

Herausgeber:

Freiburger Stadtbau Verbund
Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg

©Freiburger Stadtbau GmbH, 2012
www.freiburger-stadtbau.de
www.badeninfreiburg.de
www.parkeninfreiburg.de
www.keidelbad.de

Redaktion, Gestaltung:

Annette Engelke, FSB Marketing & PR
(verantwortlich)
sinnoptics Freiburg

Druck:

Poppen & Ortmann, Juli 2013

Titelbild:

Haslacher-/Uferstraße 2012
Stephan Baumann
www.bild-raum.com

Bildnachweis:

Freiburger Stadtbau Verbund,
Badische Zeitung, Stadt Freiburg,
Geiger Gruppe, Michael Bamberger,
Miguel Babo, Engel & Hähnel,
Rita Eggstein, Tobias Heink,
Winfried Kuhs, Thomas Kunz,
Markus Löffelhard, Klaus Polkowski,
Albert Josef Schmidt, Yohan Zerdoun



Geschäftsbericht 2012

ZAHLEN UND FAKTEN		2012	2011
Wohnungsbestand	eigene	8.130 WE	8.056 WE
	angemietete	268 WE	270 WE
	mietverwaltete	43 WE	99 WE
WEG-Einheiten		1.335 WE	1.317 WE
Summe verwaltete Wohneinheiten		9.776 WE	9.742 WE
Wohnfläche	eigene	526.820 m ²	520.899 m ²
	angemietete	18.874 m ²	18.874 m ²
	mietverwaltete	2.993 m ²	6.930 m ²
Durchschnittlicher Mietpreis eigene Wohneinheiten pro m ²		5,67 €	5,64 €
Erstellte Mietwohnungen		114 WE	139 WE
Sanierte, modernisierte, instand gesetzte Mietwohnungen		154 WE	154 WE
Begonnene Mietwohnungen		75 WE	162 WE
Übergebene Reihenhäuser		-	3 RH
Übergebene Eigentumswohnungen		33 WE	-
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung		21.705 T€	19.919 T€
Investitionen in Mietwohnungsneubau		21.108 T€	25.224 T€
Investitionen in Erstellung von Wohneigentum		14.236 T€	7.342 T€
Bewirtschaftete Parkplätze		3.328 StPl	3.587 StPl
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser		4.940 T€	579 T€
Besucher/innen KEIDEL Mineral-Thermalbad		433.033 Gäste	388.520 Gäste
Wasserfläche KEIDEL Mineral-Thermalbad		1.800 m ²	1.800 m ²
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung KEIDEL Mineral-Thermalbad		388 T€	6.138 T€
Besucher/innen Regio Frei- und Hallenbäder		915.006 Gäste	881.150 Gäste
Wasserfläche Regio Frei- und Hallenbäder		8.394 m ²	8.394 m ²
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH		388.067.087 €	354.490.518 €
Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baug.schaft & Co. KG		57.550.747 €	59.130.934 €
Bilanzsumme Regio Bäder GmbH		1.859.360 €	3.874.337 €
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau GmbH		1.832.753 €	3.343.033 €
Jahresfehlbetrag Freiburger Kommunalbauten GmbH Baug.schaft & Co. KG		-3.185.249 €	-1.156.459 €
Jahresüberschuss Regio Bäder GmbH (vor Ergebnisverrechnung)		150.199 €	399.480 €
Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH		162	166
Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baug.schaft & Co. KG		62	66
Beschäftigte Regio Bäder GmbH		57	56

Informationen zur neuen Freiburger Stadtimmobilien GmbH finden Sie ab Seite 59 im Bilanzteil.

INHALTSVERZEICHNIS



VORWORT
S. 4



GENEHMIGUNG
AUF SICHTSRAT
S. 6



DER STADTBAU
VERBUND
S. 8



STADTRENDITE
S. 10



INTERVIEW
MIT RALF
KLAUSMANN
S. 14



FREIBURGER
STADTBAU
S. 16



HASLACHER-/
UFERSTRASSE
S. 18



BUGGINGER
STRASSE 87
S. 22



LISE-MEITNER-
STRASSE
S. 24



PASSIV-
HOCHHAUS
BINZENGRÜN
S. 26



WOHNQUARTIER
STERNENHOF
S. 28



P
PARKEN IN
FREIBURG
S. 30



KEIDEL MINERAL-
THERMALBAD
S. 32



BADEN IN
FREIBURG
S. 34



BILANZ 2012
S. 36

VORWORT

DR. DIETER SALOMON



Dr. Dieter Salomon

Oberbürgermeister
der Stadt Freiburg

Wie kaum ein anderes Thema ist die Frage eines ausgewogenen Wohnungsmarkts mit einem bezahlbaren und ausreichenden Angebot an Wohnungen in den Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion gerückt. Der Freiburger Stadtbau (FSB) als städtische Gesellschaft kommt dabei eine entscheidende Schlüsselrolle zu. Die FSB ist mit einem Bestand von heute fast 11.000 Wohnungen der größte Wohnungsbauträger in der Stadt und der Region. Sie investiert erhebliche Mittel in den Neubau von jährlich rund 150 neuen Wohnungen neben den großen Sanierungsprogrammen in ihrem Wohnungsbestand, an erster Stelle in Weingarten-West. Projekte wie Bugginger Straße 50 und Binzengrün 9 als bundesweit erste Umbauten von Hochhäusern aus den 1960er Jahren in Passivhausstandard haben weithin beachtete Maßstäbe in der energetischen Sanierung gesetzt. Weitere Vorhaben in ähnlicher Dimension befinden sich in der Realisierung. Mit der Übernahme des städtischen Wohnungsbestands ab 2013 entstehen neue Synergien; zugleich kann das Leistungs- und Beratungsangebot für diese Mieterhaushalte verbessert werden.

Dieses größte Investitionsprogramm in der bald einhundertjährigen Geschichte der Gesellschaft ist durch eine nachhaltige wirtschaftliche Stärkung der FSB möglich. Heute zahlt es sich aus, dass kontinuierlich die Eigenkapitalausstattung und die Finanzkraft der Freiburger Stadtbau gestärkt worden sind. Deshalb ist das Engagement der FSB richtig, mit der Vermarktung von Eigentumsprojekten die wirtschaftliche Basis zu verbessern. Sie war und ist eine der Voraussetzungen dafür, dass die FSB ihre originären Aufgaben der Wohnversorgung für Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen erfüllen kann. Dies entspricht dem sozialen Auftrag der FSB, wie er zur Gründung der damaligen „Siedlungsgesellschaft“ vor 95 Jahren festgeschrieben wurde und bis heute unverändert gilt.

2012 ist für die Freiburger Stadtbau wieder ein erfolgreiches Jahr gewesen. Mit Vorhaben wie „Sternenhof“ und der Bebauung an der Berliner Allee, sowie dem Fortgang der Sanierung Weingarten-West führt die Gesellschaft ihr Investitions- und Sanierungsprogramm konsequent weiter.

Davon profitieren die Mieterinnen und Mieter der Stadtbau und der gesamte Freiburger Wohnungsmarkt. Das 2012 fertiggestellte Zentrale Kunstdepot in Hochdorf für die städtischen Sammlungen sowie die Kunstbestände der Freiburger Stiftungen und der Erzdiözese war nicht nur ein wichtiger Baustein für das Entwicklungskonzept der Museen. Die FSB hat damit auch eindrucksvoll ihre fachliche Kompetenz für anspruchsvolle Spezialimmobilien über den Wohnungsbau hinaus unter Beweis gestellt.

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



Dr. Dieter Salomon
Oberbürgermeister



GENEHMIGUNG

DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 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.

- 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 Fler, Betriebsrätin FSB
- Gerhard Frey, Stadtrat
- Eckart Friebis, Stadtrat
- Hendrijk Guzzoni, Stadtrat
- Volker Hug, FSB-Mieterbeiratsvorsitzender
- Wendelin Graf v. Kageneck, Stadtrat
- Herta König, Stadträtin
- Martin Kotterer, Stadtrat
- Walter Krögner, Stadtrat
- Margot Queitsch, Stadträtin
- Marcus Kleint,
Betriebsrat RBG ab 06.09.2012
- Christina Schmidt,
Betriebsrätin RBG bis 05.09.2012
- Manfred Stather, Stadtrat
- Helmut Thoma, Stadtrat
- Irene Vogel, Stadträtin
- Maria Viethen, Stadträtin
- Sandra Wartenberg, Betriebsrätin FKB

Der vorliegende Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch die Gesellschafterversammlung 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 eingehend erörtert. Es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2012 samt Anhang und Lagebericht und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2012 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 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

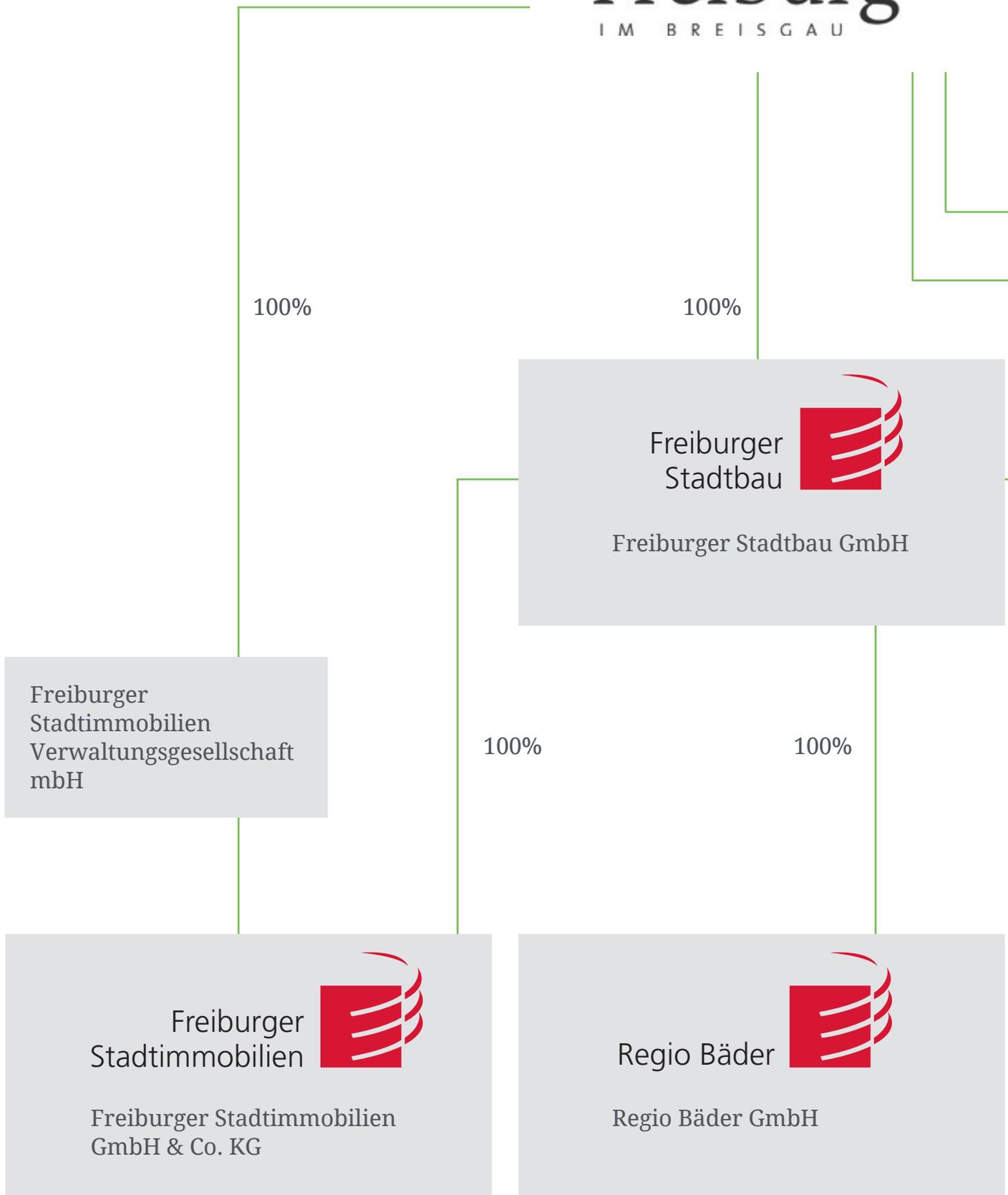


Dr. Dieter Salomon
Oberbürgermeister

DER STADTBAU

VERBUND

Freiburg 
IM BREISGAU





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 Dienstleistungs-
verbund mit fast 11.000
Wohnungen, Gewerbe- und
Spezialimmobilien, Bauträger-
aktivitäten sowie Wohnungs-
und Grundstücksverwaltung.

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

Die Freiburger Kommunal-
bauten GmbH Baugesellschaft
& Co. KG (FKB) verwaltet zirka
3.300 Parkplätze in 17 Garagen.
Außerdem stehen das KEIDEL
Mineral-Thermalbad, das Fahr-
radparkhaus am Hauptbahn-
hof sowie das an die Freiburg
Wirtschaft Touristik und Messe
(FWTM) verpachtete Konzert-
haus im Eigentum der Gesell-
schaft.

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.

Im Unternehmensverbund
arbeiten insgesamt etwa 300
Mitarbeiterinnen und Mit-
arbeiter.



MEHR ALS WOHNEN

Für den Lebenswert bauen und Lebenswert in Freiburg aufbauen, bezahlbare Wohnqualität für die Bürgerinnen und Bürger gestalten, daran arbeitet der Unternehmensverbund der Freiburger Stadtbau mit zirka 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern tagtäglich.

„Bauen gegen die Wohnungsnot“ lautete die Maxime, als die damalige Siedlungsgesellschaft, die heutige Freiburger Stadtbau GmbH, 1919 gegründet wurde. Für die Bürgerinnen und Bürger bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist und bleibt das Kerngeschäft der FSB. Die Gesellschaft baut neue Wohnungen, saniert und verwaltet Gebäude, in denen Menschen leben und sich zuhause fühlen. Für dieses Heimatgefühl setzt sich die städtische Bau- und Wohngesellschaft aktiv ein und betreibt eine intensive Quartiersentwicklung.

Auch aus diesem Grund baut die FSB nicht nur Wohngebäude, sondern hat gleichzeitig die Entwicklung der Infrastruktur im Blick. Der Polizeiposten Weingarten beispielsweise fand in einem FSB-Gebäude sein neues Quartier. Die städtische Kita Wirbelwind, die sanierungsbedingt aus der Bugginger Straße 2 ausziehen musste, erhielt Übergangsräumlichkeiten im Binzengrün 34 und wird – sogar vergrößert – nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten zurückziehen. „Wir begleiten die Kita Wirbelwind langfristig, denn die Weingartener Familien brauchen diese Kita dringend“, sagt FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann.

(weiter auf S. 13)

Gewerbeimmobilien / Spezialimmobilien der FSB – eine Auswahl der Sanierungen und Neubauten der vergangenen Jahre

Sanierung Schlossberggarage

Sanierung Rotteckgarage →

Neubau Solargarage im Vauban

Neubau Parkhaus Lise-Meitner-Straße

Sanierung KEIDEL Mineral-Thermalbad →

Neubau Fahrradstation am Hauptbahnhof →

Neubau Zentrales Kunstdepot *Bild rechts* →

Sanierungsträger Soziale
Stadt Weingarten-West

Sanierungsträger Soziale Stadt Alt-Haslach

Neubau Green City Hotel Vauban →

Neubau Konzerthaus Freiburg →

Sanierung von Freiburgs
Frei- und Hallenbädern

Neubau und Umbau
Badenova Hauptverwaltung

Neubau Radon Revital Bad
Menzenschwand →

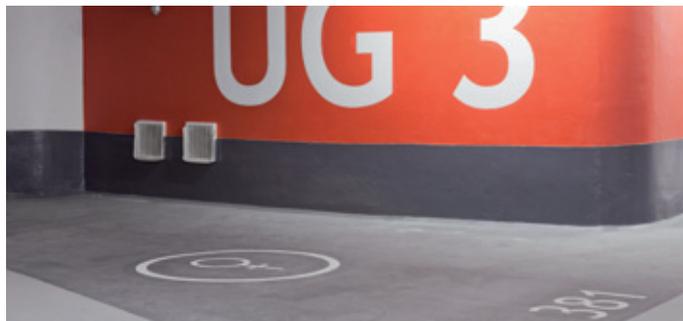
Umbau Friedrichsbau Freiburg

Neubau Elektrogroßhandlung Döbele

Neubau Kontor- und Penthouse Vauban

Sanierung Sozialgebäude Badenova

Neubau Kindergarten Rotlaubgarage →



© Zoëy Braun



© Thomas Dix



Gewerbeimmobilien / Spezialimmobilien der FSB – eine Auswahl der Sanierungen und Neubauten der vergangenen Jahre

Neubau FEW-Verwaltungsgebäude

Neubau FEW-Betriebshof Abwasser

Neubau Wall AG →

Umbau Jazzhaus Freiburg

Neubau Karl-Rahner-Haus Erzdiözese →

Sanierung Thomas-Morus-Burse Erzdiözese *Bild rechts* →

Umbau Rechenzentrum und Praxis für Drogenberatung Rheinstraße

Neubau Regierungspräsidium Freiburg →

Neubau Polizeiposten Weingarten West (Neue Mitte)

Neubau Praxis für Physiotherapie in Weingarten West (Neue Mitte)

Neubau Arztpraxis für Weingarten West (Neue Mitte)

Neubau Regio-Markt Haslach

Neubau Lidl Markt Rieselfeld

Sanierung Diakonie / Nachbarschaftswerk in den Räumen der Bugginger Str. 50

Sanierung Quartiersarbeit Weingarten West in den Räumen der Bugginger Str. 50 →

Sanierung Kita in der Buggiger Str. 2

Neubau Kita im Sternenhof →

Neubau Raum für das Palliativnetz Freiburg

Neubau Tafelladen



© Stephan Baumann



© Dirk Altenkirch



Die Stadtbau baut ebenso Arztpraxen oder Einrichtungen der Nahversorgung, so ist sie Verpächterin des Regio-Marktes in Haslach und diverser Supermärkte. Auch eine Radstation, Parkhäuser sowie ein, als Integrationsbetrieb mit behinderten Menschen geführtes Hotel, reiht sich inzwischen in die Riege der Spezialimmobilien ein.

So hat sich im Laufe der Jahrzehnte der Unternehmensverbund der Stadtbau kontinuierlich weiterentwickelt. Zum Leistungsspektrum gehören auch Aufgaben, welche sie als Dienstleister für Dritte wahrnimmt. Die FSB übernahm beispielsweise die Projektsteuerung für den Bau der Verwaltungsgebäude von Badenova und des Regierungspräsidiums und wurde als Sanierungsträger für das vom Bund getragene Programm „Soziale Stadt“ in Weingarten-West und Alt-Haslach tätig. Bei diesen Projekten geht die Prämisse der Stadtbau, den Lebenswert der Menschen zu steigern, Hand in Hand mit der wirtschaftlichen Zielstellung, die FSB für die Zukunft solide aufzustellen. „Wenn wir uns heutzutage in unterschiedlichen Segmenten engagieren, sichern wir langfristig unser Kerngeschäft ab. Wir brauchen den wirtschaftlichen Erfolg, um die zahlreichen Aufgaben, denen wir uns in und für die Stadt Freiburg widmen, erfolgreich auszuführen“, sagt Ralf Klausmann und fügt erklärend hinzu: „Alle Erlöse aus dem Bauträgergeschäft dienen der Refinanzierung des Baus von gefördertem Wohnraum oder der Modernisierung von Bestandsgebäuden. Denn trotz der öffentlichen Förderung aus verschiedenen Programmen ist der geförderte Wohnungsbau hoch defizitär.“

Vom Verwalten zum Gestalten

Für die vielfältigen und immer wieder neuen Aufgaben ist eine qualifizierte Technik-Abteilung im Einsatz. Der Bau des Kunstdepots in Hochdorf, das als erste dieser hochkomplexen Einrichtungen in Deutschland in Passivbauweise entstand, verdeutlicht als ein Beispiel die technische Versiertheit der Stadtbau. Die Lagerung der wertvollen Kunst- und Kulturgüter Freiburgs bedarf unterschiedlicher Klimazonen.

Das vielschichtige Know-How aus den besonderen Bauvorhaben findet übergreifend Anwendung und kann häufig auch auf andere Projekte übertragen werden.

Die FSB ist heute ein moderner Dienstleistungsverbund. Dabei ist sie mehr denn je näher an den Menschen und für die Stadt Freiburg ein wichtiger Partner bei der Stadtmodernisierung.

INTERVIEW MIT RALF KLAUSMANN



Ralf Klausmann
Geschäftsführer der
Freiburger Stadtbau

*Herr Klausmann,
wie zufrieden sind Sie mit dem Jahr 2012?*

Im Jahr 2012 konnten wir zirka 350 Menschen in 150 neuen Wohnungen versorgen. Hierunter sind 34 große Eigentumswohnungen, mit denen wir jungen Familien die Möglichkeit gegeben haben, Wohneigentum für ihre Altersvorsorge zu erwerben. Zusätzlich haben wir etwa 150 Wohneinheiten modernisiert, wodurch die fast 400 Mieterinnen und Mieter zukünftig unabhängiger von steigenden Energiepreisen sind.

In der Summe sind es also rund 750 Menschen, die 2012 bei der FSB ihr neues Zuhause bezogen haben. Unsere durchschnittliche Miete liegt mit 5,67 Euro/m² fast ein Viertel unter der Freiburger Durchschnittsmiete von 7,53 Euro/m².

Die von der FSB in vielen Ansätzen mitgestalteten Veränderungen des Landeswohnraumförderungsprogramms haben die finanziellen Rahmenbedingungen beim Bau von geförderten Wohnungen verbessert. Das ist gut, reicht aber noch nicht aus, denn es gibt viele weitere Stellschrauben, die das Bauen in Freiburg günstiger machen könnten:

Zum Beispiel die in der Landesbauordnung geregelte Stellplatzvorgabe bei Neubauten: Viele Freiburger besitzen heute kein eigenes Auto mehr. Es gibt mittlerweile zeitgemäße Alternativen, z.B. Carsharing.

Die Berücksichtigung dieser Entwicklungen in der Landesbauordnung würde dazu führen, dass wir in Freiburg günstiger bauen können. Von diesen Kosteneinsparungen profitieren schlussendlich die Mieterinnen und Mieter. Daher werden wir uns als FSB auch weiterhin für die Novellierung der entsprechenden Verordnungen einsetzen.

Würden Sie mehr Wohnungen bauen, wenn Sie auf die Ausführung von Spezialimmobilien verzichten würden?

Im Gegenteil. Die Spezialprojekte geben der Gesellschaft bilanzielle Kraft, erhöhen den Deckungsbeitrag und rechnen sich generell durch die langfristig angelegte Verpachtung. Die Finanzierung erfolgt ausdrücklich nicht durch Mieten aus unserem Wohnungsbestand. Die Spezialimmobilien werden in sich eigenständig finanziert. Sie stützen auch den Wohnungsbau.

Das Know-how spezieller Bauvorhaben, wie zum Beispiel das des M1-Gebäudes im Vauban, fließt zum Teil in andere Sanierungs- und Modernisierungsprojekte mit ein.

Die FSB bietet heute Lösungen für komplexe Bauvorhaben in Freiburg – ohne das Kerngeschäft zu vernachlässigen: das Angebot und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen. Das Engagement in Spezialimmobilien kommt

indirekt, über den wirtschaftlichen Erfolg des Verbunds, auch den Mieterinnen und Mietern zugute.

Welches ist das Aushängeschild der FSB im Jahr 2012?

Unsere Stadtentwicklung an der Haslacher- / Uferstraße gefällt mir außerordentlich gut. Diese Rückmeldung geben uns auch viele der Bewohnerinnen und Bewohner und Freiburger Architekten. Besonders erfreulich ist auch, dass die alteingesessenen Haslacher dieses schlüssige Bebauungskonzept loben. Es ist eine schöne Bestätigung für das Planungsteam, denn anfangs gab es viele Skeptiker, die anzweifeln, dass dieser Standort direkt an der B31 für eine Innenentwicklung geeignet ist.

Wir haben bei dem Projekt die unterschiedlichen Disziplinen der Stadtmodernisierung gebündelt: die energetische Sanierung von Mietwohnungen, der Neubau von geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen, sogar nach zertifiziertem Passivhausstandard, sowie der Bau von preisgünstigem Wohneigentum für Familien.

Ich freue mich, dass die FSB diesen Beitrag der Innenentwicklung für Freiburg leisten konnte.

Wohnungsbestand der FSB

	FSB-eigene Wohnungen	neue FSI-Wohnungen ab 01/ 2013	angemietete Wohnungen	Gesamtbestand FSB/FSI	hiervon preis-, belegungsgebundene Wohnungen	hiervon frei-finanzierte Wohnungen	miet-verwaltete Wohnungen	WEG Verwaltung	Gesamt eigene und verwaltete Wohneinheiten
31.12.2012/ 01.01.2013	8.130	946	268	9.344	2.490	6.854	43	1.335	10.722

Entwicklung der Durchschnittsmiete im Bestand der FSB

2010 – 5,49 Euro/m² netto kalt
2011 – 5,64 Euro/m² netto kalt
2012 – 5,67 Euro/m² netto kalt

FREIBURGER STADTBAU

Die Freiburger Stadtbau ist mit fast 11.000 Wohnungen die größte Wohnungsgesellschaft in Südbaden.

Hiervon sind 946, vormals der Stadt Freiburg gehörende Wohnungen, in der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI) angesiedelt. Neben der laufenden Bestandsmodernisierung baut die FSB jährlich etwa 150 neue Wohnungen. Außerdem entwickelt und realisiert sie Wohnungseigentum, welches nach der Übergabe an die Erwerber oftmals durch die hauseigene WEG-Verwaltung weiter betreut wird. Durch den Bau von Reihenhäusern fördert die FSB die gezielte soziale Durchmischung in ausgewählten Quartieren. Mit jährlichen Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe saniert und baut sie in der ganzen Stadt.

Durch diese Stadterneuerungs- und Innenentwicklungsmaßnahmen leistet die FSB einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Auf der energetischen Ertüchtigung von Gebäuden liegt im Wohnungsbau einer der Hauptaugenmerke. Die Gesellschaft ist spezialisiert auf komplexe Bauvorhaben und baut für die Stadt Freiburg oder für Dritte auch Spezialimmobilien, wie zuletzt das Zentrale Kunstdepot als erstes Depot in Deutschland im Passivhausstandard. Mit dem Wissen aus diesen Projekten ist die FSB heute gefragter Dienstleister für die Kommune und die Privatwirtschaft. Bei allen Aktivitäten bleibt das Kerngeschäft der Stadtbau die Wohnraumversorgung von Menschen mit geringem Einkommen.

www.freiburger-stadtbau.de

Sanierungen im Bestand 2012 und laufende Projekte

Sanierung abgeschlossen 2012		
Binzengrün 9	105 WE (inkl. 11 WE neu)	11,3 Mio. €
Bohl- / Uferstraße	60 WE	5,1 Mio. €
Summe der sanierten Wohnungen in 2012	165 WE	16,4 Mio. €
Laufende Projekte in 2012/2013		
Badenweiler Str. 8-12	96 WE	10,2 Mio. €
Bugginger Str. 2	135 WE (inkl. 45 WE neu)	16,0 Mio. €
Sulzburger Str. 27-45	176 WE	18,2 Mio. €
Summe laufende Projekte	407 WE	44,4 Mio. €
Gesamt	572 WE	60,8 Mio. €

Eigentumsmaßnahmen 2012 und laufende Projekte

Fertiggestellte Projekte 2012	
Haslacher Straße, Uferstraße	34 WE
Laufende Projekte 2012/2013	
Sternenhof 1. BA	45 WE
Sternenhof 2. BA	14 WE / 2 GE
Sternenhof 3. BA	8 RH
Sternenhof 4. BA	44 WE
M1 Wohn-, Geschäftshaus	13 WE / 3 GE
Johann-Sebastian-Bach-Straße	14 RH
Günterstal	15 RH
Summe laufende Projekte	153 WE & RH / 5 GE
Gesamt	150 WE 5 GE 37 RH

Mietwohnungsneubau 2012 und laufende Projekte

Fertigstellung 2012	Investitionen ohne Grundstück	
Haslacher-, Uferstraße	47 WE	7,1 Mio. €
Lise-Meitner-Straße	38 WE	6,6 Mio. €
Bugginger Str. 87	29 WE / 6 GE	6,8 Mio. €
Zwischensumme	114 WE / 6 GE	20,5 Mio. €
Laufende Projekte 2012/2013		
Berliner Allee, Baufeld B	48 WE	8,1 Mio. €
Berliner Allee, Baufeld C	73 WE	17,4 Mio. €
Vauban, Green City Hotel Vauban	1 GE	6,8 Mio. €
Sternenhof Kindertagesstätte	1 GE	1,3 Mio. €
Johann-Sebastian-Bach-Straße	27 WE	6,1 Mio. €
Zwischensumme	148 WE / 2 GE	39,7 Mio. €
Gesamt	262 WE / 8 GE	60,2 Mio. €

Legende: WE = Wohneinheiten
GE = Gewerbeeinheiten
RH = Reihenhäuser

WOHNRAUM

ZENTRUMSNAH UND

BEZAHLBAR

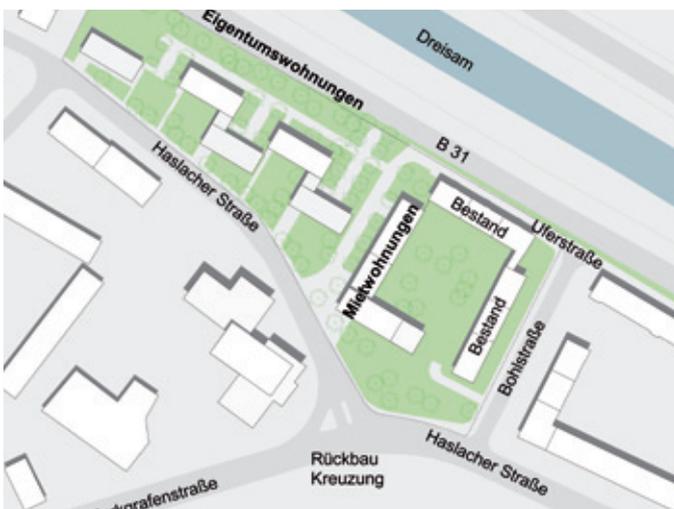


Im Bereich Haslacher Straße, Bohl- und Uferstraße hat die FSB eines der eindrucksvollsten Stadtmodernisierungsprojekte in Freiburg umgesetzt. Ein Erfolg, nicht nur für die Stadtbau, sondern vor allem für die Menschen, die in den neuen Miet- und Eigentumswohnungen leben.

Wohnraum für alle, zentrumsnah und bezahlbar! Dort, wo zwischen Haslacher- und Bohlstraße eine unansehnliche Brachfläche lag, steht nun ein Vorzeigeobjekt, das veranschaulicht, wie erfolgreiche Stadtentwicklung mit einem stimmigen Konzept aussehen kann. Besonders spannend aus städtebaulicher Sicht ist die Mischung aus sanierten Mietwohnungen, neu errichteten mietpreisgebundenen und freifinanzierten Mietwohnungen sowie großzügigen Eigentumswohnungen, die zu 50 Prozent den 2012 gültigen Förderbestimmungen der L-Bank entsprechen.



Lageplan Miet- und Eigentumswohnanlage Haslacher-/Uferstraße



Der Gesamtkomplex aus sanierten Mietwohnungen, geförderten und freifinanzierten Neubaumietwohnungen sowie neuen Eigentumswohnungen bietet etwa 250 Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum. „Die direkte Angliederung von preiswertem Wohnungseigentum an die neuen und sanierten Mietwohnungen gewährleistet eine gute Durchmischung im Quartier mit Familien und älteren Menschen“, sagt Ralf Klausmann, FSB-Geschäftsführer. „Das Gesamtensemble ist stimmig und stellt eine Bereicherung für diese ehemalige Brachfläche und für das Portfolio der FSB dar.“ Vor allem die Ansiedelung von Wohnungen mit und ohne Belegungsrechte lässt ein zukunftsweisendes sozial ausgewogenes Wohnkonzept entstehen.

Als Sieger einer Mehrfachbeauftragung von drei Architekturbüros ist das Freiburger Büro Melder & Binkert hervorgegangen und zeichnete sich somit für den Bau der neuen Miet- und Eigentumswohnungen verantwortlich. In der Haslacher Straße sind 34 preisgünstige Eigentumswohnungen entstanden, die durch freundliche, warme Farbgebung einen sonnigen Charakter ausstrahlen. Im Gebäude nebenan wurden von der FSB 47 Mietwohnungen errichtet. Die Wohnungen, aufgeteilt in 36 Zwei-Zimmer-, sieben Vier-Zimmer- und vier Fünf-Zimmer-Wohnungen, sind teilweise öffentlich gefördert.

„Das preiswerte Wohnungsangebot für Familien, das wir in der Haslacher- und in der Uferstraße geschaffen haben, entspricht einer hervorragenden Qualität“, so Ralf Klausmann. Die neuen Miet- und Eigentumswohnungen sind Passivhäuser und erfüllen somit die Richtlinien des Freiburger Energieeffizienzhaus-Standards 40. Die Mietwohnungen verfügen über eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 42 kwp und wurden vom Darmstädter Passivhausinstitut zertifiziert. Energie für beide Gebäude liefert das nahegelegene Biogasblockheizkraftwerk. Zur Erreichung des Passivhausstandards wurde eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert.

Eine der größten Herausforderungen bei der Realisierung des Projektes war nach Ansicht von Jule Hinzpeter, die FSB-seitig für das Bauträgersgeschäft verantwortlich ist, die Lärmproblematik durch die Nähe zur B 31 im Norden. Dies wurde durch die einseitige Ausrichtung der neuen Bebauung mit Öffnungen und Loggien nach Süden hin gelöst, die Nordseiten zeigen sich verschlossen. Eine Schallschutzverglasung verbindet die einzelnen Baukörper miteinander.



Jule Hinzpeter
Teamleitung
Bauträgersgeschäft

„Der besondere Clou“, so Jule Hinzpeter, „die gesamte Anlage schützt sich durch das Zusammenwachsen zu einer großen Gesamtstruktur selbst gegen Lärm und südlich entstanden ruhige Wohlfühlplätze.“

Die neuen Eigentums- und Mietwohnungen sind barrierefrei erschlossen. In den Zwei-Zimmer-Mietwohnungen sind auch die Bäder barrierefrei. Nicht nur der energetische Standard ist auf hohem Niveau. Auch die Ausstattung der Mietwohnungen mit Echtholz-Parkettböden und Fensterbänken aus Granit ist sehr wertig. Bei den Loggien wurde der Sonnenschutz nach vorne im Bereich der Fassade angebracht. Dies macht den Bereich uneinsehbar.



Franz Spatz
Projektsteuerung

Der für den Mietwohnungsneubau zuständige Projektsteuerer Franz Spatz sieht einen wesentlichen Gewinn für die Mieterinnen und Mieter in dem großen begrünten Innenhof: „Dieser wertet nicht nur den Neubau, sondern auch die Bestandsimmobilie in der Bohlstraße deutlich auf.“

Der Neubau und das modernisierte Gebäude bilden dadurch eine harmonische Einheit. Geplant hat die Sanierung des Bestandsgebäudes in der Bohlstraße das Architekturbüro Hansen. Das Haus aus der Mitte der 1950er Jahre wurde energetisch auf das Neubauniveau der aktuellen Energieeinsparverordnung gebracht (KfW-Effizienzhaus 100). Die Freianlagen für den Altbau und die Neubauten wurden von der AG Freiraum geplant. Die Modernisierung der insgesamt 60 Wohnungen hatte das Ziel, neben einer Senkung des Energieverbrauchs auch die Attraktivität der Wohngebäude zu steigern.

Mit der neuen Bebauung kam ein weiteres Stück zusätzliche Lebensqualität ins Quartier: Die überdimensionierte Kreuzung an der Markgrafenstraße wurde zurückgebaut, Grünanlagen und zwei komplett ausgestattete Kinderspielflächen sowie Parkbänke bieten nun Platz für freundlichen und unkomplizierten nachbarschaftlichen Umgang. Für die FSB ist dies Stadtentwicklung in ihrer Vielfalt und besten Form.



34 NEUE EIGENTUMSWOHNUNGEN

47 NEUE MIETWOHNUNGEN



© Stephan Baumann



„Dieses neue Wohn- und Geschäftshaus in der Bugginger Straße 87 ist ein weiteres gutes Beispiel der FSB für erfolgreiche Innenentwicklung. Die Stadtplanung und die FSB haben die Architektur und das Nutzungskonzept den schwierigen lokalen Gegebenheiten angepasst.“

Dr. Dieter Salomon

Oberbürgermeister
der Stadt Freiburg



WEINGARTENS

NEUE MITTE

Wo sich zuvor ein wenig ansehnlicher Park-
platz auf dem sogenannten „Böhler-Gelände“,
befand, ist ein Wohn- und Geschäftshaus im
Passivhausstandard entstanden. Insgesamt
29 geförderte Mietwohnungen für die Haupt-
zielgruppe Senioren, sechs Gewerbeeinheiten
sowie eine Tiefgarage und Außenparkplätze
wurden gebaut.

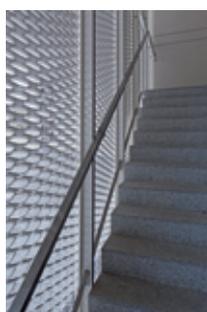
Es gab zahlreiche Skeptiker, als die FSB sich entschloss,
direkt neben dem Blockheizkraftwerk und der Straßen-
bahnhaltestelle ein achtgeschossiges Gebäude mit
Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu errichten. Eine von
der FSB beauftragte Machbarkeitsstudie hatte ergeben,
dass Wohnbebauung auf dieser Fläche möglich ist. „Das
ist die Aufgabe einer kommunalen Wohnungsgesellschaft:
Weingarten-West weiterzuentwickeln und dank über-
zeugendem Gesamtkonzept neuen Wohnraum zu schaffen“,
so Ralf Klausmann. Die Freiburger K9 Architekten ent-
wickelten ein nach Süden ausgerichtetes Raumkonzept.
Besonders der Schall- und Erschütterungsschutz sowie der
Anlagenrückbau der zuvor ansässigen Tankstelle haben
die FSB anfangs vor größere planerische Herausforderungen
gestellt. Das Gesamtergebnis kann sich architektonisch
sehen lassen. Ausgelegt sind die Wohnungen vor allem auf
ältere Mieterinnen und Mieter. Die Nachfrage war groß.
Die FSB hat vielen älteren Menschen aus Weingarten
und anderen Stadtteilen die Möglichkeit gegeben, aus über
die Jahre zu groß gewordenen Wohnungen in preisgüns-
tigere kleinere Wohnungen zu ziehen. Gerade Senioren
profitieren von den barrierefrei zugänglichen Wohnun-
gen, für die eine 15-jährige Mietpreisbindung besteht und
ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist. Auch die
Mieter der Gewerbeeinheiten in der Bugginger Straße 87



Bugginger Straße 87

unterstützen mit ihrem Angebot das Konzept des Wohnens
für ältere Menschen. So bezogen neben dem gemein-
nützigen Palliativnetzwerk eine Physiotherapie- und eine
Arztpraxis das Gebäude. Im Erdgeschoss wurde zur
Nahversorgung eine Bäckereifiliale angesiedelt. Was alle
Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil Weingarten
West besonders freut: Der Polizeiposten Weingarten ist
ebenfalls eingezogen und zeigt nun wieder vom Zentrum
aus wichtige Präsenz in Weingartens neuer Mitte. In
Weingarten-West ist die Bugginger Straße 87 ein idealer
Standort für die Polizei, die seit Jahren treue Stadtbau-
Mieterin ist. Für die FSB-Bewohnerinnen und -Bewohner
bedeutet dies eine gefühlt höhere Sicherheit.

„Eine nachhaltige Weiterentwicklung der Bestände
voranzutreiben und in Weingarten eine ausgeglichene
Wohnstruktur anzubieten ist das erklärte Ziel“, so Ralf
Klausmann. Dafür hat die FSB innerhalb der letzten fünf
Jahre in viele Projekte investiert, das Rosen-Kromer-Areal
bebaut und die Hochhäuser in der Bugginger Straße 50,
im Binzengrün 9 und der Bugginger Straße 2 zu Passiv-
häusern saniert. Weingartens neue Mitte kann sich heute
bereits sehen lassen: Image-Messungen der jüngsten Ver-
gangenheit haben gezeigt, dass die Menschen aus Wein-
garten gerne in ihrem Stadtteil leben, die Identifikation ist
groß. Die FSB schafft mit den Bau- und Entwicklungsmaß-
nahmen wichtige Voraussetzungen dafür, dass dieses gute
Image sich weiter entwickeln kann. Mit den nun bevorsteh-
enden Sanierungen der Gebäude in der Sulzburger Straße
27 bis 45 investiert die FSB bis 2015 ca. 90 Millionen Euro.
Entstanden ist bereits jetzt ein neues Weingarten-West, in
das sich die Bugginger Straße 87 und die noch folgenden
zu modernisierenden Gebäude nahtlos einfügen.



PREMIERE FÜR DIE FSB: EINE KOOPERATION MIT EINER PRIVATEN BAUGRUPPE

Bei dem Neubau „TriColore“ in der Lise-Meitner-Straße im Vauban funktioniert soziale Durchmischung gleich doppelt: erstens durch die Verbindung von Wohneigentum und gefördertem Mietwohnungsbau und zweitens durch das Nebeneinander von kleinen und großen Wohneinheiten für alle Generationen.



Das aktuell größte neu errichtete Passivhaus-Wohngebäude Freiburgs verfügt über 16 Eigentumswohnungen einer privaten Baugruppe sowie 38 von der FSB errichteten, öffentlich geförderten Mietwohnungen. Es entstanden neben 23 großen Mietwohnungen für Familien 15 Zwei-Zimmerwohnungen, die barrierefrei erreichbar und somit auch auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind. So wurden beispielsweise grundsätzlich die Duschen bodengleich ausgeführt. Damit stützt das Wohnungskonzept den Gedanken eines Mehr-Generationenwohnhauses, des gemeinsamen Lebens von Alt und Jung unter einem Dach.

Viele Jahre hatte eine Baugruppe am passenden Bebauungsentwurf für das Teilgrundstück an der Lise-Meitner-Straße gearbeitet. Die FSB erwarb zwei Drittel der Gesamtfläche, wodurch eine Umsetzung der Pläne möglich wurde.

„Das Projekt ‚TriColore‘ in der Lise-Meitner-Straße ist ein gutes Beispiel für soziale Integration in Stadtteilen mit wenig geförderten Mietwohnungen“, betont Ralf Klausmann. Gerade im Stadtteil Vauban herrscht ein relativ hohes Mietpreisniveau. In der Lise-Meitner-Straße bekommen nun auch Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen Zugang zu qualitativ hochwertigem Wohnraum in einem Stadtgebiet, in dem sie es sich sonst vermutlich nicht leisten könnten, zu wohnen. Möglich macht dies



Lise-Meitner-Straße 11 im Vauban

zum einen die Förderung durch das Landeswohnraumförderungsprogramm, wonach die Miete drei Euro pro Quadratmeter unter der ortsüblichen Durchschnittskaltmiete liegt. Dank des Passivhausstandards bleiben auch die Heizkosten für die Bewohnerinnen und Bewohner niedrig. Erreicht wird der hohe Energiestandard dank sehr guter Wärmedämmung, Dreifachverglasung und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaik-Anlage errichtet.

Der Name „TriColore“ bezieht sich auf die architektonische Anlage des Gebäudes. Der dreiteilige Baukörper wurde zu zwei Teilen von der FSB gebaut, den dritten Teil errichtete die private Baugruppe Blau. Berücksichtigt haben die Planer diese besondere Konstellation durch ein schlüssiges Konzept, das den Leitgedanken der sozialen Integration visualisiert: So wie die eigene Wohnsituation selbstbestimmt und individuell, aber dennoch als große Gemeinschaft gelebt werden soll, so sind einerseits die Gebäudeteile farblich klar abgesetzt, aber dennoch als Einheit erkennbar. Dafür sorgen die durchgehende horizontale Gliederung im natursteinverkleideten Sockelbereich, einheitliche Obergeschosse und der zurückgesetzte Attikabereich.



Manuela Bott
Projektsteuerung

Im Stadtteil Vauban sind Baugruppen häufig vertreten. „Für die FSB war es die erste Zusammenarbeit dieser Art und daher eine spannende Aufgabe“, so die verantwortliche Projektsteuerin Manuela Bott. Erfreulich, dass das Gesamtergebnis für die FSB und für die Baugruppe Blau kompromisslos gut gelungen ist.



Binzengrün 9

EIN HAUS MIT WEITBLICK

Mit dem Binzengrün 9 hat die FSB ihr zweites Vorzeigeprojekt in Sachen energetischer Sanierung von 1960er-Jahre-Hochhäusern zu Passivhochhäusern realisiert. Ganze 44 Jahre alt ist das Hochhaus im Binzengrün 9; nach der fünfzehnmonatigen Sanierungsphase hat es einen höheren Energiestandard als ein Neubau und bietet mehr Wohnkomfort, als je zuvor.

Im Binzengrün 9 hat die FSB von den Erfahrungen aus der Bugginger Straße 50 profitiert und konnte somit die Sanierungszeit verkürzen. Dies kam dem angespannten Freiburger Wohnungsmarkt zugute. Fast 100 Handwerker arbeiteten bis November 2012 daran, dem Hochhaus im Binzengrün 9 nicht nur neuen Glanz zu verleihen, sondern es auch energetisch zukunftsfähig zu machen. Das Architekturbüro Siedlungswerkstatt aus Konstanz hatte sich in einer Mehrfachbeauftragung durchgesetzt und plante die Modernisierung.

Das ambitionierte Projekt ist nicht nur ein auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ausgelegtes Sanierungsvorhaben. Insbesondere auch aus gestalterischer Sicht ist die Sanierung des Binzengrün 9 bestens gelungen. Wie auch bei der Modernisierung des Nachbargebäudes Bugginger Straße 50 sah das Konzept vor, die alten Balkone in den Wohnraum einzubeziehen und somit Wärmebrücken zu verringern. Die eingezogenen Loggien sind besser geschnitten und somit komfortabler für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Anzahl der Wohnungen, die allesamt barrierefrei erreichbar sind, stieg nach der Sanierung von 95 auf 105. Vor allem eine höhere Anzahl an großen



Drei Passivhochhäuser in Weingarten-West



Renate Bräu
Teamleitung

Wohnungen für Familien mit Kindern, insgesamt 33, konnte realisiert werden. „Das haben sich viele Bewohnerinnen und Bewohner gewünscht und dem sind wir gerne nachgekommen“, erklärt Renate Bräu, Teamleiterin für Modernisierungsprojekte und

Mietwohnungsbau bei der FSB. Weiterhin gibt es 39 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 33 Drei-Zimmer-Wohnungen.

Der Gesamtenergieverbrauch des Gebäudes konnte nach der Sanierung um etwa 80 Prozent gesenkt werden, was durch das Passivhaus-Konzept mit maximalen Dämmstärken, Dreifachverglasung und kontrollierter Lüftung mit Wärmerückgewinnung erreicht wurde. Beheizt wird das Gebäude durch Fernwärme aus der benachbarten Heizzentrale mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk.

Die Modernisierung des Hochhauses Binzengrün 9 ist eingebunden in das Programm „Soziale Stadt“, wonach im Quartier Weingarten West 1.300 Wohnungen saniert werden. Das Förderprogramm ist ein wesentlicher Finanzierungsbaustein mit Mitteln von Stadt, Land und Bund.

Auch die Deutsche Energie-Agentur (dena) beteiligte sich im Rahmen eines Modellprojekts. Nicht zuletzt dank dieser Förderungen können nach der Sanierung bezahlbare Mieten sichergestellt werden, welche in drei Schritten auf zehn Jahre festgeschrieben sind. „Die Sanierungen sind für Weingarten-West von großer Bedeutung. Sie tragen wesentlich dazu bei, das Quartier weiter zu stabilisieren“, sagt Ralf Klausmann.

Die erfolgreichen Hochhaussanierungen finden mit der Bugginger Straße 2, dem dritten, nach Passivhausstandard sanierten Hochhaus, eine Fortsetzung, die nicht nur erneut energetisch den höchsten Ansprüchen gerecht wird: Durch den Anbau einer Gebäudeachse werden in diesem Haus 45 neue Wohnungen, darunter 15 Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien geschaffen, ohne neue Baugrundstücke in Anspruch zu nehmen. Dies ist ein Beitrag zur weiteren Entlastung des durch eine starke Nachfrage gekennzeichneten Wohnungsmarktes in Freiburg, gerade für Familien mit Kindern. In die Räumlichkeiten im Erdgeschoss der Bugginger Straße 2 wird, nach Abschluss der Sanierung, die städtischen Kindertagesstätte Wirbelwind zurückziehen. Sie erhält durch den Anbau einen dringend benötigten dritten Gruppenraum. Mit dieser Entwicklungsmaßnahme für die städtische Kita untermauert die FSB ihre Aufgabe der ganzheitlichen Quartiersentwicklung.



WOHNQUARTIER STERNENHOF

15 Mooswälder Kinder vollzogen im Mai 2012 den Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt im Wohnquartier Sternenhof. Es entsteht unter anderem eine Kindertagesstätte, die bereits im September dieses Jahres eröffnen wird. Das Jugendhilfswerk Freiburg e.V. bietet künftig ein Betreuungsangebot für 50 Kleinkinder vom Säuglingsalter bis zu sechs Jahren an.

Spatenstich für die Kindertagesstätte, das Turmgebäude und die acht Reihenhäuser

FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann freut sich, dem sozialen Selbstverständnis als städtische Wohnungsgesellschaft zu entsprechen, denn „hier zeigt sich, dass wir möglichst immer die Stadt als Ganzes, und nicht nur unser Bauvorhaben, im Blick haben. Diese Kita ist für die Kinder im Freiburger Westen.“

Das Gebäude wurde, wie auch ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten und 14 Eigentumswohnungen, vom Architekturbüro Di Dörr & Irrgang aus Au entworfen. Die Fertigstellung des sogenannten Turmgebäudes ist für Frühjahr 2014 geplant. Die Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen im „Turm“ bieten jeweils eine Wohnfläche von etwa 76 bis 99 m². Ebenfalls in 2012 erfolgte der Baubeginn für acht großzügige Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von je 150 m². Diese werden im Herbst 2013 bezugsfertig sein.

Gerade mit den vielen interessanten Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld stellt die FSB mit den Wohnungen im Wohnquartier Sternenhof attraktives Wohneigentum arbeitsplatznah



Der neue Robert-Grumbach-Platz

zur Verfügung. Entsprechend erfreulich ist die Nachfrage. „Es ist das variantenreiche Wohnungsangebot, das im Sternenhof überzeugt. Dieses wird langfristig für eine gute Durchmischung im Quartier sorgen. Die Infrastruktur mit vielen Grünbereichen wird den Lebensmodellen unterschiedlicher Generationen gerecht“, erklärt Jule Hinzpeter, FSB-Teamleiterin für das Bauträgersgeschäft.

Das Bauvorhaben Wohnquartier Sternenhof ist das zurzeit größte Bauvorhaben der FSB

Di Dörr & Irrgang ist ebenfalls für das architektonische Gesamtkonzept des Quartiers verantwortlich, das im Wettbewerb von 17 Architekturbüros überzeugen konnte. Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Hüttinger entstehen insgesamt 133 Eigentumswohnungen, acht Reihenhäuser, sechs Gewerbeeinheiten und eine Kindertagesstätte. Zirka 14.700 m² Wohn- und Gewerbefläche baut die FSB an diesem Standort. Alle Wohngebäude werden in nachhaltiger und umweltgerechter Bauweise im Freiburger



Jule Hinzpeter
Teamleitung
Bauträgersgeschäft



Stephan Will
Projektsteuerung

Energieeffizienzhaus-Standard 40 errichtet. Umgeben von vielen Grün- und Freiflächen erwartet die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein innenstadtnahes, urbanes Quartier.

Der erste Bauabschnitt, der die Häuser Süd 1 bis Süd 3 umfasste, wurde vor kurzem fertiggestellt. Im Bau ist derzeit neben den Turmwohnungen und den acht Reihenhäusern der vierte Bauabschnitt – die Häuser Grün 1 bis Grün 4 – mit 44 Wohnungen.

Der Spatenstich für das Wohn- und Geschäftshaus entlang des neuen Robert-Grumbach-Platzes an der Elsässer Straße ist im nächsten Jahr geplant. Bis Ende 2016 sollen die Bauarbeiten im Wohnquartier Sternenhof abgeschlossen sein.

KOMFORTABEL

PARKEN IN DER INNENSTADT

IN DEN FKB-GARAGEN GARANTIERT



Sicheres und bequemes Parken in Freiburg

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG bietet ihren Kunden bequemes und sicheres Parken auf insgesamt etwa 3.300 Stellplätzen in 17 eigenen und von der FKB betriebenen Parkhäusern. Alle Innenstadtgaragen der FKB sind in den letzten Jahren modernisiert worden und verfügen heute über ein zeitgemäßes Design sowie modernste Sicherheitstechnik und bieten Annehmlichkeiten, wie Frauen- und Familienparkplätze oder helle, freundliche Zu- und Ausgänge. Die Schlossberggarage verfügt über zwei Ladestationen für Elektroautos.

www.parkeninfreiburg.de



Gute Stimmung anlässlich der Eröffnung der Rotteckgarage:

Prof. Dr. Martin Haag, Baubürgermeister, Stefan Huber, Vorstand „Z'Friburg in der Stadt“, Ralf Klausmann und Utz Geiselhart, Handelsverband Südbaden (v.l.)

Mit dem Abschluss der Sanierung der Rotteckgarage befindet sich das innerstädtische Parkangebot der Freiburger Kommunalbauten, die zum Bilanzstichtag 3.328 Parkplätze verwaltet, in einem hervorragenden baulichen Zustand.

347, mehr als 10 Prozent aller FKB-Parkplätze, befinden sich in der neuen Rotteckgarage in der westlichen Innenstadt, nahe dem Rathaus. Händler und Stadtbummler freuten sich gleichermaßen, dass bereits nach elfmonatiger sanierungsbedingter Schließung die Rotteckgarage im Dezember letzten Jahres teilweise wiedereröffnet wurde. Seit Juni stehen wieder alle vier Ebenen zur Verfügung. Hell, freundlich und mit frischen Farben an den Wänden, so präsentiert sich die Rotteckgarage heute. Im Zuge der umfassenden Sanierungsarbeiten, für die sich die Ingenieur-Gesellschaft der Bauwerkserhaltung mbH aus Ravensburg verantwortlich zeigt, wurden die durch Wintersalz entstandenen Schäden an Decken, Wänden und Stützen beseitigt sowie Abdichtungen und Fahrbahnbeläge erneuert und die Stellplätze klarer gekennzeichnet.

Die Sprinkler- und Brandmeldeanlage sowie Lüftung und Entrauchung wurden aufgerüstet und eine neue Schrankenanlage installiert. „Vieles ist für den Kunden auf den ersten Blick nicht sichtbar. Aber der Aufwand für diese Sanierung war durch die in die Jahre gekommene Bausubstanz und die veraltete Haustechnik enorm“, beschreibt

Projektsteuerer Klaus Gutmann die Herausforderungen der Modernisierung. Nach der Sanierung sind es etwa 50 Parkplätze weniger als zuvor. Die Parkflächen wurden an größere Fahrzeuge angepasst und verbreitert. Zusätzlich entstanden Frauenparkplätze sowie familienfreundliche Parkplätze, auf denen problemlos ein Familien-Van Platz findet. Auch der Eingangsbereich, konzipiert von den Architekten Lips + Teichert aus March, erstrahlt in neuem Glanz. Das nun offene Treppenhaus mit großflächigen Glaselementen sorgt für kurze, übersichtliche Wege mit viel natürlichem Licht.



Klaus Gutmann
Projektsteuerung

Komplett erneuert wurden auch die WC-Anlagen. Anfahrbar ist die Garage aufgrund der Umgestaltung des Rotteckrings aus nördlicher Richtung über den Fahnenbergplatz, von Süden her über die Bismarckallee, Eisenbahnstraße oder den Friedrichring.

Rund um die Uhr können Kunden in der Rotteckgarage parken, der Tagstarif beträgt 1,90 Euro die Stunde. Nachts ist das Parkhaus zum günstigeren Nachttarif von maximal 3,50 Euro geöffnet.

KEIDEL

MINERAL-THERMALBAD



Wo Gesundheit zum Vergnügen wird

In idyllischer Lage am Rande der Stadt Freiburg befindet sich das KEIDEL Mineral-Thermalbad. Eingebettet in die natürliche Umgebung des Mooswaldes bietet das Bad beste Bedingungen, um Körper und Seele in harmonischen Einklang zu bringen.

Eine Wellnessfläche von über 6.000 m² mit acht Badebecken und neun Saunen macht das KEIDEL Mineral-Thermalbad zu einem einzigartigen Ruhepol fernab vom hektischen Alltag. Seit 1979 sprudelt das heilende und wohltuende Thermalwasser aus den eigenen Quellen.

Mehr als 400.000 Besucher sind jährlich im KEIDEL-Bad zu Gast. In den vergangenen Jahren wurden mehr als 23 Millionen Euro in die bauliche und energetische Modernisierung des Bads investiert.

www.keidelbad.de



Wohlfühlen im KEIDEL-Bad

Gesundheit und Wohlbefinden aus der eigenen Heilquelle

Das KEIDEL Mineral-Thermalbad verzeichnete im Jahr 2012 ein Besucherplus von 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dies zeigt, dass die Investitionen in die Modernisierung und Weiterentwicklung des Gesundheits- und Freizeitbads von großer Bedeutung waren, auch um sich im Wettbewerb mit den umliegenden Wellness- und Gesundheitsbädern langfristig erfolgreich zu positionieren.

Mehr als 23 Millionen Euro wurden inklusive der Landeszuschüsse seit 2006 in die Modernisierung des Bads investiert. Die Gesamtzahl von 433.500 Besuchern (Vorjahr: 388.500) bescheinigt: diese Investitionen waren richtig. Alle Maßnahmen wurden, wie auch bei den Modernisierungen der Garagen der Freiburger Kommunalbauten, aus dem Cash-Flow finanziert.

Die Weiterentwicklung der Infrastruktur wird fortgesetzt. Nach mehr als 20 Jahren soll nun die Umgestaltung des Sauna- und Therapiebereichs folgen. „Neben den weiteren baulichen Maßnahmen wird in den kommenden Jahren der Fokus auch auf die Neugestaltung vieler Dienstleistungsstandards und Prozesse im Bad gelegt“, sagt Ralf Klausmann. Bereits 2012 wurde die neue Internetseite unter www.keidelbad.de veröffentlicht, die im Vergleich zum bisherigen Auftritt, die Angebote in ihrer Vielfalt für den Gast deutlich transparenter aufzeigt. Noch im laufenden Jahr wird ein internetbasierter Shop eingeführt, der es den Gästen ermöglichen soll, Gutscheine oder Wellness-Anwendungen online zu erwerben.



Zur weiteren Steigerung der Dienstleistungsqualität im KEIDEL Mineral-Thermalbad wurde im Jahr 2012 ein kontinuierliches Gäste-Feedback-Programm eingeführt. Auf einem Kurzfragebogen ermitteln die Kolleginnen und Kollegen dauerhaft die Qualität der Angebote und Dienstleistungen des KEIDEL-Bads. Dieses laufende Monitoring ermöglicht es, zukünftig auf Gästerückmeldungen direkt reagieren zu können. Außerdem kann die strategische Weiterentwicklung des Bades den Gästewünschen entsprechend ausgerichtet werden.

Eine große Herausforderung für die Gäste im Mooswald ist die Parkierungssituation zu besucherstarken Zeiten. In 2012 wurden daher insgesamt 50 neue Parkplätze fertiggestellt, die zur Entlastung beitragen. Langfristig sind die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und eine Neuausrichtung der Parkierungssituation als eine der Maßnahmen zur strategischen Weiterentwicklung des Kurgebiets „An den Heilquellen“ vorgesehen.

Nach Ansicht renommierter Experten und Freizeitforscher gehört das touristische Segment von Gesundheits- und Wellnessreisen zu den Wachstumsmärkten im Tourismus. Gesundbleiben oder gesundwerden wird immer mehr zum Hauptmotiv des Urlaubs. Im KEIDEL Mineral-Thermalbad kümmern sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schon seit 1979 um die Gesunderhaltung der Gäste. Unterstützt werden sie dabei vom Besten was die Natur zu bieten hat: dem Thermalwasser. Damit sich die touristische Infrastruktur analog zum Markt für Gesundheitsreisen weiter entwickeln kann, hat die FKB 2012 eine Machbarkeitsstudie für ein neues Hotel am KEIDEL-Bad in Auftrag gegeben. Die Betreiber und Experten der regionalen Tourismuswirtschaft sind sich darüber einig, dass ein Hotel auf dem baureifen Grundstück südlich des Mineral-Thermalbads seinen erfolgreichen Platz im Übernachtungsangebot in Freiburg und Umgebung finden kann.



REGIO BÄDER AM PULS DER ZEIT

Freiburgs Hallen- und Freibäder – Baden in Freiburg

Im Januar 2006 ist dem Stadtbau Verbund die neu gegründete Regio Bäder GmbH angegliedert worden. Sie hat die Betriebsführung für die Freibäder Strandbad, Lorettoabad, St. Georgen und die Hallenbäder Westbad, Haslacher Bad, Faulerbad, Lehener Bad und Hochdorfer Bad übernommen. Das spricht für die große Kompetenz, die sich der Verbund durch den jahrelangen, erfolgreichen Betrieb des KEIDEL Mineral-Thermalbads erworben hat.

Die Regio Bäder verfügen über eine Wasserfläche von rund 8.300 m², die jährlich von zirka einer Million Badegästen mit Freude genutzt wird. Mehr als 1.000 Kinder lernen jedes Jahr in den Freiburger Bädern das Schwimmen. Neben dem Schul- und Vereinsschwimmen, Schwimmkursen und Aquafitness verfügen die Bäder zum Teil auch über Saunen und weitere Zusatzangebote aus dem Bereich Sport und Wellness.

www.badeninfreiburg.de
facebook.com/badeninfreiburg



Spiel, Spaß & Sport in den Frei- und Hallenbädern.

So modern, frisch und innovativ, wie in nur wenigen anderen Städten, zeigen sich die Freiburger Frei- und Hallenbäder, die von der Regio Bäder GmbH (RBG) betrieben werden. Innerhalb von nur fünf Jahren ist es in einem Kraftakt gelungen, die Freiburger Bäderlandschaft technisch, energetisch und funktional auf den neuesten Stand zu bringen. Dies schafft Lebensqualität für die Freiburger Bürgerinnen und Bürger.

Ob sportlich aktiv oder entspannt – für jeden Badegast hat die Regio Bäder GmbH das richtige Bad. Im Jahr 2012 zählten die Bäder mehr als 900.000 Gäste. Zwischen drei Freibädern können Sonnenhungrige wählen. Mit 3.300 m² Wasserfläche ist das größte Bad das Strandbad. Neu ist dort die Strandbar samt Sandstrand und Beach-Soccer-Platz und neuem Steak-Restaurant im Obergeschoss. Besonders Familien zieht es in das St. Georgener Freibad. Die Damen erfreuen sich am traditionsreichen Lorettoabad mit dem einzigen Damenfreibad Deutschlands. Für Badespaß, selbst in der kühlen Jahreszeit, sorgen die fünf Hallenbäder der RBG. Das sportlichste ist das Westbad. In Haslach können Schwimmer unter dem hölzernen Himmel aus Fichtenholz ihre Runden ziehen. Das Faulerbad ist unter anderem wegen seiner zentralen Lage beliebt. Und viele Stammbesucher zieht es in „ihre“ Hallenbäder nach Hochdorf oder Lehen.

So früh wie noch nie: „Anbaderekord“ 2012

Bereits am 28. März 2012 läutete das Strandbad die Badesaison 2012 ein. Ein besonderer Rekord, vor allem für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Strandbad, die auf diesen Tag hingearbeitet haben. „Freiburgs Bäder zeigen sich flexibel und sind startklar, wenn der Sommer da ist“,

so die Botschaft vom Geschäftsführer der Regio Bäder Ralf Klausmann. Treibt die Sonne das Thermometer auf Temperaturen über 20 Grad, werden die Pforten schon in der Vorsaison für Sonnenhungrige geöffnet. Dank dieser frühen sommerlichen Temperaturen, aber auch aufgrund des sonnigen Augusts, war der Sommer 2012 weit besser als sein Ruf. Das zeigte sich in einer soliden Bilanz: Mit knapp 400.000 Besuchern lagen die Gästezahlen knapp über dem Vorjahr und auf durchschnittlichem Niveau der vergangenen zehn Jahre.

Ein glänzender neuer Auftritt für Freiburgs Hallen- und Freibäder: badeninfreiburg ist jetzt auch online erfrischend.

Badegäste können sich jetzt noch schneller und umfassender im Internet informieren. Seit Ende Mai sind die Regio Bäder unter www.badeninfreiburg.de online. „Außerdem treten wir erstmals in einen aktiven Dialog mit dem Badegast“, sagt Robert Grammelspacher, Betriebsleiter der Regio Bäder. Wer auf der Facebook-Seite von „badeninfreiburg“ auf „Gefällt mir“ klickt, erhält alle aktuellen Infos und Änderungen von Kurs- oder Öffnungszeiten direkt auf das Smartphone. Ganz einfach per Internet kann sich der Badegast künftig auch über Veranstaltungen informieren, auf dem Smartphone sogar mit einer mobilen Seitenanpassung.

Veranstaltungen gab es in 2012 in den Regio Bädern zahlreiche: So konnten Badegäste im Dezember nicht nur einen „Wetten dass ...?“-Wettkönig im Westbad live miterleben, sondern auch eine Rekordteilnahme bei der deutschen Kurzbahnmeisterschaft der Masters. Auch zukünftig wird die moderne Frei- und Hallenbadlandschaft mit noch mehr Events und Sonderveranstaltungen dem breiten Publikum Gelegenheit geben, die frisch modernisierten Bäder zu besuchen und „Fan zu werden“ – nicht nur virtuell auf Facebook, sondern vor allem als Stammgast im Bad.



Bilanz: Zahlen 2012

Freiburger Stadtbau GmbH

Aktiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	66.460,00	93.024,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	312.878.017,07	283.932.959,00
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.517.666,57	1.862.885,32
3. Grundstücke ohne Bauten	525.871,61	525.871,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.952,17	266.292,17
5. Bauten auf fremden Grundstücken	360.764,00	388.601,00
6. Technische Anlagen	3.815.636,00	3.749.612,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	994.281,00	1.060.149,98
8. Anlagen im Bau	10.966.949,71	21.075.375,91
9. Bauvorbereitungskosten	1.085.665,04	1.171.216,34
	339.375.803,17	314.032.963,33
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	146.451,68	120.451,68
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.850,00	5.850,00
3. Sonstige Ausleihungen	9.505,01	16.436,20
	161.806,69	142.737,88
Summe Anlagevermögen	339.604.069,86	314.268.725,21

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.478.547,31	4.144.747,50
2. Bauvorbereitungskosten	1.202.257,02	1.089.601,84
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	16.001.522,04	8.135.537,55
4. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	103.726,46	305.312,21
5. Unfertige Leistungen	13.450.952,70	12.064.444,47
6. Andere Vorräte	176.443,77	178.465,51
7. Geleistete Anzahlungen	282.085,30	264.033,47
	36.695.534,60	26.182.142,55

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	251.754,15	663.041,91
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	896.175,03	986.219,99
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	82.486,99	325.564,66
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.140.696,84	780.215,29
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	468.973,05	2.141.767,32
6. Forderungen gegen Gesellschafterin	839.952,37	147.884,88
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.755.069,79	2.584.718,65
	5.435.108,22	7.629.412,70

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand	4.743,82	4.099,11
2. Guthaben bei Kreditinstituten	5.497.761,08	5.369.769,53
	5.502.504,90	5.373.868,64
Summe Umlaufvermögen	47.633.147,72	39.185.423,89

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten	781.053,00	937.032,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	48.817,14	99.337,06

Bilanzsumme	388.067.087,72	354.490.518,16
--------------------	-----------------------	-----------------------

BILANZ 2012: Freiburger Stadtbau GmbH

Passiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital	39.083.600,00	39.083.600,00
II. Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals		
1. Kapitalrücklage der Gesellschafterin	8.503.350,00	8.503.350,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.835.446,00	8.651.446,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
3. Andere Gewinnrücklage	49.870.833,46	46.860.833,46
	59.816.279,46	56.622.279,46
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	4.797,69	6.764,27
2. Jahresüberschuss	1.832.752,67	3.343.033,42
3. Einstellung in gesellschaftsvertr. Rücklage	184.000,00	335.000,00
	1.653.550,36	3.014.797,69
Summe Eigenkapital	109.056.779,82	107.224.027,15

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.597.061,00	9.675.094,00
2. Sonstige Rückstellungen	10.409.557,06	10.640.878,77
Summe Rückstellungen	20.006.618,06	20.315.972,77

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	206.412.957,80	185.762.095,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern: € 43.880,54 (per 31.12.2011 € 46.208,18)	16.486.365,38	13.013.018,65
3. Erhaltene Anzahlungen	17.802.138,12	13.707.758,55
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.191.479,30	8.092.008,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.946.163,47	5.447.255,13
6. Verbindlichkeiten gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.175,39	3.175,39
7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: € 323.478,97 (31.12.2011 € 125.302,09) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 8.306,86 (per 31.12.2011 € 8.149,19) - davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern: € 763.911,19 (per 31.12.2011 € 741.881,42)	1.160.410,38	925.206,58
Summe Verbindlichkeiten	259.003.689,84	226.950.518,24

Bilanzsumme

388.067.087,72

354.490.518,16

BILANZ 2012: Freiburger Stadtbau GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.277.690,66		
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	9.312.042,09		
c) aus Betreuungstätigkeit	1.492.988,02		
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.734.919,39		
		61.817.640,16	52.533.796,31
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		7.841.269,74	5.727.686,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		530.937,00	649.040,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.491.965,98	6.088.164,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.938.376,11		25.489.055,15
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.346.135,26		7.535.818,65
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	431.053,37		265.073,85
		39.715.564,74	33.289.947,65
Rohergebnis		31.966.248,14	31.708.739,77
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.335.575,71		6.300.953,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 430.067,75 (€ 523.799,27)	1.690.050,22		1.758.086,14
		8.025.625,93	8.059.039,48
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.482.362,56	8.624.684,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.236.270,24	2.891.366,46
Betriebsergebnis		11.221.989,41	12.133.649,16
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		591,05	806,62
10. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		150.199,09	399.480,02
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.623,37	39.756,51
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.492.787,06	6.587.946,89
		-7.315.373,55	-6.147.903,74
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.906.615,86	5.985.745,42
14. Ausserordentliche Aufwendungen		101.105,00	914.395,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		83.916,81	0,00
16. Sonstige Steuern		1.888.841,38	1.728.317,00
17. Jahresüberschuss		1.832.752,67	3.343.033,42
Gewinnvortrag		4.797,69	6.764,27
Einstellung in die gesellschaftsvertr. Rücklage		184.000,00	335.000,00
18. Bilanzgewinn		1.653.550,36	

Anlagegitter

Alle Angaben in Euro

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	Stand 31.12.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV - Software	1.458.567,16	56.115,65	0,00	0,00	1.514.682,81
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	434.723.357,13	16.453.317,61	1.067.237,23	21.641.941,08 U3	471.751.378,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.294.980,00	577.048,64	0,00	6.276.289,43	12.148.318,07
Grundstücke ohne Bauten	525.871,61	0,00	0,00	0,00	525.871,61
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	266.292,17	0,00	35.340,00	0,00	230.952,17
Bauten auf fremden Grundstücken	560.235,85	0,00	0,00	0,00	560.235,85
Technische Anlagen	4.264.692,16	293.375,88	0,00	0,00	4.558.068,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.047.293,68	277.287,98	35.575,39	0,00	4.289.006,27
Anlagen im Bau	21.075.375,91	17.247.520,16	0,00	422.830,17 U1 -21.641.941,08 U3 -6.276.289,43 U4 120.018,97 U9 19.435,01 U10	10.966.949,71
Bauvorbereitungskosten	1.171.216,34	340.665,06	0,00	-422.830,17 U1	1.089.051,23
	471.929.314,85	35.189.215,33	1.138.152,62	21.641.941,08 U1 -21.641.941,08 U3 120.018,97 U9 19.435,01 U10	506.119.831,54
III. Finanzanlagen					
Anteile an verb. Unternehmen	120.451,68	26.000,00	0,00	0,00	146.451,68
Anteile der BGV AG	5.850,00	0,00	0,00	0,00	5.850,00
Sonstige Ausleihungen	16.436,20	0,00	6.931,19	0,00	9.505,01
	142.737,88	26.000,00	6.931,19	0,00	161.806,69
	473.530.619,89	35.271.330,98	1.145.083,81	21.641.941,08 U1	507.796.321,04
				-21.641.941,08 U3	
				120.018,97 U9	
				19.435,01 U10	

Anmerkungen

- U1 Umbuchung auf Anlagen im Bau- / Anlagevermögen
- U3 Umbuchung auf Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
- U4 Umbuchung auf Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten
- U9 Umbuchung von Grundstücken ohne Bauten des UV
- U10 Umbuchung von Grundstücken mit unfertigen Bauten UV

Abschreibungen

Restbuchwerte

Abschreibungen				Restbuchwerte		
Stand 31.12.2011	Jahresabschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2011
1.365.543,16	82.679,65	0,00	0,00	1.448.222,81	66.460,00	93.024,00
150.790.398,13	8.600.359,02	517.395,63	0,00	158.873.361,52	312.878.017,07	283.932.959,00
3.432.094,68	198.556,82	0,00	0,00	3.630.651,50	8.517.666,57	1.862.885,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	525.871,61	525.871,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.952,17	266.292,17
171.634,85	27.837,00	0,00	0,00	199.471,85	360.764,00	388.601,00
515.080,16	227.351,88	0,00	0,00	742.432,04	3.815.636,00	3.749.612,00
2.987.143,70	342.192,00	34.610,43	0,00	3.294.725,27	994.281,00	1.060.149,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.966.949,71	21.075.375,91
0,00	3.386,19	0,00	0,00	3.386,19	1.085.665,04	1.171.216,34
157.896.351,52	9.399.682,91	552.006,06	0,00	166.744.028,37	339.375.803,17	314.032.963,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146.451,68	120.451,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.850,00	5.850,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.505,01	16.436,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.806,69	142.737,88
159.261.894,68	9.482.362,56	552.006,06	0,00	168.192.251,18	339.604.069,86	314.268.725,21

Rücklagen- und Verbindlichkeitspiegel

Alle Angaben in Euro

	Bestand zu Beginn des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr
1) Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.651.446,00	184.000,00	0,00	0,00
2) Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	0,00	0,00	0,00
3) Freie Rücklage	46.860.833,46	0,00	3.010.000,00	0,00

Die Angaben nach § 285 Nr. 1 und 2 HGB zu den Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgender Übersicht:

Alle Angaben in Euro

	Gesamt*)	mit Restlaufzeit von - bis zu einem Jahr	- zwischen einem und fünf Jahren	- mehr als fünf Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	206.412.957,80 (185.762.095,03)	26.603.191,92 (18.357.393,18)	29.021.740,84 (26.467.605,83)	150.788.025,04 (140.937.096,02)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.486.365,38 (13.013.018,65)	496.500,23 (363.856,18)	2.293.825,86 (1.763.679,78)	13.696.039,29 (10.885.482,69)
Erhaltene Anzahlungen	17.802.138,12 (13.707.758,55)	17.802.138,12 (13.707.758,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.191.479,30 (8.092.008,91)	508.005,46 (775.105,53)	0,00 (0,00)	7.683.473,84 (7.316.903,38)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	8.946.163,47 (5.447.255,13)	8.946.163,47 (5.447.255,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.175,39 (3.175,39)	4.175,39 (3.175,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.160.410,38 (925.206,58)	1.160.410,38 (925.206,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	259.003.689,84 (226.950.518,24)	55.520.584,97 (39.579.750,54)	31.315.566,70 (28.231.285,61)	172.167.538,17 (159.139.482,09)

Anmerkungen

*) Beträge in Klammern sind Zahlen zum 31.12.2011 ; **) GPR = Grundpfandrecht

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten Mietsicherheitsleistungen und Zinsen in Höhe von 7.683.473,84 €.

Die angegebenen Fristigkeiten basieren auf den Tilgungsplänen und auf Erfahrungswerten.

Bestand am Ende
des Geschäftsjahres

8.835.446,00

1.110.000,00

49.870.833,46

gesicherte Beträge

Art und Form der
Sicherheiten **)

181.480.935,72
(174.360.423,27)

GPR / Bürgschaft

16.486.365,38
(12.976.769,24)

GPR / Bürgschaft

0,00
(0,00)

0,00
(0,00)

0,00
(0,00)

0,00
(0,00)

0,00
(0,00)

197.967.301,10
(187.337.192,51)

Anhang

I. Allgemeine Hinweise zum Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes und die des Gesellschaftsvertrages beachtet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, so weit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

1. Anlagevermögen

- Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen.
- Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer wird bei Software drei Jahre unterstellt.
- Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes, wobei durch den Übergang in die Steuerpflicht zum 01.01.1991 die Nutzungsdauer der Grundstücke und grundstücksgleicher Rechte mit Wohnbauten nach den steuerlichen Vorschriften bemessen wurde. Bei der Bemessung der Abschreibung 1991 wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zu Grunde gelegt.
- Bei Bauten auf fremden Grundstücken handelt es sich um eine Kleingartenanlage, um einen Parkplatz und um Garagen, die mit 5 v.H. bzw. 7 v.H. jährlich abgeschrieben werden.
- Die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter sowie die Anlagen im Bau und die Bauvorbereitungskosten sind zu den Anschaffungskosten bewertet.
- Die technischen Anlagen betreffen Photovoltaikanlagen auf den Wohngebäuden sowie gewerblichen Gebäuden und werden linear mit 5 v.H. abgeschrieben.
- Die Abschreibungen wurden beim beweglichen Anlagevermögen sowohl degressiv als auch linear vorgenommen. Der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung erfolgte in den Fällen, in denen dies zu einer höheren Jahresabschreibung führte.

- Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € ist im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet worden. Dieser wird über die Laufzeit von fünf Jahren linear abgeschrieben.
- Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die sonstigen Ausleihungen werden zum Nennwert angesetzt.

2. Umlaufvermögen

- Entsprechend dem Wesen des Unternehmens kommen bei den unfertigen Leistungen die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten zum Ausweis; es handelt sich hierbei um die aufgelaufenen Fremdkosten.
- Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.
- Die Vorräte an Heizmaterial sind zu Einstandspreisen bewertet, der Bestand an Reparaturmitteln ist zu Durchschnittspreisen bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

3. Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

4. Pensionsrückstellungen

Die Gesellschaft hat zum 01.01.2010 ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG geltenden Bewertungsvorschriften für Pensionsrückstellungen nach der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode erstellen lassen. Dabei wurde ein Zinssatz von 5,06 % sowie eine erwartete Rentensteigerung von 1,75 % zu Grunde gelegt. Zudem wurden die Sterbetafeln nach Heubeck aus dem Jahr 2005 verwendet. Zum 01.01.2010 ergibt sich aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen eine Unterdotierung in Höhe von 1.516.576,00 €. Die Gesellschaft entschied sich für die Ausübung des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB und eine Verteilung der erforderlichen Zuführung über den längst möglichen Zeitraum von 15 Jahren. Folglich wird beginnend mit dem Geschäftsjahr 2010 in jedem Jahr ein Betrag von 101.105,00 € den Pensionsrückstellungen erfolgswirksam zugeführt. Im Jahr 2011 wurde die Zuführung in Höhe von 909.945,00 € vorweggenommen. Zum 31.12.2012 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag der Unterdotierung 404.421,00 €.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischer Gutachten der MERCER GmbH zum 31.12.2012 weist eine planmäßige Auflösung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 78.033,00 € aus und basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz:	5,06 %
Rententrend:	1,75 %
Gehaltstrend:	2,00 %
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	5,00 %
Bewertungsmethode:	Projected-Unit-Credit-Methode
Biometrische Parameter:	Richttafeln 2005 G nach Heubeck

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

BILANZ 2012: Freiburger Stadtbau GmbH

Anhang

III. Angaben zur Bilanz

1. Anlagevermögen Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres (§ 268 II HGB).

2. Angaben zum Anteilsbesitz

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2012	Ergebnis 2012
Freiburger Kommunalbauten GmbH Freiburg im Breisgau	80	57,8 T€	0,0 T€
Regio Bäder GmbH Freiburg im Breisgau	100	288,2 T€	0,0 T€ *)
Green City Hotel Vauban gGmbH	33,3		
Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG	1	98,4 T€	-1,6 T€

*) Ergebnisabführungsvertrag

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten 840 T€ Forderungen gegen Gesellschafter. Es handelt sich dabei um Forderungen aus Mietzuschüssen und Instandhaltungszuschüssen. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von 135 T€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr.
- Bei Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 469 T€ handelt es sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

4. Rechnungsabgrenzungsposten Hierin enthalten ist ein Disagio von 781 T€.

5. Aktive latente Steuern Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu aktiven Steuerlatenzen führen.

- Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
- Die sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Von dem bestehenden Aktivierungswahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.

6. Eigenkapital / Ergebnisverwendung Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag von 5 T€ enthalten; im Übrigen verweisen wir auf den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betragen 10.409.557 €. Davon entfallen im Wesentlichen auf:

Drohende Verluste aus Mietzahlungen LKB Munzingen / Hochdorf	4.826.200 €
Schadensbeseitigung bei Bauträger-Maßnahmen und Projektsteuerung	1.145.000 €
Altersteilzeit	390.840 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	2.073.900 €
Betriebskosten	500.000 €
Gewährleistungsrückstellung	221.186 €
Rückständiger Urlaub	398.104 €
Ausstehende Rechnungen	149.810 €
Prüfungs- und Beratungskosten	67.390 €
Jubiläumszuwendungen	38.222 €

8. Verbindlichkeiten

- Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt.
- Die Verbindlichkeiten umfassen solche gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 764 T€ und resultieren aus Erbbauzinsen.

9. Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 13.091 T€ aus Grundschuldbestellungen für verkaufte, aber noch nicht übereignete Objekte aus dem Bauträgersgeschäft. Des Weiteren bestehen Haftungsverhältnisse gegenüber der Kreditgebern aus der Absicherung von Darlehen der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG in Höhe von 3.808 T€.

10. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den Haftungsverhältnissen bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- Anmietung von 223 Wohnungen der Landeskreditbank Baden-Württemberg über 30 Jahre. Den Mietzahlungen stehen die Mieteinnahmen aus Weitervermietung der Wohnungen gegenüber.
- Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Erbbauverträgen. In 2012 bestand eine Zahlungsverpflichtung aus Erbbauzinsverträgen in Höhe von 2.166.418,80 €. Die Erbbauzinsverträge enden zwischen 2017 und 2085.
- Es bestehen Mietverträge (Telefonanlage und Bürocontainer) mit jährlichen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 75 T€, Wartungsverträge (EDV Hard- und Software) in Höhe von 331 T€ jährlich sowie Leasingverträge (Kfz, Fotokopierer und Büroeinrichtung) in Höhe von 86 T€ jährlich.
- Es bestehen Kautionsguthaben und Kautionsverpflichtungen in Höhe von 7.685 T€.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 II HGB) aufgestellt.
- In den außerordentlichen Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten: Zuführung zu den Pensionsrückstellungen aufgrund geänderter Berechnung nach BilMoG 101 T€.

BILANZ 2012: Freiburger Stadtbau GmbH

Anhang

V. Sonstige Pflichtangaben Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.

Aufsichtsrat Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

Dr. Dieter Salomon, Oberbürgermeister	(Vorsitzender)
Otto Neideck, Erster Bürgermeister	(stellvertretender Vorsitzender)
Prof. Dr. Martin Haag, Bürgermeister	
Horst Bergamelli, Bankangestellter i.R.	
Berthold Bock, Polizeibeamter	
Dr. Ellen Breckwoldt, Ärztin	
Pia Federer, Dipl. Sozialarbeiterin	
Stefanie Fleer, Betriebsrätin FSB	
Gerhard Frey, Buchhändler	
Eckart Friebis, Fraktionsgeschäftsführer	
Hendrijk Guzzoni, Altenbetreuer	
Volker Hug, Mieterbeiratsvorsitzender	
Wendelin Graf von Kageneck, Rechtsanwalt	
Marcus Kleint, Betriebsrat RBG	ab 06.09.2012
Herta König, Steuerberaterin	
Martin Kotterer, Berater für behinderte Menschen	
Walter Krögner, Dipl.-Ing.	
Margot Queitsch, MdL a. D.	
Christina Schmidt, Betriebsrätin RBG	bis 05.09.2012
Manfred Stather, Dipl.-Ing.	
Helmut Thoma, Architekt	
Maria Viethen, Rechtsanwältin	
Irene Vogel, Fraktionsgeschäftsführerin	
Sandra Wartenberg, Betriebsrätin FKB	

Geschäftsführung Ralf Klausmann Alleingeschäftsführer

Gesamtbezüge der Geschäftsführung Zur Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 21.075 €.

sowie ehemaliger Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge 126.368,94 €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen sind in voller Höhe gebildet und belaufen sich zum 31. Dezember 2012 auf 1.103.390 €.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

Gewerbliche Arbeitnehmer	23
Angestellte	125
	148

**Gewinnverwendung /
Gewinnverwendungs-
vorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 1.653.550,36 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€ 1.650.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	€ 3.550,36

**Prüfungs- und
Beratungsgebühren**

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Bruttogehonorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 27 T€.

Freiburg, den 29.03.2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

1. Rahmenbedingungen

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlugen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung – keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gestiegenen Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten, 250.000 Wohnungen. Diese Knappheit führe in den Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten acht Monaten 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem 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 und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

2. Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Freiburger Stadtbau GmbH wurde abermals im Wesentlichen durch die Schwerpunkte Mietwohnungsbewirtschaftung und Bauträgertätigkeit geprägt. Die Freiburger Stadtbau GmbH bewirtschaftete im Jahr 2012 insgesamt 9.935 Wohnungen, davon 8.130 im Eigenbestand und 1.805 in der Verwaltung für Dritte. Die Freiburger Stadtbau GmbH stellte für den eigenen Bestand im Geschäftsjahr 2012 114 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten fertig, weitere 148 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten befanden sich zum Bilanzstichtag im Bau.

Die Freiburger Stadtbau GmbH hat im Jahr 2002 ein eigenes Portfolio-Szenario entwickelt, welches sich an den individuellen Freiburger Gegebenheiten sowie realisierbar erscheinenden wirtschaftlichen Möglichkeiten des Unternehmens orientiert. Dieses Portfolio-Szenario wurde im Jahr 2007 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fortgeschrieben mit dem ehrgeizigen Ziel, rund 3.000 Wohnungen, welche sich bei der Entwicklung des Szenarios als entwicklungsfähig herauskristallisiert haben, innerhalb von 12 Jahren mit einem Investitionsvolumen von 105 Mio. € zu modernisieren. Eine weitere Fortschreibung des Portfolios ist für 2012 geplant. Ein Schwerpunkt dieser Aufgabe liegt mit 1.212 Wohnungen in Weingarten-West. Die Portfolio-Entwicklung ist für die Freiburger Stadtbau GmbH zu einem kontinuierlichen Prozess geworden. Seit dem Start des Programms wurden bereits 1.558 Wohnungen entsprechend den Programmzielen entwickelt. Größten Wert legt die Freiburger Stadtbau GmbH auf die energetischen Maßnahmen, die unmittelbar zu einem geringeren Verbrauch von Primärenergie und damit mittelbar zu geringeren Betriebskosten für die Mieter führen soll. Die Freiburger Stadtbau GmbH hat sich dem schonenden Umgang von Ressourcen verschrieben und im Jahr 2012 weitere Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Bestandes installiert.

Im Berichtsjahr 2012 wurden für Modernisierungen – saldiert mit geflossenen Zuschüssen – 12.533 T€ und für die Instandhaltung / Instandsetzung 8.807 T€ aufgewendet. Kündigungen und Mieterwechsel haben im Berichtszeitraum um 194 von 718 auf 524 abgenommen, dies entspricht einer Fluktuation von 6,3 %. Die Leerstände „sofort vermietbarer Wohnungen“ sanken im Berichtszeitraum von 45 auf 27 Wohnungen, dies entspricht einer Quote von 0,32 %.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit konnten 33 Eigentumswohnungen an die Käufer übergeben werden. Auch zukünftig wird die Freiburger Stadtbau GmbH im Bereich des Bauträgergeschäfts Familien mit Kindern die Bildung von Wohneigentum ermöglichen, durch Reihenhausprogramme in Kooperation mit der Stadt Freiburg und durch energetisch günstige Bauweise.

3. Finanzlage

Die Freiburger Stadtbau GmbH ist ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit innerhalb der vereinbarten Zahlungsziele nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Dem Unternehmen stehen darüber hinaus ausreichend Kreditlinien zur Verfügung, die im Berichtsjahr 2012 nicht in Anspruch genommen werden mussten. Neben der planmäßigen Tilgung der Kredite in Höhe von 6.277 T€ wurden im Jahr 2012 keine Darlehen durch Sondertilgung zurückgeführt.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Freiburger Stadtbau GmbH ist geordnet. Das Anlagevermögen in den Bereichen Grundstücke und Bauten erhöhte sich im Berichtsjahr 2012 per Saldo auf Grund von Investitionen in den Bestand, Neubauten und Abschreibungen um 25.343 T€. Dabei beliefen sich die Investitionen in den Mietwohnungsbestand und Mietwohnungsneubau – ohne Berücksichtigung der Zuschüsse in Höhe von 3.109 T€ – auf 37.337 T€. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, unfertige Leistungen und andere Vorräte erhöhten sich im Berichtsjahr per Saldo um 9.111 T€, daneben verminderten sich die geleisteten Anzahlungen um 18 T€. Die flüssigen Mittel nahmen im Berichtsjahr um 129 T€ zu. Das Gesamtvermögen nahm insgesamt um 33.577 T€ zu. Das Eigenkapital erhöhte sich nochmals um 1.833 T€ und beträgt am Ende des Berichtsjahres 28,10 % der Bilanzsumme. Die absolute Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss von 1.833 T€.

5. Ertragslage

Die Ertragslage der Freiburger Stadtbau GmbH war im Berichtsjahr 2012 gekennzeichnet durch die Bestandbewirtschaftung sowie durch die Bauträgertätigkeit. 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. Die Kosten für Personal sind in Jahr 2012 um 33 T€ gesunken. Die Zinsaufwendungen sind um 905 T€ gestiegen. Die Gründe hierfür liegen im deutlich gestiegenen Kreditvolumen auf Grund der Neubautätigkeit der Gesellschaft. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 1.653.550,36 € in Höhe eines Teilbetrages von 1.650.000,00 € in die freien Gewinnrücklagen einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn von 3.550,36 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Zweck der Freiburger Stadtbau ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit preisgünstigem Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten. Um Eigenmittel für die Wohnungsneubautätigkeit zu generieren ist die Freiburger Stadtbau auch im Bauträgergeschäft tätig und betreibt die WEG- und Mietsonderverwaltung, um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren nicht wachsen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte in Freiburg weiter steigen wird. Dies hat seine Ursachen immer noch darin, dass weiter zunehmend Single-Haushalte gegründet werden. Eine Nachfrage nach größeren Wohnungen ist bei dieser Bevölkerungsgruppe und Wohngemeinschaften deutlich erkennbar.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandzeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Die Freiburger Stadtbau unternimmt daher große Anstrengungen, um die Wohnungsbestände den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dazu zählen insbesondere energetische Maßnahmen, die dazu geeignet sind, die zweite Miete nicht weiter steigen zu lassen.

Die für Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den cash flow und die Aufnahme von Fremdmitteln aufgebracht werden, wobei die Fremdfinanzierungskosten durch modernisierungsbedingte Mietsteigerungen aufgefangen werden müssen.

Für uns als Freiburger Stadtbau mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. Durch planmäßige

Streuung der Zinsbindungsfristen haben wir erreicht, die Chancen eines günstigeren Zinsniveaus zu nutzen und gegen die Risiken von stark ansteigenden Zinsen zu minimieren. Im Rahmen unseres Kreditportfoliomanagements können wir für die nächsten Jahre positive Auswirkungen erwarten. In den kommenden Jahren werden hochverzinsliche Darlehen auslaufen; diese können auf Grund der jetzigen Zinssituation zu geringeren Zinssätzen prolongiert werden. Die Freiburger Stadtbau ist zwischenzeitlich im Rating bei allen unseren Kreditgebern auf den ersten Plätzen der Ratingskala eingestuft. Bei den Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Pachtverhältnisses nicht sofort Anschlussmieter gefunden werden können. Unser Unternehmen vermietet derzeit 96 Gewerbeeinheiten, diese tragen mit nur ca. 2,3 % zu den gesamten Sollmieten bei, so dass hieraus unter Umständen erwachsende Risiken bei der Gesamtbetrachtung des Unternehmensergebnisses nicht wesentlich ins Gewicht fallen würde.

Im Bauträgergeschäft sind die Abverkaufszeiten aufgrund von Nachfrageänderungen sowie die Überschreitung von geplanten Kosten und Bauzeiten die wesentlichen Risiken. Der derzeitige Trend zur Investition in Sachanlagen hält weiter an. Am Markt wird verstärkt Wohnungseigentum zum Zwecke der Kapitalanlage nachgefragt. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnungseigentum für junge Familien ist ebenfalls ungebrochen. Durch sorgfältige Auswahl der Projekte und der Projektstandorte versuchen wir die Chancen, welche nach wie vor im Bauträgergeschäft bestehen, zu nutzen.

Die Freiburger Stadtbau lässt, in Abstimmung mit den Wirtschaftsprüfern, regelmäßig Innenrevisionen im gesamten Verbund durchführen und setzt die ggf. daraus gewonnenen Erkenntnisse um. Die Freiburger Stadtbau kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken und Bauhandwerkern setzen. Die Freiburger Stadtbau ist bei Mietern, Mietinteressenten und Erwerbern als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen bei der Freiburger Stadtbau zum Bilanzstichtag keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken, die die Entwicklung des Unternehmens beeinträchtigen würden, vor.

Die Freiburger Stadtbau stellt mit dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2012 wiederum unter Beweis, dass die vom Aufsichtsrat beschlossene und mittlerweile abgeschlossene Konsolidierung erfolgreich war.

Das Hauptaugenmerk der nächsten Jahre gilt der weiteren zielgerichteten Umsetzung der Reorganisation in allen Bereichen des Unternehmens und des Unternehmensverbundes. Die Freiburger Stadtbau GmbH sah und sieht hier die Schwerpunkte bei der Kundennähe einerseits und der Bündelung der Kompetenzen aller Betriebszweige am Firmenstandort andererseits. Die Freiburger Stadtbau rechnet für das Jahr 2013 in allen Sparten ihrer Geschäftstätigkeit mit positiven Ergebnissen. Der Wirtschaftsplan 2013 und die fortgeschriebene Prognose gehen von einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.548 T€ aus.

Ende des Jahres gründete die Freiburger Stadtbau gemeinsam mit der Stadt Freiburg die Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG. Ziel dieser Gesellschaftsgründung war es, die städtischen Wohngebäude unter dem Dach des Freiburger Stadtbau Verbundes zu vereinen und aus einer Hand zu bewirtschaften. Die dabei gewonnenen Synergien kommen im Wesentlichen den Mietern der städtischen Wohnungen in Form von planmäßigen Instandhaltungen zu Gute.

Freiburg ist attraktiv und wirbt mit hoher Lebensqualität. Erwartet wird bis 2025 ein Bevölkerungswachstum von 12 %. Damit wird auch der Bedarf an preiswertem und bezahlbarem Wohnraum weiter steigen. Die Freiburger Stadtbau hat diesen Trend erkannt und investiert in den nächsten Jahren weiter kräftig in den Bau von neuem Wohnraum, insbesondere in den geförderten Wohnungsbau. Die Freiburger Stadtbau wird sich auch weiterhin im geförderten Wohnungsbau engagieren. Allerdings müssen die Förderbedingungen dringend an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, so dass zum Beispiel auch Investitionen im Passivhausbau bei der Förderung berücksichtigt werden.

Der Bedarf an Landesmitteln für diese Neubaumaßnahmen, aber auch für die Modernisierungsmaßnahmen, ist nach wie vor hoch. Nur durch die öffentliche Förderung ist das Wohnen in Freiburg auch für Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen bezahlbar.

Auch durch den Einsatz von Fördermitteln ist der soziale Wohnungsbau nicht kostendeckend. Um die Belastungen aus dem Mietwohnungsneubau auf Dauer tragen zu können, muss die Freiburger Stadtbau auch weiterhin aktiv im Bauträgergeschäft tätig sein. Die hierdurch erwirtschafteten Erträge fließen neben dem Neubau auch in die Modernisierung und in die Erhaltung der bestehenden Gebäude. Für dieses Geschäftsfeld benötigt die Freiburger Stadtbau in den nächsten Jahren dringend geeignete Grundstücke.

Eine weitere große Herausforderung, sowohl für die Freiburger Stadtbau, als auch für die Stadt Freiburg, ist nach wie vor die Modernisierung der Wohnungen im Sanierungsgebiet Weingarten-West. Hier gilt es weiter, die Sanierung so zügig und effektiv wie möglich umzusetzen. Auch dem Anspruch zur energieeffizienten Bauweise stellt sich die Freiburger Stadtbau.

Freiburg, den 29. März 2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer



Bilanz: Zahlen 2012

Freiburger Stadtimmobilien
GmbH & Co. KG

Aktiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

A. Anlagevermögen**I. Sachanlagen**

1. Bauvorbereitungskosten & gel. Anzahlungen

337.976,90

Summe Anlagevermögen**337.976,90****B. Umlaufvermögen****I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen gegen Gesellschafterin

1.000,00

II. Flüssige Mittel

1. Guthaben bei Kreditinstituten

117.004,92

Summe Umlaufvermögen**118.004,92****Bilanzsumme****455.981,82**

BILANZ 2012: Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG

Passiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

A. Eigenkapital

I. Kapitalkonto der Kommanditisten	
1. Kapitalkonto I - Stadt Freiburg	99.000,00
2. Kapitalkonto I - Freiburger Stadtbau GmbH	1.000,00
	100.000,00
II. Jahresfehlbetrag	
	-1.636,62
Summe Eigenkapital	
	98.363,38

B. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.046,70
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.741,80
3. Verbindlichkeiten gg. verbundenes Unternehmen	595,00
4. Verbindlichkeiten gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	309,94
5. Sonstige Verbindlichkeiten -davon aus Steuern: € 275.925,00 (Vj € 0,00)	275.925,00
Summe Verbindlichkeiten	
	357.618,44
Bilanzsumme	
	455.981,82

Gewinn- und Verlustrechnung

05. November bis 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

1. Umsatzerlöse	0,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.636,62
Betriebsergebnis	
	-1.636,62
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.636,62
4. Jahresfehlbetrag	
	-1.636,62

Anhang

I. Allgemeine Hinweise	Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag sowie der Gemeindeordnung wurde der vorliegende Jahresabschluss jedoch nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.
II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
1. Anlagevermögen	Das Anlagevermögen (geleistete Anzahlungen) wurde zu Anschaffungskosten angesetzt.
2. Umlaufvermögen	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nennwerten ausgewiesen.
3. Verbindlichkeiten	Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
III. Angaben zur Bilanz	
1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten 1.000,00 € Forderungen gegen Gesellschafter.
2. Eigenkapital	Die zum 31.12.2012 noch nicht geleistete Kommanditeinlage in Höhe von 1.000,00 € wurde am 05.02.2013 erbracht.
3. Verbindlichkeiten	Sämtliche Verbindlichkeiten haben Laufzeiten von unter einem Jahr. Die Verbindlichkeiten in Höhe von 357 T€ resultieren aus der Verpflichtung der Grunderwerbssteuer (276 T€), der Vermietung (18 T€) und sonstigen Leistungen (63 T€).
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 II HGB) aufgestellt.
V. Sonstige Pflichtangaben	<p>Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gesellschafter: Komplementärin: Freiburger Stadtimmobilien Verwaltungs GmbH Kommanditisten: Stadt Freiburg, Freiburger Stadtbau GmbH ■ Geschäftsführung: Ralf Klausmann, Alleingeschäftsführer ■ Personal: Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter ■ Gesamtbezüge der Geschäftsführung: Zur Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. ■ Gewinnverwendung / Gewinnverwendungsvorschlag: Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust von 1.636,62 € auf neue Rechnung vorzutragen. <p>Freiburg, den 29.03.2013</p> <p>Ralf Klausmann Alleingeschäftsführer</p>

Lagebericht

1. Rahmenbedingungen

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlugen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung – keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Lagebericht

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten, 250.000 Wohnungen. Diese Knappheit führe in den Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten acht Monaten 2012 waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem 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 und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

2. Rechtsverhältnisse

Die Gesellschaft wurde am 26.10.2012 als Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG von der Stadt Freiburg im Breisgau und der Freiburger Stadtbau GmbH gegründet. Zum Zeitpunkt der Gründung hält die Stadt Freiburg 99.000 € und die Freiburger Stadtbau GmbH 1.000 € Kommanditanteile. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Freiburger Stadtimmobilien Verwaltungsgesellschaft mbH ohne Einlage. Die Gesellschaft wurde zum Zweck des Erwerbs und der Bewirtschaftung des städtischen Wohnungsbesitzes gegründet. Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.

3. Finanzlage

Die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG ist ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit innerhalb der vereinbarten Zahlungsziele nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG ist geordnet. Die flüssigen Mittel zum Ende des Berichtsjahres betragen 117 T€. Das Gesamtvermögen beträgt 455 T€. Das Eigenkapital beträgt am Ende des Berichtsjahres 100 T€, dies entspricht 22,98 % der Bilanzsumme.

5. Ertragslage

Die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG nimmt ihren eigentlichen Geschäftsbetrieb zum 01.01.2013 auf. Der Wirtschaftsplan 2013 sowie die mittelfristige Finanzplanung gehen von einer durchgehend positiven Ertragslage aus. Die Ertragslage der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG wird durch die Bestandsbewirtschaftung gekennzeichnet sein. Die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG verfügt über kein eigenes Personal. Die Bestandsbewirtschaftung wird durch das Personal der Freiburger Stadtbau GmbH erfolgen. Die Leistungen der Freiburger Stadtbau GmbH erfolgen als unentgeltliche Gesellschafterleistungen. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust von 1.636,62 € auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Chancen- und Risikobericht und Ausblick

Zum 01.01.2013 erwirbt die Freiburger Stadtbau GmbH die Gesellschaftsanteile an der Freiburger Stadtimmobilien von der Stadt Freiburg und ist dann 100 %ige Gesellschafterin der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG. Die Finanzierung des Kaufpreises der Gesellschaftsanteile wird über die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG abgewickelt. Die Finanzierung hat eine feste Laufzeit von 20 Jahren ist wird mit jährlich 1,5 % getilgt. Auf Grund der derzeit sehr günstigen Zinskonditionen wird es gelingen, eine feste Quote von rd. 1.700 T€ als jährliche Sanierungsmittel der ehemals städtischen Wohnungen bereit zu stellen. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 geht von einem Jahresüberschuss von 472 T€ aus.

Insgesamt liegen bei der Freiburger Stadtimmobilien zum Bilanzstichtag keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken, die die Entwicklung des Unternehmens beeinträchtigen würden, vor.

Freiburg, den 29. März 2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer



Bilanz: Zahlen 2012

Freiburger Stadtimmobilien
Verwaltungsgesellschaft mbH

Aktiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

A. Umlaufvermögen**I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 595,00

II. Flüssige Mittel

1. Guthaben bei Kreditinstituten 24.987,31

Summe Umlaufvermögen

25.582,31

Bilanzsumme**25.582,31**

Passiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	
II. Jahresfehlbetrag	-508,56	
Summe Eigenkapital		24.491,44

B. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	995,87	
2. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: € 95,00	95,00	
Summe Verbindlichkeiten		1.090,87
Bilanzsumme		25.582,31

Gewinn- und Verlustrechnung

02. November bis 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

1. Sonstige betriebliche Erträge	500,00
Rohergebnis	500,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.008,56
Betriebsergebnis	-508,56
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-508,56
4. Jahresfehlbetrag	-508,56

Anhang

I. Allgemeine Hinweise

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag sowie der Gemeindeordnung wurde der vorliegende Jahresabschluss jedoch nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nennwerten ausgewiesen.

2. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind 0,6 T€ Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten.

2. Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Laufzeiten von unter einem Jahr. Die Verbindlichkeiten in Höhe von 1.000,00 € bestehen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 II HGB) aufgestellt.

V. Sonstige Pflichtangaben

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.

- **Gesellschafter:** Stadt Freiburg
- **Geschäftsführung:** Ralf Klausmann, Alleingeschäftsführer
- Die Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG. Eine Kapitaleinlage ist nicht vereinbart und nicht erbracht.
- **Gesamtbezüge der Geschäftsführung:**
Zur Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.
- **Personal:**
Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter
- **Gewinnverwendung / Gewinnverwendungsvorschlag:**
Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust von 508,56 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Freiburg, den 29.03.2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Die Gesellschaft ist persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG. Ereignisse, die zu einer Inanspruchnahme der Gesellschaft durch Gläubiger der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG aus der persönlichen Haftung geführt haben, sind uns bis zum heutigen Tag nicht bekannt geworden.

Rechtsverhältnisse

Die Gesellschaft wurde am 26.10.2012 gegründet und firmiert als Freiburger Stadtimmobilien Verwaltungsgesellschaft mbH. Das Stammkapital beträgt 25.000 €. Die Stadt Freiburg im Breisgau ist alleinige Gesellschafterin. Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Als Alleingeschäftsführer ist Herr Ralf Klausmann bestellt.

Vermögens- und Finanzlage

Mit Eigenmitteln werden 100 % des Bilanzvolumens finanziert. Die Gesellschaft besitzt eine ausreichend hohe Liquidität. Sie beträgt 100 % der Bilanzsumme.

Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Geschäftsjahr 508,56 €.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist bestimmt durch die Führung der Geschäfte für die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung von 2 % des Haftkapitals.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Auf Grund der bestehenden Gesellschaftsverträge ist die Gesellschaft nicht an den Gewinnen oder Verlusten der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG beteiligt. Die Haftungsentschädigung richtet sich nach der Höhe des Haftkapitals. Risiken aus der Haftungsübernahme sind nicht zu erwarten.

Freiburg, den 29. März 2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer



Bilanz: Zahlen 2012

Freiburger Kommunalbauten
GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Aktiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		2.942,00	3.116,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	48.310.996,00		49.576.158,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.763.411,00		4.796.918,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	284.459,10		52.165,54
		53.358.866,10	54.425.241,54
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.450,00		1.450,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		581,28
		1.450,00	2.031,28
Summe Anlagevermögen		53.363.258,10	54.430.388,82
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	60.362,41		62.632,45
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	1.159.796,16		1.193.932,87
		1.220.158,57	1.256.565,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	697.558,09		641.082,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.224.551,75		997.999,00
		1.922.109,84	1.639.081,46
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.041.592,90	1.801.143,73
Summe Umlaufvermögen		4.183.861,31	4.696.790,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.627,91	3.754,58
Bilanzsumme		57.550.747,32	59.130.933,91

Passiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

A. Eigenkapital			
I. Kapitalkonto des Komplementärs		53.853,79	39.581,51
II. Kapitalkonto der Kommanditisten			
a) Feste Kapitalanteile	25.591.475,64		25.591.475,64
b) Verlustanteile	-6.352.818,70		-5.193.467,72
		19.238.656,94	20.398.007,92
III. Rücklagen			
Zweckgebundene Rücklage (Stadt Freiburg)		2.270.805,93	2.270.805,93
IV. Jahresfehlbetrag		-3.185.249,08	-1.156.459,08
Summe Eigenkapital		18.378.067,58	21.551.936,28
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		27.050,00	81.113,00
2. Sonstige Rückstellungen		380.500,00	509.906,00
Summe Rückstellungen		407.550,00	591.019,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		34.337.812,50	32.955.729,91
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		864.691,68	842.334,38
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.972.479,13	1.002.393,47
4. Sonstige Verbindlichkeiten		235.898,25	418.910,49
- davon aus Steuern 13.219,30 €			
(Vorjahr: 152.139,55 €)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			
(Vorjahr: 3.704,57 €)			
Summe Verbindlichkeiten		37.410.881,56	35.219.368,25
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		846.209,18	861.385,38
E. Passive latente Steuern			
		508.039,00	907.225,00
Bilanzsumme		57.550.747,32	59.130.933,91

BILANZ 2012: Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

1. Umsatzerlöse	11.759.099,85	12.677.250,98
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-35.200,00	-392.300,00
	11.723.899,85	12.284.950,98
3. Sonstige betriebliche Erträge	417.397,89	1.933.218,74
	12.141.297,74	14.218.169,72
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	329.966,24	250.063,78
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.865.613,13	5.558.294,93
	7.195.579,37	5.808.358,71
5. Rohergebnis	4.945.718,37	8.409.811,01
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.716.404,06	1.862.753,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 158.142,82 € (Vorjahr: 166.285,50 €)	511.514,68	542.278,96
	2.227.918,74	2.405.032,79
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.173.593,90	2.294.655,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.282.096,66	3.458.709,90
Betriebsergebnis	-1.737.890,93	251.412,79
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,43	40,21
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.580,53	244.460,87
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.534.212,57	1.558.615,13
	-1.523.622,61	-1.314.114,05
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-3.261.513,54	-1.062.701,26
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	397.432,75	50.445,31
14. Sonstige Steuern	-321.168,29	-144.203,13
15. Jahresfehlbetrag	-3.185.249,08	-1.156.459,08

I. Allgemeine Hinweise zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des Gesellschaftsvertrages beachtet. Es gelten die Vorschriften für große Personenhandelsgesellschaften.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Personenhandelsgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind, außer bei den latenten Steuern, nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

1. Anlagevermögen

- Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen.
- Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert.
- Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet.
- Die Abschreibungen wurden beim beweglichen Anlagevermögen linear vorgenommen. Gebäude werden grundsätzlich mit 2 % abgeschrieben.
- Für die im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter (150,00 € - 1.000,00 €) werden ab 01.01.2008 ein Sammelposten gebildet und über fünf Jahre linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.
- Die Finanzanlagen beinhalten Wertpapiere, welche zu Anschaffungskosten angesetzt worden sind.
- Die Sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

2. Umlaufvermögen

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind zu Anschaffungspreisen unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Fertigen Erzeugnisse sind zu Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Die Solargarage Vauban sowie das Kontor- u. Penthouse wurden verlustfrei bewertet.

Handelswaren sind zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktpreisen bilanziert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Das allgemeine Kreditrisiko bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde durch eine Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen und die Steuerrückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**III. Angaben
zur Bilanz**

1. Anlagevermögen Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagespiegel) ist nachfolgend dargestellt. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres (§ 268 II HGB).

Anlagespiegel

Alle Angaben in Euro	AHK Stand 01.01. 2012	Zugang	Umbuchung (U)
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	26.652,56	0,00	0,00
Summe Immaterielle VG	26.652,56	0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	87.031.153,12	150.313,33	115.022,88
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.216.722,87	682.814,90	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und AiB	52.165,54	347.316,44	- 115.022,88
Summe Sachanlagen	109.300.041,53	1.180.444,67	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.450,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	581,28	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	2.031,28	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	109.328.725,37	1.180.444,67	0,00

Abgang	Abschreibungen kumuliert	Buchwert Stand 31.12.2012	Buchwert Stand 31.12.2011	Abschreibungen des GJ
0,00	23.710,56	2.942,00	3.116,00	174,00
0,00	23.710,56	2.942,00	3.116,00	174,00
56.987,04	38.928.506,29	48.310.996,00	49.576.158,00	1.530.498,21
682.494,89	17.453.631,88	4.763.411,00	4.796.918,00	642.921,69
0,00	0,00	284.459,10	52.165,54	0,00
739.481,93	56.382.138,17	53.358.866,10	54.425.241,54	2.173.419,90
0,00	0,00	1.450,00	1.450,00	0,00
581,28	0,00	0,00	581,28	0,00
581,28	0,00	1.450,00	2.031,28	0,00
740.063,21	56.405.848,73	53.363.258,10	54.430.388,82	2.173.593,90

BILANZ 2012: Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Anhang

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände In der Position sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 453.986,65 € enthalten.

3. Sonstige Rückstellungen Die sonstigen Rückstellungen betragen 380.500,00 €. Davon entfallen auf:

Rückständiger Urlaub	148.354,00 €
Sanierung Schlossberggarage	112.000,00 €
Abschluss- u. Prüfungskosten	42.400,00 €
Leistungszulage	26.589,00 €
Personalkosten	17.808,00 €
Jubiläumsrückstellung	13.454,00 €
Prozesskosten Solargarage	7.665,00 €
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	6.830,00 €
Steuererklärungen	3.000,00 €
Schadensbeseitigung Baumängel Lise-Meitner-Garage	2.400,00 €

4. Verbindlichkeiten Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten langfristige Darlehen in Höhe von 31.624.378,57 €. Diese sind abgesichert durch Bürgschaften in Höhe von 15.805.194,70 €, Grundschulden in Höhe von 12.011.566,40 €.

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	Davon Restlaufzeit			Davon besichert
		Bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	Über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	34.337.812,50	4.078.323,88	5.513.465,23	24.746.023,39	27.816.761,10
erhaltene Anzahlungen	864.691,68	864.691,68	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	1.972.479,13	1.972.479,13	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	235.898,25	235.898,25	0,00	0,00	0,00
Summe	37.410.881,56	7.151.392,94	5.513.465,23	24.746.023,39	27.816.761,10

5. Passive latente Steuern

- Der Buchwert der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt aufgrund höherer steuerlicher Abschreibungen unter dem Wert der Handelsbilanz.
- Die sonstigen Rückstellungen sind teilweise in der Handelsbilanz höher bewertet als in der Steuerbilanz. Darüber hinaus wurden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.
- Insgesamt bestand zum 31.12.2012 ein Passivüberhang von 3.629 T€.
- Der Gewerbesteuerhebesatz in Freiburg beträgt 400 %.

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

- Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Pacht- und Erbbauverträgen.
- In 2012 bestand eine Zahlungsverpflichtung aus Pacht- und Erbbauzinsverträgen in Höhe von 285.228,55 €.
- Die Erbbauzinsverträge enden zwischen 2047 und 2062.

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft setzt zur Finanzierung des Konzerthauses, der Konzerthausgarage, der Garage Gauchstraße sowie des Keidel Mineral-Thermalbades über einen Darlehensbetrag von 11,46 Mio. Euro eine Zinssicherungsmaßnahme ein. Der auf Grund des Aufsichtsratsbeschlusses vom 12.07.2006 abgeschlossene Zinssatzswap weist einen Zinssatz von 4,23 % zzgl. eine Marge von 0,45 % (zusammen 4,68 %) aus, fest auf zehn Jahre. Da es sich bei dem zugrunde liegenden Geschäft um eine geschlossene Position handelt, ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

Art/Kategorie	Nominalbetrag	Beizulegender Zeitwert	Buchwert (sofern vorhanden)	In Bilanzposten (sofern in Bilanz erfasst)
Zinsbezogene Geschäfte (Zinswap)	8.487 T€	- 1.071 T€	0,0 T€	0,0 T€

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 II HGB) aufgestellt.

Die Umsatzerlöse resultieren aus den Sparten:

	2012	2011
Betrieb von Parkhäusern	3.652 T€	4.582 T€
Verkauf von Wohn- u. Büroflächen sowie Stellplätzen	0 T€	605 T€
Keidel Mineral-Thermalbad	5.117 T€	4.430 T€
Betriebsführungen	546 T€	548 T€
Vermietung von Immobilien	2.444 T€	2.512 T€
	11.759 T€	12.677 T€

V. Sonstige Angaben

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

Angestellte:	2012
Vollzeitbeschäftigte	21
Teilzeitbeschäftigte	43
Aushilfen *)	8
gesamt	72

*) umgerechnet auf Vollzeitkräfte

Geschäftsführung Zur Geschäftsführung der Gesellschaft bestimmt ist die persönlich haftende Gesellschafterin (ohne Einlage), die Freiburger Kommunalbauten GmbH, vertreten durch Herrn Ralf Klausmann als Alleingeschäftsführer.

Die ihr hierfür ersetzten Aufwendungen in Höhe von 113 T€ sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Prüfungs- und Beratungsgebühren Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Bruttohonorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 14 T€.

VI. Angaben gem. § 42 III GmbHG Forderungen und Verbindlichkeiten an Gesellschafter sind nicht gesondert ausgewiesen. Die nachfolgend aufgeführten Bilanzpositionen beinhalten Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

	2012	davon gegenüber dem Gesellschafter
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	698 T€	52 T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.042 T€	1.004 T€ *)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.338 T€	15.230 T€ *)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.972 T€	12 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	236 T€	150 T€

*) Hierbei handelt es sich zusätzlich um Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Sparkasse Freiburg).

Freiburg, den 29.03.2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

1. Rahmenbedingungen

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlugen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung – keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums „Wohnen“ (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten acht Monaten 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

2. Geschäftsentwicklung

Die Entwicklung der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) wurde im Jahre 2012 wiederum maßgeblich durch die operativen Geschäftsbereiche Keidel Mineral-Thermalbad und Parkhausbetriebe bestimmt. Ein weiterer bedeutender Unternehmensbereich lag in der Vermietung von selbst errichteten Immobilien, wie dem Konzerthaus Freiburg sowie anderen Objekten. Aufgrund der zielorientierten Unternehmenspolitik hat die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG in den zurückliegenden Jahren eine insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung genommen. Dies wird insbesondere am Keidel Mineral-Thermalbad deutlich, das in den zurückliegenden Jahren vom Heilbad zu einem gesundheitsorientierten Freizeitbad neu positioniert wurde. Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Besucherzahlen auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Auch das Parkierungsgeschäft ist stetigen Veränderungen unterworfen. Hier hat u.a. eine Ausweitung des innerstädtischen Angebotes an öffentlichen Stellplätzen zu einer breiteren Verteilung der relativ konstanten Gesamtnachfrage geführt.

Nach wie vor ist grundsätzlich festzustellen, dass sich in den beiden Kerngeschäften des Unternehmens, dem Keidel Mineral-Thermalbad und den Parkhausbetrieben, saisonale Einflüsse wie Urlaubs- / Ferienzeiten und Wetterlagen bemerkbar machen und positiv wie auch negativ auf die Erlöserwartungen auswirken. Außerdem ist festzustellen, dass der Geschäftsbereich Keidel Mineral-Thermalbad unter der Zielsetzung einer nachhaltig positiven Ertragslage einem erheblichen Wettbewerbsdruck ausgesetzt ist.

3. Finanzlage

Die Gesellschaft ist im abgelaufenen Geschäftsjahr ihren finanziellen Verpflichtungen nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Der Gesellschaft stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Die Gesellschaft setzt zur Finanzierung des Konzerthauses, der Konzerthausgarage, der Garage Gauchstraße sowie des Keidel Mineral-Thermalbades für einen Darlehensbetrag von 11,46 Mio. Euro eine Zinssicherungsmaßnahme ein. Der auf Grund des Aufsichtsratsbeschlusses vom 12.07.2006 abgeschlossene Zinssatzswap weist einen Zinssatz von 4,23 % zzgl. einer Marge von 0,45 % (zusammen also 4,68 % p.a.) aus, fest auf zehn Jahre. Durch die Zinssatzswap-Vereinbarung wird die variable Zinssatzvereinbarung auf die Höhe des Drei-Monats Euribor-Zinssatz zzgl. der vereinbarten Marge gedeckelt. Zinsrisiken bestehen aus dieser Vereinbarung nicht.

4. Vermögenslage

Die Eigenkapitalausstattung verminderte sich im Geschäftsjahr 2012 um 3.174 T€. Die Deckung der langfristigen Aktiva durch Eigenkapital beträgt 34,40 % (Vorjahr 39,60 %). Das Anlagevermögen verminderte sich um die planmäßigen Abschreibungen für Gebäude von 1.530 T€ und um die Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung von 643 T€. Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gab es im Geschäftsjahr 2012 keine größeren Baumaßnahmen oder Neuerwerbungen.

5. Ertragslage

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresfehlbetrag von 3.185 T€ ab. Bei der fertig gestellten Solargarage stehen noch 38 Stellplätze zum Verkauf. Das Teilergebnis Vermietung Wohn- und Geschäftshaus (Kontor- und Penthouse) belief sich auf + 30,6 T€ (Vorjahr + 42,0 T€). Zum Bilanzstichtag stehen noch sechs Einheiten zum Verkauf.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2012 ging von einem Jahresfehlbetrag von 4.829 T€ aus. Hierin enthalten waren Sanierungskosten für die Rotteckgarage in Höhe von 5.768 T€.

Die einzelnen Unternehmensbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

Parkhausbetriebe

Das Geschäftsjahr schließt für den gesamten Betriebsbereich Parkhausbetriebe mit einem Jahresfehlbetrag von – 3.185 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss + 1.262 T€) ab.

Keidel Mineral-Thermalbad

Im Geschäftsjahr 2004 wurde zur Steigerung der Attraktivität der Badelandschaft ein neues Erlebnisbecken gebaut und in Betrieb genommen. Mit Inbetriebnahme des Erlebnisbeckens konnten deutliche Zuwächse bei den Besucherzahlen registriert werden. Mit der Umgestaltung des Ruhebereiches und des Restaurant wurde ein weiterer Schritt zur Attraktivierung des Keidel Mineral-Thermalbades vollzogen. Die Besucherzahlen liegen im Vergleich zum Vorjahr weiter auf einem hohen Niveau. Das Teilergebnis endet bei einem positiven Ergebnis von 76 T€ (Vorjahr – 2.917 T€).

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir für die nächsten Jahre positive Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt. In den kommenden Jahren werden hochverzinsliche Darlehen auslaufen; diese werden kontinuierlich mit deutlich geringeren Zinsen prolongiert.

Die unternehmerische Tätigkeit umfasst im Wesentlichen die Betriebsbereiche Parkhausbewirtschaftung, Betrieb des Keidel Mineral-Thermalbades sowie die Vermietung des Konzerthauses Freiburg. Ertragsrisiken bestehen in diesem Bereich im Wesentlichen in einem veränderten Kundenverhalten sowie in Form von unvorhergesehenen Instandhaltungsmaßnahmen, welche auf Grund des Alters der Garagen notwendig werden könnten.

Im Jahr 2007 wurden Gutachten in Auftrag gegeben, die die notwendigen Instandhaltungen in den Garagen feststellen und quantifizieren sollen. Daneben wurde, ausgehend von den Ergebnissen der Gutachten, ein Instandhaltungsprogramm für die nächsten Jahre aufgestellt. In der Rotteckgarage können die zu erwartenden Instandhaltungsaufwendungen auf Grund der hohen Ertragskraft dieser Garage aufwandswirksam dargestellt werden.

Der Betrieb des Keidel Mineral-Thermalbades erwirtschaftete im Jahr 2012 einen Überschuss von 76 T€. Gegenüber dem Vorjahresergebnis bedeutet dies eine Verbesserung von 2.993 T€.

Im Bereich der Vermietung des Konzerthauses Freiburg besteht ein langfristiger Mietvertrag mit der FWTM, nach dem sämtliche anfallenden Kosten einschließlich der Instandhaltungskosten vom Mieter zu tragen sind. Zwischenzeitlich wurde der Pachtvertrag zwischen der FKB und 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 bei der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag erkennbar.

Aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation im regionalen Bäderbereich hat das Unternehmen für das Keidel Mineral-Thermalbad eine Konzeption 2000Plus zur Fortführung der erfolgreichen Entwicklung als gesundheitsorientiertes Freizeitbad auf den Weg gebracht. Über einen Zeitraum von mehreren Jahren sollen zur kontinuierlichen Attraktivitätssteigerung die Schwerpunkte Baden, Saunen, Fitness und Wellness weiter ausgebaut werden.

Rund 433.036 Gäste haben im vergangenen Jahr das Keidel Mineral-Thermalbad besucht. Damit wurde das Vorjahresniveau von 391.514 trotz der laufenden Sanierungsmaßnahmen überschritten. Organisatorisch wird das Keidel Mineral-Thermalbad über die neue Regio Bäder GmbH in die Freiburger Bäderlandschaft integriert. Durch diese Bündelung aller Freiburger Bäder sind Synergieeffekte auch für das Keidel Mineral-Thermalbad zu erwarten. Die FKB betreibt öffentliche Parkhäuser, Quartiersgaragen sowie städtische Garagen mit insgesamt 2.589 Stellplätzen und ist damit größter Anbieter im Freiburger Parkierungsgeschäft. Im Jahr 2013 wird die Rotteckgarage nach umfassender Sanierung wieder eröffnet. Mittelfristig sind auch für die übrigen älteren Parkhäuser erhöhte bauliche Instandhaltungsprogramme aufgelegt, die sich auf die künftigen Ergebnisse auswirken werden. Im Jahr 2007 haben Gutachten gezeigt, dass jeweils hoher Instandhaltungsbedarf vorhanden ist. Die noch zur Vermarktung anstehenden 38 Stellplätze in der Solargarage werden nach wie vor am Markt angeboten. Mit dem Bau von 13 Eigentumswohnungen durch die FSB auf dem Nachbargrundstück wird erwartet, dass ein Großteil der Stellplätze an die neuen Wohnungseigentümer veräußert werden kann. Das brachliegende Grundstück beim Keidel Mineral-Thermalbad wird derzeit für eine Hotelnutzung entwickelt. Die FKB befindet sich derzeit mit dem Grundstück im Stadium der Vorplanung. Auch die Suche nach Betreibern eines Drei-Sterne-Hotels ist auf einem guten Weg.

Das Hauptaugenmerk der nächsten Jahre gilt der Reorganisation in allen Bereichen des Unternehmens und des Unternehmensverbundes. Der Freiburger Stadtbau Verbund sieht hier die Schwerpunkte bei der Kundennähe und der Bündelung der Kompetenzen aller Betriebszweige am Firmenstandort. Durch diese Maßnahmen wird eine weitere deutliche Effizienzsteigerung und in der Folge Kostenreduzierungen erwartet.

Freiburg, den 29. März 2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer



Bilanz: Zahlen 2012

Freiburger Kommunalbauten GmbH

Aktiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

A. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

56.760,09

42.473,41

2. Sonstige Vermögensgegenstände

9.280,75

4.624,41

66.040,84

47.097,82

II. Guthaben bei Kreditinstituten

94.455,58

109.226,70

Summe Umlaufvermögen

160.496,42

156.324,52

Bilanzsumme

160.496,42

156.324,52

Passiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
II. Gewinnvortrag	32.561,29	32.273,31
III. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss (2011)	-692,24	287,98
Summe Eigenkapital	57.433,64	58.125,88

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen	62.243,00	61.113,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.820,00	3.820,00
Summe Rückstellungen	66.063,00	64.933,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	584,98	1.753,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.708,46	26.399,89
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.891,27	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern 5.815,07 € (Vorjahr: 5.112,27 €)	5.815,07	5.112,27
Summe Verbindlichkeiten	36.999,78	33.265,64

Bilanzsumme

160.496,42 **156.324,52**

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

1. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	200,00
2. Personalaufwand	5.163,46	1.226,56
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	107.537,72	96.051,55
Betriebsergebnis	-112.701,18	-97.078,11
4. Erträge aus Beteiligungen	115.942,18	100.949,13
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	244,76	686,74
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.434,00	3.611,00
	-3.189,24	-2.924,26
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	51,76	946,76
8. Außerordentliche Aufwendungen / Ergebnis	744,00	744,00
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-85,22
10. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-692,24	287,98

Anhang

A. Allgemeine Hinweise zum Jahresabschluss Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrages beachtet. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungsmethoden
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Aktiva

Umlaufvermögen

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten ausgewiesen.

Passiva

- Für die Rückstellung für Pensionen hat die Gesellschaft zum 31.12.2012 ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG geltenden Bewertungsvorschriften für Pensionsrückstellungen nach der sogenannten „Projected-Unit-Credit-Methode“ erstellen lassen. Dabei wurde ein Zinssatz von 5,06 % sowie ein zu erwartender Rententrend von 1,75 % zugrunde gelegt. Es wurde die „Richttafel 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.
- Zum 01.01.2010 hat sich aus der Neubewertung der Pensionsrückstellung eine Unterdotierung in Höhe von 11.154 € ergeben. Die Gesellschaft entschied sich für die Ausübung des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB und eine Verteilung der erforderlichen Zuführung über den längstmöglichen Zeitraum von 15 Jahren. Folglich wurde im Geschäftsjahr 2012 ein Betrag von 744 € den Pensionsrückstellungen erfolgswirksam zugeführt. Zum 31.12.2012 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag der Unterdotierung 8.922 €.
- Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.
- Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben zur Bilanz

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Laufzeiten von unter einem Jahr.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 II HGB) aufgestellt.
- Der Anteil am Ergebnis der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG ist in der Position „Erträge aus Beteiligungen“ ausgewiesen.
- Die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von 744 € betreffen Aufwendungen infolge der Anwendung der Vorschriften des BilMoGs.

E. Sonstige Angaben

- Forderungen gegenüber Gesellschafter und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen sonstige Vermögensgegenstände.
- Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 692,24 € auf neue Rechnung vorzutragen.
- Zum Alleingeschäftsführer der Gesellschaft ist bestellt: Herr Ralf Klausmann
- Herr Ralf Klausmann ist Alleingeschäftsführer der Freiburger Stadtbau GmbH. Die bei dieser Gesellschaft anteilig für die Geschäftsführung der Freiburger Kommunalbauten GmbH anfallenden Aufwendungen in Höhe von 103.284,42 € werden der Gesellschaft weiterbelastet. Sie sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Unter den Erträgen aus Beteiligungen ist der Auslagenersatz durch die KG enthalten.
- Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter.
- Sie ist persönlich haftende Gesellschafterin der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG. Eine Kapitaleinlage ist nicht vereinbart und nicht erbracht.
- Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Bruttohonorar für die Abschlußprüfungsleistungen beträgt 2 T€.

Freiburg, den 29. März 2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Lagebericht

Die Gesellschaft

Die Gesellschaft ist persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG. Der Geschäftsverlauf hängt ausschließlich von der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG ab.

Ereignisse, die zu einer Inanspruchnahme der Gesellschaft durch Gläubiger der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG aus der persönlichen Haftung geführt haben, sind uns bis zum heutigen Tag nicht bekannt geworden.

Rechtsverhältnisse

Gemäß dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 13.04.1999 wurden die Geschäftsanteile der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) in Höhe von 21 T€ durch die Verschmelzung der Freiburger Stadtbau GmbH auf die Siedlungsgesellschaft Freiburg i. Br. GmbH zum 01.01.2000 von dieser übernommen.

Die Siedlungsgesellschaft als aufnehmende Gesellschaft firmiert ab dem Zeitpunkt der Verschmelzung unter Freiburger Stadtbau GmbH (FSB).

Vermögens- und Finanzlage

Mit Eigenmitteln werden 35,8 % des Bilanzvolumens finanziert. Die Gesellschaft besitzt eine ausreichend hohe Liquidität. Sie beträgt 58,9 % der Bilanzsumme.

Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Geschäftsjahr 692,24 € (im VJ. Jahresüberschuss 287,98 €). Die Ertragslage der Gesellschaft ist bestimmt durch die Führung der Geschäfte für die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG. Die Gesellschaft ist mit 2 % am Gewinn der Kommanditgesellschaft beteiligt und erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung von 5 % ihres Reinvermögens nach dem Stand vom Beginn des Geschäftsjahres.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die bei der Kommanditgesellschaft angesiedelten Geschäftsfelder wie der Erwerb von Grundstücken aller Art sowie die Errichtung, Verwaltung und Verwertung von Bauwerken schlagen in ihren Risiken über die Haftungsübernahme auf die Gesellschaft durch. An der positiven Entwicklung der Kommanditgesellschaft partizipiert die Gesellschaft durch die 2 %ige Gewinnbeteiligung.

Freiburg, den 29. März 2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Bilanz: Zahlen 2012

Regio Bäder GmbH

Aktiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen			
	Wertpapiere des Anlagevermögens	400,00	400,00
Summe Anlagevermögen		400,00	400,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
	1. Geleistete Anzahlungen	94.329,60	71.798,70
		94.329,60	71.798,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.045.331,66	1.889.392,25
	2. Sonstige Vermögensgegenstände	61.055,78	82.061,34
		1.106.387,44	1.971.453,59
III. Flüssige Mittel			
	1. Kassenbestand	19.515,55	13.419,75
	2. Guthaben bei Kreditinstituten	638.726,91	1.817.264,87
		658.242,46	1.830.684,62
Summe Umlaufvermögen		1.858.959,50	3.873.936,91
Bilanzsumme		1.859.359,50	3.874.336,91

Passiva

zum 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	18.800,00		18.800,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	169.404,30		169.404,30
Summe Eigenkapital		288.204,30	288.204,30

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen	416.466,90		574.858,09
Summe Rückstellungen		416.466,90	574.858,09

C. Verbindlichkeiten

1. Erhaltene Anzahlungen	532,22		371,48
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon gegen Gesellschafter: 148.960,01 € (31.12.2011: 0,00 €)	605.363,95		793.812,36
3. Sonstige Verbindlichkeiten	548.792,13		2.217.090,68
- davon aus Steuern: 81.062,99 € (31.12.2011: 76.226,63 €)			
- davon gegen Gesellschafter: 467.667,24 € (31.12.2011: 2.141.767,92 €)			
Summe Verbindlichkeiten		1.154.688,30	3.011.274,52

Bilanzsumme

	1.859.359,50	3.874.336,91
--	---------------------	---------------------

BILANZ 2012: Regio Bäder GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2012

Alle Angaben in Euro

Geschäftsjahr

Vorjahr

1. Umsatzerlöse			
a) aus der Betriebsführung	5.766.900,00		5.719.912,01
b) aus Baubetreuung	15.661,68		467.935,67
		5.782.561,68	6.187.847,68
2. Sonstige betriebliche Erträge		217.442,60	543.146,47
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		2.714.324,47	3.039.336,27
Rohergebnis		3.285.679,81	3.691.657,88
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.930.207,17		1.803.034,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 137.645,40 € (Vorjahr: 132.257,16 €)	543.986,77		526.493,87
		2.474.193,94	2.329.528,61
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		653.595,06	935.816,22
Betriebsergebnis		157.890,81	426.313,05
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.374,49		3.784,91
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.129,16		9.761,74
		-2.754,67	-5.976,83
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		155.136,14	420.336,22
9. Ausserordentliche Aufwendungen		2.725,19	18.644,34
10. Sonstige Steuern		2.211,86	2.211,86
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung		150.199,09	399.480,02
11. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn		-150.199,09	-399.480,02
12. Jahresüberschuss		0,00	0,00
Gewinnvortrag		169.404,30	169.404,30
13. Bilanzgewinn		169.404,30	169.404,30

Anhang

I. Allgemeine Hinweise

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag sowie der Gemeindeordnung wurde der vorliegende Jahresabschluss jedoch nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Zwischen der Freiburger Stadtbau GmbH (Gesellschafterin) und der Regio Bäder GmbH (RBG) besteht ab dem 01.01.2008 ein Ergebnisabführungsvertrag. Danach ist die Regio Bäder GmbH (RBG) verpflichtet, während der Laufzeit des Vertrages ihren laut Jahresabschluss entstehenden Gewinn mit Wirkung ab dem 01.01.2008 an die Freiburger Stadtbau GmbH abzuführen. Im Falle eines Jahresfehlbetrages der Regio Bäder GmbH (RBG) ist die Freiburger Stadtbau GmbH verpflichtet diesen Verlust auszugleichen.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, haben wir einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgelistet und erläutert.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, so weit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

1. Anlagevermögen

In den Finanzanlagen ausgewiesene Wertpapiere wurden nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nennwerten ausgewiesen.

3. Rückstellungen

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz	Die Wertpapiere des Anlagevermögens enthalten ausschließlich und unverändert eine Aktienbeteiligung an der BGV AG.	
1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Forderungen gegen Gesellschafter.	
2. Bilanzgewinn	Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag von 169 T€ enthalten; im Übrigen verweisen wir auf den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns.	
3. Sonstige Rückstellungen	Die sonstigen Rückstellungen betragen:	416.466,90 €
	davon entfallen im Wesentlichen auf:	
	Altersteilzeitrückstellung	120.678,00 €
	Verbindlichkeitsrückstellungen	151.383,00 €
	Rückständiger Urlaub	112.963,00 €
4. Verbindlichkeiten	Sämtliche Verbindlichkeiten haben Laufzeiten von unter einem Jahr. Die Verbindlichkeiten umfassen solche gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 617 T€ und resultieren aus der Verpflichtung zur Ergebnisabführung, organschaftlichen Umsatzsteuer und sonstigen Leistungen.	
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 II HGB) aufgestellt.	
V. Sonstige Pflichtangaben	Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Geschäftsführung: Ralf Klausmann, Alleingeschäftsführer ■ Gesamtbezüge der Geschäftsführung Zur Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. ■ Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: 57 Angestellte ■ Gewinnverwendung / Gewinnverwendungsvorschlag Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 169.404,30 € auf neue Rechnung vorzutragen. ■ Prüfungs- und Beratungsgebühren Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Bruttogehonorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 16 T€. 	

Freiburg, den 29.03.2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

1. Rahmenbedingungen

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlugen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung – keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums „Wohnen“ (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten acht Monaten 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Lagebericht

2. Geschäftsentwicklung

Die Entwicklung der Regio Bäder GmbH (RBG) wird seit dem Jahr 2006 ausschließlich durch die Betriebsführung der Hallen- und Freibäder der Stadt Freiburg i. Br. sowie der Hallenbäder der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH bestimmt.

Ab dem 01.01.2010 wurde der bestehende Vertrag über die Betriebsführung durch die Aufnahme der Freibäder Strandbad, Lorettoabad und St. Georgen erweitert. Die Einnahmen aus dem Betrieb der Bäder stehen in voller Höhe der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH zu. Die Regio Bäder GmbH erhält ab dem 01.01.2010 für die laufende Betriebsführung eine Kostenerstattung in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen sowie eine fixe Grundvergütung. Bei einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Zielergebnis besteht zusätzlich die Möglichkeit, einen jährlichen Bonus zu erhalten.

3. Finanzlage

Die Gesellschaft ist im abgelaufenen Geschäftsjahr ihren finanziellen Verpflichtungen nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Gesellschaft benötigt keine Kreditlinien. Die Liquidität ist durchgehend positiv.

4. Vermögenslage

Die Eigenkapitalausstattung veränderte sich im Geschäftsjahr 2012 nicht. Auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Freiburger Stadtbau GmbH (Gesellschafterin) und der Regio Bäder GmbH (RBG) verbleiben die Gewinne nicht im Unternehmen und können daher nicht zur Erhöhung des Eigenkapitals beitragen.

Das Eigenkapital beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 288,2 T€ und relativ zur Bilanzsumme 15,50 %.

5. Ertragslage

Die Regio Bäder GmbH schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von 150.199,09 € (Vorjahr 399.480,32 €) ab. Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe an die Freiburger Stadtbau GmbH abgeführt. Der Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus Erlösen aus der Betriebsführung der Hallen- und Freibäder.

6. Chancen- und Risikobericht

Die unternehmerische Tätigkeit umfasst im Wesentlichen die Betriebsführung der Hallen- und Freibäder der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH. Dieser Geschäftsbericht schloss positiv ab. Ertragsrisiken bestehen in diesem Bereich im Wesentlichen in einem veränderten Kundenverhalten und dem dadurch bedingten Rückgang der Besucherzahlen. Mittlerweile sind alle städtischen Hallenbäder saniert. Insgesamt liegen aber bei der Regio Bäder GmbH keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

7. Prognosebericht

Im Hinblick auf eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und eine Akzeptanzsteigerung der Schwimmbäder der Stadt Freiburg wurde eine übergreifende Konzeption entwickelt, deren Kern eine Neuprofilierung der einzelnen Bäder ist. Ohne die Neuprofilierung der Bäder ist aus Sicht der Betriebsführerin eine deutliche Verbesserung der Wirtschaftlichkeit nicht zu erreichen. Neben der Entwicklung der neuen Bäderprofile werden auch Anpassungen an kundenorientierte und wirtschaftlich vertretbare Öffnungszeiten vorgeschlagen, deren Umsetzung eine fortlaufende Personalentwicklung und damit Kosteneinsparungen ermöglicht.

Die Regio Bäder GmbH soll, nach gemeinsamem Willen aller Verantwortlichen, zum Kompetenzzentrum in allen Bäderfragen werden. Im Jahr 2009 hat der Freiburger Stadtbau Verbund eine Organisationsuntersuchung für die Bereiche Keidel Mineral-Thermalbad und Regio Bäder GmbH in Auftrag gegeben, welche sich mittlerweile in der weiteren Umsetzungsphase befindet. Die Zusammenlegung der Verwaltung der Regio Bäder GmbH und des Keidel Mineral-Thermalbades „An den Heilquellen“ hat sich bewährt. Die Bündelung des Bädermanagements und die Verantwortung für alle Bäder, einschließlich des Keidel Mineral-Thermalbades, bietet die Plattform für weitere Effizienz und Kostenreduzierung beim Betrieb der Freiburger Bäder. Für die Regio Bäder GmbH gehen wir auch für die Jahre 2013 und 2014 von einem positiven Geschäftsverlauf aus.

Freiburg, den 29. März 2013

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer