geringeren Verbrauch von Primärenergie und damit mittelbar zu geringeren Betriebskosten für die Bewohner führen.

Im Berichtsjahr 2014 wurden für Modernisierungen – saldiert mit geflossenen Zuschüssen – 6.300 TEUR und für die Instandhaltung / Instandsetzung 9.563 TEUR aufgewendet. Im Berichtsjahr gab es 593 Kündigungen und Mieterwechsel, dies entspricht einer Fluktuation von 6,3%. Die Leerstände "sofort vermietbarer Wohnungen" erhöhten sich im Berichtszeitraum von 4 auf 14 Wohnungen, dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,15%. Die Leerstandsquote aller Leerstände beträgt 3,0% zu 3,3% im Vorjahr.

Im Bereich der Bauträgetätigkeit konnten 37 Eigentumswohnungen an Käufer übergeben werden. Weitere 66 Eigentumswohnungen und Reihenhäuser sowie 2 Gewerbeeinheiten befinden sich derzeit im Bau. Die Umsatzerlöse im Bauträgetgeschäft beliefen sich auf 17.784 TEUR. Aus den Anlagebeständen wurden vier Einheiten im Zuge des Reihenhausprogramms veräußert.

Die Entwicklung der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG wurde im Jahr 2014 wiederum maßgeblich durch die operativen Geschäftsbereiche Keidel Mineral-Thermalbad und Parkhausbetriebe bestimmt. Ein weiterer bedeutender Unternehmensbereich lag in der Vermietung eigener Immobilien, wie dem Konzerthaus Freiburg sowie anderen Wohn- und Gewerbeobjekten. 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 472.407 auf 489.392 nochmals gesteigert werden. Ausschlaggebend für die Steigerung war der Besucheranstieg.

Auch das Parkierungsgeschäft ist stetigen Veränderungen unterworfen. Hier hat die Ausweitung des innerstädtischen Angebotes an öffentlichen Stellplätzen zu einer breiteren Verteilung der Gesamtnachfrage geführt.

Nach wie vor ist grundsätzlich festzustellen, dass sich in den beiden Kerngeschäften der Gesellschaft, dem Keidel Mineral-Thermalbad und den Parkhausbetrieben, saisonale und klimatische Einflüsse bemerkbar machen und sich positiv wie auch negativ auf die Erlöse auswirken. Die Gesamtentwicklung der Gesellschaft ist aber als sehr positiv zu beurteilen.

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 seit dem 1.1.2010 für die laufende Betriebsführung eine Kostenerstattung in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen sowie eine fixe Grundvergütung in Höhe von 145 TEUR. Bei einer Ergebnisverbesserung gegenüber der Zielvorgabe im Wirtschaftsplan sieht der Betriebsführungsvertrag eine Bonusregelung vor. Eine Ergebnisverbesserung zum Wirtschaftsplan wurde im Geschäftsjahr nicht erreicht.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Verbund-Jahresüberschuss in Höhe von 8.358 TEUR (Vorjahr: 4.271) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Überschüsse aus dem Baurärgergeschäft geprägt. Die Baurärgertätigkeit 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. Die Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG trugen mit einem Überschuss von 1.699 TEUR zum positiven Jahresergebnis des Verbunds bei. Insgesamt erzielte der Verbund Umsatzerlöse von insgesamt 98.323 TEUR (Vorjahr: 97.475 TEUR); dem stehen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt 46.667 TEUR (Vorjahr: 55.641 TEUR) gegenüber. Der Aufwandsrückgang ist maßgeblich durch geringere Instandhaltungskosten bedingt.

Der Verbund beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 294 (Vorjahr: 288) Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die Personalkosten hierfür beliefen sich auf 14.988 TEUR (Vorjahr: 13.591 TEUR). Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus Neueinstellungen, Tarifsteigerungen und der Erhöhung der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen betragen im Berichtsjahr 12.965 TEUR (Vorjahr: 10.317 TEUR); der Anstieg ist im Wesentlichen durch das Neubauprogramm des Verbunds bedingt.

Die Fremdkapitalkosten des Verbunds belaufen sich im Berichtsjahr auf 9.860 TEUR (Vorjahr: TEUR 9.556). Der Anstieg beruht auf der ganzjährigen Auswirkung der Finanzierungszinsen für den im Vorjahr erworbenen städtischen Hausbesitz. Die positiven Auswirkungen der derzeit günstigen Kapitalmarktzinsen bei den Prolongationen werden hierdurch überlagert.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge (3.807 TEUR; Vorjahr: 3.585 TEUR) enthalten neben außerplanmäßigen und aperiodischen Erträgen vor allem Erträge aus Zuschüssen sowie Gewinne aus Objektverkäufen des Anlagevermögens und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (6.246 TEUR; Vorjahr: 5.571 TEUR) enthalten neben außerplanmäßigen und aperiodischen Aufwendungen vor allem die sächlichen Verwaltungskosten des Verbunds.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage des Verbunds positiv.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Verbund-Eigenkapitalquote beträgt 28,25% (Vorjahr: 25,7%). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 5,6% (Vorjahr: 3,2%) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für längerfristige Anlagen. Das Verhältnis zwischen Fremdkapital und Eigenkapital (Verschuldungsgrad) liegt bei 2,3 (Vorjahr: 2,7). 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 leicht von 309.614 TEUR auf 310.380 TEUR vermindert.

b. Investitionen

Der Verbund hat im Geschäftsjahr wiederum erhebliche Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen und Modernisierung getätigt, damit zum einen dringend benötigter Wohnraum am Freiburger Wohnungsmarkt angeboten und zum anderen die gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch in Zukunft sichergestellt werden kann. Das Sachanlagevermögen stieg auf Grund Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und saldiert um Abgänge und Abschreibungen um 11.082 TEUR. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt in der Regel zu 75% mit Fremdmitteln und zu 25% mit Eigenmitteln.

Im Bauträgerbereich wurden in die Herstellung von Eigentumswohnungen und Reihenhäuser im Berichtsjahr 13.022 TEUR investiert. Die Finanzierung der Bauträgermaßnahmen erfolgte durch Eigenmittel.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme setzen sich aus den Zuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (23.511 TEUR) und der Finanzierungstätigkeit (2.268 TEUR) und den Abflüssen aus der Investitionstätigkeit (24.187 TEUR) zusammen. Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 1.058 TEUR auf 2.657 TEUR (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten).

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

3. Vermögenslage

Anlagevermögen

Der Verbund hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 462.690 TEUR (Vorjahr: 453.548 TEUR). Dies entspricht einem Anteil von 88,4% (Vorjahr: 88,6%) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten und gegenläufige 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 60.129 TEUR (Vorjahr: 57.603 TEUR) bilanziert. Die „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ mit 39.841 TEUR (Vorjahr: 40.809 TEUR) spiegeln im Wesentlichen die Bauträgertätigkeit wieder.

Eigenkapital

Das Eigenkapital des Verbunds in Höhe von 147.926 TEUR (Vorjahr: 131.547 TEUR) beträgt 28,3% (Vorjahr: 25,7%) der Bilanzsumme.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Sie haben sich im Berichtsjahr leicht von 309.614 TEUR auf 310.380 TEUR vermindert.

Langfristige Investitionen sowie Grundstückerlöse und Bauvorbereitungskosten werden durch Eigenkapital und langfristige Objektfinanzierungsmittel weitestgehend gedeckt. Die Vermögenslage des Verbunds ist geordnet.

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 3,7% (Vorjahr: 3,3%) der Umsatzerlöse; der Leerstand betrug zum 31.12.2014 279 Wohneinheiten (Vorjahr: 313 Wohneinheiten). Darin sind 114 Wohnungen (Vorjahr 124 Wohnungen) enthalten, die im Geschäftsjahr 2014 modernisiert wurden oder zur Modernisierung anstehen. Nennenswerte Erlösschmälerungen und Forderungsausfälle in den übrigen Geschäftsfeldern des Verbunds waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

		2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,46%	2,7%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	28,3%	25,7%
Umsatzrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Jahresumsatz}}$	8,5%	4,4%
Personalaufwandsquote	$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Gesamtleistung}}$	15,3%	13,5%
Zinsdeckung (FSB; FSI)	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmiete}}$	15,7%	15,2%
Mietenmultiplikator (FSB; FSI)	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	8,8%	9,0%

Im Jahr 2014 sind 52 Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 19 zu Zwangsräumungen. Es wurden 74 Mahnbescheide erlassen. Der Forderungsausfall bei den Mieten betrug im Geschäftsjahr 330 TEUR.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Personal

Im Verbund sind zum 31.12.2014 193 Voll- und 84 Teilzeitbeschäftigte sowie 14 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.

C. Nachtragsbericht

Im Bereich der technischen Anlagen des Keidel Mineral-Thermalbades wurde ein externer Gutachter mit einer technischen Untersuchung beauftragt. Der Gutachter kommt bei einer ersten Vorabstellungsnahe zum Ergebnis, dass nicht nur geringfügige Maßnahmen für die Ertüchtigung der technischen Anlagen notwendig werden können. Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind oder zu einer deutlich anderen Darstellung der im Verbund-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 2015 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 12.243 TEUR zur Verfügung; für Modernisierungen sind im Wirtschaftsplan 6.285 TEUR vorgesehen.

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für den Verbund ein positives Jahresergebnis von rund 9.139 TEUR.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

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

2. Risiken

Für den Verbund mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten steigende Zinsen eine Zunahme des Zinsaufwandes, der sich negativ auf die Jahresergebnisse auswirken würde. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen wurde dieses Risiko minimiert. Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen die Vermietungsrisiken darin, dass der Wohnungsbestand des Verbunds zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht mehr entspricht und aus diesem Grund nicht mehr oder nur schwer zu vermieten ist. Der Verbund unternimmt daher 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 122 Gewerbeeinheiten, diese tragen mit nur ca. 3,9% zu den gesamten Sollmieten bei, so dass die hieraus erwachsende Risiken bei der Gesamtbetrachtung des Verbundergebnisses nicht wesentlich ins Gewicht fallen würden.

Im Bauträgersgeschäft sind die Abverkaufszeiten aufgrund von Nachfrageänderungen sowie die Überschreitung von geplanten Kosten und Bauzeiten die wesentlichen Risiken.

Die unternehmerische Tätigkeit des Verbunds umfasst die Kerngeschäftsfelder „Keidel Mineral-Thermalbad“ und die „Parkhausbetriebe“. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Vermietung des Konzerthauses Freiburg. Ertragsrisiken bestehen im Wesentlichen in einem veränderten Kundenverhalten. Durch aktive Marketingmaßnahmen und zielgruppenorientierte Neuausrichtung im Geschäftsfeld „Keidel Mineral-Thermalbad“ soll dieses mögliche Risiko minimiert werden. Im Geschäftsfeld „Vermietung des Konzerthauses Freiburg“ besteht ein langfristiger Pachtvertrag mit der FWTM, nach dem sämtliche anfallenden Kosten einschließlich der Instandhaltungskosten vom Mieter zu tragen sind. Zwischenzeitlich wurde der Pachtvertrag zwischen der Verbundgesellschaft FKB und der FWTM neu gefasst und die Verpachtung des Konzerthauses auf unbestimmte Zeit vereinbart. Bei den

sonstigen Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist.

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

III. Chancenbericht

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

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

Die mit der Konzeption 2000plus eingeleitete Weiterentwicklung des Keidel Mineral-Thermalbades und die im Jahr 2013 begonnene Neuausrichtung hat bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr gezeigt, dass das Keidel Mineral-Thermal der intensiven Wettbewerbssituation auf dem regionalen Bädermarkt gewachsen ist. Die Besuchersteigerung im Jahr 2014 zeigt, dass die Neuausrichtung des Keidel Mineral-Thermalbades am Markt angenommen wird; von Seiten der Geschäftsleitung wird mit weiteren Umsatzsteigerungen in den kommenden Jahren gerechnet. Der Verbund wird auch weiterhin in die Attraktivitätssteigerung des Keidel Mineral-Thermalbades investieren, da die Nachfrage nach hochwertigen Freizeit- und Wellnessangeboten nach wie vor ungebrochen ist.

Der Verbund betreibt öffentliche Parkhäuser und Quartiersgaragen in der Innenstadt und in innenstadtnahen Gebieten. Da öffentlicher oberirdischer Parkraum in der Innenstadt durch 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 über eine steigende Auslastung der Parkhäuser und damit mit entsprechenden Umsatzsteigerungen.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

Der Verbund setzt bei der Finanzierung des Konzerthauses, der Konzerthausgarage, der Garage Gauchstraße sowie des Keidel Mineral-Thermalbades zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) mit einem Volumen von 7,4 Mio. EUR zum Bilanzstichtag ein. Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhangs wird regelmäßig geprüft.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden im Verbund nicht eingesetzt

Freiburg, den 10. April 2015



Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Konzernbilanz 2014

AKTIVA (€)

31.12.2014

Eröffnungsbilanz
31.12.2013

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	67.101,00	39.073,00
Geschäfts- und Firmenwerte	0,00	0,00
	67.101,00	39.073,00
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	381.945.205,86	374.640.044,90
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.512.139,75	56.952.699,75
Grundstücke ohne Bauten	3.109.794,61	3.109.794,61
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	199.050,55	230.952,17
Bauten auf fremden Grundstücken	1.669.030,00	1.734.872,00
Technische Anlagen	3.419.392,00	3.645.219,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.869.883,00	5.405.745,00
Anlagen im Bau	11.210.883,18	7.446.047,07
Bauvorbereitungskosten	652.297,45	302.548,17
	462.587.676,40	453.467.922,67
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.010,00	8.010,00
Sonstige Ausleihungen	1.885,12	7.566,41
	34.895,12	40.576,41
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	462.689.672,52	453.547.572,08

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.073.457,65	1.073.457,65
Bauvorbereitungskosten	557.630,24	573.929,09
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	21.853.055,62	22.478.226,07
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	103.726,46
Unfertige Leistungen	14.351.047,86	14.735.124,96
Roh-, Hilfs und Betriebsstoffe	60.362,41	60.362,41
Fertige Erzeugnisse und andere Waren	1.050.749,38	1.117.020,16
Andere Vorräte	138.181,51	130.512,09
Geleistete Anzahlungen	558.247,03	536.542,54
	39.840.731,70	40.808.901,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.183.134,14	547.192,03
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.384.503,82	1.842.139,96
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.086,09	40.605,99
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.153.425,91	2.666.936,44
Forderungen gegen Gesellschafterin	10.712.581,82	7.472.149,41
Sonstige Vermögensgegenstände	2.103.823,75	2.603.114,60
	17.563.555,53	15.172.138,43
Flüssige Mittel		
Kassenbestand	56.290,82	56.651,21
Guthaben bei Kreditinstituten	2.668.338,18	1.565.653,54
	2.724.629,00	1.622.304,75
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	60.128.916,23	57.603.344,61
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	681.475,00	634.999,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.291,05	27.084,91
	699.766,05	662.083,91
BILANZSUMME AKTIVA	523.518.354,80	511.813.000,60

PASSIVA (€)

31.12.2014

Eröffnungsbilanz
31.12.2013**Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital	39.083.600,00	39.083.600,00
Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals	16.503.350,00	8.503.350,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	9.595.446,00	9.069.446,00
Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
Zweckgebundene Rücklage	1.620.953,95	1.620.953,95
Andere Gewinnrücklage	71.415.747,74	67.596.335,03
Ausgleichsposten für die Anteile anderer Gesellschafter		
Anteile konzernfremder Gesellschafter am Kapital	14.727,91	11.486,73
Anteile konzernfremder Gesellschafter am Jahresergebnis	281,21	3.241,18
Konzern-Bilanzgewinn		
Gewinn-/Verlustvortrag	2.448.536,86	511.080,80
Jahresüberschuss	8.358.075,41	4.271.456,06
Einstellung in Kapitalkonten	-1.698.784,65	0,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage	-526.000,00	-234.000,00
SUMME EIGENKAPITAL	147.925.934,43	131.546.949,75
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	213.699,53	213.699,53

Rückstellungen

Steuerrückstellung	67.362,01	19.800,00
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.412.599,00	9.931.674,00
Sonstige Rückstellungen	13.738.426,67	14.160.386,49
SUMME RÜCKSTELLUNGEN	24.218.387,68	24.111.860,49

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	291.329.366,37	291.562.166,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.284.675,53	18.817.757,03
- davon gegenüber der Gesellschafterin: € 39.147,70 (31.12.2013 € 41.527,15)		
Erhaltene Anzahlungen	25.418.012,08	22.613.831,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.569.474,19	8.788.177,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.360.683,97	7.684.061,90
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	0,00	2.619.812,18
Sonstige Verbindlichkeiten	378.160,03	3.024.533,32
- davon aus Steuern: € 262.911,66 (31.12.2013 € 2.064.979,04)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (31.12.2013 € 0,00)		
- davon gegenüber der Gesellschafterin: € 876,56 (31.12.2013 € 759.017,93)		

SUMME VERBINDLICHKEITEN

350.340.372,17

355.110.339,59

Rechnungsabgrenzungsposten

819.960,99

830.151,24

BILANZSUMME PASSIVA

523.518.354,80

511.813.000,60

Gewinn und Verlustrechnung 2014

Alle Angaben in Euro

2014

2013

Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung	58.892.953,16	56.102.899,23
aus dem Verkauf von Grundstücken	17.783.919,71	19.505.435,85
aus Betreuungstätigkeit	536.323,78	606.364,37
aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.110.132,82	21.260.349,79
Ergebnis Umsatzerlöse	98.323.329,47	97.475.049,24

Erhöhung(+)/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	-966.767,52	2.684.682,70
Andere aktivierte Eigenleistungen	311.324,85	436.874,66

Sonstige betriebliche Erträge

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		3.807.265,26
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-25.896.043,82	-28.643.718,73
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-14.107.185,10	-18.728.455,54
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.664.409,48	-8.268.804,00
Summe	-46.667.638,40	-55.640.978,27
Rohergebnis	54.807.513,66	48.540.152,11

Betriebsaufwand

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	-11.364.305,62	-10.316.874,50
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-3.623.545,02	-3.274.122,07
- davon Altersversorgung: € -1.462.387,61 (2013 € -1.189.020,47)	-14.987.850,64	-13.590.996,57

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen	-12.964.724,22	-13.218.768,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.246.032,74	-5.571.429,09
Betriebsergebnis	20.608.906,06	16.158.958,22

Gewöhnliche Geschäftstätigkeit

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	136,21	393,04
Sonstige Zinsen und andere Erträge	17.759,13	32.575,37
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	136,21	393,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.860.253,26	-9.555.868,39
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.766.548,14	6.636.058,24

Ausserordentliche Aufwendungen	-101.849,00	-103.019,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-37.242,35	-155,69
Sonstige Steuern	-2.269.100,17	-2.258.186,31
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter (der einbezogenen Tochtergesellschaften)	-281,21	-3.241,18
Jahresüberschuss	8.358.075,41	4.271.456,06

Gewinn

Gewinnvortrag	2.448.536,86	511.080,80
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.698.784,65	-234.000,00
	-526.000,00	
Konzern-Bilanzgewinn	8.581.827,62	4.548.536,86

A young child with blonde hair and bangs is painting a blue wall. The child is wearing a bright green protective apron over a striped shirt. They are holding a paintbrush with yellow paint on the tip. The wall is decorated with various painted elements: a large red star, a yellow triangle, and a white fish-like shape with black scales. The child has a small red mark on their nose.

**Wir gestalten auch
in Zukunft mit Freude
und Engagement für
Freiburg und für Sie!**

Impressum

Freiburger Stadtbau GmbH
Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer
Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg

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

www.freiburger-stadtbau.de
www.wohneninfreiburg.de
www.badeninfreiburg.de

www.keidelbad.de
www.parkeninfreiburg.de
www.radstation-freiburg.de

Redaktion

René Derjung, FSB
PR & Marketing
(verantwortlich)

Quellen

eigene Darstellungen
und Berechnungen

Design

Myriam Eismann,
Sinnoptics Freiburg

Druck

Citydruck Freiburg,
Juli 2015

Bildnachweis

Freiburger Stadtbau Verbund
Rainer Muranyi
Stadt Freiburg
Michael Bamberger

Albert Josef Schmidt
Stella Schewe-Bohnert
Patrick Bolanz
Miguel Babo