

FREIBURGER STADTBAU GMBH

Bilanz 2010

Aktiva

zum 31. Dezember 2010

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	175.500,00	218.073,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	264.439.489,42	229.504.571,44
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.905.359,44	1.977.720,44
3. Grundstücke ohne Bauten	525.871,61	1.293.812,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	370.802,87	252.242,87
5. Bauten auf fremden Grundstücken	416.992,00	619.267,00
6. Technische Anlagen	3.304.046,00	3.001.025,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	953.514,00	909.037,00
8. Anlagen im Bau	18.494.409,64	23.530.281,16
9. Bauvorbereitungskosten	747.113,57	520.041,57
	291.157.598,55	261.607.998,86
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	120.451,68	120.451,68
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.850,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	20.051,82	25.833,02
	146.353,50	146.284,70
Summe Anlagevermögen	291.479.452,05	261.972.356,56
B Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	184.425,72	1.553.987,80
2. Bauvorbereitungskosten	314.836,23	215.270,08
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.249.103,01	6.025.406,26
4. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	305.312,21	305.312,21
5. Unfertige Leistungen	12.118.571,43	12.400.997,43
6. Andere Vorräte	181.191,45	174.145,41
7. Geleistete Anzahlungen	1.270.551,02	1.037.985,28
	17.623.991,07	21.713.104,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	800.261,93	740.272,65
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.225.667,91	1.548.517,58
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	37.289,53	469.005,62
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	639.108,06	624.325,55
5. Forderungen gegen gebundene Unternehmen	1.103.821,23	972.678,56
6. Forderungen aus Zuschüssen (Stadt Freiburg)	83.985,33	92.850,79
7. Sonstige Vermögensgegenstände	826.864,90	1.173.136,03
	4.716.998,89	5.620.786,78
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben	4.697,49	8.785,75
2. Guthaben bei Kreditinstituten	3.940.438,00	7.737.833,61
	3.945.135,49	7.746.619,36
Summe Umlaufvermögen	26.286.125,45	35.080.510,61
C Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	991.848,00	1.035.827,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	71.149,28	67.281,86
Bilanzsumme	318.828.574,78	298.155.976,03

Passiva

zum 31. Dezember 2010

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	8.316.446,00	8.110.446,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	45.010.833,46	41.700.000,00
	54.437.279,46	50.920.446,00
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	3.552,32	94.335,30
2. Jahresüberschuss	2.059.211,95	3.500.217,02
3. Einstellung in gesellschaftsvertr. Rücklage	206.000,00	351.000,00
	1.856.764,27	3.243.552,32
Summe Eigenkapital	103.880.993,73	101.750.948,32
B Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.837.985,00	8.804.265,00
2. Sonstige Rückstellungen	9.152.267,22	10.253.057,24
Summe Rückstellungen	17.990.252,22	19.057.322,24
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.706.712,72	140.510.511,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.121.542,58	10.411.177,24
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern: € 48.510,35 (per 31.12.2009 € 53.039,41)		
3. Erhaltene Anzahlungen	13.898.728,77	13.280.570,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.725.459,10	8.434.217,56
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.221.264,83	3.463.260,29
6. Verbindlichkeiten gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.175,39	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.279.898,44	1.247.968,27
- davon aus Steuern: € 422.360,18 (31.12.2009 € 94.343,39)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 7.712,35 (per 31.12.2009 € 7.855,79)		
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern: € 696.825,28 (per 31.12.2009 € 710.363,33)		
Summe Verbindlichkeiten	196.956.781,83	177.347.705,47
D Rechnungsabgrenzungsposten		
	547,00	0,00
Bilanzsumme	318.828.574,78	298.155.976,03

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2010

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.650.875,53	45.066.677,46
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	6.667.589,82	16.059.414,80
c) aus Betreuungstätigkeit	966.585,56	1.543.869,74
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.552.979,53	935.306,17
	55.838.030,44	63.605.268,17
2. Erhöhung / - Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	-3.914.315,21	-5.765.960,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	479.320,05	362.972,50
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.624.269,30	5.202.928,16
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.778.795,54	26.177.286,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.954.057,06	8.350.432,84
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	244.401,21	237.912,89
	26.977.253,81	34.765.632,02
Rohergebnis	28.050.050,77	28.639.576,05
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.987.242,17	6.121.139,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 434.242,94 (€ 1.172.544,29)	1.609.382,80	2.334.350,39
	7.596.624,97	8.455.489,82
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.879.766,84	7.263.347,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.769.052,18	2.564.102,47
Betriebsergebnis	9.804.606,78	10.356.636,49
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	995,10	1.214,30
10. Erträge aus Ergebnisabführungen	136.891,50	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	77.929,53	109.624,70
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an Gesellschafter € 0,00 (€ 607,88)	6.092.256,13	5.052.574,66
	-5.876.440,00	-4.941.735,66
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.928.166,78	5.414.900,83
14. Ausserordentliche Erträge	0,00	0,00
15. Ausserordentliche Aufwendungen	170.881,81	0,00
16. Aufwand aus Ergebnisabführungsverträgen	0,00	193.100,50
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,20	-9.961,45
18. Sonstige Steuern	1.698.073,22	1.731.544,76
19. Jahresüberschuss	2.059.211,95	3.500.217,02
Gewinnvortrag	3.552,32	94.335,30
Einstellung in die gesellschaftsvertr. Rücklage	206.000,00	351.000,00
Bilanzgewinn	1.856.764,27	3.243.552,32

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	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.110.446,00	206.000,00	0,00	0,00	8.316.446,00
Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	0,00	0,00	0,00	1.110.000,00
Freie Rücklage	41.700.000,00	0,00	3.310.833,46	0,00	45.010.833,46

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

	Gesamt ¹⁾	mit einer Restlaufzeit von			gesicherte Beträge	Art und Form der Sicherheiten ^{**)}	
		bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	mehr als fünf Jahren			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.706.712,72 (140.510.511,28)	14.685.954,36 (5.506.266,51)	23.801.420,07 (21.266.645,42)	121.219.338,29 (113.737.599,35)	150.857.092,63 (112.655.798,39)	GPR / Bürgschaft	<p>*) Beträge in Klammern sind Zahlen zum 31.12.2009</p> <p>**) GPR = Grundpfandrecht</p> <p>Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten Mietsicherheitsleistungen und Zinsen in Höhe von 7.025.338,95 €.</p> <p>Die angegebenen Fristigkeiten basieren auf den Tilgungsplänen und auf Erfahrungswerten.</p>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.121.542,58 (10.411.177,24)	301.889,85 (289.634,66)	1.361.159,36 (1.286.505,63)	8.458.493,37 (8.835.036,95)	10.083.475,29 (10.685.355,26)	GPR / Bürgschaft	
Erhaltene Anzahlungen	13.898.728,77 (13.280.570,83)	13.898.728,77 (13.280.570,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.725.459,10 (8.434.217,56)	700.120,15 (1.582.647,72)	0,00 (0,00)	7.025.338,95 (6.851.569,84)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	4.221.264,83 (3.463.260,29)	4.221.264,83 (3.463.260,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.175,39 (0,00)	3.175,39 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.279.898,44 (1.247.968,27)	1.279.898,44 (1.186.783,36)	0,00 (61.184,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
	196.956.781,83 (177.347.705,47)	35.091.031,79 (25.309.163,37)	25.162.579,43 (22.614.335,96)	136.703.170,61 (129.424.206,14)	160.940.567,92 (123.341.153,65)		

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. Zum 01.01.2010 wurde auf die geänderten Vorschriften des BilMoG umgestellt. 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

- Gemäß Art. 67 Abs. 8 EGHGB sind die Grundsätze der Bewertungsstetigkeit und Ausweisstetigkeit sowie der Publizität von Stetigkeitsunterbrechungen nicht zu beachten. Die Vorjahresbeträge wurden dementsprechend nicht angepasst.
- 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 grundstücksgleiche 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 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 5,15% 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 entscheidet 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. Zum 31.12.2010 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag der Unterdotierung 1.415.471,00 €.
- Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischer Gutachten der MERCER GmbH zum 31.12.2010 weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von 33.720,00 € aus und basiert auf folgenden Parametern:

Gehaltstrend:	2,0 %
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,0 %
Bewertungsmethode:	Projected-Unit-Credit-Methode
Biometrische Parameter:	Richttafeln 2005G nach Heubeck

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anhang

III. Angaben zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagespiegel) ist auf Seite 10.04 dargestellt. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres (§ 268 II HGB).

2. Angaben zum Anteilsbesitz

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2010	Ergebnis 2010
Freiburger Kommunalbauten GmbH Freiburg im Breisgau	80	TEUR 57,8	TEUR 0,5 *
Regio Bäder GmbH Freiburg im Breisgau	100	TEUR 288,2	TEUR 0,0 *

* Ergebnisabführungsvertrag

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten TEUR 84 Forderungen gegen Gesellschafter. Es handelt sich dabei um Forderungen aus Mietzuschüssen und Instandhaltungszuschüssen. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von TEUR 70 eine Restlaufzeit von über 1 Jahr.
- Bei Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

4. Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin enthalten ist ein Disagio von TEUR 992.

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 TEUR 4 enthalten; im Übrigen verweisen wir auf den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns auf Seite 10.08.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betragen € 9.152.267,22. Davon entfallen im Wesentlichen auf:

Drohende Verluste aus Mietzahlungen LKB Munzingen / Hochdorf	4.937.300,00 €
Schadensbeseitigung bei Bauträgermaßnahmen und Projektsteuerung	1.145.000,00 €
Altersteilzeit	929.119,00 €
Rückstellungen für noch anfallende Baukosten	499.300,17 €
Betriebskosten	490.000,00 €
Gewährleistungsrückstellung	424.107,15 €
Rückständiger Urlaub	398.659,00 €
Ausstehende Rechnungen	200.886,90 €
Prüfungs- und Beratungskosten	95.200,00 €
Jubiläumsumwendungen	32.695,00 €

8. Verbindlichkeiten

- Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Seite 10.05) im Einzelnen dargestellt.
- Die Verbindlichkeiten umfassen solche gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 708 und resultieren aus Erbbauzinsen.

9. Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von TEUR 22.783 aus Grundschuldbestellungen für verkaufte aber noch nicht übereignete Objekte aus dem Bauträgersgeschäft.

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 2010 bestand eine Zahlungsverpflichtung aus Erbbauzinsverträgen in Höhe von 1.910.315,33 €. Die Erbbauzinsverträge enden zwischen 2017 und 2085.
- Es bestehen Mietverträge (Telefonanlage und Bürocontainer) mit jährlichen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 60, Wartungsverträge (EDV Hard- und Software) in Höhe von TEUR 123 jährlich sowie Leasingverträge (Kfz, Fotokopierer und Büroeinrichtung) in Höhe von TEUR 55 jährlich.

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 Bewertung nach BilMoG € 101.105,00.

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)
Matthias Beck, Betriebsrat	ab 06.05.2010
Horst Bergamelli, Bankangestellter i.R.	
Berthold Bock, Polizeibeamter	
Dr. Ellen Breckwoldt, Ärztin	
Pia Federer, Dipl. Sozialarbeiterin	
Stefanie Fler, Betriebsrätin	
Gerhard Frey, Buchhändler	
Eckart Friebis, Fraktionsgeschäftsführer	
Hendrikk Guzzoni, Altenbetreuer	
Volker Hug, Mieterbeiratsvorsitzender	
Wendelin Graf von Kageneck, Rechtsanwalt	
Marcus Kleint, Betriebsrat Regio Bäder GmbH	
Hertha König, Steuerberaterin	
Martin Kotterer, Berater für behinderte Menschen	
Walter Krögner, Dipl.-Ing.	
Margot Queitsch, Landtagsabgeordnete	
Edmund Scherer, Betriebsrat	bis 05.05.2010
Manfred Stather, Dipl.-Ing.	
Helmut Thoma, Architekt	
Maria Viehten, Rechtsanwältin	
Irene Vogel, Fraktionsgeschäftsführerin	

Geschäftsführung

Ralf Klausmann, Alleingeschäftsführer

Gesamtbezüge > der Geschäftsführung

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

> des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf EUR 18.930,00.

> ehemaliger Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge EUR 139.527,22.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen sind in voller Höhe gebildet und belaufen sich zum 31. Dezember 2010 auf EUR 1.415.706,00.

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

Gewerbliche Arbeitnehmer	24
Angestellte	128
Summe	152

Gewinnverwendung/ Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 1.856.764,27 wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR	1.850.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR	6.764,27

Prüfungs- und Beratungsgebühren

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

Freiburg, den 31.03.2011

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Lagebericht

Verbesserte Rahmenbedingungen

Erstaunlich schnell hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 den 2009 erfolgten schärfsten Konjunkturunbruch (- 4,7 %) seit bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6 %, für 2011 mit 2,0 % und für 2012 mit 1,5 %. Nach aktuellem Berechnungsstand stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 in Baden-Württemberg sogar um 4,75 %. Getragen wird der Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt.

Begünstigt wurden die deutschen Exporte auch durch die Eurokrise, ausgelöst durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland und Irland) und der damit einhergehenden Schwäche des Euros zu anderen Währungen wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken. Musste Anfang 2010 z. B. noch für einen Euro 1,50 \$ bezahlt werden, sank der Kurs bis Mitte März auf 1,30 \$, um dann bis Juni sogar bis auf 1,20 \$ zu fallen. Zum Jahresende erholte sich der Kurs auf 1,31 \$.

Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession des Jahres 2009 blieb aus. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2010 um 0,5 % zu (das entspricht einer Zunahme von rund 30.000 Erwerbstätigen). Auch 2011 wird der Beschäftigungsaufbau voraussichtlich anhalten und die Zahl der Erwerbstätigen um 0,75 % steigen. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg saison- und kalenderbereinigt seit Dezember 2009 von Monat zu Monat zurück, und zwar ungefähr seit Jahresbeginn 2010 mit einem Tempo nicht unähnlich dem der letzten Hochkonjunkturphase. Es zeichnet sich ab, dass die vergangene Krise keinen erhöhten Sockel an Arbeitslosen hinterlassen wird. Die Zahl der Arbeitslosen lag in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 im Mittel bei 276.000 Personen, und damit um rund 10.000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im November 2010 auf 4,3 % (Bund: 7,0 %).

Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von schätzungsweise 1,1 % und erwartet 2011 eine Beschleunigung auf bis zu 1,7 %. Nach einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland durch das Hamburger Institut F+B haben auch die Mieten in Deutschland eine steigende Tendenz. Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich: In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2 bis 0,4 % leicht unterdurchschnittlich, während die Mietpreissteigerungen in Baden-Württemberg und Bayern dagegen mit 1,8 % dreimal höher als im Bundesdurchschnitt ausfallen. Einen überproportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten auch die Energiepreise. Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) ist der Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2010 um 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen; damit liegt der Energieverbrauch in Deutschland bei 14.012 Petajoule. Trotz des Anstiegs liegt der Wert - abgesehen vom Verbrauch im Jahr 2009 - damit auf dem niedrigsten Niveau seit 1990.

Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erbrachten Ende August 2010 nur noch eine Verzinsung von 2,1 %, dies war der bisher absolute Rekordtiefststand. Im Oktober und November 2010 war dann ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Kapitalmarktzinsen zu verzeichnen. Dies wurde maßgeblich von der wachsenden Konjunkturoptimismus beeinflusst. Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt wirkten sich auf die Höhe der Hypothekenzinsen aus, so dass die Bundesbank für die Bauzinsen Ende August ebenfalls einen Rekordtiefststand ermittelte. Der durchschnittliche Effektivzins für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen 5 und 10 Jahren lag im September damit bei nur noch 3,65 %. Seither haben sich die Zinsen erhöht und Experten erwarten einen weiteren kontinuierlichen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Es wird erwartet, dass die EZB die Leitzinsen im Hinblick auf die starke Konjunkturdynamik gegen Ende 2011 erhöhen wird. Dies wird auch die Zinsen am Kapitalmarkt und für die Baufinanzierungen beeinflussen. Innerhalb der Eurozone wird jedoch vorerst mit nur geringen Steigerungen der Zinsen gerechnet. Daher dürften die Bauzinsen sich auch weiterhin noch auf relativ geringem Niveau bewegen. Erneute Rekordtiefststände werden jedoch nicht mehr erwartet.

Nach Einschätzung des Bundesverbandes der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) werden 2010 die Unternehmensinsolvenzen um 5 % auf insgesamt 34.400 Fälle steigen und damit unter der Rekordmarke des Jahres 2003 mit 39.300 Fällen liegen. Die Zahl der Privatinsolvenzen wird 2011 nach einer Prognose der Wirtschaftsauskunftei Creditreform um bis zu 6 % auf 120.000 steigen. Auch die Zahl überschuldeter Privatleute, die derzeit bei rund 6,5 Mio. liegt, soll um 290 000 oder 4,7 % zunehmen.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung.

Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem 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 ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 in Baden-Württemberg der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von jährlich nur noch 22.000 Einheiten erforderlich.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 prognostizieren sie weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen. In den Monaten Januar bis September 2010 wurde in Baden-Württemberg der Bau von annähernd 18.700 Wohnungen genehmigt. Dabei lag der Anteil der Baugenehmigungen, die für private Haushalte erteilt wurden, bei gut 57 % (10.659), der Anteil der Unternehmen bewegte sich etwa bei 42 % (7.839).

Lagebericht

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 2010 insgesamt 9.626 Wohnungen, davon 7.988 im Eigenbestand und 1.638 in der Verwaltung für Dritte. Die Freiburger Stadtbau GmbH stellte für den eigenen Bestand im Geschäftsjahr 2010 146 Wohnungen fertig, weitere 205 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten befanden sich zum Bilanzstichtag im Bau.

Die Freiburger Stadtbau GmbH hat im Jahr 2001 ein eigenes Portfolio-Szenario entwickelt, welches sich an den individuellen Freiburger Gegebenheiten sowie realisierbar erscheinenden wirtschaftlichen Möglichkeiten des Unternehmens orientiert. Diese Portfolio-Szenario wurde im Jahr 2007 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fortgeschrieben mit dem ehrgeizigen Ziel, rund 3000 Wohnungen, welche sich bei der Entwicklung des Szenarios als entwicklungsfähig herauskristallisiert haben, innerhalb von 12 Jahren mit einem Investitionsvolumen von 105 Mio. Euro 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 1.250 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 führt. Die Freiburger Stadtbau GmbH hat sich dem schonenden Umgang von Ressourcen verschrieben und im Jahr 2010 weitere Photovoltaikanlagen mit Flächen von 554 m² auf den Dächern des Bestandes installiert.

Im Berichtsjahr 2010 wurden für Modernisierungen – saldiert mit geflossenen Zuschüssen – 10.612 TEUR und für die Instandhaltung / Instandsetzung 9.729 TEUR aufgewendet. Kündigungen und Mieterwechsel haben im Berichtszeitraum wieder um 69 von 772 auf 703 abgenommen, dies entspricht einer Fluktuation von 8,7 %. Die Fluktuation ist neben den Eigenkündigungen der Mieter auch bedingt durch Umsetzungen auf Grund Modernisierungen im Bestand. Die Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten stiegen im Berichtszeitraum von 53 auf 67 Wohnungen, dies entspricht einer Quote von 0,8 %.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit konnten 18 Reihenhäuser und eine Gewerbeeinheit (Tafelhaus) 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 Reihenhaushausprogramme in Kooperation mit der Stadt Freiburg und durch energetisch günstige Bauweise.

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 2010 nicht in Anspruch genommen werden mussten. Neben der planmäßigen Tilgung der Kredite in Höhe von 5.091 TEUR konnten im Jahr 2010 Darlehen in Höhe von 641 TEUR durch Sondertilgung zurückgeführt werden.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Freiburger Stadtbau GmbH ist geordnet. Das Anlagevermögen in den Bereichen Grundstücke und Bauten erhöhte sich im Berichtsjahr 2010 per Saldo auf Grund von Investitionen in den Bestand, Neubauten und Abschreibungen um 29.205,6 TEUR. Dabei beliefen sich die Investitionen in den Mietwohnungsbestand und Mietwohnungsneubau auf 39.937 TEUR. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, unfertige Leistungen und andere Vorräte verminderten sich im Berichtsjahr per Saldo um 4.329 TEUR, daneben erhöhten sich die geleisteten Anzahlungen um 233 TEUR. Die flüssigen Mittel nahmen im Berichtsjahr um 3.801 TEUR ab. Das Gesamtvermögen nahm insgesamt um 20.673 TEUR zu. Das Eigenkapital erhöhte sich nochmals um 2.130 TEUR und beträgt am Ende des Berichtsjahres 32,58 % der Bilanzsumme. Die absolute Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss von 2.059 TEUR und durch die Einstellung in die freien Gewinnrücklagen von 72 TEUR aus Sondereffekten nach erstmaliger Anwendung von BilMoG.

Ertragslage

Die Ertragslage der Freiburger Stadtbau GmbH war im Berichtsjahr 2010 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 2010 um 859 TEUR gesunken. Die Verminderung ergibt aus dem Saldo der Tarifsteigerung um 1,2 % und dem geänderten Ausweis der Rückstellung für Pensionsansprüche und Altersteilzeit auf Grund der Anwendung der Vorschriften des BilMoG. Die Zinsaufwendungen sind um 1.040 TEUR gestiegen. Die Gründe hierfür liegen zum Einen am gestiegenen Kreditvolumen auf der Neubautätigkeit der Gesellschaft und zum Anderen am Zinsausweis für Pensionsansprüche und Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 560 TEUR. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 1.856.764,27 Euro in Höhe eines Teilbetrages von 1.850.000,00 Euro in die freien Gewinnrücklagen einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn von 6.764,27 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Chancen- und Risikobericht

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 Sondermietverwaltung, 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 begründet werden. Eine Nachfrage nach größeren Wohnungen ist bei dieser Bevölkerungsgruppe und den Wohngemeinschaften deutlich erkennbar. Abzuwarten bleibt, welche Auswirkungen der Zensus 2011 auf den Wohnungsmarkt haben wird.

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 Kreditportfoliomanagement 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 84 Gewerbeeinheiten, diese tragen mit nur ca. 2,1 % 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. Derzeit ist ein Trend zur Investition in Sachanlagen erkennbar. Am Markt wird wieder Wohnungseigentum zum Zwecke der Kapitalanlage nachgefragt. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnungseigentum für junge Familien hält weiter an. 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 ggfs. 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.

Ausblick

Die Freiburger Stadtbau stellt mit dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2010 wiederum unter Beweis, dass die vom Aufsichtsrat beschlossene und mittlerweile abgeschlossene Konsolidierung erfolgreich war.

Das Hauptaugenmerk der nächsten Jahre gilt der weiter 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. Im Jahr 2011 führt sie eine Kundenzufriedenheitsbefragung durch mit dem Ziel, eine noch stärkere Kundenbindung zu erreichen. Durch diese Maßnahmen wird eine deutliche Effizienzsteigerung und in der Folge Kostenreduzierungen erwartet. Die FSB rechnet für das Jahr 2011 in allen Sparten ihrer Geschäftstätigkeit mit positiven Ergebnissen. Der Wirtschaftsplan 2011 und die fortgeschriebene Prognose gehen von einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.443 TEUR aus.

Zu Beginn des Jahres 2009 hat die FSB und ihre Verbundgesellschaften mit dem Aufbau eines Personalentwicklungskonzeptes begonnen. Bestandteile dieses Konzeptes sind u.a. ein Aus- und Fortbildungskonzept, die Einführung der Leistungsbeurteilung und des Leistungsentgelts sowie des Gesundheitsmanagements. Auf Grund des hohen Altersdurchschnitts beim Freiburger Stadtbau-Verbund wurde eine Ausbildungsoffensive gestartet. Im Zuge der Umsetzung wurden im Jahr 2010 neun neue Auszubildende in vier Ausbildungsberufen eingestellt, somit waren Ende des Jahres 2010 insgesamt 20 Auszubildende beim Freiburger Stadtbau-Verbund beschäftigt, da sind rd. 10 % der Stammebelegung der Ausbildungsbetriebe im Unternehmensverbund. Gleichzeitig wurde im Jahr 2010 eine neue Ausbildungsorganisation bestehend aus zwei hauptverantwortlichen Ausbildern und ca. 30 Ausbildungsbeauftragten in den einzelnen Ausbildungsbereichen installiert. Diese wurden durch externe und interne Trainings intensiv auf diese verantwortungsvolle Aufgabe vorbereitet. Auch künftig liegen die Schwerpunkte der Fortbildungskonzeption auf der Qualifizierung der Führungskräfte und der Mitarbeiter. Ziel für die nächsten Jahre wird sein, im Rahmen der systematischen Personalentwicklung eine gezielte Nachwuchsförderung zu betreiben.

In Zuge der Personalentwicklung werden auch bestehende Organisationsstrukturen im Unternehmensverbund der Freiburger Stadtbau auf Optimierungsmöglichkeiten untersucht. So werden im Bereich der technischen Dienstleistungen in allen drei Gesellschaften des Unternehmensverbundes erbracht.

Freiburg wächst weiter. Erwartet wird in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 6 %. Damit wird auch der Bedarf an preiswertem und bezahlbarem Wohnraum weiter steigen. Die FSB hat diesen Trend erkannt und investiert in den nächsten Jahren weiter kräftig in den Bau von neuem Wohnraum, insbesondere in den geförderten Wohnungsbau. Allerdings müssen die Förderbedingungen dringend an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, so dass z. B. 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.

Durch den Einsatz von Fördermitteln ist der soziale Wohnungsbau maximal kostendeckend. Um die Belastungen aus dem Mietwohnungsneubau auf Dauer tragen zu können, muss die Freiburger Stadtbau auch weiterhin aktiv im Bauträgegeschäft tätig sein. Die hierdurch erwirtschafteten Erträge fließen neben dem Neubau auch in die Modernisierung und 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. Mit dem ersten Umbau eines Hochhauses zum Passivhaus setzt die Freiburger Stadtbau ein Zeichen, das nicht nur bundesweit erhebliche Beachtung findet.

Freiburg, den 31. März 2011

Ralf Klausmann

Alleingeschäftsführer

Bilanz 2010

Aktiva

zum 31. Dezember 2010

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	3.290,00	3.464,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	50.810.781,00	52.028.407,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.540.789,00	5.122.595,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	381.931,84	583.801,67
	55.733.501,84	57.734.803,67
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.450,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.359,11	2.106,49
	2.809,11	2.106,49
Summe Anlagevermögen	55.739.600,95	57.740.374,16
B Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	62.844,68	74.325,83
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	1.583.458,10	1.975.568,55
	1.646.302,78	2.049.894,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	552.201,24	523.959,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.779.051,73	2.090.993,83
	2.331.252,97	2.614.953,32
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	784.827,26	873.129,07
Summe Umlaufvermögen	4.762.383,01	5.537.976,77
C Rechnungsabgrenzungsposten	3.925,21	56.795,87
Bilanzsumme	60.505.909,17	63.335.146,80

Passiva

zum 31. Dezember 2010

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A Eigenkapital		
I. Kapitalkonto des Komplementärs	27.708,64	68.284,42
II. Kapitalkonto der Kommanditisten		
a. Feste Kapitalanteile	25.591.475,64	25.591.475,64
b. Verlustanteile	-5.361.210,26	-5.867.548,50
	20.230.265,38	19.723.927,14
III. Rücklagen		
Zweckgebundene Rücklage (Stadt Freiburg)	2.270.805,93	2.270.805,93
IV. Jahresüberschuss	174.031,00	519.026,70
Summe Eigenkapital	22.702.810,95	22.582.044,19
B Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	19.800,00	1.934.163,01
2. Sonstige Rückstellungen	452.001,00	669.784,00
	471.801,00	2.603.947,01
Summe Rückstellungen		
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.973.868,59	34.752.439,41
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	692.859,56	797.570,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.498.488,86	1.376.986,44
4. Sonstige Verbindlichkeiten	280.081,69	343.353,84
- davon aus Steuern: € 15.298,31 (Vorjahr € 24.781,15)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 6.066,16 (Vorjahr € 3.825,06)		
Summe Verbindlichkeiten	35.445.298,70	37.270.349,69
D Rechnungsabgrenzungsposten	873.487,52	878.805,91
E Passive latente Steuern	1.012.511,00	0,00
Bilanzsumme	60.505.909,17	63.335.146,80

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2010

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	12.591.292,08	11.855.120,62
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-389.500,00	-200.100,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	718.357,16	3.797.562,21
	12.920.149,24	15.452.582,83
4. Materialaufwand		
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	173.035,75	181.018,38
b. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.129.619,01	2.363.732,67
	4.302.654,76	2.544.751,05
5. Rohergebnis	8.617.494,48	12.907.831,78
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.015.578,14	1.957.705,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 170.674,22 (Vorjahr € 167.288,99)	562.139,71	553.909,68
	2.577.717,85	2.511.614,77
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.298.148,15	5.777.081,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.677.167,31	2.126.833,52
9. Betriebsergebnis	1.064.461,17	2.492.302,19
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	70,66	99,91
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.639,87	55.931,05
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.489.105,72	1.587.431,53
	- 1.471.395,19	-1.531.400,57
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-406.934,02	960.901,62
14. Außerordentliche Erträge	2.425,10	0,00
15. Außerordentliche Aufwendungen	-1.570,00	0,00
16. Außerordentliches Ergebnis	855,10	0,00
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag	+ 897.606,81	- 116.744,29
18. Sonstige Steuern	-317.496,89	-325.130,63
19. Jahresüberschuss	+ 174.031,00	+ 519.026,70

Anhang

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.

Per 1.1.2010 wurde auf die geänderten Vorschriften des BilMoG umgestellt. Die Umstellungseffekte wurden in der Bilanz zum 31.12.2010 umgesetzt.

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. Gemäß Art. 67 Abs. 8 EGHGB sind die Grundsätze der Bewertungsstetigkeit und Ausweisstetigkeit sowie der Publizität von Stetigkeitsunterbrechungen nicht zu beachten. Die Vorjahresbeträge wurden dementsprechend nicht angepasst.

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 5 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.

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- und Penthouse wurden verlustfrei bewertet.

- Handelswaren sind zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktpreisen bilanziert.

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

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.

Rückstellungen für Alterszeitverpflichtungen

- Die Gesellschaft hat zum 1.1.2010 ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG geltenden Bewertungsvorschriften für Rückstellung für Alterszeitverpflichtungen erstellen lassen. Dabei wurde zum 01.01.2010 ein Zinssatz von 3,82% und zum 31.12.2010 ein Zinssatz von 3,75 % sowie eine erwartete Gehaltssteigerung von 2,0% zugrunde gelegt. Zudem wurde die „Richttafel 2005 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

- Zum 1.1.2010 ergibt sich aus der Neubewertung der Altersteilzeitrückstellung eine Unterdotierung in Höhe von 1.570,00 €. Gemäß Gutachten wurde dieser Betrag als außerordentliche Aufwendungen berücksichtigt. Durch die Anwendung des BilMoG ergibt sich eine Verzinsung des Vorjahresverpflichtungswertes in Höhe von 1.697,00 €.

- Dementsprechend ergibt sich gemäß § 253 HGB folgender Wertansatz in Bilanz und GuV:

Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen	56.621 €
Zinsaufwand GuV (Verzinsung des Vorjahres- Verpflichtungswertes)	1.697 €

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

II. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Anhang > Anlagespiegel

Alle Angaben in Euro	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			Abgänge	Abschreibungen kumuliert	Buchwerte		Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Stand 01.01.2010	Zugänge	Umbuchungen			Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2009	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	27.138,29	0,00	0,00	0,00	23.848,29	3.290,00	3.464,00	174,00
II. Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	86.375.076,65	1.636,00	326.174,74	14.411,78	35.877.694,61	50.810.781,00	52.028.407,00	1.545.436,74
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung	21.380.326,64	45.631,44	165.666,97	222.187,57	16.828.648,48	4.540.789,00	5.122.595,00	752.537,41
Geleistete Anzahlungen und AiB	583.801,67	289.971,88 *)	- 491.841,71	0,00	0,00	381.931,84	583.801,67	0,00
Summe Sachanlagen	108.339.204,96	337.239,32	0,00	236.599,35	52.706.343,09	55.733.501,84	57.734.803,67	2.297.974,15
III. Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	1.450,00	0,00	0,00	0,00	1.450,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	2.106,49	0,00	0,00	747,38	0,00	1.359,11	2.106,49	0,00
Summe Finanzanlagen	2.106,49	1.450,00	0,00	747,38	0,00	2.809,11	2.106,49	0,00
Summe Anlagevermögen	108.368.449,74	338.689,32	0,00	237.346,73	52.730.191,38	55.739.600,95	57.740.374,16	2.298.148,15

*) davon abgesetzte Zuschüsse von 230.789,79 €

Anhang

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände In der Position sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 538.097,06 € enthalten.

Sonstige Rückstellungen	Die sonstigen Rückstellungen betragen	452.001,00
	davon entfallen auf:	
	Sanierung Schlossberggarage	112.000,00
	Rückständiger Urlaub	111.112,00
	Altersteilzeit	56.621,00
	Abschluss- u. Prüfungskosten	41.400,00
	Abfindungen	40.000,00
	Schadensbeseitigung Baumängel Lise-Meitner-Garage	39.000,00
	Leistungszulage	20.392,00
	Jubiläumsrückstellung	12.011,00
	Prozesskosten Solargarage	7.665,00
	Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	6.800,00
	Steuererklärungen	5.000,00

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	Davon Restlaufzeit			Davon besichert
		bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	32.973.868,59	5.353.926,62	4.760.995,59	22.858.946,38	28.761.898,27
erhaltene Anzahlungen	692.859,56	692.859,56			
aus Lieferungen und Leistungen	1.498.488,86	1.498.488,86	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	280.081,69	280.081,69	0,00	0,00	0,00
Summe	35.445.298,70	7.825.356,73	4.760.995,59	22.858.946,38	28.761.898,27

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten langfristige Darlehen in Höhe von 28.761.898,27 €. Diese sind abgesichert durch Bürgschaften in Höhe von 16.948.658,68 € und Grundschulden in Höhe von 11.813.239,59 €.

Passive latente Steuern Der Buchwert der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt aufgrund höherer steuerlicher Abschreibungen unter dem Wert der Handelsbilanz.

Sanierungsrückstellungen und Altersteilzeitrückstellungen sind in der Handelsbilanz höher bewertet als in der Steuerbilanz. Darüber hinaus wurden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Insgesamt bestand zum 31.12.2010 ein Passivüberhang von TEUR 7.235.

Der Gewerbesteuerhebesatz in Freiburg beträgt 400%.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Pacht- und Erbbauverträgen.

In 2010 bestand eine Zahlungsverpflichtung aus Pacht- und Erbbauzinsverträgen in Höhe von 283.842,97 €.

Die Erbbauzinsverträge enden zwischen 2047 und 2062.

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft setzt zur Finanzierung des Konzerthauses, der Konzerthausgarage, der Garage Gauchstraße sowie des Keidel MineralThermalbades 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 10 Jahre. Da es sich bei dem zugrunde liegenden Geschäft um eine geschlossene Position handelt, ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

Nominalbetrag	9.487 TEUR
Beizulegender Zeitwert	- 812 TEUR
Buchwert	0 TEUR
In Bilanzposten	0 TEUR

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Umsatzerlöse resultieren aus den Sparten:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Betrieb von Parkhäusern	4.549.341	3.891.494
Verkauf von Wohn- u. Büroflächen sowie Stellplätzen	619.000	258.600
Keidel Mineral-Thermalbad	4.300.411	4.574.024
Betriebsführungen	552.840	544.275
Vermietung von Immobilien	2.569.700	2.586.727
Summe	12.591.292	11.855.120

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

	2010	Vorjahr
Angestellte:		
Vollzeitbeschäftigte	24	24
Teilzeitbeschäftigte	42	41
Aushilfen*)	6	6
gesamt	72	71

*) 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 TEUR 78 sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Bruttogehonorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung TEUR 14.

Angaben gem. § 42 III GmbHG

Forderungen und Verbindlichkeiten an Gesellschafter sind nicht gesondert ausgewiesen. Die nachfolgend aufgeführten Bilanzpositionen beinhalten Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

		davon gegenüber Gesellschaftern
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	552.201	79.330
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	784.827	747.020*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.973.869	16.788.176*)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.498.489	3.493
Sonstige Verbindlichkeiten	280.082	127.237

*) Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Sparkasse Freiburg).

Freiburg im Breisgau, den 31.03.2011
Die Geschäftsführung
Ralf Klausmann, Alleingeschäftsführer

Lagebericht

Geschäftsentwicklung

Die Entwicklung der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) wurde im Jahre 2010 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.

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 Zinssatzwap weist einen Zinssatz von 4,23% zzgl. einer Marge von 0,45% (zusammen also 4,68% p.a.) aus, fest auf 10 Jahre. Durch die Zinssatzwap-Vereinbarung wird die variable Zinssatzvereinbarung auf die Höhe des 3-Monats Euribor zzgl. der vereinbarten Marge gedeckelt. Zinsrisiken bestehen aus dieser Vereinbarung nicht.

Vermögenslage

Die Eigenkapitalausstattung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2010 um 121 TEUR. Die Deckung der langfristigen Aktiva durch Eigenkapital beträgt 40,73 % (Vorjahr 39,10 %). Das Anlagevermögen verminderte sich um die planmäßigen Abschreibungen für Gebäude von 1.545 TEUR und um die Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung von 753 TEUR. Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gab es im Geschäftsjahr 2010 keine größeren Baumaßnahmen oder Neuerwerke.

Ertragslage

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von 174 TEUR ab. Bei der fertig gestellten Solargarage stehen noch 38 Stellplätze zum Verkauf. Das Teilergebnis Vermietung Wohn- und Geschäftshaus (Kontor- und Penthouse) belief sich auf + 31 TEUR (Vorjahr + 40 TEUR). Zum Bilanzstichtag stehen noch 10 Einheiten zum Verkauf. Der Wirtschaftplan für das Jahr 2010 ging von einem Jahresfehlbetrag von 3.168 TEUR aus. Hierin enthalten waren Sanierungskosten in Höhe von 4.658 TEUR. Auf das Keidel Mineral-Thermalbad entfielen hiervon 3.948 TEUR, auf die Sanierung der Schloßberggarage (Aufzüge und Treppen) 510 TEUR und auf die Sanierung der Augustinergarage 200 TEUR.

Entwicklung der Unternehmensbereiche

Die einzelnen Unternehmensbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

Parkhausbetriebe

Das Geschäftsjahr schließt für den gesamten Betriebsbereich Parkhausbetriebe mit einem Jahresüberschuss von + 2.046 TEUR (Vorjahr + 651 TEUR) 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, eine weitere Steigerung der Besucherzahlen im Vergleich zum Jahr 2009 konnte jedoch auf Grund der Sanierungsmaßnahmen nicht erreicht werden. Das Teilergebnis endet bei einem geplanten negativem Ergebnis von - 2.393 TEUR (Vorjahr - 330 TEUR). Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Sanierungsaufwendungen in Höhe von 2.779 TEUR.

Chancen- und Risikobericht

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 diese Garage ohne die Bildung von Drohverlustrückstellungen dargestellt werden.

Der Betrieb des Keidel Mineral-Thermalbades erwirtschaftete im Jahr 2010 einen Fehlbetrag 2.393 TEUR. Gegenüber dem Vorjahresergebnis bedeutet dies eine Verschlechterung von 2.062 TEUR. Im Jahr 2010 wurde mit der umfassenden Sanierung des Gebäudes begonnen. Insgesamt werden 9,6 Mio. in die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes investiert. Ein entsprechender Förderantrag wurde gestellt, der mittlerweile positiv beschieden wurde. Danach steht für die Maßnahme ein Zuschuss aus den Mitteln des Sonderprogramms „Nachhaltige Tourismusinfrastruktur“ des Landes Baden-Württemberg von 2,5 Mio. Euro zur Verfügung. Die Fördermaßnahme beinhaltet neben der Gebäudehülle, den technischen Anlagen, dem Energiekonzept auch die Sanierung der Innenhallen und Becken. Trotz Förderzusage muss der überwiegende Teil der Maßnahme durch das Unternehmen finanziert werden. Dies wird dazu führen, dass das Teilergebnis „Keidel Mineralthermalbad“ mittelfristig weiter negative Jahresergebnisse ausweisen wird. Kompensiert werden können die zu erwartenden negativen Teilergebnisse durch Einsparungen beim Energieverbrauch, die durch die energetische Sanierung des Keidel Mineral-Thermalbades erreicht wird. Dieser Einspareffekt wird auch langfristig zu besseren Teilergebnissen führen.

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. Dieser Vertrag könnte erstmals zum 31.12.2011 gekündigt werden. 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.

Ausblick

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 364.064 Gäste haben im vergangenen Jahr das Keidel Mineral-Thermalbad besucht. Damit wurde das hohe Vorjahresniveau von rund 412.450 nicht erreicht. Der Besucherrückgang ist der derzeit laufenden Generalsanierung des Keidel Mineral-Thermalbades geschuldet.

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. In den kommenden drei bis vier Jahren sollte die Rotteckgarage umfassend saniert werden. 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 Stellplätzen in der Solargarage werden nach wie vor am Markt angeboten.

Das brachliegende Grundstück beim Keidel Mineral-Thermalbad stößt immer wieder auf Interesse bei potenziellen Investoren. Das Unternehmen befindet sich jedoch in Gesprächen mit Unternehmen in der Nachbarschaft mit dem Ziel, die Fläche gemeinsam zu entwickeln.

Das Hauptaugenmerk der nächsten Jahre gilt der Reorganisation in allen Bereichen des Unternehmens und des Unternehmensverbundes. Der Freiburger Stadtbauverbund 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 31. März 2011

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Bilanz 2010

Aktiva

zum 31. Dezember 2010

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegenüber Gesellschafter	34.212,60	0,00
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.997,10	80.972,88
2. Sonstige Vermögensgegenstände	479,19	1.934,05
	68.688,89	82.906,93
II. Guthaben bei Kreditinstituten	58.653,88	50.931,51
Summe Umlaufvermögen	127.342,77	133.838,44
Bilanzsumme	127.342,77	133.838,44

Passiva

zum 31. Dezember 2010

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
II. Gewinnvortrag	31.738,19	21.535,99
III. Jahresüberschuss	+ 535,12	10.202,20
Summe Eigenkapital	57.837,90	57.302,78
Rückstellungen		
B 1. Rückstellungen für Pensionen	63.552,00	64.590,00
2. Sonstige Rückstellungen	4.360,00	2.450,00
Summe Rückstellungen	67.912,00	67.040,00
Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
C 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.341,01	1.026,20
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	5.812,20
- davon aus Steuern: € 251,86 (Vorjahr € 2.657,26)	251,86	2.657,26
Summe Verbindlichkeiten	1.592,87	9.495,66
Bilanzsumme	127.342,77	133.838,44

Gewinn- und Verlustrechnung 01. Januar bis 31. Dezember 2010

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00
2. Personalaufwand		
a) Gehälter	0,00	0,00
b) Aufwendungen für Altersversorgung	2.336,00	7.962,02
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	77.741,70	108.121,21
	-80.077,70	-116.083,23
4. Erträge aus Beteiligungen	84.783,38	125.824,68
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	182,54	204,25
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.775,00	0,00
	-3.592,46	204,25
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.113,22	9.945,70
8. Außerordentliche Aufwendungen / Ergebnis	744,00	0,00
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-165,90	-256,50
10. Jahresüberschuß	535,12	10.202,20

Anhang

Allgemeine Angaben 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.
- Per 1.1.2010 wurde auf die geänderten Vorschriften des BilMoG umgestellt. Die Umstellungseffekte wurden in der Bilanz zum 31.12.2010 umgesetzt.

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Gemäß Art. 67 Abs. 8 EGHGB sind die Grundsätze der Bewertungsstetigkeit und Ausweisstetigkeit sowie der Publizität von Stetigkeitsunterbrechungen nicht zu beachten. Die Vorjahresbeträge wurden dementsprechend nicht angepasst.

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 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 5,15 % 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 ergibt sich aus der Neubewertung der Pensionsrückstellung eine Unterdotierung in Höhe von 11.154 €. Die Gesellschaft entscheidet 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 744 € den Pensionsrückstellungen erfolgswirksam zugeführt. Zum 31.12.2010 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag der Unterdotierung 10.410 €.

- Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgten in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

- Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Laufzeiten von unter einem Jahr.

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 erstmaligen Anwendung der Vorschriften des BilMoGs.

Sonstige Angaben

- Forderungen gegenüber Gesellschafter und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betreffen sonstige Vermögensgegenstände.
- Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuß in Höhe von 535,12 € 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 71.249,92 € 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 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 Bruttogehalt für die Abschlußprüfungsleistungen beträgt TEUR 3.

Freiburg, den 31. März 2011

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 TEUR 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 45,42 % des Bilanzvolumens finanziert. Die Gesellschaft besitzt eine ausreichend hohe Liquidität. Sie beträgt 46,06 % der Bilanzsumme.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug im Geschäftsjahr 535,12 Euro (im VJ. 10.202.20 Euro)

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 31. März 2011

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Bilanz 2010

Aktiva

zum 31. Dezember 2010

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00
	0,00	0,00
II. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	400,00	0,00
	400,00	0,00
Summe Anlagevermögen	400,00	0,00
B Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Geleistete Anzahlungen	0,00	28.647,36
	0,00	28.647,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.257.477,26	1.457.726,87
2. Sonstige Vermögensgegenstände	202.715,35	427.658,12
	2.460.192,61	1.885.384,99
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand	8.553,62	9.273,25
2. Guthaben bei Kreditinstituten	654.127,02	1.147.748,10
	662.680,64	1.157.021,35
Summe Umlaufvermögen	3.122.873,25	3.071.053,70
Bilanzsumme	3.123.273,25	3.071.053,70

Passiva

zum 31. Dezember 2010

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
	18.800,00	18.800,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	169.404,30	169.404,30
2. Jahresüberschuss	0,00	0,00
	169.404,30	169.404,30
Summe Eigenkapital	288.204,30	288.204,30
B Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	4.200,00
2. Sonstige Rückstellungen	625.759,10	518.718,70
Summe Rückstellungen	625.759,10	522.918,70
C Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	6.568,09	242,98
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.034.652,14	1.269.119,62
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.168.089,62	990.568,10
- davon aus Steuern: € 13.552,72 (Vorjahr € 18.395,17)		
- davon gegen verbundene Unternehmen: € 972.678,56 (Vorjahr € 1.045.718,57)		
Summe Verbindlichkeiten	2.209.309,85	2.259.930,70
Bilanzsumme	3.123.273,25	3.071.053,70

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2010

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Betriebsführung	4.874.114,00	5.023.793,62
b) aus Baubetreuung	530.381,46	905.250,40
	5.404.495,46	5.929.044,02
2. Sonstige betriebliche Erträge	272.231,22	139.545,08
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.542.558,15	3.474.939,23
Rohergebnis	3.134.168,53	2.593.649,87
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.628.760,22	1.672.233,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 116.156,79 (Vorjahr € 111.406,56)	447.751,96	455.047,87
	2.076.512,18	2.127.280,88
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	24,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	893.198,30	650.143,53
Betriebsergebnis	164.458,05	-183.798,54
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.123,21	1.182,28
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.931,65	8.983,56
	-8.808,44	-7.801,28
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	155.649,61	-191.599,82
10. Außerordentliche Erträge	2.987,00	0,00
11. Außerordentliche Aufwendungen	21.352,00	0,00
12. Sonstige Steuern	393,11	1.500,68
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	136.891,50	-193.100,50
13. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages ausgeglichener Verlust / abgeführter Gewinn	-136.891,50	193.100,50
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00
Gewinnvortrag	169.404,30	169.404,30
Einstellung in die Rücklagen	0,00	0,00
15. Bilanzgewinn	169.404,30	169.404,30

Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

- 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.
- Zum 01.01.2010 wurde auf die geänderten Vorschriften des BilMoG umgestellt. 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 aufgliedert und erläutert.

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Bilanzierungsmethoden**
Gemäß Art. 67 Abs. 8 EGHGB sind die Grundsätze der Bewertungsstetigkeit und Ausweisstetigkeit sowie der Publizität von Stetigkeitsunterbrechungen nicht zu beachten. Die Vorjahresbeträge wurden dementsprechend nicht angepasst.
- 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:

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nennwerten ausgewiesen.

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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Forderungen gegen Gesellschafter.

Bilanzgewinn

Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag von TEUR 169 enthalten; im Übrigen verweisen wir auf den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns unter Punkt „Sonstige Pflichtangaben“.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betragen:	625.759,10 €
davon entfallen im Wesentlichen auf:	
Altersteilzeitrückstellung	285.605,00 €
Verbindlichkeitsrückstellungen	230.069,10 €
Rückständiger Urlaub	88.565,00 €
Prüfungs- und Beratungskosten	15.000,00 €
Jubiläumswendungen	4.520,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	2.000,00 €

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Laufzeiten von unter einem Jahr. Die Verbindlichkeiten umfassen solche gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 1.093 und resultieren aus der Verpflichtung zur Ergebnisabführung und organschaftlichen Umsatzsteuer.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 II HGB) aufgestellt. In den außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten: Veränderungen bei Jubiläumswendungen in Höhe von € 2.987,00 und Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung in Höhe von € 21.352,00 aufgrund geänderter Bewertung nach BilMoG.

Sonstige Pflichtangaben

- Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.
- Geschäftsführung:** Ralf Klausmann, Alleingeschäftsführer
- Gesamtbezüge der Geschäftsführung**
Zur Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.
- Mitarbeiter**
Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter: Angestellte 55
- Gewinnverwendung/Gewinnverwendungsvorschlag**
Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 169.404,30 auf neue Rechnung vorzutragen.
- Prüfungs- und Beratungsgebühren**
Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Bruttohonorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung TEUR 12.

Freiburg, den 31.03.2011

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Lagebericht

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 Standbad, 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 in Höhe von jährlich 145 TEUR. Bei einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Zielergebnis besteht zusätzlich die Möglichkeit einen jährlichen Bonus von 25% der Ergebnisverbesserung zu erhalten. Dieser Bonus ist auf maximal 115 TEUR jährlich gedeckelt.

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.

Vermögenslage

Die Eigenkapitalausstattung veränderte sich im Geschäftsjahr 2010 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 TEUR und relativ zur Bilanzsumme 9,23 %.

Ertragslage

Die Regio Bäder GmbH schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von 136.891,50 Euro (Vorjahr Jahresfehlbetrag 193.100,50 Euro) ab. Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe an die Freiburger Stadtbau GmbH abgeführt.

Chancen und Risikenbericht

Die unternehmerische Tätigkeit umfasst im Wesentlichen die Betriebsführung der Hallen- und Freibäder der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH. Dieser Geschäftsbereich schloss positiv ab. Ertragsrisiken bestehen in diesem Bereich im Wesentlichen in einem veränderten Kundenverhalten und dem dadurch bedingten Rückgang der Besucherzahlen. Im Jahr 2010 wird das Hallenbad West grundlegend saniert. Die Sanierung sämtlicher Bäder wurde von der technischen Abteilung der Freiburger Stadtbau GmbH im Rahmen der Projektsteuerung abgewickelt. Hier war die Fachkompetenz der FSB – vor allem in Fragen der energetischen Sanierung – Garant für den erfolgreichen Abschluss der gesamten Sanierungsmaßnahmen.

Insgesamt liegen bei der Regio Bäder GmbH keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Ausblick

Seit dem 1. Januar 2006 hat die Regio Bäder GmbH die Betriebsführung der acht Freiburger Hallen- und Freibäder übernommen. Zuvor hat die Stadt Freiburg die vier Bäder Hallenbad West, Hallenbad Haslach, Faulerbad und Hallenbad Hochdorf, die jeweils mit einem Blockheizkraftwerk ausgerüstet sind, an die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH verpachtet. Zwischen der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH und der Regio Bäder GmbH wurde daraufhin ein Betriebsführungsvertrag abgeschlossen. Seit dem 01.01.2010 erbringt die Regio Bäder GmbH die Betriebsführungsleistungen ausschließlich für die Stadtwerke Bäder GmbH, da ab diesem Zeitpunkt sämtliche Bäder an die Stadtwerke Bäder GmbH verpachtet wurden. Die Regio Bäder GmbH übernimmt damit für alle städtischen Freiburger Bäder die Betriebsführung in eigenem Namen und auf fremde Rechnung. Die bisher bei der Stadt Freiburg beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden mittels Personalüberleitungsvertrag auf die Betriebsführerin übergeleitet.

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 gemeinsamen 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 Umsetzungsphase befindet. Mitte dieses Jahres werden die Verwaltung der Regio Bäder GmbH und des Keidel Mineral Thermalbades ihren Sitz am Standort des Keidel Mineral Thermalbades „An den Heilquellen 4“ haben. 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.

Freiburg, den 31. März 2011

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

