

Bilanz

Die Zahlen 2011

Freiburger Stadtbau GmbH

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Freiburger Kommunalbauten GmbH

Regio Bäder GmbH

Anlagevermögen
Immaterielle Vermögensgegenstände

Sachanlagen

1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Grundstücke mit Erbbau
5. Bauten auf fremden Grundstücken
6. Technische Anlagen
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
8. Anlagen im Bau
9. Bauvorbereitungskosten

Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Wertpapiere des Anlagevermögens
3. Sonstige Ausleihungen

Summe Anlagevermögen

Umlaufvermögen

Zurückhaltend bestimmte Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

2. Bauvorbereitungskosten
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
4. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
5. Unfertige Leistungen
6. Andere Vorräte
7. Geleistete Anzahlungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietungen
2. Forderungen aus Verkäufen
3. Forderungen aus Betrieben
4. Forderungen aus anderen Leistungen
5. Forderungen gegen Gebäude
6. Forderungen aus Zuschüssen
7. Sonstige Vermögensgegenstände

Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Postguthaben
2. Guthaben bei Kreditinstituten

Summe Umlaufvermögen

Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme



Aktiva

zum 31. Dezember 2011

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	93.024,00	175.500,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	283.932.959,00	264.439.489,42
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.862.885,32	1.905.359,44
3. Grundstücke ohne Bauten	525.871,61	525.871,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	266.292,17	370.802,87
5. Bauten auf fremden Grundstücken	388.601,00	416.992,00
6. Technische Anlagen	3.749.612,00	3.304.046,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.060.149,98	953.514,00
8. Anlagen im Bau	21.075.375,91	18.494.409,64
9. Bauvorbereitungskosten	1.171.216,34	747.113,57
	314.032.963,33	291.157.598,55
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	120.451,68	120.451,68
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.850,00	5.850,00
3. Sonstige Ausleihungen	16.436,20	20.051,82
	142.737,88	146.353,50
Summe Anlagevermögen	314.268.725,21	291.479.452,05
B Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.144.747,50	184.425,72
2. Bauvorbereitungskosten	1.089.601,84	314.836,23
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8.135.537,55	3.249.103,01
4. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	305.312,21	305.312,21
5. Unfertige Leistungen	12.064.444,47	12.118.571,43
6. Andere Vorräte	178.465,51	181.191,45
7. Geleistete Anzahlungen	264.033,47	1.270.551,02
	26.182.142,55	17.623.991,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	663.041,91	800.261,93
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	986.219,99	1.225.667,91
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	325.564,66	372.89,53
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	780.215,29	639.108,06
5. Forderungen gegen gebundene Unternehmen	2.141.767,32	1.103.821,23
6. Forderungen aus Zuschüssen (Stadt Freiburg)	147.884,88	83.985,33
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.584.718,65	826.864,90
	7.629.412,70	4.716.998,89
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben	4.099,11	4.697,49
2. Guthaben bei Kreditinstituten	5.369.769,53	3.940.438,00
	5.373.868,64	3.940.438,00
Summe Umlaufvermögen	39.185.423,89	26.286.125,45
C Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	937.032,00	991.848,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	99.337,06	71.149,28
Bilanzsumme	354.490.518,16	318.828.574,78

Passiva

zum 31. Dezember 2011

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	8.651.446,00	8.316.446,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	46.860.833,46	45.010.833,46
	56.622.279,46	54.437.279,46
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	6.764,27	3.552,32
2. Jahresüberschuss	3.343.033,42	2.059.211,95
3. Einstellung in gesellschaftsvertr. Rücklage	335.000,00	206.000,00
	3.014.797,69	1.856.764,27
Summe Eigenkapital	107.224.027,15	103.880.993,73
B Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.675.094,00	8.837.985,00
2. Sonstige Rückstellungen	10.640.878,77	9.152.267,22
Summe Rückstellungen	20.315.972,77	17.990.252,22
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.762.095,03	159.706.712,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.013.018,65	10.121.542,58
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern: € 46.208,18 (per 31.12.2010 € 48.510,35)		
3. Erhaltene Anzahlungen	13.707.758,55	13.898.728,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.092.008,91	7.725.459,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.447.255,13	4.221.264,83
6. Verbindlichkeiten gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.175,39	3.175,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten	925.206,58	1.279.898,44
- davon aus Steuern: € 125.302,09 (31.12.2010 € 432.281,41)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 8.149,19 (per 31.12.2010 € 7.636,04)		
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern: € 741.881,42 (per 31.12.2010 € 724.696,08)		
Summe Verbindlichkeiten	226.950.518,24	196.956.781,83
D Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	547,00
Bilanzsumme	354.490.518,16	318.828.574,78

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2011

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.090.348,50	46.650.875,53
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.374.181,58	6.667.589,82
c) aus Betreuungstätigkeit	2.000.258,51	966.585,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.069.007,72	1.552.979,53
	52.533.796,31	55.838.030,44
2. Erhöhung / - Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	5.727.686,41	-3.914.315,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	649.040,33	479.320,05
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.088.164,37	2.624.269,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.489.055,15	23.778.795,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.535.818,65	2.954.057,06
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	265.073,85	244.401,21
	33.289.947,65	26.977.253,81
Rohergebnis	31.708.739,77	28.050.050,77
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.300.953,34	5.987.242,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 523.799,27 (434.242,94)	1.758.086,14	1.609.382,80
	8.059.039,48	7.596.624,97
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.624.684,67	7.879.766,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.891.366,46	2.769.052,18
Betriebsergebnis	12.133.649,16	9.804.606,78
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	806,62	995,10
10. Erträge aus Ergebnisabführungen	399.480,02	136.891,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39.756,51	77.929,53
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.587.946,89	6.092.256,13
	-6.147.903,74	-5.876.440,00
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.985.745,42	3.928.166,78
14. Ausserordentliche Aufwendungen	914.395,00	170.881,81
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-0,20
16. Sonstige Steuern	1.728.317,00	1.698.073,22
17. Jahresüberschuss	3.343.033,42	2.059.211,95
Gewinnvortrag	6.764,27	3.552,32
Einstellung in die gesellschaftsvertr. Rücklage	335.000,00	206.000,00
Bilanzgewinn	3.014.797,69	1.856.764,27

Anlagegitter

Alle Angaben in Euro	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand 31.12.10	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.11	Stand 31.12.10	Jahresabschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.11	Stand 31.12.11	Stand 31.12.10
I. Immaterielle Vermögensgegenstände EDV - Software	1.441.495,71	17.071,45	0,00	0,00	1.458.567,16	1.265.995,71	99.547,45	0,00	0,00	1.365.543,16	93.024,00	175.500,00
II. Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	408.415.252,26	12.837.561,65*	1.746.421,59	13.495.301,62 U3 28.993,95 U3 1.674.567,48 U3 18.101,76 U3	434.723.357,13	143.975.762,84	7.892.566,72	1.077.931,43	0,00	150.790.398,13	283.932.959,00	264.439.489,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.264.531,55	30.448,45	0,00	0,00	5.294.980,00	3.359.172,11	72.922,57	0,00	0,00	3.432.094,68	1.862.885,32	1.905.359,44
Grundstücke ohne Bauten	525.871,61	0,00	0,00	0,00	525.871,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	525.871,61	525.871,61
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	370.802,87	0,00	104.510,70	0,00	266.292,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	266.292,17	370.802,87
Bauten auf fremden Grundstücken	560.235,85	0,00	0,00	0,00	560.235,85	143.243,85	28.391,00	0,00	0,00	171.634,85	388.601,00	416.992,00
Technische Anlagen	3.634.186,38	630.505,78	0,00	0,00	4.264.692,16	330.140,38	184.939,78	0,00	0,00	515.080,16	3.749.612,00	3.304.046,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.682.837,27	453.213,13	88.756,72	0,00	4.047.293,68	2.729.323,27	346.317,15	88.496,72	0,00	2.987.143,70	1.060.149,98	953.514,00
Anlagen im Bau	18.494.409,64	17.625.333,13	185,04	172.782,99 U1 -13.495.301,62 U3 -1.674.567,48 U3 -28.993,95 U3 -18.101,76 U3	21.075.375,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.075.375,91	18.494.409,64
Bauvorbereitungskosten	747.113,57	685.273,11	0,00	-172.782,99 U1 10.596,80 U2 -98.984,15 U8	1.171.216,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.171.216,34	747.113,57
	441.695.241,00	32.262.335,25	1.939.874,05	0,00 U1 0,00 U3 10.596,80 U2 -98.984,15 U8	471.929.314,85	150.537.642,45	8.525.137,22	1.166.428,15	0,00	157.896.351,52	314.032.963,33	291.157.598,55
III. Finanzanlagen Anteile an verb. Unternehmen	120.451,68	0,00	0,00	0,00	120.451,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.451,68	120.451,68
Anteile an der BGV AG	5.850,00	0,00	0,00	0,00	5.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.850,00	5.850,00
Sonstige Ausleihungen	20.051,82	0,00	3.615,62	0,00	16.436,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.436,20	20.051,82
	146.353,50	0,00	3.615,62	0,00	142.737,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.737,88	146.353,50
	443.283.090,21	32.279.406,70	1.943.489,67	0,00 U1 0,00 U3 10.596,80 U2 -98.984,15 U8	473.530.619,89	151.803.638,16	8.624.684,67	1.166.428,15	0,00	159.261.894,68	314.268.725,21	291.479.452,05

U1 Umbuchung auf Anlagen im Bau / Anlagevermögen
U3 Umbuchung auf Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
U2 Umbuchung auf Bauvorbereitung / Anlagevermögen
U8 Umbuchung auf unfertige Gebäude des UV
*abgesetzte Zuschüsse € 2.229.875,40

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	8.316.446,00	335.000,00	0,00	0,00	8.651.446,00
Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	0,00	0,00	0,00	1.110.000,00
Freie Rücklage	45.010.833,46	0,00	1.850.000,00	0,00	46.860.833,46

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	185.762.095,03 (159.706.712,72)	18.357.393,18 (14.685.954,36)	26.467.605,83 (23.801.420,07)	140.937.096,02 (121.219.338,29)	174.360.423,27 (150.857.092,63)	GPR / Bürgschaft	*) Beträge in Klammern sind Zahlen zum 31.12.2010 **) GPR = Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.013.018,65 (10.121.542,58)	363.856,18 (301.889,85)	1.763.679,78 (1.361.159,36)	10.885.482,69 (8.458.493,37)	12.976.769,24 (10.083.475,29)	GPR / Bürgschaft	
Erhaltene Anzahlungen	13.707.758,55 (13.898.728,77)	13.707.758,55 (13.898.728,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten Mietsicherheitsleistungen und Zinsen in Höhe von 7.316.903,38 €. Die angegebenen Fristigkeiten basieren auf den Tilgungsplänen und auf Erfahrungswerten.
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.092.008,91 (7.725.459,10)	775.105,53 (700.120,15)	0,00 (0,00)	7.316.903,38 (7.025.338,95)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	5.447.255,13 (4.221.264,83)	5.447.255,13 (4.221.264,83)	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	925.206,58 (1.279.898,44)	925.206,58 (1.279.898,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
	226.950.518,24 (196.953.606,44)	39.579.750,54 (35.087.856,40)	28.231.285,61 (25.162.579,43)	159.139.482,09 (136.703.170,61)	187.337.192,51 (160.940.567,92)		

Anhang

I. Allgemeine Hinweise zum Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes und die des Gesellschaftsvertrages beachtet.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

Bewertungsmethoden

- Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.
- Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.
- Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn Sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

1. Anlagevermögen

- Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen.
- Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer wird bei Software drei Jahre unterstellt.
- Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes, wobei durch den Übergang in die Steuerpflicht zum 01.01.1991 die Nutzungsdauer der Grundstücke und 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 sowie gewerblichen Gebäuden und werden linear mit 5 v.H. abgeschrieben.
- Die Abschreibungen wurden beim beweglichen Anlagevermögen sowohl degressiv als auch linear vorgenommen. Der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung erfolgte in den Fällen, in denen dies zu einer höheren Jahresabschreibung führte.
- Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 ist im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet worden. Dieser wird über die Laufzeit von fünf Jahren linear abgeschrieben.
- Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die sonstigen Ausleihungen werden zum Nennwert angesetzt.

2. Umlaufvermögen

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

3. Rückstellungen

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

4. Pensionsrückstellungen

- Die Gesellschaft hat zum 01.01.2010 ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG geltenden Bewertungsvorschriften für Pensionsrückstellungen nach der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode erstellen lassen. Dabei wurde ein Zinssatz von 5,15% 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. Im Jahr 2011 wurde die Zuführung in Höhe von 808.840,00 € vorweggenommen. Zusammen mit dem Jahresbetrag von 101.105,00 € für das Jahr 2011 ergibt sich demnach eine Gesamtzuführung von 909.945,00 €. Zum 31.12.2011 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag der Unterdotierung 505.526,00 €.
- Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischer Gutachten der MERCER GmbH zum 31.12.2011 weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 28.269,00 € aus und basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz:	5,14 %
Rententrend:	1,75 %
Gehaltstrend:	2,00 %
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	5,00 %
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 15.04 dargestellt. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres (§ 268 II HGB).

2. Angaben zum Anteilsbesitz

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2011	Ergebnis 2011
Freiburger Kommunalbauten GmbH Freiburg im Breisgau	80	TEUR 58,1	TEUR 0,3 *
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 148 Forderungen gegen Gesellschafter. Es handelt sich dabei um Forderungen aus Mietzuschüssen und Instandhaltungszuschüssen. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von TEUR 124 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 937.

5. Aktive latenten 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 7 enthalten; im Übrigen verweisen wir auf den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns auf Seite 15.08.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betragen € 10.640.878,00. Davon entfallen im Wesentlichen auf:

Drohende Verluste aus Mietzahlungen LKB Munzingen / Hochdorf	5.011.100,00 €
Schadensbeseitigung bei Bauträgermaßnahmen und Projektsteuerung	1.145.000,00 €
Altersteilzeit	728.664,00 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	2.225.000,00 €
Betriebskosten	500.000,00 €
Gewährleistungsrückstellung	176.539,00 €
Rückständiger Urlaub	432.292,00 €
Ausstehende Rechnungen	139.105,00 €
Prüfungs- und Beratungskosten	87.900,00 €
Jubiläumsszuwendungen	37.491,00 €

8. Verbindlichkeiten

- Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Seite 15.05) im Einzelnen dargestellt.
- Die Verbindlichkeiten umfassen solche gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 722 und resultieren aus Erbbauzinsen.

9. Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von TEUR 14.366 aus Grundschuldbestellungen für verkaufte aber noch nicht übereignete Objekte aus dem Bauträgergeschäft. Desweiteren bestehen Haftungsverhältnisse gegenüber der Kreditgebern aus der Absicherung von Darlehen der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG in Höhe von 3.878 T€.

10. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

- Anmietung von 223 Wohnungen der Landeskreditbank Baden-Württemberg über 30 Jahre. Den Mietzahlungen stehen die Mieteinnahmen aus Weitervermietung der Wohnungen gegenüber.
- Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Erbbauverträgen. In 2011 bestand eine Zahlungsverpflichtung aus Erbbauzinsverträgen in Höhe von 1.926.170,79 €. Die Erbbauzinsverträge enden zwischen 2017 und 2085.
- Es bestehen Mietverträge (Telefonanlage und Bürocontainer) mit jährlichen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 66, Wartungsverträge (EDV Hard- und Software) in Höhe von TEUR 165 jährlich sowie Leasingverträge (Kfz, Fotokopierer und Büroeinrichtung) in Höhe von TEUR 47 jährlich.
- Es bestehen Kautionsguthaben und Kautionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 7.316.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den außerordentlichen Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten: Zuführung zu den Pensionsrückstellungen aufgrund geänderter Berechnung nach BilMoG TEUR 910.

Anhang

V. Sonstige Pflichtangaben

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

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

Dr. Dieter Salomon, Oberbürgermeister	(Vorsitzender)
Otto Neideck, Erster Bürgermeister	(stellvertretender Vorsitzender)
Prof. Dr. Martin Haag Bürgermeister	ab 19.07.2011
Matthias Beck, Betriebsrat	bis 20.07.2011
Horst Bergamelli, Bankangestellter i.R.	
Berthold Bock, Polizeibeamter	
Dr. Ellen Breckwoldt, Ärztin	
Pia Federer, Dipl. Sozialarbeiterin	
Stefanie Fleer, Betriebsrätin	
Gerhard Frey, Buchhändler	
Eckart Friebis, Fraktionsgeschäftsführer	
Hendrijk Guzzoni, Altenbetreuer	
Volker Hug, Mieterbeiratsvorsitzender	
Wendelin Graf von Kageneck, Rechtsanwalt	
Marcus Kleint, Betriebsrat Regio Bäder GmbH	bis 30.04.2011
Hertha König, Steuerberaterin	
Martin Kotterer, Berater für behinderte Menschen	
Walter Krögner, Dipl.-Ing.	
Margot Queitsch, Landtagsabgeordnete	
Christina Schmidt Betriebsrätin RBG	ab 01.05.2011
Manfred Stather, Dipl.-Ing.	
Helmut Thoma, Architekt	
Maria Viehten, Rechtsanwältin	
Irene Vogel, Fraktionsgeschäftsführerin	
Sandra Wartenberg Betriebsrätin	ab 29.07.2011

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 18.296,00.

> ehemaliger Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge EUR 137.361,21.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen sind in voller Höhe gebildet und belaufen sich zum 31. Dezember 2011 auf EUR 1.360.966,00.

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

Gewerbliche Arbeitnehmer	23
Angestellte	125
Summe	148

Gewinnverwendung/ Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 3.014.797,69 wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR	3.010.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR	4.797,69

Prüfungs- und Beratungsgebühren

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

Freiburg, den 30.03.2012

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Lagebericht

Rahmenbedingungen

Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im letzten Jahr begonnenen Staatsschuldenkrise geprägt. Ursache der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der Peripherie der Eurozone. Griechenland konnte sich 2011 überhaupt nicht mehr an den Kapitalmärkten finanzieren, während dies Italien und Spanien nur zu im Vergleich zu Deutschland deutlich höheren Zinsen gelungen ist. Die Vertrauenskrise sprang auch auf den Bankensektor über. Die Finanzmarktkrise führte Mitte des Jahres auch zu einem schweren Einbruch an den Aktienmärkten. Bisher hat die Schuldenkrise sich nicht auf die Realwirtschaft ausgewirkt, sollten die Banken aber ihre Kreditvergabe einschränken (Kreditklemme) könnte sich die Schuldenkrise auch negativ auf die Realwirtschaft auswirken. Auch ist zu erwarten, dass die verstärkten Sparanstrengungen der Staaten der Euro-Zone sich negativ auf die Wirtschaftsleistung auswirken werden.

Trotz dieser Turbulenzen befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rund 4 % gewachsen sein. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise. Für Gesamtdeutschland wird für 2011 ein Wirtschaftswachstum von 3 % erwartet, das damit deutlich höher ausfällt, als noch zu Jahresanfang von den Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Hatten im Sommer 2011 die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2 % prognostiziert, haben sie Ende des Jahres 2011 ihre Erwartungen deutlich reduziert. Das Ifo-Institut rechnet für 2012 nur noch mit 0,4 % und das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut mit 0,5 % Wachstum. Die Bundesbank hat ihren Ausblick für 2012 auf 0,6 % zurückgenommen, während die Bundesregierung nun von 1 % Wachstum ausgeht. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt, das statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5 % aus.

Die Lage in der Euro-Zone sieht dagegen düster aus.

Das Ifo-Institut nimmt an, dass dort 2012 die Wirtschaft um 0,2 % schrumpft. Motor der Weltwirtschaft werden einmal mehr Länder wie China, Indien und Brasilien sein. Aber auch dort gibt es Anzeichen dafür, dass sich der Boom der vergangenen Jahre abschwächt. Die meisten Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 liegen knapp über 3 %.

Zum deutschen Aufschwung haben neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. Im Jahr 2011 werden die Exporte nach einer Branchenprognose erstmalig mehr als 1-Billion-Euro betragen. Für 2012 wird mit einem Exportplus von mindestens 6 % auf 1.139 Milliarden Euro gerechnet.

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland auf unter drei Millionen, die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7 %, auf 7,1 % zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7 %. Sie glaubt nicht, dass sich die Erwerbstätigkeit nennenswert abschwächt, vielmehr könne zum Jahresende 2012 die Beschäftigung sogar wieder leicht zunehmen.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3 % gestiegen. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Bauleistungspreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3 % an. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten um 3,5 %, für Klempnerarbeiten um 7,0 %, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4 % sowie für Gerüstarbeiten um 4,8 % zugelegt.

Für 2012 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %.

Am Jahresende 2011 beträgt der Leitzins der EZB 1,00 % und hat damit wieder das Niveau zu Jahresanfang erreicht. Im April und Juli hatte die EZB den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25 Prozentpunkte zu senken.

Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für zehn Jahre fest war nach Angaben der FMH Finanzberatung noch nie so günstig wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17 % effektivem Jahreszins. Finanzierungen bis 50 % und 10jähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,80 % angeboten.

Die Gesamtzahl aller Insolvenzen in Deutschland sank 2011 nach einer Veröffentlichung von Creditreform um 6 % auf 160.000, davon betrafen Privatinsolvenzen 102.000 und Firmeninsolvenzen 58.000. Sollte der Gesetzgeber wie geplant, die Wohlverhaltensperiode bei Privatinsolvenzen von 6 auf 3 Jahre absenken, erwartet Creditreform für 2012 einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen, weil davon ausgegangen wird, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern.

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, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

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.

In Folge der Finanzmarktkrise stieg das Interesse an Immobilienanlagen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg in Deutschland von Januar bis September 2011 die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Jahres 2010 um 21,6 % auf insgesamt 167.700 an. Dabei betrug der Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern 26,5 % und bei den Einfamilienhäusern 20,6 %.

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 2011 insgesamt 9.643 Wohnungen, davon 8.056 im Eigenbestand und 1.587 in der Verwaltung für Dritte. Die Freiburger Stadtbau GmbH stellte für den eigenen Bestand im Geschäftsjahr 2011 139 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten fertig, weitere 162 Wohnungen und 8 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 1.404 Wohnungen entsprechend den Programmzielen entwickelt. Größten Wert legt die Freiburger Stadtbau GmbH auf die energetischen Maßnahmen, die unmittelbar zu einem geringeren Verbrauch von Primärenergie und damit mittelbar zu geringeren Betriebskosten für die Mieter führen soll. Die Freiburger Stadtbau GmbH hat sich dem schonenden Umgang von Ressourcen verschrieben und im Jahr 2011 weitere Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Bestandes installiert.

Im Berichtsjahr 2011 wurden für Modernisierungen – saldiert mit geflossenen Zuschüssen – 8.470 TEUR und für die Instandhaltung / Instandsetzung 11.449 TEUR aufgewendet. Kündigungen und Mieterwechsel haben im Berichtszeitraum um 15 von 703 auf 718 zugenommen, dies entspricht einer Fluktuation von 8,8 %. Die Fluktuation ist neben den Eigenkündigungen der Mieter auch bedingt durch Umsetzungen auf Grund Modernisierungen im Bestand. Die Leerstände wegen der sofort vermietbaren Wohnungen sanken im Berichtszeitraum von 53 auf 45 Wohnungen, dies entspricht einer Quote von 0,5 %.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit konnten 3 Reihenhäuser an die Käufer übergeben werden. Auch zukünftig wird die Freiburger Stadtbau GmbH im Bereich des Bauträgergeschäfts Familien mit Kindern die Bildung von Wohneigentum ermöglichen, durch Reihenhausprogramme in Kooperation mit der Stadt Freiburg und durch energetisch günstige Bauweise.

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 2011 nicht in Anspruch genommen werden mussten. Neben der planmäßigen Tilgung der Kredite in Höhe von 5.721 TEUR wurden im Jahr 2011 keine Darlehen durch Sondertilgung zurückgeführt.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Freiburger Stadtbau GmbH ist geordnet. Das Anlagevermögen in den Bereichen Grundstücke und Bauten erhöhte sich im Berichtsjahr 2011 per Saldo auf Grund von Investitionen in den Bestand, Neubauten und Abschreibungen um 22.875 TEUR. Dabei beliefen sich die Investitionen in den Mietwohnungsbestand und Mietwohnungsneubau – ohne Berücksichtigung der Zuschüsse in Höhe von 2.230 TEUR – auf 34.039 TEUR. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, unfertige Leistungen und andere Vorräte erhöhten sich im Berichtsjahr per Saldo um 9.565 TEUR, daneben verminderten sich die geleisteten Anzahlungen um 1.007 TEUR. Die flüssigen Mittel nahmen im Berichtsjahr um 1.429 TEUR zu. Das Gesamtvermögen nahm insgesamt um 35.662 TEUR zu. Das Eigenkapital erhöhte sich nochmals um 3.343 TEUR und beträgt am Ende des Berichtsjahres 30,2 % der Bilanzsumme. Die absolute Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss von 3.343 TEUR.

Ertragslage

Die Ertragslage der Freiburger Stadtbau GmbH war im Berichtsjahr 2011 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 2011 um 462 TEUR gestiegen. Die Erhöhung der Personalkosten ergibt aus der Tarifsteigerung und Stellenwiederbesetzungen. Die Zinsaufwendungen sind um 496 TEUR gestiegen. Die Gründe hierfür liegen im Wesentlichen am gestiegenen Kreditvolumen auf der Neubautätigkeit der Gesellschaft. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 3.014.797,69 Euro in Höhe eines Teilbetrages von 3.010.000,00 Euro in die freien Gewinnrücklagen einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn von 4.797,69 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 gegründet werden. Eine Nachfrage nach größeren Wohnungen ist bei dieser Bevölkerungsgruppe und Wohngemeinschaften deutlich erkennbar.

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

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 mi-

nimieren. 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 100 Gewerbeeinheiten, diese tragen mit nur ca. 2,3 % zu den gesamten Sollmieten bei, so dass hieraus unter Umständen erwachsende Risiken bei der Gesamtbetrachtung des Unternehmensergebnisses nicht wesentlich ins Gewicht fallen würde.

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

Die Freiburger Stadtbau lässt, in Abstimmung mit den Wirtschaftsprüfern, regelmäßig Innenrevisionen im gesamten Verbund durchführen und setzt die 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 weiteren zielgerichteten Umsetzung der Reorganisation in allen Bereichen des Unternehmens und des Unternehmensverbundes. Die Freiburger Stadtbau GmbH sah und sieht hier die Schwerpunkte bei der Kundennähe einerseits und der Bündelung der Kompetenzen aller Betriebszweige am Firmenstandort andererseits. Die Freiburger Stadtbau rechnet für das Jahr 2012 in allen Sparten ihrer Geschäftstätigkeit mit positiven Ergebnissen. Der Wirtschaftsplan 2012 und die fortgeschriebene Prognose gehen von einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.133 TEUR aus.

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

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

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 Bauträgergeschäft tätig sein. Die hierdurch erwirtschafteten Erträge fließen neben dem Neubau auch in die Modernisierung und in die Erhaltung der bestehenden Gebäude. Für dieses Geschäftsfeld benötigt die Freiburger Stadtbau in den nächsten Jahren dringend geeignete Grundstücke.

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

Freiburg, den 30. März 2012

Bilanz

FKB GmbH & Co.KG

Freiburger Stadtbau GmbH

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Freiburger Kommunalbauten GmbH

Regio Bäder GmbH

Umsatzerlöse

Veränderung des Bestands an
und unfertigen Erzeugnissen

Sonstige betriebliche Erträge

Materialaufwand

a. Aufwendungen für Roh-, H
und für bezogene Waren

b. Aufwendungen für bezoge
und Leistungen

Rohergebnis

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

b) Soziale Abgaben und Aufw
für Altersversorgung und U

- davon für Altersversorgun

€ 170.674,22 (Vorjahr € 16

Abschreibungen

auf immaterielle Vermögensg
des Anlagevermögens und S

Sonstige betriebliche Aufwen

Betriebsergebnis

Erträge aus Ausleihungen de

Sonstige Zinsen und ähnliche

Zinsen und ähnliche Aufwend

Ergebnis der gewöhnlichen

Außerordentliche Erträge

Außerordentliche Aufwen

Außerordentliches Ergebnis

Steuern vom Einkommen und

Sonstige Steuern

Jahresüberschuss



Aktiva

zum 31. Dezember 2011

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	3.116,00	3.290,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	49.576.158,00	50.810.781,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.796.918,00	4.540.789,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	52.165,54	381.931,84
	54.425.241,54	55.733.501,84
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.450,00	1.450,00
2. Sonstige Ausleihungen	581,28	1.359,11
	2.031,28	2.809,11
Summe Anlagevermögen	54.430.388,82	55.739.600,95
B Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	62.632,45	62.844,68
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	1.193.932,87	1.583.458,10
	1.256.565,32	1.646.302,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	641.082,46	552.201,24
2. Sonstige Vermögensgegenstände	997.999,00	1.779.051,73
	1.639.081,46	2.331.252,97
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.801.143,73	784.827,26
Summe Umlaufvermögen	4.696.790,51	4.762.383,01
C Rechnungsabgrenzungsposten	3.754,58	3.925,21
Bilanzsumme	59.130.933,91	60.505.909,17

Passiva

zum 31. Dezember 2011

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A Eigenkapital		
I. Kapitalkonto des Komplementärs	39.581,51	27.708,64
II. Kapitalkonto der Kommanditisten		
a. Feste Kapitalanteile	25.591.475,64	25.591.475,64
b. Verlustanteile	-5.193.467,72	-5.361.210,26
	20.398.007,92	20.230.265,38
III. Rücklagen		
Zweckgebundene Rücklage (Stadt Freiburg)	2.270.805,93	2.270.805,93
IV. Jahresfehlbetrag	-1.156.459,08	174.031,00
Summe Eigenkapital	21.551.936,28	22.702.810,95
B Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	81.113,00	19.800,00
2. Sonstige Rückstellungen	509.906,00	452.001,00
Summe Rückstellungen	591.019,00	471.801,00
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.955.729,91	32.973.868,59
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	842.334,38	692.859,56
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.002.393,47	1.498.488,86
4. Sonstige Verbindlichkeiten	418.910,49	280.081,69
- davon aus Steuern: € 152.139,55 (Vorjahr € 15.298,31)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.704,57 (Vorjahr € 6.066,16)		
Summe Verbindlichkeiten	35.219.368,25	35.445.298,70
D Rechnungsabgrenzungsposten	861.385,38	873.487,52
E Passive latente Steuern	907.225,00	1.012.511,00
Bilanzsumme	59.130.933,91	60.505.909,17

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2011

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	12.677.250,98	12.591.292,08
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-392.300,00	-389.500,00
	12.284.950,98	12.201.792,08
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.933.218,74	718.357,16
	14.218.169,72	12.920.149,24
4. Materialaufwand		
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	250.063,78	173.035,75
b. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.558.294,93	4.129.619,01
	5.808.358,71	4.302.654,76
5. Rohergebnis	8.409.811,01	8.617.494,48
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.862.753,83	2.015.578,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 166.285,50 (Vorjahr € 170.674,22)	542.278,96	562.139,71
	2.405.032,79	2.577.717,85
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.294.655,53	2.298.148,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.458.709,90	2.677.167,31
9. Betriebsergebnis	251.412,79	1.064.461,17
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	40,21	70,66
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	244.460,87	17.639,87
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.558.615,13	1.489.105,72
	- 1.314.114,05	- 1.471.395,19
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.062.701,26	-406.934,02
14. Außerordentliche Erträge	0,00	2.425,10
15. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	-1.570,00
16. Außerordentliches Ergebnis	0,00	855,10
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag	+ 50.445,31	+ 897.606,81
18. Sonstige Steuern	-144.203,13	-317.496,89
19. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	- 1.156.459,08	+ 174.031,00

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.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

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

Bewertungsmethoden

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

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

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

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

1. Anlagevermögen

- Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen.
- Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert.
- Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet.
- Die Abschreibungen wurden beim beweglichen Anlagevermögen linear vorgenommen. Gebäude werden grundsätzlich mit 2% abgeschrieben.
- Für die im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter (150,00 € - 1.000,00 €) werden ab 01.01.2008 ein Sammelposten gebildet und über 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 31.12.2011 ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG geltenden Bewertungsvorschriften für Rückstellung für Alterszeitverpflichtungen erstellen lassen. Dabei wurde ein Zinssatz von 3,81% sowie eine erwartete Gehaltssteigerung von 2,00% zugrunde gelegt. Zudem wurde die „Richttafel 2005 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

- Durch die Anwendung des BilMoG ergibt sich eine Verzinsung des Vorjahresverpflichtungswertes in Höhe von 1.834,00 €.

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

Rückstellung für Alterteilzeitverpflichtungen	41.187 €
Zinsaufwand GuV (Verzinsung des Vorjahres- Verpflichtungswertes)	1.834 €

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 01.01.2011	Zugänge	Umbuchungen			Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2010	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	27.138,29	0,00	0,00	485,73	23.536,56	3.116,00	3.290,00	174,00
II. Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	86.688.475,61	172.116,71	238.133,62	67.572,82	37.454.995,12	49.576.158,00	50.810.781,00	1.578.508,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausrüstung	21.369.437,48	105.845,62	873.618,32	132.178,55	17.419.804,87	4.796.918,00	4.540.789,00	715.972,94
Geleistete Anzahlungen und AiB	381.931,84	781.985,64 *)	- 1.111.751,94	0,00	0,00	52.165,54	381.931,84	0,00
Summe Sachanlagen	108.439.844,93	1.059.947,97	0,00	199.751,37	54.874.799,99	54.425.241,54	55.733.501,84	2.294.481,53
III. Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.450,00	1.450,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	1.359,11	0,00	0,00	777,83	0,00	581,28	1.359,11	0,00
Summe Finanzanlagen	2.809,11	0,00	0,00	777,83	0,00	2.031,28	2.809,11	0,00
Summe Anlagevermögen	108.469.792,33	1.059.947,97	0,00	201.014,93	54.898.336,55	54.430.388,82	55.739.600,95	2.294.655,53

*) davon abgesetzte Zuschüsse von 298.151,66 €

Anhang

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände In der Position sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 486.704,90 € enthalten.

Sonstige Rückstellungen	Die sonstigen Rückstellungen betragen	509.906,00
	davon entfallen auf:	
	Rückständiger Urlaub	126.843,00
	Sanierung Schlossberggarage	112.000,00
	Energetische Sanierung Keidel Mineral-Thermalbad	120.000,00
	Abschluss- u. Prüfungskosten	41.400,00
	Altersteilzeit	41.187,00
	Leistungszulage	23.546,00
	Jubiläumrückstellung	13.035,00
	Abfindungen	12.000,00
	Prozesskosten Solargarage	7.665,00
	Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	6.830,00
	Steuererklärungen	3.000,00
	Schadensbeseitigung Baumängel Lise-Meitner-Garage	2.400,00

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	Davon Restlaufzeit			Davon besichert
		bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	32.955.729,91	1.321.241,10	5.464.710,62	26.169.778,19	29.071.513,20
erhaltene Anzahlungen	842.334,38	842.334,38	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	1.002.393,47	1.002.393,47	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	418.910,49	418.910,49	0,00	0,00	0,00
Summe	35.219.368,25	3.584.879,44	5.464.710,62	26.169.778,19	29.071.513,20

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten langfristige Darlehen in Höhe von 32.949.763,50 €. Diese sind abgesichert durch Bürgschaften in Höhe von 16.388.500,68 €, Grundschulden in Höhe von 12.683.012,52 €.

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

Die sonstigen Rückstellungen sind teilweise in der Handelsbilanz höher bewertet als in der Steuerbilanz. Darüber hinaus wurden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Insgesamt bestand zum 31.12.2011 ein Passivüberhang von TEUR 6.488.

Der Gewerbesteuerhebesatz in Freiburg beträgt 400%.

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

In 2011 bestand eine Zahlungsverpflichtung aus Pacht- und Erbbauperträgen in Höhe von 283.377,61 €.

Die Erbbauperträge enden zwischen 2047 und 2062.

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft setzt zur Finanzierung des Konzerthauses, der Konzerthausgarage, der Garage Gauchstraße sowie des Keidel Mineral-Thermalbades über einen Darlehensbetrag von 11,46 Mio. Euro eine Zinssicherungsmaßnahme ein. Der auf Grund des Aufsichtsratsbeschlusses vom 12.07.2006 abgeschlossene Zinssatzswap weist einen Zinssatz von 4,23 % zzgl. eine Marge von 0,45 % (zusammen 4,68%) aus, fest auf 10 Jahre. Da es sich bei dem zugrunde liegenden Geschäft um eine geschlossene Position handelt, ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

Nominalbetrag	8.999 TEUR
Beizulegender Zeitwert	- 1.002 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:

	2011	2010
Betrieb von Parkhäusern	4.582.158 €	4.549.341 €
Verkauf von Wohn- u. Büroflächen sowie Stellplätzen	605.000 €	619.000 €
Keidel Mineral-Thermalbad	4.429.806 €	4.300.411 €
Betriebsführungen	547.776 €	552.840 €
Vermietung von Immobilien	2.512.511 €	2.569.700 €
Summe	12.677.251 €	12.591.292 €

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

	2011	Vorjahr
Angestellte:		
Vollzeitbeschäftigte	23	24
Teilzeitbeschäftigte	42	42
Aushilfen*)	8	6
gesamt	73	72

*) umgerechnet auf Vollzeitkräfte

Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft bestimmt ist die persönlich haftende Gesellschafterin (ohne Einlage), die Freiburger Kommunalbauten GmbH, vertreten durch Herrn Ralf Klausmann als Alleingeschäftsführer. Die ihr hierfür ersetzten Aufwendungen in Höhe von TEUR 98 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	641.082 €	22.220 €
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.801.144 €	1.764.633 €*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.955.730 €	13.374.665 €*)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.002.939 €	6.753 €
Sonstige Verbindlichkeiten	418.910 €	209.007 €

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

Freiburg im Breisgau, den 30.03.2012
Die Geschäftsführung
Ralf Klausmann, Alleingeschäftsführer

Lagebericht

Geschäftsentwicklung

Die Entwicklung der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) wurde im Jahre 2011 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 Zinssatzswap 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 Zinssatzswap-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 verminderte sich im Geschäftsjahr 2011 um 1.151 TEUR. Die Deckung der langfristigen Aktiva durch Eigenkapital beträgt 39,60 % (Vorjahr 40,73 %). Das Anlagevermögen verminderte sich um die planmäßigen Abschreibungen für Gebäude von 1.579 TEUR und um die Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung von 716 TEUR. Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gab es im Geschäftsjahr 2011 keine größeren Baumaßnahmen oder Neuerwerbungen.

Ertragslage

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG schließt das Geschäftsjahr 2011 mit einem Jahresfehlbetrag von 1.157 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 + 42 TEUR (Vorjahr + 31 TEUR). Zum Bilanzstichtag stehen noch 6 Einheiten zum Verkauf. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2011 ging von einem Jahresfehlbetrag von 2.940 TEUR aus. Hierin enthalten waren Sanierungskosten in Höhe von 5.401 TEUR. Auf das Keidel Mineral-Thermalbad entfielen hiervon 4.001 TEUR, auf die Sanierung der Garagen 1.400 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 + 1.262 TEUR (Vorjahr + 2.046 TEUR) ab.

Keidel Mineral-Thermalbad

Im Geschäftsjahr 2011 wurde zur Steigerung der Attraktivität der Badelandschaft ein neues Erlebnisbecken gebaut und in Betrieb genommen. Mit Inbetriebnahme des Erlebnisbeckens konnten deutliche Zuwächse bei den Besucherzahlen registriert werden. Mit der Umgestaltung des Ruhebereiches und des Restaurant wurde ein weiterer Schritt zur Attraktivierung des Keidel Mineral-Thermalbades vollzogen. Die Besucherzahlen liegen im Vergleich zum Vorjahr weiter auf einem hohen Niveau. Das Teilergebnis endet bei einem geplanten negativem Ergebnis von - 2.917 TEUR (Vorjahr - 2.393 TEUR). Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Sanierungsaufwendungen in Höhe von 4.899 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 2011 einen Fehlbetrag 2.917 TEUR. Gegenüber dem Vorjahresergebnis bedeutet dies eine Verschlechterung von 525 TEUR.

Im Jahr 2011 wurde die umfassende Sanierung des Gebäudes abgeschlossen. Insgesamt wurden 10,3 Mio. in die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes investiert. Ein entsprechender Förderantrag wurde gestellt und positiv beschieden. Danach steht für die Maßnahme ein Zuschuss aus den Mitteln Sonderprogramms „Nachhaltige Tourismusinfrastruktur“ des Landes Baden-Württemberg von 2,5 Mio. Euro zur Verfügung. Die beantragte Fördermaßnahme beinhaltet neben der Gebäudehülle, den technischen Anlagen, dem Energiekonzept auch die Sanierung der Innenhallen und Becken. Auch wenn die Förderzusage erfolgt, muss der überwiegende Teil der Maßnahme durch das Unternehmen finanziert werden. Dies wird dazu führen, dass das Teilergebnis „Keidel Mineral-Thermalbad“ 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. 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 391.514 Gäste haben im vergangenen Jahr das Keidel Mineral-Thermalbad besucht. Damit wurde das Vorjahresniveau von 364.064 überschritten trotz der laufenden Sanierungsmaßnahmen überschritten. Organisatorisch wird das Keidel Mineral-Thermalbad über die neue Regio Bäder GmbH in die Freiburger Bäderlandschaft integriert. Durch diese Bündelung aller Freiburger Bäder sind Synergieeffekte auch für das Keidel Mineral-Thermalbad zu erwarten.

Die FKB betreibt öffentliche Parkhäuser, Quartiersgaragen sowie städtische Garagen mit insgesamt 2.589 Stellplätzen und ist damit größter Anbieter im Freiburger Parkierungsgeschäft. In den kommenden zwei Jahren wird 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 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 Stadtbau Verbund sieht hier die Schwerpunkte bei der Kundennähe und der Bündelung der Kompetenzen aller Betriebszweige am Firmenstandort. Durch diese Maßnahmen wird eine weitere deutliche Effizienzsteigerung und in der Folge Kostenreduzierungen erwartet.

Freiburg, den 30.03.2012

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Bilanz

FKB GmbH

Freiburger Stadtbau GmbH

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

Freiburger Kommunalbauten GmbH

Regio Bäder GmbH



Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital
Gewinnvortrag
Jahresüberschuss

Summe Eigenkapital

Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionsrückstellungen
2. Sonstige Rückstellungen

Summe Rückstellungen

Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Unternehmen

4. Sonstige Verbindlichkeiten
- davon aus Steuern: €

Summe Verbindlichkeiten

Bilanzsumme

Aktiva

zum 31. Dezember 2011

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegenüber Gesellschafter	0,00	34.212,60
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	42.473,41	33.997,10
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4.624,41	479,19
	47.097,82	68.688,89
II. Guthaben bei Kreditinstituten	109.226,70	58.653,88
Summe Umlaufvermögen	156.324,52	127.342,77
Bilanzsumme	156.324,52	127.342,77

Passiva

zum 31. Dezember 2011

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
II. Gewinnvortrag	32.273,31	31.738,19
III. Jahresüberschuss	+ 287,98	535,12
Summe Eigenkapital	58.125,88	57.837,90
B Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	61.113,00	63.552,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.820,00	4.360,00
Summe Rückstellungen	64.933,00	67.912,00
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.753,48	1.341,01
4. Sonstige Verbindlichkeiten	26.399,89	0,00
- davon aus Steuern: € 5.112,27 (Vorjahr € 251,86)	5.112,27	251,86
Summe Verbindlichkeiten	33.265,64	1.592,87
Bilanzsumme	156.324,52	127.342,77

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2011

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr	
1. Sonstige betriebliche Erträge		200,00		0,00
2. Personalaufwand				
a) Gehälter	0,00		0,00	
b) Aufwendungen für Altersversorgung	1.226,56	1.226,56	2.336,00	2.336,00
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		96.051,55		77.741,70
		-97.078,11		-80.077,70
4. Erträge aus Beteiligungen		100.949,13		84.783,38
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	686,74		182,54	
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.611,00		3.775,00	
		-2.924,26		-3.592,46
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		946,76		1.113,22
8. Außerordentliche Aufwendungen / Ergebnis		744,00		744,00
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-85,22		-165,90
10. Jahresüberschuß		287,98		535,12

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.

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.

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

Bewertungsmethoden

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

Aktiva

Umlaufvermögen: Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten ausgewiesen.

Passiva

- Für die Rückstellung für Pensionen hat die Gesellschaft zum 31.12.2011 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 5,14 % 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 entschied sich für die Ausübung des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB und eine Verteilung der erforderlichen Zuführung über den längst möglichen Zeitraum von 15 Jahren. Folglich wird beginnend mit dem Geschäftsjahr 2011 in jedem Jahr ein Betrag von 744 € den Pensionsrückstellungen erfolgswirksam zugeführt. Zum 31.12.2011 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag der Unterdotierung 9.666 €.
- Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.
- Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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 287,98 € 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 92.075,66 € 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 2.

Freiburg, den 30. März 2012

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 37,18 % des Bilanzvolumens finanziert. Die Gesellschaft besitzt eine ausreichend hohe Liquidität. Sie beträgt 69,87 % der Bilanzsumme.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug im Geschäftsjahr 287,98 Euro (im VJ. 535,12 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 30. März 2012

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Bilanz

RBG GmbH

Freiburger Stadtbau GmbH
 Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG
 Freiburger Kommunalbauten GmbH
 Regio Bäder GmbH

Umsatzerlöse

a) aus der Betriebsführung
 b) aus Baubetreuung

Sonstige betriebliche Erträge

Aufwendungen für bezogene Leistungen
 und Leistungen

Rohergebnis

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen

für Altersversorgung und Unfallversicherung

- davon für Altersversorgung

€ 116.156,79 (Vorjahr € 111.400,00)

Abschreibungen
 auf immaterielle Vermögensgegenstände
 des Anlagevermögens und Sachanlagen

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Betriebsergebnis

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Außerordentliche Erträge
 Außerordentliche Aufwendungen
 Sonstige Steuern

Jahresüberschuss vor Gewinnabgrenzung
Aufgrund eines Ergebnisaufwands
ausgeglichenen Verlust / abgegrenzter Verlust

Jahresüberschuss

Gewinnvortrag
 Einstellung in die Rücklagen

Bilanzgewinn

Aktiva

zum 31. Dezember 2011

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	400,00
	400,00	400,00
Summe Anlagevermögen	400,00	400,00
B Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Geleistete Anzahlungen	71.798,70	0,00
	71.798,70	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.889.392,25	2.342.541,41
2. Sonstige Vermögensgegenstände	82.061,34	117.651,20
	1.971.453,59	2.460.192,61
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand	13.419,75	8.553,62
2. Guthaben bei Kreditinstituten	1.817.264,87	654.127,02
	1.830.684,62	662.680,64
Summe Umlaufvermögen	3.873.936,91	3.122.873,25
Bilanzsumme	3.874.336,91	3.123.273,25

Passiva

zum 31. Dezember 2011

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. Sonstige Rückstellungen	574.858,09	625.759,10
Summe Rückstellungen	574.858,09	625.759,10
Verbindlichkeiten		
C 1. Erhaltene Anzahlungen	371,48	6.568,09
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	793.812,36	1.034.652,14
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.217.090,68	1.168.089,62
- davon aus Steuern: € 15.420,79 (Vorjahr € 13.552,72)		
- davon gegen verbundene Unternehmen: € 2.141.767,92 (Vorjahr € 972.678,56)		
Summe Verbindlichkeiten	3.011.274,52	2.209.309,85
Bilanzsumme	3.874.336,91	3.123.273,25

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2011

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Betriebsführung	5.719.912,01	4.874.114,00
b) aus Baubetreuung	467.935,67	530.381,46
	6.187.847,68	5.404.495,46
2. Sonstige betriebliche Erträge	543.146,47	272.231,22
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.039.336,27	2.542.558,15
Rohergebnis	3.691.657,88	3.134.168,53
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.803.034,74	1.628.760,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 116.156,79 (Vorjahr € 111.406,56)	526.493,87	447.751,96
	2.329.528,61	2.076.512,18
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	0,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	935.816,22	893.198,30
Betriebsergebnis	426.313,05	164.458,05
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.784,91	4.123,21
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.761,74	12.931,65
	-5.976,83	-8.808,44
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	420.336,22	155.649,61
10. Außerordentliche Erträge	0,00	2.987,00
11. Außerordentliche Aufwendungen	18.644,34	21.352,00
12. Sonstige Steuern	2.211,86	393,11
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	399.480,02	136.891,50
13. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages ausgeglichener Verlust / abgeführter Gewinn	-399.480,02	-136.891,50
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00
Gewinnvortrag	169.404,30	169.404,30
Einstellung in die Rücklagen	0,00	0,00
16. 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 aufgegliedert und erläutert.
- Im Geschäftsjahr wurden Forderungen aus den sonstigen Vermögensgegenständen in die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen angepasst.

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

Bewertungsmethoden

- Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.
- Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.
- Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn Sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

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 Wertpapiere des Anlagevermögens enthalten ausschließlich und unverändert eine Aktienbeteiligung an der BGV AG

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:	574.858,09 €
davon entfallen im Wesentlichen auf:	
Altersteilzeitrückstellung	194.380,00 €
Verbindlichkeitsrückstellungen	237.464,00 €
Rückständiger Urlaub	121.037,00 €

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Laufzeiten von unter einem Jahr. Die Verbindlichkeiten umfassen solche gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 2.142 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.

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 56
- **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 Bruttogehonorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung TEUR 12.

Freiburg, den 30.03.2012

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 2011 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 7,44 %.

Ertragslage

Die Regio Bäder GmbH schließt das Geschäftsjahr 2011 mit einem Jahresüberschuss von 399.480,32 € (Vorjahr 136.891,50 €) ab. Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe an die Freiburger Stadtbau GmbH abgeführt. Der Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus Erlösen aus Baubetreuung für die Sanierung der Hallenbäder. Diese sind mittlerweile abgeschlossen, so dass weitere Erlöse aus Baubetreuung derzeit nicht zu erwarten sind.

Chancen und Risikenbericht

Die unternehmerische Tätigkeit umfasst im Wesentlichen die Betriebsführung der Hallen- und Freibäder der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH. Dieser Geschäftsbereich schloss mit positiv ab. Ertragsrisiken bestehen in diesem Bereich im Wesentlichen in einem veränderten Kundenverhalten und dem dadurch bedingten Rückgang der Besucherzahlen. Mittlerweile sind alle städtischen Hallenbäder saniert. Die Sanierung der 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 aber 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 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, welches sich mittlerweile in der weiteren Umsetzungsphase befindet. Die Zusammenlegung der Verwaltung der Regio Bäder GmbH und des Keidel Mineral Thermalbades „An den Heilquellen“ hat sich bewährt. Die Bündelung des Bädermanagements und die Verantwortung für alle Bäder, einschließlich des Keidel Mineral-Thermalbades bietet die Plattform für weitere Effizienz und Kostenreduzierung beim Betrieb der Freiburger Bäder.

Freiburg, den 30. März 2012

Ralf Klausmann
Alleingeschäftsführer

Herausgeber:

Freiburger Stadtbau GmbH
Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg i. Br.
Telefon 07 61 . 21 05 - 0
www.fsb-fr.de

Bildnachweis:

Freiburger Stadtbau Verbund
iStock.com (03, 08/1, 09/2, 12/1/2)
Photolia (14/3)
Jürgen Brandel
Markus Dold
Markus Löffelhardt
Klaus Polkowski
Brigitte Sasse
Michael Schebesta
Albert Josef Schmidt
Ingo Schneider
Thomas Weccard

Redaktion und Gestaltung:

Annette Engelke, FSB Marketing & PR (verantwortlich)
michael schebesta konzept und design gmbh
www.schebesta.de

Druck:

Poppen & Ortmann, Druckerei und Verlag KG

© Freiburger Stadtbau GmbH, 2012