



Bericht

über die Prüfung
des Jahresabschlusses und des Lageberichts

der

Gemeinnützige Gesellschaft zum Erwerb und anschließender
Nutzungsüberlassung des Festspielhauses Baden-Baden mbH,

Baden-Baden,

zum 31. Dezember 2024

Lagebericht Zum Abschluss des Geschäftsjahres 2024

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Die Gemeinnützige Gesellschaft zum Erwerb und anschließender Nutzungsüberlassung des Festspielhauses Baden-Baden mbH (gGENF mbH) wurde im Jahr 2010 als 100 % -ige Tochter der Stadt Baden-Baden für den Erwerb und zur Sicherung der Anschlussfinanzierung der Immobilie Festspielhaus errichtet. Die Gründung der gGENF mbH ermöglichte die frühzeitige Ansammlung von Mitteln zur Finanzierung des Festspielhauses.

Die Immobilie Festspielhaus stand bis zum 30.06.2020 im Eigentum der TANJA Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Objekt Festspielhaus-KG (TANJA) und wurde von dieser bis dahin an die Festspielhaus und Festspiele Baden-Baden gGmbH (FSH gGmbH) vermietet. Der Grund und Boden steht im Eigentum der Stadt Baden-Baden. Mit Erbbaurechtsvertrag vom 02.04.1996 hatte die Stadt der TANJA an diesem Grund und Boden ein Erbbaurecht eingeräumt. Am 30.08.2018 wurde ein Kaufvertrag zwischen der gGENF mbH und der TANJA geschlossen. In diesem ist geregelt, dass das Festspielhaus zum 01.07.2020 in das Eigentum der gGENF mbH übergeht. Es wurde ein Kaufpreis von 22.496.842,77 € vereinbart. Mit diesem Kaufpreis wurden die Verbindlichkeiten des Verkäufers (TANJA) aus einem Darlehen, welches die Stadt Baden-Baden als Grundstückseigentümerin der TANJA zur Finanzierung für das Gebäude „Alter Bahnhof“ gewährt hat und das zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit mit einem Betrag von 4.090.335,05 € (8 Mio. DM) valutierte, verrechnet. Die Abtretung der Darlehensforderung der Stadt Baden-Baden an die gGENF mbH erfolgte gemäß der Ergänzenden Vereinbarung zum Erbbaurechtsvertrag vom 02.05.2012. Somit betrug der zu leistende Restkaufpreis der gGENF mbH an die TANJA 18.406.507,72 €. Neben den angesparten Mitteln wurden die fehlenden Finanzierungsmittel über ein Darlehen bei der Sparkasse Baden-Baden Gaggenau (11,3 Mio. €) sichergestellt. Seit dem 01.07.2020 ist die gGENF mbH damit Eigentümerin der Immobilie Festspielhaus und vermietet diese unentgeltlich an die FSH gGmbH. Ein entsprechender Mietvertrag zwischen den beiden Parteien wurde am 29.06.2020 unterschrieben, welcher zum 31.12.2020 aufgehoben wurde. An Stelle dessen wurde ein neuer Mietvertrag mit Zweckbindungsvereinbarung zum 01.01.2021 geschlossen. Die Lauf- bzw. Mietzeit beträgt 25 Jahre. Darüber hinaus erfolgte am 03.12.2020 die Neufassung eines Erbbaurechtsvertrags zwischen der Stadt Baden-Baden und der gGENF mbH, da der Erbbaurechtsvertrag vom 02.04.1996 zwischen der Stadt und der TANJA im Zuge des Abkaufs des Festspielhauses durch die gGENF mbH nicht ohne weiteres übernommen werden konnte. In der Neufassung des Erbbaurechtsvertrags gewährt die Stadt als Grundstückseigentümerin der gGENF mbH die alleinige Berechtigung eines Erbbaurechts an dem Erbbaurechtsgrundstück „Festspielhaus“, welches mit Ablauf des 31.12.2060 endet. Das neben der Immobilie Festspielhaus auf dem Erbbaugrundstück vorhandene Gebäude „Alter Bahnhof“ ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und befindet sich ebenfalls im Eigentum der gGENF mbH.

Das Land Baden-Württemberg hat der Stadt Baden-Baden mit Schreiben vom 21.07.2021 eine Zuwendung aus dem Nothilfefonds für Kunst- und Kultureinrichtungen in Höhe von 2 Mio. € zur Teilfinanzierung der Restschuld für die zum 01.07.2020 erworbene Immobilie Festspielhaus sowie für die Bauunterhaltung des Gebäudes ausgestellt. Im Vorjahr hat das Land Baden-Württemberg bereits eine Zuwendung in Höhe von 4 Mio. € gewährt. Diese Mittel von 2 Mio. € wurden wie im Vorjahr und gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2021 an die gGENF mbH zur Teilfinanzierung der Restschuld weitergeleitet, wo sie für die Zins- und Tilgungsleistungen der kommenden Jahre verwendet werden. Es wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, welcher jährlich in Höhe der Zins- und Tilgungsleistungen aufgelöst wird. Im Geschäftsjahr 2024 belief sich der Auflösungsbetrag auf 831.997,08 €. Zum 31.12.2024 weist der passive Rechnungsabgrenzungsposten einen Stand von 2.394.679,32 € aus.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von -533.069,36 € ab (2023: -541 T€ / 2022: -549 T€ / 2021: -565 T€ /). Der Wirtschaftspland für 2024 ging von einem Jahresverlust von -532 T€ aus. Die anhaltenden Verluste sind darauf zurückzuführen, dass mit dem Erwerb der Immobilie Festspielhaus zum 30.06.2020 Abschreibungen für das Gebäude angefallen sind. Diese belaufen sich im Geschäftsjahr auf 1.250 T€. Neben den Abschreibungen sind weiterhin Aufwendungen für Zinsen in Höhe von 201 T€ angefallen. Davon entfallen 87 T€ auf die Zahlung einer Avalprovision an die Stadt Baden-Baden für die Übernahme einer Bürgschaft zur Absicherung des aufgenommenen Darlehens in Höhe von ursprünglich 11,3 Mio. €. Die Zahlung der Avalprovision erhält die Gesellschaft in gleicher Höhe als Zuschuss von der Stadt zurück. Aufgrund fehlender Rechnungsstellung wurden im Geschäftsjahr 2022 und 2023 Rückstellungen in Höhe der Avalprovision gebildet. Der noch ausstehende Zuschuss hierfür wurde als sonstiger Vermögensgegenstand berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden neben der Avalprovision für das laufende Geschäftsjahr auch die Avalprovisionen für die Jahre 2022 und 2023 in Rechnung gestellt. Die Rückstellungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände wurden in diesem Zuge aufgelöst sodass das Jahresergebnis nicht durch die verspätete Abrechnung beeinflusst wird. Der restliche Betrag der Zinsaufwendungen von 114 T€ betrifft die angefallenen Zinsen für das Sparkassendarlehen.

Da die gGENF mbH aufgrund ihres Unternehmenszwecks, der Förderung von Kunst und Kultur in Baden-Baden, durch die unentgeltliche Vermietung der erworbenen Immobilie Festspielhaus an die FSH gGmbH keine eigenen Einnahmen generiert, ist sie in erster Linie auf die Zuschüsse der Stadt Baden-Baden angewiesen. Auf der Ertragsseite konnten insgesamt 1.091 T€ vereinnahmt werden. Dabei handelt es sich um Zuschüsse der Stadt Baden-Baden. Den größten Posten neben dem Zuschuss für die Avalprovisionen der Jahre 2022-2024 machte dabei mit 832 T€ der Zuschuss für Zins- und Tilgungsleistungen für das Sparkassendarlehen aus.

II. Darstellung und Analyse der Lage

Die Gesellschaft wird auch in Zukunft auf die Zuschüsse der Stadt Baden-Baden angewiesen sein, da sie keine eigenen Umsätze generieren kann. Insgesamt ist die Lage der Gesellschaft als stabil zu bezeichnen.

III. Prognose und Risikobericht

Von Seiten der Stadt wird es in Zukunft auch weitere Zuschüsse geben. Das Risiko der Gesellschaft besteht in der Abhängigkeit von diesen Zuschüssen, deren Festlegung unter dem Vorbehalt der Haushaltsplanung steht.

Das Risikomanagement für die Gesellschaft konzentriert sich auf die auskömmliche Finanzierung der zukünftigen Darlehensraten und Aufwendungen und erfolgt im Rahmen der städtischen Haushaltsplanung

Das Geschäftsjahr 2025 verläuft bislang ohne Risiken. Auch für den weiteren Jahresverlauf sind keine Risiken absehbar. Im Rahmen der Gesamtplanung wird mit einem negativen Jahresergebnis von -523 T€ gerechnet, welches nach derzeitigem Stand auch erreicht wird. Grund für das negative Ergebnis sind in erster Linie die für das Gebäude anfallenden Abschreibungen. Alle weiteren betrieblichen Aufwendungen werden durch Zuschüsse der Stadt Baden-Baden als Gesellschafterin ausgeglichen.

Baden-Baden, 25.03.2025



Thomas Eibl
Geschäftsführer

Gemeinnützige Gesellschaft zum Erwerb und anschließender Nutzungsüberlassung des Festspielhauses Baden-Baden mbH, Baden-Baden
Bilanz zum 31.12.2024

	EUR	EUR	M (EUR)	M (EUR)
A K T I V A				
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten		17.020.969	18.270.794	25.600
				7.075.000
II. Gewinnrücklagen		140.887		140.887
1. Andere Gewinnrücklagen		-2.467.195		-1.934.126
		4.773.682		5.306.751
IV. Bilanzverlust				
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen	453.624		143.388	
	0		194.440	
	453.624		342.828	
				3.971
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.073.296	2.476.816	3.073.347	197.532
			3.415.175	197.532
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				8.862.631
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				90.111
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern				4.090.335
				12.325.443
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
				3.226.676
	19.497.765	19.497.785	21.655.969	21.686.959

**Gemeinnützige Gesellschaft zum Erwerb und anschließender Nutzungsüberlassung
des Festspielhauses Baden-Baden mbH, Baden-Baden**

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

	€	Vorjahr €
1. Sonstige betriebliche Erträge	1.091.082	1.074.825
2. Rohergebnis	1.091.082	1.074.825
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.249.825	1.249.825
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	96.209	71.381
	-254.952	-246.381
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	201.209	217.709
	-201.209	-217.709
6. Ergebnis nach Steuern	-456.161	-464.090
7. Sonstige Steuern	76.908	76.908
8. Jahresfehlbetrag	-533.069	-540.998
9. Ergebnisvortrag aus Vorjahren	-1.934.126	-1.393.127
10. Bilanzverlust	-2.467.195	-1.934.126

Gemeinnützige Gesellschaft zum Erwerb und anschließender Nutzungsüberlassung des Festspielhauses Baden-Baden mbH

Anhang zum 31.12.2024

I. Allgemeine Hinweise

Die Gemeinnützige Gesellschaft zum Erwerb und anschließender Nutzungsüberlassung des Festspielhauses Baden-Baden mbH (gGENF mbH) hat ihren Sitz in Baden-Baden. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 710145 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss der gGENF mbH wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Nach § 13 des Gesellschaftsvertrags wurden Jahresabschluss und Lagebericht entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, 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.

Das Vermögen der gGENF mbH besteht nahezu vollständig aus Sachanlagen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bzw. dem am Bilanzstichtag niedrigeren Wert angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die liquiden Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Eigenkapital werden das Stammkapital und die Kapitalrücklage zum Einstandswert ausgewiesen. Die Kapitalrücklage besteht aus den Kapitalzuführungen der Stadt Baden-Baden.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach üblicher kaufmännischer Schätzung ermittelt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie einen Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

III. Angaben zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen der Gesellschaft setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Nr.	Beschreibung	Zugang in Periode	Anschaffungskosten		Kumulierte Afa 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024
			31.12.2024	Afa in Periode		
A-000001	Gebäude Festspielhaus	-	18.406.507,72 €	1.322.504,00 €	-4.601.627,72 €	13.804.880,00 €
A-000002	Gebäude „Alter Bahnhof“	-	4.090.335,95 €	227.241,00 €	+1.023.216,05 €	3.067.119,00 €
A-000003	Erbaurechtsvertrag; Gründerwerbsteuer	-	148.970,00 €	-	-	148.970,00 €
Gesamtsummen		-	22.646.812,77 €	1.249.825,00 €	-5.624.843,77 €	17.020.969,00 €

Im Jahr 2024 gab es weder Zu- noch Abgänge.

2. Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen besteht aus einem Girokonto bei der Sparkasse Baden-Baden Gaggenau. Dieses weist zum 31.12.2024 einen Betrag von 2.023.292,70 € aus sowie darüber hinaus Zuschussforderungen gegen die Stadt Baden-Baden in Höhe von 453.523,50 €.

3. Forderungen

Die Forderungen weisen einen sonstigen Vermögensgegenstand in Höhe von 0 € aus. Die Posten, die aufgrund der ausstehenden Zuschüsse für die Avalprovision 2022 und 2023 gebildet wurden, konnten aufgelöst werden. Ansonsten bestehen Forderungen in Höhe von 453.523,50 € gegenüber der Stadt Baden-Baden für die Zuschüsse u.a. für die Avalprovisionen 2022-2024, Grundsteuer und Versicherung.

4. Eigenkapital

Das Eigenkapital beträgt 4.773.692 €. Es setzt sich aus den Positionen Stammkapital 25.000 €, Kapitalrücklage 7.075.000 €, zweckgebundener Rücklage 140.886,89 €, Ergebnisvortrag aus Vorjahren -1.934.125,53 € sowie dem Jahresfehlbetrag des laufenden Jahres von -533.069,36 € zusammen.

5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen die Kosten der Jahresabschlussprüfung 2024, sowie die Veröffentlichung und Bekanntmachung im Bundesanzeiger.

6. Verbindlichkeiten

Zum Stichtag 31.12.2024 ergeben sich die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten wie folgt:

	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit bis 1-5 Jahre EUR	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre EUR	Stand zum 31.12.2024 EUR
Verbindlichkeiten				
... gegenüber Kreditinstituten	727.310,23	3.008.632,32	4.409.053,86	8.144.996,41
... aus Lieferungen und Leistungen	90.111,42			90.111,42
... gegenüber Gesellschaftern			4.090.335,05	4.090.335,05
	<u>817.421,65</u>	<u>3.008.632,32</u>	<u>8.499.388,91</u>	<u>12.325.442,88</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergeben sich aus dem aufgenommenen Darlehen bei der Sparkasse Baden-Baden Gaggenau in Höhe von ursprünglich 11.300.000 €. Im Geschäftsjahr wurden 717.634,64 € getilgt.

Das Darlehen gegenüber Gesellschaftern besteht als gestundeter Kaufpreis für das Erbbaurecht des Gebäudes „Alter Bahnhof“. Es wird aktuell mit 0 % verzinst.

7. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft eine Zuschusszahlung des Landes Baden-Württemberg zu Zins und Tilgung des für die Finanzierung des Grundstückskaufs aufgenommenen Darlehens. Im Jahr 2021 gewährte das Land Baden-Württemberg einen weiteren Zuschuss in Höhe von 2 Mio. €. Es wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, der mit Begleichung von Zins und Tilgung des Darlehens aufgelöst wird. Dieser entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Stand zum 01.01.2024	3.226.676,40 €
Zugang	0,00 €
Auflösung	831.997,08 €
Stand zum 31.12.2024	2.394.679,32 €

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge resultieren in erster Linie aus den Zuschüssen der Stadt Baden-Baden (1.091 T€). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

▪ Zuschuss für Tilgungsleistungen:	718 T€
▪ Zuschuss für Zinsleistungen:	114 T€
▪ Zuschuss für die Avalprovision 24:	87 T€
▪ Zuschuss für die Zahlung der Grundsteuer:	77 T€
▪ Zuschuss für Sonstiges	95 T€

Insgesamt ist für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag von -533.069,36 € zu verbuchen. Der Jahresfehlbetrag ist insbesondere auf die Abschreibungen von 1.250 T€ zurückzuführen. Neben den Abschreibungen sind weiterhin Aufwendungen für Zinsen in Höhe von 201 T€ angefallen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

• Avalzins an die Stadt:	87 T€
• Zinszahlungen Sparkassendarlehen:	114 T€

Die Avalprovisionen für 2022 und 2023, welche auch im Geschäftsjahr 2024 abgerechnet wurden, gleichen sich durch die Auflösung der dafür gebildeten Rückstellungen aus. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 96 T€. Diese setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen für Versicherungsleistungen (82 T€), Aufwendungen für Beratungsleistungen (10 T€) sowie den Aufwendungen für den Jahresabschluss (4 T€) zusammen.

V. Sonstige Angaben

Geschäftsführer im Berichtsjahr war Herr Thomas Eibl, Kämmerer der Stadt Baden-Baden.

Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal.

Das an den Abschlussprüfer bezahlte Honorar entfällt ausschließlich auf die Abschlussprüfung und beträgt 3.257,63 €.

Baden-Baden, 25.03.2025


Thomas Eibl
Geschäftsführer