FEENGROTTENSTADT SAALFELD
STADTVERWALTUNG

4. BETEILIGUNGSBERICHT 2004

Modernisierung Pestalozzistraße 17
Wobag Saalfeld/Saale mbH

Herzogliche Kutschfahrt
Saalfelder Feengrotten

Stadtkapelle Kulmbach –
Veranstaltung im Meininger Hof

Verwaltungsgebäude mit Teich
Bauhof der Stadt Saalfeld

Brautpaar in der Kutsche
Saalfelder Feengrotten

Trafostation – Unterm Kitzerstein
Stadtwerke Saalfeld GmbH

BETEILIGUNGSVERWALTUNG

ABKÜRZUNGEN

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
Art.	Artikel
BvS	Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben
EEG	Gesetz für erneuerbare Energien
GE	Gewerbeeinheit(en)
GF	Geschäftsführer
GG	Grundgesetz
GkSA	Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GStB	Gemeinde und Städtebund Thüringen
GVT	Gasversorgung Thüringen GmbH
GWh	Giga-Watt-Stunde
KDGT mbH	Kommunale Dienstleistungs-Gesellschaft Thüringen mbH
KGVT AG	Kommunale Gasversorgungsbeteiligungsgesellschaft Thüringen AG
km	Kilometer
KonTraG	Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich
kW	Kilo-Watt
kWh	Kilo-Watt-Stunde
KWK	Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
MWh	Mega-Watt-Stunde
SFT	Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH
SKE	Steinkohleeinheit
SWS	Stadtwerke Saalfeld GmbH
t	Tonne
TEAG	Thüringer Energie AG, Erfurt
TEUR	Tausend Euro
T€	Tausend Euro
ThürKO	Thüringer Kommunalordnung
ThürModR	Richtlinie zur Förderung der Modernisierung u. Instandhaltung von Mietwohnungen
ThürV	Thüringer Verfassung
u. a.	unter anderem
VbE	Vollbeschäftigteneinheit
WE	Wohnungseinheit(en)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGS	Wärmegesellschaft mbH Saalfeld
WOBAG	Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH
z. T.	zum Teil
z. Z.	zurzeit

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungen 2
Inhaltsverzeichnis 3 – 5
Glossar 6/7

Vorwort des Bürgermeisters 8

Übersicht der Unternehmen 9

Übersicht der Eigenbetriebe, Betriebe gewerblicher Art, Zweckverbände 10

Organigramm der städtischen Unternehmen und Beteiligungen 11

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH 12
- *Organe der Gesellschaft* 13
- *Kurzvorstellung des Unternehmens* 14
- *Beteiligungen* 14
- *Grundzüge des Geschäftsverlaufes* 14 – 32
- *Erfüllung des öffentlichen Zweckes* 32/33
- *Umsatz- und Ergebnisentwicklung* 33
- *Beschäftigte Arbeitnehmer* 33
- *Ausblick für das Unternehmen* 34 – 36
- *Bilanz* 37/38
- *Gewinn- und Verlustrechnung* 39

Stadtwerke Saalfeld GmbH 40
- *Organe der Gesellschaft* 41/42
- *Kurzvorstellung des Unternehmens* 43
- *Beteiligungen* 43
- *Grundzüge des Geschäftsverlaufes* 43 – 47
- *Erfüllung des öffentlichen Zweckes* 48
- *Umsatz- und Ergebnisentwicklung* 48
- *Beschäftigte Arbeitnehmer* 49
- *Ausblick für das Unternehmen* 49
- *Bilanz* 50/51
- *Gewinn- und Verlustrechnung* 52

TEAG Thüringer Energie AG, Erfurt 53
- *Organe der Gesellschaft* 55/56
- *Gewinnverwendung* 56
- *Gegenstand des Unternehmens* 56
- *Grundzüge des Geschäftsverlaufes* 56/57
- *Erfüllung des öffentlichen Zweckes* 57
- *Beteiligungen* 58/59
- *Beschäftigte Arbeitnehmer* 59
- *Bilanz* 60
- *Gewinn- und Verlustrechnung* 60

Kommunale Gasversorgungsbeteiligungsgesellschaft Thüringen AG 61
- *Organe der Gesellschaft* 63
- *Gewinnverwendung* 63
- *Gegenstand des Unternehmens* 63
- *Grundzüge des Geschäftsverlaufes* 64
- *Erfüllung des öffentlichen Zweckes* 64/65
- *Beteiligungen* 65
- *Beschäftigte Arbeitnehmer* 65
- *Bilanz* 66
- *Gewinn- und Verlustrechnung* 67

WGS – Wärmegesellschaft mbH Saalfeld 68
- *Organe der Gesellschaft* 69/70
- *Kurzvorstellung des Unternehmens* 70
- *Beteiligungen* 70 – 75
- *Grundzüge des Geschäftsverlaufes* 75
- *Umsatz- und Ergebnisentwicklung* 75
- *Personalaufwand* 75
- *Ausblick für das Unternehmen* 76
- *Bilanz* 77/78
- *Gewinn- und Verlustrechnung* 79

Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH 80
- *Organe der Gesellschaft* 81
- *Kurzvorstellung des Unternehmens* 82
- *Grundzüge des Geschäftsverlaufes* 82 – 85
- *Erfüllung des öffentlichen Zweckes* 85
- *Umsatz- und Ergebnisentwicklung* 85/86
- *Beschäftigte Arbeitnehmer* 86
- *Ausblick für das Unternehmen* 86
- *Bilanz* 87/88
- *Gewinn- und Verlustrechnung* 89

Eigenbetrieb „Bauhof der Stadt Saalfeld" 90
- *Organe des Eigenbetriebes Bauhof* 91/92
- *Kurzvorstellung des Unternehmens* 92
- *Grundzüge des Geschäftsverlaufes* 93 – 96
- *Erfüllung des öffentlichen Zweckes* 96
- *Umsatz- und Ergebnisentwicklung* 97
- *Beschäftigte Arbeitnehmer* 97
- *Ausblick für das Unternehmen* 97
- *Bilanz* 98/99
- *Gewinn- und Verlustrechnung* 100

Eigenbetrieb „Kulturbetrieb Saalfeld/Meininger Hof" 101
- *Organe des Eigenbetriebes Meininger Hof* 102/103
- *Kurzvorstellung des Unternehmens* 103
- *Grundzüge des Geschäftsverlaufes* 104 – 107
- *Erfüllung des öffentlichen Zweckes* 107
- *Umsatz- und Ergebnisentwicklung* 108
- *Beschäftigte Arbeitnehmer* 108
- *Ausblick für das Unternehmen* 109
- *Bilanz* 110/111
- *Gewinn- und Verlustrechnung* 112

Impressum 113

GLOSSAR

ABSCHREIBUNGEN
Betrag, der durch die Nutzung des Anlagevermögens eingetretene Wertminderung an den Vermögensgegenständen erfassen soll und somit in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand angesetzt wird.

ANLAGEVERMÖGEN (AV)
Umfasst alle Vermögensgegenstände, die dazu bestimmt sind, dauerhaft und längerfristig dem Geschäftsbetrieb zu dienen, z. B. Immobilien, technische Anlagen und Maschinen, Konzessionen und Beteiligungen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (GUV)
Teil des Jahresabschlusses, in dem die Aufwendungen den Erträgen gegenübergestellt werden.

INVESTITION
Zielgerichtete, in der Regel langfristige Kapitalbildung zur Erwirtschaftung zukünftiger autonomer Erträge. Nach ihrem Zweck ist zwischen Gründungs-, Ersatz-, Erweiterungs- und Rationalisierungsinvestitionen zu unterscheiden, wobei sich die Zwecke zum Teil überlagern. Bei der Zuordnung sollte der überwiegende Charakter der Investition den Ausschlag geben.

JAHRESERGEBNIS
Begriff der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz: Er ergibt sich als Differenzbetrag zwischen Aufwendungen und Erträgen eines Geschäftsjahres (Jahresüberschuss oder –fehlbetrag).
Wenn der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Ergebnisverwendung aufgestellt wird, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unterhalb des Jahresergebnisses noch zusätzliche Ausschüttungen, Entnahmen oder Rückstellungen aus offenen bzw. in offenen Rücklagen und der Gewinn- /Verlustvortrag eingerechnet, um so den sogenannten Bilanzgewinn bzw. –verlust zu ermitteln.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN (RAP)
Die RAP dienen der zeitlichen Zuordnung der Einnahmen und Ausgaben und somit der periodengerechten Erfolgsermittlung. Sie enthalten Ausgaben bzw. Einnahmen, die Aufwand bzw. Ertrag für künftige Zeiträume darstellen. Es wird zwischen aktiven RAP (auf künftige Jahre zurechenbarer Aufwand) und passivem RAP (auf künftige Jahre zurechenbare Erträge) unterschieden.

RÜCKSTELLUNGEN
Rückstellungen dienen der periodengerechten Erfassung von ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verlusten oder dem Ausweis von noch nicht getätigten Aufwendungen, die dem Berichtsjahr oder früheren Jahren zuzuordnen sind, deren Eintreten wahrscheinlich oder sicher, deren Höhe oder Zeitpunkt des Eintritts jedoch ungewiss ist. Durch die Bildung von Rückstellungen sollen die später entstehenden Verpflichtungen zum Zeitpunkt ihres Bekanntwerdens berücksichtigt werden.

SONDERPOSTEN

In der Handelsbilanz werden hier steuerrechtlich zulässige Passivposten ausgewiesen, die noch unversteuerte Rücklagen darstellen. Im Fall der kommunalen Unternehmen sind dies auch häufig die für Investitionen erhaltenen Fördermittel bzw. Zuschüsse, wenn das entsprechende Anlagegut mit den ungekürzten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten aktiviert wird. Der Fördermittelanteil stellt dann für das Unternehmen eine noch unversteuerte stille Reserve dar und wird daher im Sonderposten passiviert. Dieser Sonderposten wird dann über den Nutzungszeitraum des Anlagegutes parallel zur Abschreibung anteilig in Höhe der Förderquote ertragswirksam aufgelöst.

UMLAUFVERMÖGEN

Vermögensgegenstände, die nicht dazu bestimmt sind, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb zu dienen, also solche, die relativ kurzfristig verbraucht bzw. umgesetzt werden, z. B. Vorräte, Forderungen, Bankguthaben, Schecks...

VERLUSTVORTRAG

Einkommens- und körperschaftssteuerrechtlicher Begriff: Durch den Verlustvortrag können die im Verlustentstehungsjahr nicht anrechnungsfähigen Verluste in den folgenden Veranlagungszeiträumen als Sonderausgaben vom Gesamtbetrag der Einkünfte abgezogen werden.

Vorwort Des Bürgermeisters

Die Verwaltung der Stadt Saalfeld legt mit dem Beteiligungsbericht 2004 nunmehr bereits zum vierten Mal eine Gesamtübersicht über die wirtschaftlichen Beteiligungen der Stadt Saalfeld an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts gemäß § 75 a ThürKO dar.

Ziel des vorliegenden Beteiligungsberichts ist, einen umfassenden Überblick über die städtischen Unternehmen und Einrichtungen, insbesondere über deren Entwicklung in der jährlichen Fortschreibung, zu geben und damit einen Beitrag zu einer größeren Transparenz der städtischen Beteiligungen sowie zur Verbesserung der Steuerung und Kontrolle der wirtschaftlichen Betätigung zu leisten.

Damit wendet sich der Beteiligungsbericht in erster Linie an die Entscheidungsträger im Stadtrat der Stadt Saalfeld. Darüber hinaus soll der Bericht aber insbesondere auch interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern als Nachschlagewerk dienen und ihnen fundierte Einblicke in die wirtschaftliche Betätigung ihrer Stadt geben.

Im Berichtsjahr 2004 gab es keine Veränderung der wirtschaftlichen Beteiligungen der Stadt Saalfeld.
Innerhalb der Verwaltung laufen jedoch Untersuchungen über die sinnvolle Ausgliederung weiterer städtischer Leistungen. Diese werden unter der Prämisse geführt, dass bei gleicher Qualität der Aufgabenerledigung positive Haushaltseffekte für die Kommune erzielt werden, bzw. bei Neutralität der Haushaltseffekte eine höhere Qualität der Aufgabenerledigung erreicht wird. Allein eine Rechtsformänderung bedingt noch keine wirtschaftliche Aufgabenerledigung. Sollte diese jedoch vorgenommen werden, findet diese Niederschlag in zukünftigen Beteiligungsberichten.

Grundlage des vorliegenden Beteiligungsberichtes 2004 bilden die geprüften Jahresabschlüsse der Gesellschaften und Einrichtungen für das Geschäftsjahr 2004. In den Fällen, in denen die geprüften Jahresabschlüsse zum Zeitpunkt der Beteiligungsberichterstellung noch nicht vorlagen, wurden die ungeprüften Abschlüsse verwendet; dies ist im Bericht entsprechend gekennzeichnet.

Wie auch in den vorausgegangenen Beteiligungsberichten werden die Eigenbetriebe inhaltlich dargestellt. Erwähnt werden, obgleich geringer Beteiligungen, die TEAG – Thüringer Energie AG, Erfurt, und die KGVT AG – Kommunale Gasversorgungsbeteiligungsgesellschaft Thüringen AG, Erfurt.

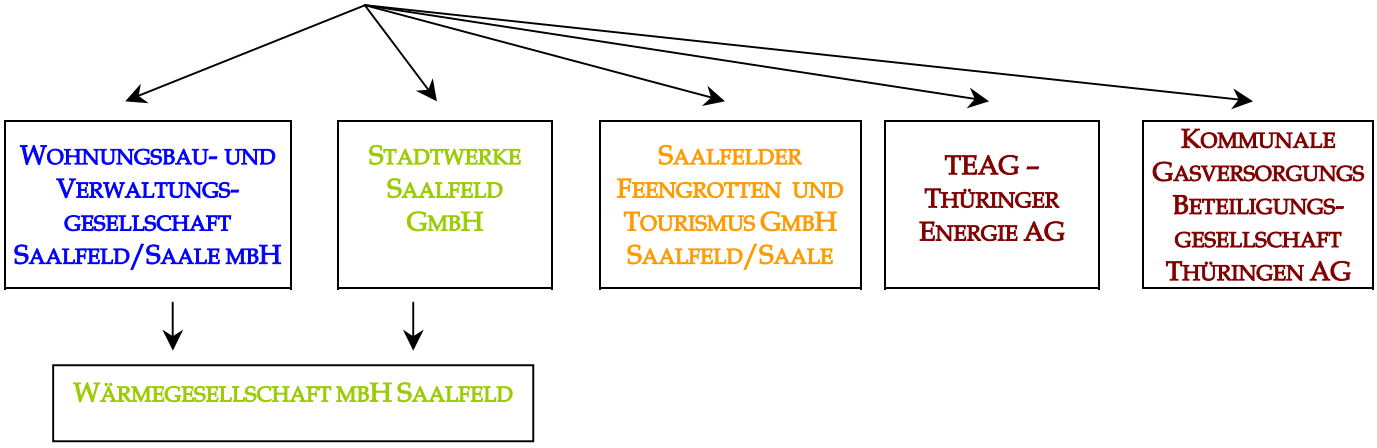
Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Entwicklungstendenzen trotz schwieriger wirtschaftlicher Lage positiv verlaufen.

Die Zukunft verlangt, auch weiterhin nach innovativen Wegen und Lösungen im Bereich der Beteiligungen zu suchen, die sich für Saalfeld positiv auswirken.

Richard Beetz
Bürgermeister

Übersicht der Unternehmen

Die **Stadt Saalfeld** ist an folgenden Unternehmen beteiligt:



- **Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH**
  - Gründung am 26. Juni 1990
  - Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Gera unter der Nummer HR B 374 eingetragen.

- **Stadtwerke Saalfeld GmbH**
  - Gründung am 11. Oktober 1990
  - Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Gera unter Nummer HR B 731 eingetragen.

- **Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH**
  - Gründung am 30. Mai 1994
  - vormals Saalfelder Feengrotten und Heilstollen GmbH
    Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Gera unter der Nummer HR B 5534 eingetragen.

- **TEAG – Thüringer Energie AG, Erfurt**
  - Gründung am 22. Juli 2003
  - Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Erfurt unter der Nummer HR B 13190 eingetragen.

- **KGVT AG – Kommunale Gasversorgungsbeteiligungsgesellschaft Thüringen AG, Erfurt**
  - Gründung im Jahr 2004
  - Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Erfurt unter der Nummer HR B 13190 eingetragen.

- **WGS – Wärmegesellschaft mbH Saalfeld**
  - Gründung am 9. Juni 1994
  - Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Gera unter der Nummer HR B 4881 eingetragen.

Ferner verfügt sie über folgende

EIGENBETRIEBE:

BAUHOF DER STADT SAALFELD

- Gründung: 1. Jan. 2000

KULTURBETRIEB SAALFELD / MEININGER HOF

- Gründung: 1. Jan. 2003

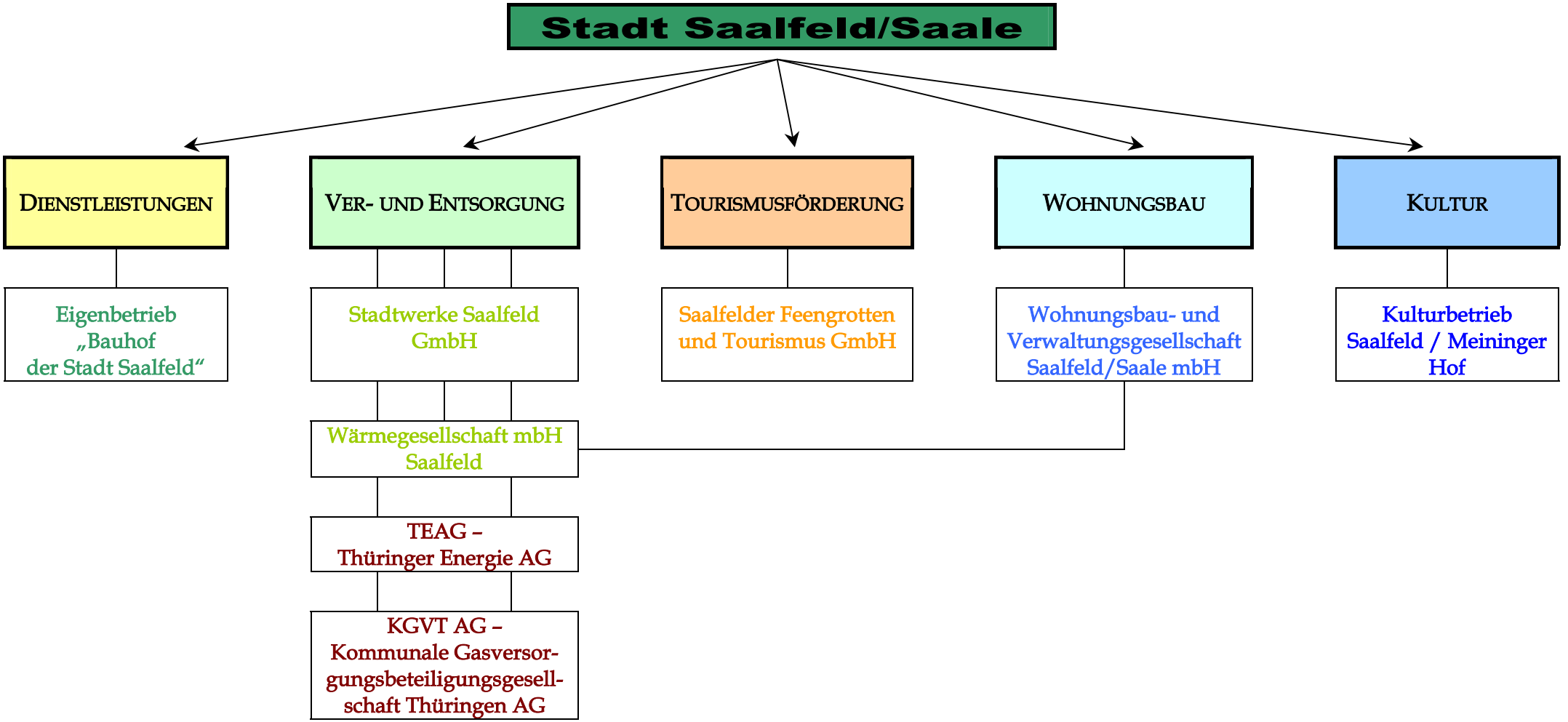
*Die Stadt Saalfeld führt folgende **BETRIEBE GEWERBLICHER ART**:*

- *BGA BÄDER*
- *BGA MÄRKTE (EINSCHLIEßLICH BEDÜRFNISANSTALTEN)*
- *BGA FEUERWEHRTECHNISCHER DIENST*

Nachrichtlich ist noch zu erwähnen, dass die Stadt Saalfeld dem ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG beitrat. Der Verband wurde am 25. Juni 1992 gegründet.

Die Erwähnung der Betriebe gewerblicher Art sowie die Mitgliedschaft im Zweckverband wird lediglich informativ aufgeführt. Der Beteiligungsbericht enthält keine weiteren Angaben.

ORGANIGRAMM DER STÄDTISCHEN UNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN



Klostergasse 27
07318 Saalfeld

Telefon: (0 36 71) 5 80 0
Telefax: (0 36 71) 5 80 16

E-Mail: info@wobag-saalfeld.de
Website: www.wobag-saalfeld.de

WOHNUNGSBAU- UND VERWALTUNGS-GESELLSCHAFT SAALFELD/SAALE MBH

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Saalfeld.
Das gezeichnete Kapital beträgt 3.400.000 Euro.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Gesellschafterversammlung

Bürgermeister Richard Beetz kraft Amtes

Aufsichtsrat

Richard Beetz
Bürgermeister der Stadt Saalfeld
Vorsitzender

Matthias Graul
1. Beigeordneter / Hauptdezernent der Stadt Saalfeld

Gunter Lamprecht
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Dr. Jochen Tscharnke
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Sabine Österreicher
Stadträtin der Stadt Saalfeld

Katharina Lummermeier
Sachbearbeiterin Mietenbuchhaltung WOBAG

Brigitte Hager-Reich
Stadträtin der Stadt Saalfeld (bis 27. Juni 2004)

Ralf Thomas
Stadtrat der Stadt Saalfeld (seit 31. Aug. 2004)

Joachim Heinecke
Stadtrat der Stadt Saalfeld (seit 31. Aug. 2004)

Geschäftsführer

Werner Walther

Kurzvorstellung des Unternehmens

Laut gültigem Gesellschaftsvertrag vom 30. Aug. 2001 ist Folgendes Unternehmensgegenstand der WOBAG:

- Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen,
- die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
- städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Modern. Wohnanlagen – Am Bernhardsgraben
Quelle: WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Beteiligungen

Die WOBAG ist mit 52 % und einer Stammeinlage von 40.300,00 € an der WGS – Wärmegesellschaft mbH Saalfeld beteiligt.

Grundzüge des Geschäftsverlaufes

Die konjunkturelle wirtschaftliche Lage wirkt sich auf die Entwicklung der Wohnungswirtschaft Deutschlands und insbesondere die der jungen Bundesländer hemmend aus. Ursache für verstärkt entstehende Leerstände sind die gravierende demografische Entwicklung sowie die Inlandwanderung von Ost nach West.

Saniertes Wohnhaus Ernst-Koch-Straße 7
Quelle: WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Der Umbau der Gesellschaft ist in vollem Gange. Das Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (Hartz IV) zeigt, in welcher Situation sich die deutsche Gesellschaft befindet. Der Umverteilungskampf ist voll entbrannt, die Verknappung der zur Verfügung stehenden Mittel ist in allen Branchen spürbar.

Die Wohnungswirtschaft ist durch Gesetzesvorgaben, Sparbeschlüsse, volkswirtschaftliche Zwänge und vom strukturellen Wandel in besonderem Maße betroffen.

Der von der Bundesregierung im Jahr 2001 vollzogene Paradigmenwechsel in der Wohnungsbauförderung sowie das für die Jahre 2002 bis 2009 angelegte Stadtumbauprogramm als Reaktion auf den gravierenden strukturellen Wandel zeigt Wirkung.

Der Anstieg des Leerstandes konnte 2002 bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) gestoppt werden. Für die Jahre 2003 und 2004 ist es gelungen, die Leerstandsquote deutlich, in 2004 sogar auf 14,4 % zu senken.

Für den Zeitraum 2005 bis 2010 sind noch Rückbauten von ca. 30.000 Wohnungseinheiten geplant.

Die Erlösschmälerungen der Miete im bewirtschafteten Bestand insgesamt haben sich im Verbandsbereich hauptsächlich wegen der realisierten Rückbauten von rund 120 Mio. € im Jahr 2003 auf 113 Mio. € im Jahr 2004 verringert.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen haben die Wohnungsunternehmen im Jahr 2004 annähernd 300 Mio. € investiert, davon 160 Mio. € für Modernisierungen.

Als unverzichtbarer Bestandteil des Stadtumbaus erweist sich die Einheit von Rückbau, Modernisierung und Aufwertung, mit der ganze Quartiere ein neues, den heutigen Wohn- und Lebensbedürfnissen angepasstes Gepräge erhalten.

Die dargestellten Rahmenbedingungen in Deutschland und in Thüringen gelten uneingeschränkt auch in unserer Region. Das Unternehmen liegt mit seinen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen wie auch in den vergangenen Jahren im Thüringer Trend.

Die Geschäftspolitik der vergangenen Jahre hat sich als richtig erwiesen.

Es wurden maximale Fördermittel nach Saalfeld geholt, sehr differenziert modernisiert und das richtige Augenmaß für den Umfang der Modernisierungen bewiesen, so dass die Gesellschaft nicht gezwungen ist, modernisierte Objekte abzureißen.

Innerbetriebliche Ziele wurden in 2004 insbesondere hinsichtlich der Unternehmenskultur, der Ablauforganisation und der betriebswirtschaftlichen Ziele formuliert.

Unter den gegebenen Bedingungen war das Jahr 2004 ein erfolgreiches Geschäftsjahr.

In der Gesellschaft sind 2 Auszubildende für den Ausbildungsberuf Kauffrau/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beschäftigt. Hiermit übernimmt die WOBAG gesellschaftliche Verantwortung für den Aufbau und Erhalt des wohnungswirtschaftlichen Nachwuchses.

Die betriebswirtschaftlichen Ziele für 2004 sind erreicht. Das gilt insbesondere für die Senkung des Leerstandes bei Wohnungseinheiten auf ca. 14 % zum 31. Dez. 2004, die erfolgreich durchgeführte Mieterhöhung für ca. 800 Wohnungseinheiten und die Neuordnung der Fremd- und Eigentumsverwaltung nach Übernahme der Verwaltung von 57 Wohnungseinheiten, 57 Gewerbeeinheiten und 154 Garagen und Stellplätze von der Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt.

Die Investitionen in den Bestand wurden mit dem Ziel fortgeführt, einen Kernbestand an hochgradig vermietbaren Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu schaffen, dessen Leerstand künftig nicht über 12 % liegen soll.

Im Wohngebiet Gorndorf wird das Stadtentwicklungskonzept konsequent durch Rückbau und Modernisierung umgesetzt. Eine insgesamt positive Entwicklung ist zu konstatieren.

In der Pestalozzistraße wurde die monolithische Altbausubstanz modernisiert, um den Mietern aus den Abrissobjekten im Wohngebiet zeitgerechten und ansprechenden Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Im Jahr 2005 werden voraussichtlich 2 Objekte mit insgesamt 56 Wohnungseinheiten abgerissen, ein Objekt mit 24 Wohnungseinheiten wird bedarfsgerecht modernisiert.

Im Stadtzentrum werden die Verkaufsaktivitäten für Objekte, deren Entwicklung sich für die Gesellschaft nicht lohnt, weiter vorangetrieben.
Problemobjekte bleiben weiterhin die Wendebauten in der Friedensstraße 10/12 und in der Blankenburger Straße 5/7.

Für die obere Stadt sind erste Vorstellungen für ein qualifiziertes Quartierskonzept erarbeitet. In Abstimmung mit der Stadt Saalfeld, der Thüringen-Klinik gGmbH und der Wohnungsgenossenschaft eG ist im Jahr 2005 ein zukunftsfähiges Konzept zu gestalten.

Die Instandhaltungskosten wurden mit ca. 1 Mio. € wieder wohl dosiert eingesetzt und sind Zeugnis des guten Zustandes im vermietbaren Bestand.

Eine erfolgreiche Arbeit leistete die Gesellschaft als Sanierungsträger an stadtprägenden Gebäuden privater und kommunaler Eigentümer. Hier sind insbesondere die Objekte Brudergasse 11 und Saalstraße 11 sowie das Residenzschloss zu nennen.
Gleiches gilt für die Entwicklung des Objektes Markt 6 zum „Technischen Rathaus" für die Stadt Saalfeld. Der 1. Bauabschnitt konnte zum Jahresende 2004 weitestgehend fertig gestellt werden.

Die Gesellschaft entwickelte sich im Jahr 2004 positiv. Die Position als Vermieter und Stadtentwickler konnte weiter gefestigt werden. Wesentliche Akzente zum Stadtumbau wurden von der WOBAG gesetzt.

Das aus dem Jahr 2002 stammende Unternehmenskonzept wurde im November 2004 für die Jahre 2005 bis 2014 fortgeschrieben.
Diese wichtige Arbeitsgrundlage für unser tägliches Handeln wird auch in Zukunft jährlich überarbeitet und den erkennbaren Entwicklungen und Erkenntnissen angepasst.

Die Voraussetzungen für ein künftiges erfolgreiches Wirken der Gesellschaft sind gegeben.

I. Kaufmännischer Bereich

Bestandsentwicklung

Die WOBAG bewirtschaftete:

am 31. Dez. 2004	**am 31. Dez. 2003**
▪ 3.353 WE mit 177.708,27 m² WF	▪ 3.471 WE mit 184.125,24 m² WF
▪ 107 GE mit 12.089,07 m² GF	▪ 113 GE mit 12.411,03 m² GF
▪ 126 Garagen	▪ 131 Garagen
▪ 1.043 Stellplätze	▪ 986 Stellplätze
davon sind restitutionsbehaftet:	
▪ 0 WE	▪ 18 WE mit 1.077,10 m² WF

Die Anzahl der bewirtschafteten Wohnungseinheiten veränderte sich zum Vorjahr wie folgt:

Wohnungseinheiten am 31.12.2003	**3.471**
VERRINGERUNG der Wohnungseinheiten durch	
▪ Abriss und Rückbau	- 72
▪ Verkauf	- 44
▪ Wohnungszusammenlegungen und Grundrissänderungen	- 16
ERHÖHUNG der Wohnungseinheiten durch	
▪ Kauf	+ 14
Wohnungseinheiten am 31.12.2004	**3.353**

Treuhänderisch verwaltete die WOBAG

am 31. Dez. 2004	**am 31. Dez. 2003**
▪ 210 WE	▪ 170 WE
▪ 69 GE	▪ 12 GE
▪ 200 Garagen und Stellplätze	▪ 44 Garagen und Stellplätze

In der Fremd- und Eigentumsverwaltung konnte zum 1. Jan. 2004 ein weiterer Zuwachs erzielt werden. Die Gesellschaft hat von der Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt die Verwaltung von Wohnungseinheiten, Gewerbeeinheiten, Filialen, Garagen und Stellplätzen übernommen.

Wirtschaftliche Lage

Die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital decken das langfristig investierte Vermögen vollständig.

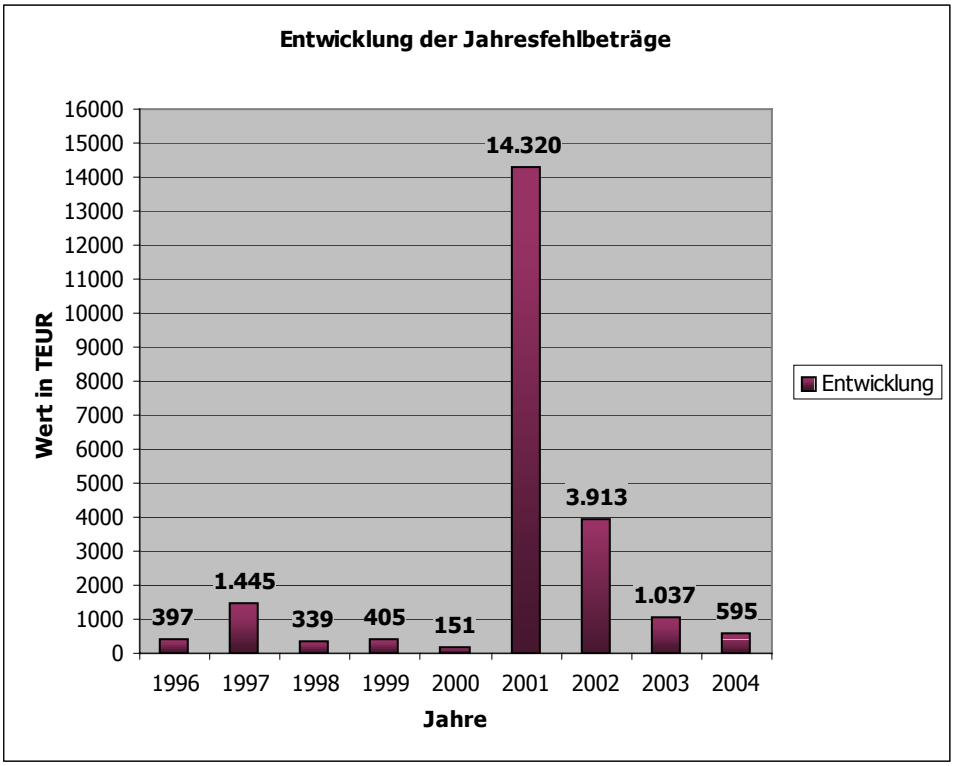
Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2004 ist negativ und beträgt 594,7 T€.

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2004 setzt sich wie folgt zusammen:

Hausbewirtschaftung	-1.113,8 T€
Baubetreuung/Sanierungstätigkeit	2,3 T€
Verwaltungsbetreuung	-55,1 T€
Betriebsergebnis	**-1.166,6 T€**
Kapitaldisposition	235,3 T€
Sonstiger und außerordentlicher Bereich	336,7 T€
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	-594,6 T€
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,1 T€
Jahresfehlbetrag	**-594,7 T€**

Entwicklung der Jahresfehlbeträge

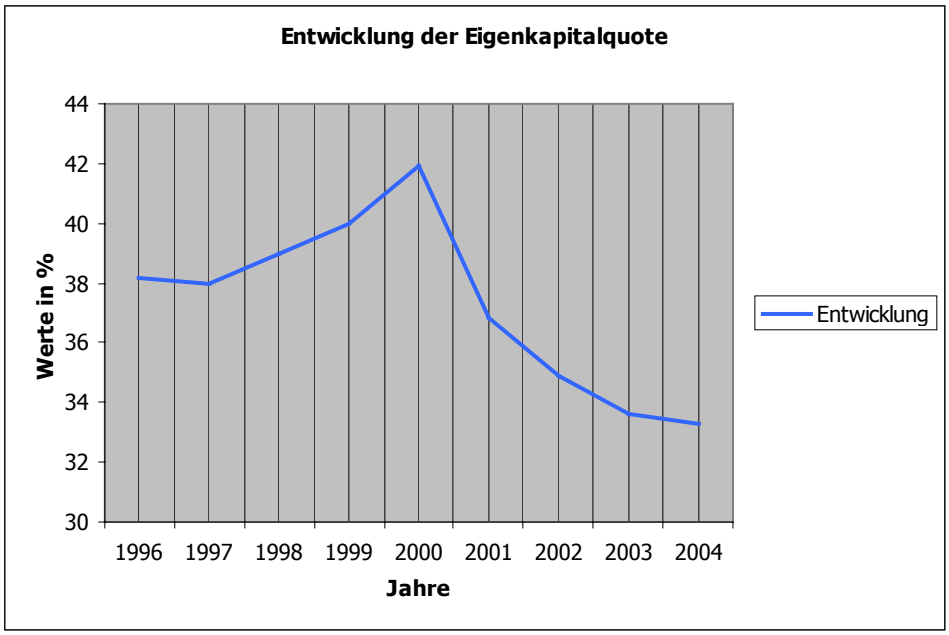
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
397	1.445	339	405	151	14.320	3.913	1.037	595



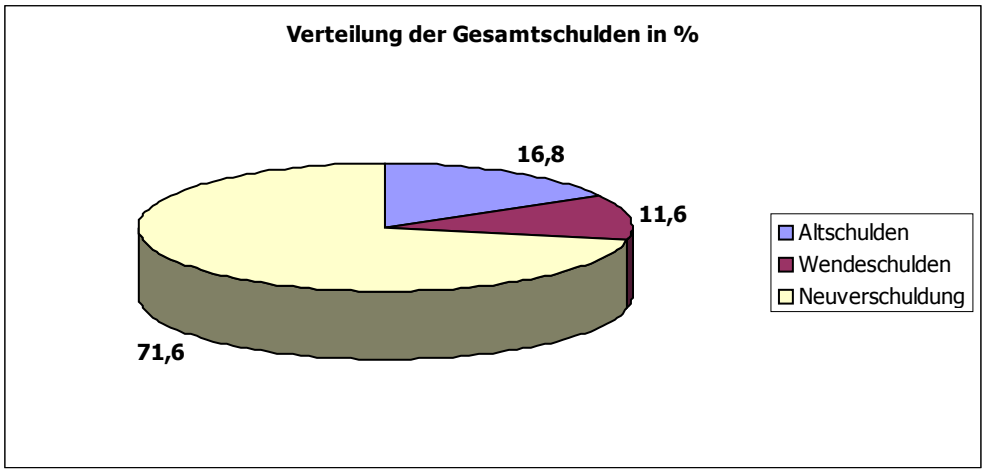
Die seit dem Jahr 2001 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen führten zusätzlich zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote.

Entwicklung der Eigenkapitalquote

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
38,2	38,0	39,0	40,0	41,9	36,8	34,9	33,6	33,3,



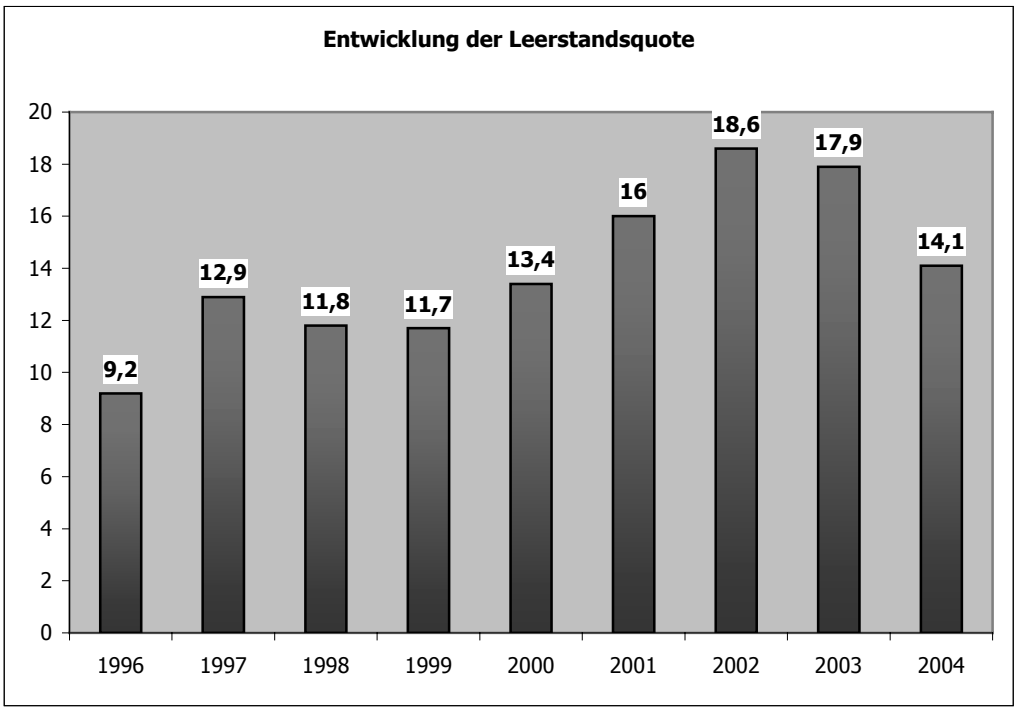
Die Gesamtschulden gegenüber Kreditinstituten belaufen sich per 31. Dez. 2004 auf 70.772,4 T€. Davon betreffen 11.893,3 T€ die übernommenen Alt- und 8.192,7 T€ die Wendeschulden. Die Verteilung der Darlehensverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:



Im Geschäftsjahr 2004 wurden 1.866,2 T€ getilgt, davon 18,2 T€ außerplanmäßig und 321,2 T€ im Rahmen der Teilentlastung nach § 6 a Altschuldenhilfegesetz. Zinsen und laufende Verwaltungskosten sind in Höhe von 3.614,6 T€ angefallen. Die Auszahlung von Darlehensmitteln erfolgte in Höhe von 2.154,9 T€. Der Verschuldung von 70.772,4 T€ steht ein Anlagevermögen von 101.524,3 T€ gegenüber.

Der zunehmenden Kapitaldienstbelastung muss in den künftigen Jahren durch geeignete Konsolidierungsmaßnahmen, wie z. B. Umschuldungen und außerplanmäßige Tilgungen entgegengewirkt werden.

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dez. 2004 3.353 Wohnungseinheiten. Davon stehen 474 Wohnungseinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 14,1 %. Von den am 31. Dez. 2004 leer stehenden Wohnungseinheiten sind 61 Wohnungseinheiten zum Verkauf vorgesehen, 112 Wohnungseinheiten sollen in 2005 abgerissen werden und 38 Wohnungseinheiten wurden zum Jahresende 2004 saniert bzw. sind in 2005 zur Sanierung vorgesehen.



Der Leerstand hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2003 rückläufig entwickelt. Grund hierfür sind der Abriss und der Rückbau von 72 Wohnungseinheiten, das von der Gesellschaft konsequent betriebene Umzugsmanagement vor Abriss und Rückbau und der Verkauf von für die Gesellschaft unrentablen Objekten.

Dem stetig fortschreitenden Bevölkerungsrückgang in unserer Stadt, der sich weiterhin negativ auf die Leerstandssituation auswirken wird, kann die Gesellschaft nur mit weiterem Abriss und Rückbau des unsanierten Bestandes bei gleichzeitiger Sanierung des lohnenswerten Kernbestandes begegnen.

Die Durchschnittssollmiete im Monat beträgt im Jahr 2004 4,06 € pro m² Wohnfläche und die der Gewerbeeinheiten 4,82 € pro m² Gewerbefläche.

Die Wohnungsmieten staffeln sich je Monat pro m² wie folgt:

Mietzins		bis	3,00 €	309 WE
	3,01 €	bis	4,00 €	959 WE
	4,01 €	bis	5,00 €	1.561 WE
	5,01 €	bis	6,00 €	505 WE
	6,01 €	bis	7,00 €	19 WE

Im Geschäftsjahr 2004 hat die Gesellschaft auf Basis des Mietspiegels der Stadt Saalfeld Mietanpassungen bei ca. 23 % des Bestandes vorgenommen.
Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sind durch den vorhandenen Leerstand stagnierend.

Die leerstandsbedingten Betriebskosten stellen für die Gesellschaft eine nicht unwesentliche Belastung dar. Von den im Geschäftsjahr abgerechneten Betriebskosten müssen 245,6 T€ vom Unternehmen getragen werden.

Das Unternehmen hat die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2003 analysiert. Der Durchschnittswert der abgerechneten kalten Betriebskosten 2003 ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken und liegt bei 0,73 € je m² Wohnfläche und Monat. Die Heizkosten sind im Abrechnungsjahr 2003 gegenüber 2002 gestiegen. Grund hierfür ist der Kostenanstieg von Gas und Fernwärme.

Die durchschnittlichen Heizkosten pro Monat und m² Wohnfläche betragen in gasbeheizten Wohnungen 0,51 € bis 0,92 € und in modernisierten Wohnungen mit Fernheizung 0,57 € bis 0,99 €. Der Durchschnittswert der Heizkosten pro Monat und m² Wohnfläche liegt im Abrechnungsjahr 2003 bei 0,74 €.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Wie in den Vorjahren hat die Gesellschaft ihre Bemühungen fortgesetzt, modernen und zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Jahr 2004 hat die Gesellschaft 3.948,5 T€ in Modernisierungen investiert. Von diesem Betrag entfallen auf die Beendigung der Baumaßnahmen aus dem Jahr 2003 Am Bernhardsgraben 10 – 16, Am Bernhardsgraben 34 – 38 und 42 – 46, Ernst-Koch-Straße 7 und Stauffenbergstraße 156 – 158 sowie Balkonanbau Stauffenbergstraße 60 – 64 2.328,3 T€.

In der Pestalozzistraße 5 – 7, 9 – 11, 13 – 15 und 17 entstanden nach Komplettsanierung, Balkonanbau und teilweisen Grundrissveränderungen 27 attraktive Wohnungseinheiten, die im Dezember 2004 bezugsfertig wurden. Im Geschäftsjahr 2004 entfielen auf diese Baumaßnahmen 1.367,9 T€, in 2005 werden noch Kosten in Höhe von ca. 237,7 T€ anfallen.
In der Goethestraße 12 sind nach Komplettsanierung und Balkonanbau 4 Wohnungseinheiten für 234,8 T€ saniert.

Für die im Geschäftsjahr 2005 geplanten Modernisierungen sind im Jahr 2004 Kosten von 17,6 T€ angefallen.

Die Finanzierung der objektorientierten Investitionen im Geschäftsjahr 2004 erfolgte wie in der Wohnungswirtschaft üblich durch langfristige Kreditaufnahmen und aufgrund der allgemeinen Fördermittel- und Kapitalmarktsituation verstärkt durch Eigenkapital.

Finanziert wurde das Investitionsvolumen des Jahres 2004 mit zinsgünstigen Förderdarlehen in Höhe von 1.307,7 T€, mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau von 698,3 T€ sowie 3.188,3 T€ Eigenmitteln.

Für die Investitionen 2004 sind in 2005 noch Darlehensauszahlungen in Höhe von 1.208,7 T€ geplant.

Für das Jahr 2003 wurde der Gesellschaft eine Investitionszulage in Höhe von 276,1 T€ bewilligt. Für die Investitionen 2004 erwartet die Gesellschaft noch eine Zulage von ca. 425 T€.
Die Investitionszulage wird für weitere Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen verwendet.

Die Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude seit 1999 im Überblick:

	Modernisierung Neubau	**Instandhaltung (ohne Abrisskosten)**
	in T€	*in T€*
1999	5.046,9	1.235,9
2000	4.060,5	1.020,1
2001	4.918,2	953,7
2002	3.712,2	1.320,6
2003	2.543,7	1.004,2
2004	3.948,5	1.077,3
GESAMT	**24.230,0**	**6.611,8**

53,3 % des Wohnungs- und 44,9 % des Gewerbebestandes unserer Gesellschaft sind vollmodernisiert, teilmodernisiert sind 2,7 % der Wohnungen und 2,8 % der Gewerberäume.

Zusätzliche Teilentlastung nach § 6 a Altschuldenhilfegesetz

Die Gesellschaft erhält für jeden abgerissenen Quadratmeter Wohnfläche eine Entlastung von 76,69 €.

Nach dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Saalfeld ist bis zum Jahr 2010 der Abriss von 618 Wohnungseinheiten mit einer Wohnfläche von 32.169,35 m² geplant, dies entspricht einem Gesamtentlastungsbetrag von 2.467,2 T€.

Durch die strukturellen Leerstände infolge anhaltender Einwohnerverluste gilt es als unvermeidlich, zukünftig verstärkt Wohngebäude abzureißen. Die Teilentlastung ist Grundlage, um die notwendigen Abrisse im geplanten Umfang durchführen zu können.

Im Geschäftsjahr 2004 hat die Gesellschaft eine Teilentlastung in Höhe von 321,2 T€ erhalten, die zur Tilgung der Altschulden verwendet wurde.

Seit Antragsgewährung wurde der Gesellschaft eine Teilentlastung von 574,3 T€ nach Abriss und Rückbau gewährt.

Abrissmaßnahmen

Die Gesellschaft hat die im Geschäftsjahr 2003 begonnenen Abriss- und Rückbaumaßnahmen in 2004 fortgesetzt.

Das Objekt Am Bernhardsgraben 2 – 8 mit 40 Wohnungseinheiten und 2.430 m² Wohnfläche wurde abgerissen.

Mit der Sanierung der Objekte Am Bernhardsgraben 34 – 40 und 42 – 48 ist ein Rückbau von 32 Wohnungseinheiten mit einer Wohnfläche von 1.757,60 m² erfolgt.

Alle Abrisse und Rückbauten der Gesellschaft bis zum 31. Dez. 2004 ergeben sich aus folgender Übersicht:

		Jahr	abgerissene / rückgebaute Wohnungen	Abriss-/Rückbaufläche in m²
Lendenstreichstraße 130/132	Abriss	2003	8	452,30
Lendenstreichstraße 84 – 90	Abriss	2003	40	2.409,60
Am Bernhardsgraben 10 – 16	Rückbau	2003	8	439,40
Am Bernhardsgraben 34 – 40	Rückbau	2004	16	878,80
Am Bernhardsgraben 42 – 48	Rückbau	2004	16	878,80
Am Bernhardsgraben 2 – 8	Abriss	2004	40	2.430,00
GESAMT			**128**	**7.488,90**

II. Bereich Mietenwesen

Gewerbebewirtschaftung

Die Arbeit mit den gewerblichen Mietern gestaltet sich angesichts negativer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zunehmend komplizierter.

Die Mehrzahl der gewerblichen Mieter sieht sich mit weiter sinkenden Nachfragen ihrer Dienstleistungen und Produkte konfrontiert. Die damit verbundenen Umsatzrückgänge haben zum Teil gravierende Auswirkungen auf die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen einzelner Gewerbemieter.

Unregelmäßige oder ausbleibende Mietzahlungen sind Begleiterscheinungen, mit denen sich die Gesellschaft zunehmend auseinander zu setzen hat.

Im zurückliegenden Zeitraum wurden Anstrengungen unternommen, um diesen negativen Auswirkungen zu begegnen. Dabei ist die Gesellschaft im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Zwänge bemüht, solche Vertragsbedingungen zu vereinbaren, die die Aufrechterhaltung der bestehenden Mietverhältnisse gewährleisten.

Dass die Gesellschaft mit dieser Herangehensweise erfolgreich war, belegt die Tatsache, dass lediglich eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen werden musste.

Die Gewinnung neuer Mieter gestaltet sich nach wie vor schwierig. Die Nachfrage ist ebenso gering wie die finanziellen Möglichkeiten potentieller Interessenten.
Eine Nachfrage nach Büroräumen besteht derzeit überhaupt nicht. Ladenflächen werden vorwiegend durch ausländische Bewerber gesucht.

Per 31. Dez. 2004 bestanden insgesamt 95 Gewerbemietverträge. Der Leerstand hat sich im Vergleicht zum 1. Halbjahr 2004 von 20,49 % auf 17,39 % verringert.

Von den zum 31. Dez. 2004 leer stehenden 20 Gewerbeeinheiten

sind	6	baulich verworfen	=	30 %
	12	schwer vermietbar	=	60 %
	1	sonstige nicht vermietbare GE	=	5 %
	1	sofort vermietbar	=	5 %

Im 2. Halbjahr 2004 wurden vier neue Gewerbemietverträge geschlossen. Zwei Mietverhältnisse wurden ordentlich beendet.

Fremd- und Eigentumsverwaltung

Im Bereich der Fremd- und Eigentumsverwaltung konnte im Jahr 2004 durch die Übernahme der sparkasseneigenen Immobilien in die Verwaltung ein Zuwachs von 57 Wohnungs- und 57 Gewerbeeinheiten sowie 154 Pkw-Stellplätzen/Garagen erreicht werden. Ein weiterer Zuwachs dieses Geschäftsbereiches ist absehbar nicht zu erwarten.

Per 31. Dez. 2004 verwaltet die Gesellschaft 210 Wohnungs- und 69 Gewerbeeinheiten sowie 200 Pkw-Stellplätze/Garagen für Dritte.

Die Erträge aus dem Bereich der Fremd- und Eigentumsverwaltung decken die erforderlichen Aufwendungen für eine umfassende und ordnungsgemäße Verwaltung nicht.

Es gelang, per 1. Sep. 2004 für 49 Verwaltungseinheiten eine moderate Erhöhung der Gebühren zu erreichen, ohne dass der Gesellschaft ein Eigentümer den Verwaltungsauftrag entzogen hat.

Wohnraumbewirtschaftung

Im Bereich Mietenwesen wurden im zurückliegenden Zeitraum 476 Wohnungsmietverträge und 131 Garagen- und Stellplatzmietverträge geschlossen. Das sind 95 Wohnungsmietverträge mehr als 2003.

Demgegenüber stehen 463 Auszüge aus Wohnungen und 116 Beendigungen von Garagen- und Stellplatzmietverträgen. Es wurden nur drei Mietverhältnisse mehr durch die Mieter gekündigt als im vergangenen Jahr.

Die Anfragen von über 800 Interessenten im Jahr 2004 zeigten, dass die Gesellschaft als Wohnungsanbieter gefragt ist und eine große soziale Verantwortung dafür trägt, einer möglichst großen Anzahl von Bewerbern den gewünschten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Wandel der Haushaltsformen und Lebensstile erzeugt eine differenzierte Nachfrage nach sehr unterschiedlichen Formen des Wohnens. Die Ursachen liegen in demografischen Faktoren, wie einer zunehmenden Überalterung, dem sozial-ökonomischen Wandel zu neuen Haushaltstypen, einer steigenden Erwartungshaltung für zeitgemäßes Wohnen und den Konsequenzen aus Hartz IV.

Darüber hinaus ist die Gewinnung von Erkenntnissen über die Altersstruktur und die damit verbundenen veränderten Bedürfnissen der Mietinteressenten wichtig. Untersuchungen zur Altersstruktur ergaben folgendes Bild:

14 % sind im Alter 17 – 20 Jahren
25 % Alter 21 – 30 Jahren
45 % Alter 31 – 59 Jahren
16 % Alter über 60 Jahren

Diese Struktur hat sich nur unwesentlich gegenüber den Vorjahren verändert.

	Anzahl der Mietinteressenten hinsichtlich der Wohnungsgröße in %			
Jahr	**1-Raum**	**2-Raum**	**3-Raum**	**4-Raum**
2001	27	37	28	8
2002	29	34	27	10
2003	27	32	30	11
2004	30	37	25	8

Entgegen der Tendenz, dass sich die Haushaltsgrößen verringern und die Individualisierung in der Gesellschaft zunimmt, zeigen sich im Unternehmen keine größeren Veränderungen hinsichtlich der nachgefragten Wohnungsgrößen.

	Alter der Mietinteressenten für Wohnraum in %			
Jahr	**bis 20 Jahre**	**21 – 30 Jahre**	**31 – 59 Jahre**	**ab 60 Jahre**
2001	11	26	45	18
2002	11	32	37	20
2003	14	24	43	19
2004	14	25	45	16

Die Nachfragen zur Lage der Wohnung in Saalfeld haben sich zum Vorteil des Stadtteils Gorndorf entwickelt. Im Vergleich zum Jahr 2001 hat sich der prozentuale Anteil der Mietinteressenten von 31 % auf 46 % im Jahr 2004 erhöht. Die Entwicklung der Nachfrage für die anderen Stadtteile stellt sich wie folgt dar:

	2001	**2004**	
für obere Stadt	24 %	18 %	Mietinteressenten
für Stadtzentrum	29 %	23 %	"
für weitere Stadtgebiete	16 %	13 %	"

Im Zusammenhang mit den Auszügen der Mieter wurden die Gründe dafür erfragt und ausgewertet. Dabei zeigt sich, dass der Arbeitsplatzwechsel mit 15 %, der Umzug in eine andere Stadt mit 13 %, familiäre Gründe mit 15 % und Sterbefälle mit 9 % die häufigsten Gründe für den Umzug der Mieter waren. Andere Gründe, die sich auf den Zustand der Wohnung und das Wohnumfeld bezogen, umfassten nur jeweils 3 %.

Wichtig für die Arbeit der Gesellschaft ist das Wissen darüber, dass immer mehr Mietinteressenten über ein immer geringeres Einkommen verfügen. Damit ist deren finanzielle Leistungsfähigkeit eingeschränkt.

	Nettoeinkommen der Mietinteressenten in %			
Jahr	**bis 500 €**	**bis 1.000 €**	**bis 1.500 €**	**bis 2.000 €**
2001	21	24	26	29
2002	23	50	21	6
2003	25	40	23	12
2004	29	37	23	11

Im Jahr 2004 erfolgte eine weitere Harmonisierung der Wohnungsmieten.

Aufgrund einer fachlich qualifizierten Vorbereitung bei den mehr als 800 durchgeführten Mieterhöhungen musste im Ergebnis nur lediglich in zwei Fällen die Zustimmung auf gerichtlichem Weg eingeklagt werden.

Für die weitere Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes, das sowohl Sanierungen als auch Rückbau von Wohnblöcken umfasst, wurden im Vorfeld Umzüge der Mieter in andere Wohnungen unseres Bestandes organisiert. Durch die ständigen persönlichen Kontakte mit den betroffenen 74 Mietparteien sowie durch die Hilfe und Unterstützung der betroffenen Mieter gelang es, diesen Prozess ohne gravierende Probleme zu bewältigen.

Die Themen Hartz IV und Arbeitslosengeld II haben im 2. Halbjahr 2004 vielfältige Fragen und Probleme aufgeworfen, insbesondere welche Auswirkungen auf das Wohnen damit zukünftig verbunden sind. Hierzu versuchte die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften des Städtedreiecks, Einfluss auf den Landkreis und deren Arbeitsgemeinschaft hinsichtlich einer möglichst einheitlichen Vorgehensweise zu nehmen. Die Grundmieten sowie die Betriebs- und Heizkosten wurden hinsichtlich der ersten Vorgaben auf Angemessenheit der Unterkunftskosten untersucht und die Differenzen zu den Miethöhen im sozialen Wohnungsbau und der Wohnungsmodernisierungsförderung dargestellt.

Diese Erkenntnisse flossen in die Überlegungen der ARGE ein und bewirkten Veränderungen der Richtlinie.

LEERSTAND

Die weitere Senkung des Leerstandes ist Bestandteil der Vermietungsstrategie und steht im Mittelpunkt aller Anstrengungen.

Der Leerstand von Wohnungseinheiten hat sich im Geschäftsjahr 2004 rückläufig entwickelt. Von 3.353 Wohnungseinheiten, die die Gesellschaft am 31. Dez. 2004 bewirtschaftet hat, waren 474 leer stehend. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 14,1 %.
Im modernisierten Wohnungsbestand beträgt die Leerstandsquote 6,1 %. Im Vorjahr betrug sie 10,7 %.

Beispielhaft für eine positive Entwicklung sind die folgenden Objekte:

	Leerstand zum 31. Dez. 2003	Leerstand zum 31. Dez. 2004
Albert-Schweitzer-Straße 134/136	37 WE	17 WE
Stauffenbergstraße 26 – 144	60 WE	27 WE

Durch die hohe Nachfrage von Jugendlichen, Auszubildenden und Studenten nach preiswertem Wohnraum konnten die unsanierten Wohnungen im Rainweg 62/64, Blankenburger Straße 12 sowie Saalstraße 31 vermietet werden. Die Vermietung an Jugendliche und Auszubildende bedeutet hohe Fluktuation. Die Wohnungen wurden in kurzer Zeit wieder vermietet.

Die Einrichtung von zwei Gästewohnungen und 11 möblierten Wohneinheiten hat ebenfalls dazu beigetragen, den Leerstand abzubauen.
Diese Angebote haben die Mieter und deren Angehörige sehr gut angenommen. Es besteht eine hohe Nachfrage.

Bei der Betrachtung des Leerstandes auf der einen und der Nachfrage nach Wohnraum auf der anderen Seite wird deutlich, dass die Gesellschaft eine bedarfsgerechte Versorgung der Mietinteressenten für 3-Raum-Wohnungen im sanierten Bestand in Gorndorf und im Stadtzentrum gegenwärtig nicht gewährleisten kann.

MIETRÜCKSTÄNDE

Die Mietrückstände für Wohn- und Gewerbeeinheiten betragen per 31. Dez. 2004 342 T€. Im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2003 ist eine Senkung der Mietrückstände um 133 T€ zu verzeichnen. Darin enthalten sind 129 T€ uneinbringliche Forderungen, die aufgrund mehrfach fehlgeschlagener Zwangsvollstreckungen ausgebucht wurden.

Die Auswertung der Mietrückstände erfolgt monatlich. Die Zahl der Mieter, die in Rückstand geraten sind, hat weiter zugenommen. Die Arbeit mit den Schuldnern gestaltet sich schwierig und führt oftmals nicht zum Erfolg, weil die Betroffenen selbst Ratenzahlungsvereinbarungen nicht einhalten.
In Gesprächen mit den Mietschuldnern werden Wege und Möglichkeiten aufgezeigt, wie diese ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können.

Die mit der Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe verbundenen Änderungen hinsichtlich der Zuständigkeit der Ämter hat bei den davon betroffenen Hilfebedürftigen zu einer großen Verunsicherung geführt.
Besonders durch die verzögerte Bearbeitung der Anträge auf Arbeitslosengeld II durch die ARGE kamen die betroffenen Mieter oftmals mit ihren monatlichen Mietzahlungen in Verzug.

Im Jahr 2004 wurden 57 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzug ausgesprochen. Mit 28 gekündigten Mietern wurden Ratenzahlungsvereinbarungen geschlossen, weitere 24 Mieter haben ihre Schulden beglichen, 5 Wohnungen wurden zwangsgeräumt.

Durch Inanspruchnahme der hinterlegten Kautionen wurden in 81 Fällen Forderungen in Höhe von 31 T€ beglichen.

III. Bereich Technik

Die Arbeitsaufgaben im Bereich Technik konzentrierten sich im Jahr 2004 auf:

- Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes in den Wohngebieten Gorndorf und Pestalozzistraße
- Abbruch von Wohngebäuden
- Betreuung der Baumaßnahme Markt 6 – „Technisches Rathaus"

MODERNISIERUNGEN

Am Bernhardsgraben 34 – 38 und 42 – 46

Plankosten: 2.208,4 T€ (ohne Rückbau)
Istkosten: 2.083,1 T€ (ohne Rückbau)

Der im November 2003 begonnene grundhafte Umbau dieser beiden Häuser mit Geschossrückbau, Teilabbruch, Grundrissveränderungen, Ergänzungsanbauten und kompletter Modernisierung der Gebäudesubstanz einschließlich Wiederherstellung der Außenanlagen wurde im Mai 2004 abgeschlossen. Aus ehemals 80 entstanden 36 moderne, zukunftsfähige Wohnungen.

Am Bernhardsgraben 42 – 46
Quelle: WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Die sofortige 100 %-ige Vermietung der Wohnungen bestätigte das inhaltliche Konzept dieser hochwertigen Investitionsmaßnahmen im Bereich Bernhardsgraben.

Die Kostenreduzierung um ca. 125 T€ resultiert aus günstigen Ausschreibungsergebnissen sowie Optimierungen und Erfahrungen der Bauplanung und –ausführung am Gebäude Bernhardsgraben 10 – 16.

Mit dem Abbruch des Wohnblocks Am Bernhardsgraben 2 – 8 im Juni/Juli 2004 wurde dieses Schwerpunktgebiet im Rahmen des Stadtumbaus erfolgreich abgeschlossen.

Lendenstreichstraße 60 – 66

Plankosten: 1.204,0 T€ (ohne Rückbau)

Für diesen bisher unsanierten Wohnblock (Baujahr 1978) mit 40 Wohnungseinheiten wurden mit Jahresbeginn 2004 die planerischen und finanziellen Vorbereitungen zur Sanierung des Gebäudes geschaffen.

In Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes soll erneut durch Geschossrückbau, Teilabbruch, Ergänzungsanbauten und grundhafte Modernisierung der Gebäudesubstanz mit Grundrissveränderungen langfristig vermietbarer und bezahlbarer Wohnraum entstehen. Gleichzeitig will die Gesellschaft damit die Vielfältigkeit und Individualität des Wohnungsangebotes in Gorndorf ausbauen. Das Planungskonzept weist eine Aufgliederung des bisherigen Blockes in vier Einzelhäuser mit je vier 3-Raum-Wohnungen in Größen von 76 m² bis 82 m² aus. Erste Veröffentlichungen zum Bauvorhaben ergaben eine sehr hohe Resonanz potentieller Mieter.

Da erst nach Sicherung der Finanzierung die umfangreichen Planungs- und Bauvorbereitungsarbeiten fortgeführt werden können, ruhen derzeit alle Aktivitäten am Objekt.

Der Leerzug des Gebäudes wurde bauvorbereitend und betriebskostenorientiert vor Beginn der letzten Heizperiode Ende September 2004 vollzogen.

Goethestraße 12

Plankosten: 238,0 T€
Istkosten: 234,8 T€

Das im bevorzugten Wohngebiet der oberen Stadt gelegene Gebäude in monolithischer Bauweise wurde von April bis Juni 2004 im Bestand saniert. Durch den Anbau von Balkonen konnte der Wohnwert erhöht werden. Die vier 3-Raum-Wohnungen wurden nach der Sanierung durch die bisherigen Mieter wieder bezogen.

Goethestraße 12
Quelle: WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgte mittels Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln.

Wohngebiet Pestalozzistraße

Die zu Jahresbeginn für die Gebäudebestände in der Pestalozzistraße erarbeitete Analyse des Wohngebietes war Grundlage für die Festlegung weiterer Aktivitäten zum Stadtumbau dieses Wohnstandortes.

Im Ergebnis war festzustellen:

- Die Altbauten Pestalozzistraße 5 – 17 sind als zukunftsfähige Wohnobjekte gefragt.
- Die Blockbauten Pestalozzistraße 32 – 36 und 41 – 47 werden 2005 abgerissen.
- Das Wohngebäude Pestalozzistraße 26 – 30 wird 2005 im Bestand modernisiert (24 WE).
- Eine Entscheidung zum Gebäude Pestalozzistraße 25 – 31 wird vorerst zurückgestellt.

Pestalozzistraße 5 – 7, 9 – 11, 13 – 15, 17

Plankosten: 1.538,6 T€
zu erwartende Istkosten: 1.583,6 T€

Die vier Gebäude mit insgesamt 30 Wohnungseinheiten waren gekennzeichnet durch ungünstige Wohnungszuschnitte (Durchgangszimmer), einfachste Ausstattung (keine Bäder, Toilette auf halber Treppe, Ofenheizung) und hohen Leerstand. Planerische Untersuchungen ab Anfang Januar 2004 ergaben bei Ausführung von Grundrissveränderungen, Vollsanierung, Balkonanbau und Einbezug des Wohnumfeldes moderne, individuelle 27 Altbauwohnungen für ein bis vier Personen und Größen von ca. 45 m² bis 98 m².

Pestalozzistraße 17
Quelle: WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Nach Vorstellungen des Sanierungskonzeptes in Einzelgesprächen mit der Mieterschaft der Pestalozzistraße gab es für jede Wohnung Interessenten. Die Planungsleistungen wurden fortgeführt und die Finanzierungsunterlagen im März 2004 an die finanzierende Bank eingereicht.

Durch den lang andauernden Prüfungszeitraum musste der ursprünglich für Mai vorgesehene Baubeginn auf August verschoben werden.
Es gelang, durch ein straffes Bauleitungsregime und die gute Arbeit der vorwiegend ortsansässigen Firmen die umfangreichen Bauleistungen innerhalb von nur fünf Monaten zu realisieren und damit den Bezug von 27 Wohnungen im Dezember 2004 zu sichern.

ABRISSE

In Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Saalfeld wurden im Jahr 2004 folgende Abrissmaßnahmen geplant bzw. realisiert:

Am Bernhardsgraben 2 – 8

Plankosten: 97,2 T€
Istkosten: 67,2 T€

Von Anfang Juni bis Ende Juli 2004 erfolgte der Abriss des Wohngebäudes in Blockbauweise mit 40 Wohnungseinheiten und ca. 2.430 m² Wohnfläche. Das Grundstück dient heute als Grünfläche. Die Maßnahme wurde vollständig aus Rückbaufördermitteln des Programms „Stadtumbau Ost" finanziert.
Die Kostenreduzierung um ca. 30 T€ wurde durch ein günstiges Ausschreibungsergebnis und durch gutes Mietermanagement zur Reduzierung der Umzugsaufwendungen erzielt.

Am Lerchenbühl 19 – 25

Plankosten: 178,8 T€
Istkosten: 101,8 T€

Dieser Plattenbau Typ WBS 70 – Baujahr 1984 mit 48 Wohnungseinheiten und ca. 2.976 m² Wohnfläche grenzte unmittelbar an einen baugleichen, im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG stehenden und ebenfalls zum Abriss vorgesehenen Wohnblock. Zur Erzielung eines Synergieeffektes übertrug die Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG der Gesellschaft die Vorbereitung und Baubetreuung des Abrisses. Nach Bewilligung der Rückbaufördermittel wurde der Abbruch von Januar bis März 2005 vollzogen.

Der gemeinsame Abriss beider Gebäude trug wesentlich zur Reduzierung der Plankosten bei.

Erasmus-Reinhold-Straße 14

Plankosten: 44,6 T€

In Ergänzung des Wirtschaftsplanes 2004 entschieden wir uns zum Abriss dieses Gebäudes mit 14 Wohnungseinheiten und ca. 743 m² Wohnfläche. Die Gründe dafür sind in der Lage des Objektes, seines baulichen Zustandes und dem Überangebot von 1- und 4-Raum-Wohnungen zu nennen. Der Leerzug konnte bis Januar 2005 vollzogen werden.
Durch Verzögerungen in der Fördermittelbereitstellung erfolgte der Abriss nunmehr im Juni 2005.

Teilabriss Lendenstreichstraße 60 – 66

Plankosten: 170 T€

Mit der beschriebenen Modernisierung des Gebäudes ist der Teilabriss von 24 Wohnungseinheiten mit ca. 1.182 m² Wohnfläche verbunden. Die verzögerte Bereitstellung der Fördergelder verschiebt den Abrissbeginn voraussichtlich ins III. Quartal 2005.

Pestalozzistraße 32 – 36

Plankosten: 85,5 T€

Bedingt durch die zeitliche Verschiebung der Altbausanierung in der Pestalozzistraße konnte der Rückbau dieses Gebäudes im Jahr 2004 nicht mehr vollzogen werden. Der Abriss der 24 Wohnungen mit ca. 1.425 m² Wohnfläche erfolgte nunmehr im Mai 2005.

Pestalozzistraße 41 – 47

Plankosten: 112,2 T€

Aus Ablaufgründen verschiebt sich der Abriss der 32 Wohnungseinheiten mit ca. 1.869 m² Wohnfläche in das IV. Quartal 2005.

Schulplatz 2, 3 – 4 a

Plankosten: 131,2 T€

Die Entscheidung über einen Abriss des Wohnkomplexes Schulplatz mit 32 Wohnungseinheiten und ca. 1.717 m² Wohnfläche ist weiterhin zurückgestellt. Der vorliegende Bewilligungsbescheid über Abrissfördermittel gilt bis Dezember 2006.

Das seit November 2004 vorliegende städtebauliche Quartierskonzept unterbreitet in mehreren Varianten Vorschläge zu einer Neuordnung des Quartiers mit unterschiedlichen Bebauungsformen und teilweiser Beibehaltung vorhandener Bausubstanz. Dazu werden gegenwärtig verschiedene Nutzungsvarianten untersucht. Gelingt 2005 die Erstellung einer inhaltlich und wirtschaftlich tragfähigen Konzeption, kann von baulichen Veränderungen in diesem städtebaulich brisanten Bereich ab 2006 ausgegangen werden.

Auf dem Graben 22

Plankosten: 40,0 T€

Gleichfalls im Zusammenhang mit der Studie Blankenburger Straße – Schulplatz wird in Vorbereitung einer späteren Neugestaltung der Flächen bis zum Darrtor der Abriss dieses Gebäudes voraussichtlich erst 2006 erfolgen. In Abhängigkeit des Umzugsmanagements werden die Abrissvorbereitungen getroffen. Der Fördermittelantrag ist seit August 2004 gestellt, jedoch noch nicht beschieden.

INSTANDHALTUNG / INSTANDSETZUNG

Plankosten: 1.000 T€
Istkosten: 1.077 T€

Die in den vergangenen Jahren bewährte Gliederung des Instandhaltungsbudgets wurde im Jahr 2004 fortgeführt. Sie ermöglichte ein aussagefähiges monatliches Controlling und die Einhaltung des straffen Kostenrahmens.

Inhaltlicher Schwerpunkt der Instandhaltung waren erneut Aufwendungen zur Herrichtung von Wohnungen zur Sicherung der Wiedervermietung sowie Reparaturen an haustechnischen Installationen.

Nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarungen mit den Mietern konnte die aus 2003 verschobene Teilmodernisierung Am Lerchenbühl 22 – 26 von Mai bis Juli 2004 ausgeführt werden. Hier erfolgte die Erneuerung der Fenster sowie die Sanierung der Bäder, Elektroinstallation, Belags- und Malerarbeiten.

SANIERUNGSTRÄGER

Schwerpunkt der Sanierungsträgertätigkeit war die Baubegleitung, -kontrolle und –abrechnung privater Baumaßnahmen.

Dabei beanspruchten die Gesamtsanierungen der Einzeldenkmale

- Brudergasse 11 und
- Saalstraße 11 sowie die
- Außenhautsanierung der Nordseite des Saalfelder Residenzschlosses

den größten Zeitanteil.

Des Weiteren erfolgte

- die Betreuung mehrerer kleinerer Baumaßnahmen
  wie die Köditzgasse 3 und Darrtorstraße 9;

- die direkte Beauftragung, Durchführung und Abrechnung der Sicherung der Stadtmauer im Bereich Obere Torgasse 11 sowie

- die Vorbereitung der Gesamtsanierung des Einzeldenkmals Köditzgasse 1 sowie die Sanierung der Bruchsteinmauer Am Hohen Ufer 9.

Das kommunale Förderprogramm wurde 2004 weitergeführt. Hier konnten 23 Maßnahmen beendet und abgerechnet werden.

Die Bezuschussung der Baulückenschließung im Bereich Lange Gasse/Rosmariengasse war über die Mehraufwandsförderung möglich.

Die Fördermittelbeschaffung und –kontrolle für das Objekt Markt 6 – „Technisches Rathaus", planerische Zuarbeiten für die Quartiersstudie Blankenburger Straße – Schulplatz sowie Zuarbeiten für Jahresanträge und Haushaltsansätze für die Fördermittelplanung der Stadt Saalfeld bildeten weitere Schwerpunkte der Arbeit.

Entwicklung des Objektes Markt 6 zum „Technischen Rathaus“ für die Stadt Saalfeld

Die Arbeit im Jahr 2004 umfasste die Sicherung einer hohen Qualität der Bauleistungen, die Einhaltung des Kostenrahmens und die straffe terminliche Führung des Bauvorhabens.
Der Umfang der zu realisierenden Bauleistungen unter beengten Bedingungen und die Gleichzeitigkeit von Abbruch, Sicherung und grundhafter Sanierung bestehender, zum Teil historischer Bausubstanz sowie die Errichtung neuer Bauteile forderten von allen Beteiligten Höchstleistungen.

Die Ausführungsplanung wurde im Jahr 2004 vollständig erbracht. Baubegleitend ergab sich durch die äußerlich nicht ersichtliche jedoch gegebene unsolide Bauweise des Gebäudes die Notwendigkeit, baubegleitend umfangreiche Detailplanungen durch die Architekten, die Haustechniker und den Statiker auszuführen.

Für die Mehrzahl der nach öffentlicher Ausschreibung zu vergebenden Bauleistungen wurden die Aufträge 2004 erteilt. Für Restleistungen des Innenausbaus wie Beschilderung, Schließanlage und Außenanlagen befanden sich die Ausschreibungen zum Jahresende in Vorbereitung.

Die Kontrolle der regelmäßig durch den Architekten vorgelegten Kostenverfolgung und die Erkenntnisse zum Zustand der freigelegten und zu erhaltenden Gebäudesubstanz ergaben eine Kostenerhöhung der ursprünglich geplanten Gesamtkosten, die vom Finanzausschuss des Stadtrates Mitte Oktober 2004 bestätigt wurde.

Sonstige Dienstleistungen

Die WOBAG hat im Jahr 2002 mit der Stadt Saalfeld einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Danach wurde von der Stadt Saalfeld an die WOBAG die kaufmännische Verwaltung für den Eigenbetrieb „Kulturbetrieb Saalfeld / Meininger Hof“ übertragen. Die kaufmännische Verwaltung umfasst die Finanz-, Material- und Anlagenbuchhaltung.

Erfüllung des öffentlichen Zweckes

Die Förderung des Wohnungsbaus für die breiten Schichten der Bevölkerung, insbesondere der soziale Wohnungsbau, ist nicht nur eine Aufgabe des Bundes und der Länder, sondern auch der Gemeinden. Bereits nach Art. 15 ThürV sollen das Land Thüringen und die kommunalen Gebietskörperschaften die Erhaltung, den Bau und die Bereitstellung von Wohnraum unterstützen.

Die Stadt Saalfeld hat im Rahmen ihrer Organisationshoheit eine 100 %-ige Tochter gegründet, deren Gegenstand des Unternehmens es ist:

- ✓ Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen,
- ✓ die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen und
- ✓ städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Es ist eine unabdingbare Aufgabe einer Stadt gerade auch für die sozial schwache Bevölkerungsschicht Wohnraum zu vertretbaren Mietpreisen anzubieten. Rein privatwirtschaftliche Unternehmen vernachlässigen diesen Aspekt, da bei allen Entscheidungen die Wirtschaftlichkeit den Vorrang erhält.

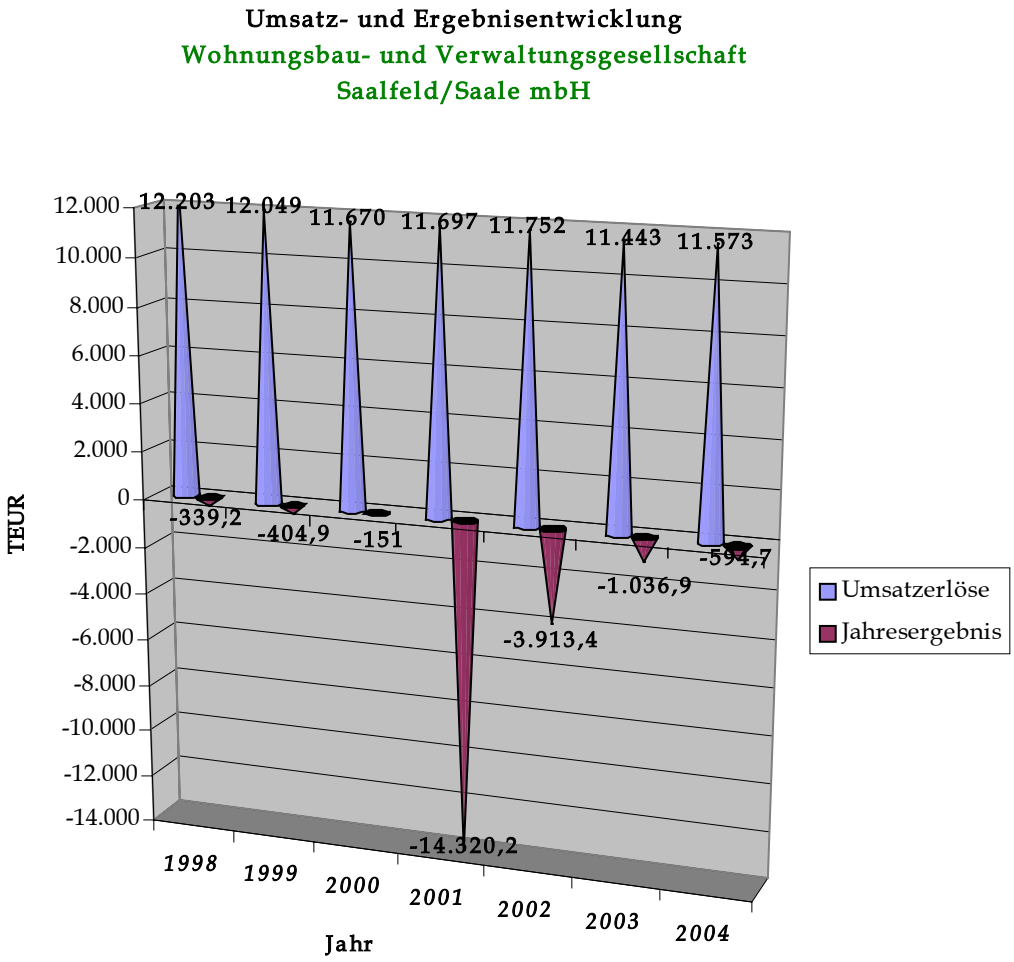
Zudem kann unmittelbar auf die Siedlungspolitik Einfluss genommen werden und beispielsweise direkt an der Umsetzung des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes mitgewirkt werden.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

(in TEUR)

Die Umsatz- und Ergebnisentwicklung gestaltete sich seit 1998 wie folgt:

Jahr	*1998*	*1999*	*2000*	*2001*	*2002*	*2003*	*2004*
Umsatzerlöse	12.203	12.049	11.670	11.697	11.752	11.443	11.573
Jahresergebnis	-339,2	-404,9	-151,0	-14.320,2	-3.913,4	-1.036,9	-594,7



Zahlungen in Form eines Gesellschafterzuschusses der Stadt Saalfeld an die WOBAG erfolgten bisher nicht. Die Bilanzverluste wurden bisher durch Entnahme aus der Sonderrücklage ausgeglichen.

Beschäftigte Arbeitnehmer

Jahr	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**
Anzahl	45	44	42	38	41	41	38

Ausblick für das Unternehmen

Die Verbesserung der Ertragslage der Gesellschaft ist abhängig von der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes bei der Vermietung von Bestandsobjekten.

Der erreichte Modernisierungsgrad unserer Immobilienbestände und die intensive Modernisierungstätigkeit sichern die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau.

Eine relativ hohe Arbeitslosigkeit und die Unsicherheiten, die sich aus dem Vierten Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (Hartz IV) ergeben, sind auch in unserer Gesellschaft spürbar.

Durch die Einführung des Arbeitslosengeldes II und der damit verbundenen Bereitstellung von nach Größe und Miethöhe angemessenen Wohnraum einerseits und der Gewährung von Unterkunftskosten andererseits ergibt sich für die Gesellschaft eine neue Herausforderung.
Ein Teil unserer Kunden sind Empfänger von Arbeitslosengeld II. Die Gesellschaft wird neben einem erhöhten Beratungs- und Unterstützungsaufwand mit Umzügen, Mietnachlässen und vermehrten Mietrückständen konfrontiert werden.

Im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt wurde eine Arbeitsgemeinschaft zur Klärung aller in diesem Zusammenhang anstehenden Fragen gebildet.

Die betriebswirtschaftlichen Ziele sind auf die Umsetzung und Sicherung des Wirtschaftsplanes 2005 gerichtet:

- Vertiefung der Kostenrechnung zur Ermittlung von Verwaltungskosten
- weitere Absenkung des Leerstandes auf unter 12 % des vermietbaren Bestandes
- eine gründliche Analyse der Betriebskosten
- die Konsolidierung der Fremd- und Eigentumsverwaltung
- die gezielte Weiterentwicklung unserer Wohngebiete durch bauliche Abrundungen
- die Fortführung der Tätigkeit als Sanierungsträger und Baubetreuer
- die Vorbereitung von Investitionen für Dritte

Schwerpunkte der Investitionstätigkeit im Jahr 2005 wird die Vorbereitung der Entwicklung des Objektes Lendenstreichstraße 60 – 66 im Stadtteil Gorndorf und die Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen im Wohngebiet in der Pestalozzistraße sein.

Die Sanierung der Lendenstreichstraße 60 – 66 sollte bereits im Geschäftsjahr 2004 ausgeführt werden. Das Vorhaben konnte jedoch wegen der noch ausstehenden Bewilligungen der Wohnungsbau- und Städtebaufördermittel nicht begonnen werden. Die Bewilligungen werden nun Ende April 2005 erwartet. Der endgültigen Entscheidung zur Sanierung des Objektes wird eine nochmalige Marktsondierung vorausgehen. Der Maßnahmebeginn kann sich daraus resultierend bis zum Frühjahr 2006 verschieben.
Aus dem Wohnblock in der Lendenstreichstraße 60 – 66 mit zurzeit 40 Wohnungseinheiten sollen durch Geschossrückbau und Segmentabriss vier attraktive Stadthäuser mit jeweils vier 3-Raum-Wohnungen zwischen 76 m² und 81 m² Wohnfläche entstehen.
Die Anziehungskraft der voll zu sanierenden Wohnungen wird durch Anbau von Balkonen und vier Wintergärten noch zusätzlich erhöht.
Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in der Lendenstreichstraße 60 – 66 soll zu einem großen Anteil mit Mitteln nach der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandhaltung von Mietwohnungen (ThürModR) und mit Städtebaufördermitteln erfolgen.

Im Wohngebiet in der Pestalozzistraße wurden zunächst die Wohnhäuser 5/7, 9/11, 13/15 und 17 saniert. Die Grundrisse sind dem gestiegenen Anspruchsniveau angepasst, Balkone wurden angebaut. Die Wohnungen sind voll vermietet.

Im Geschäftsjahr 2005 ist die Modernisierung des Wohnblocks Pestalozzistraße 26 – 30 angedacht. Dabei sind auf einer Aufgangsseite Grundrissveränderungen geplant. Nach Durchführung von Mietergesprächen kann die Gesellschaft von einer hochgradigen Vermietung an die eigene Mieterschaft nach Sanierung ausgehen.
Zur Finanzierung der Baumaßnahme werden Eigenmittel, Kapitalmarktdarlehen und Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingesetzt.

Im Geschäftsjahr 2005 sind für die Fortführung der Baumaßnahmen 2004 und für die Modernisierungen des Jahres 2005 Investitionen in Höhe von 2.738,0 T€ geplant.

An der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Saalfeld und des Unternehmenskonzeptes wird gearbeitet.

Das aus dem Jahr 2002 stammende Unternehmenskonzept wurde im November 2004 für die Jahre 2005 bis 2014 fortgeschrieben und den erkennbaren Entwicklungen angepasst.

Zur Senkung des Kapitaldienstes wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren außerplanmäßig Darlehen tilgen.

Die Auswahl der noch zu sanierenden Objekte wird ein immer schwierig werdender Prozess. Fakten, wie die demografische Entwicklung, sich wandelnde Wohnbedürfnisse, die Veränderung der Haushaltsgrößen und die sich verändernde Fördermittel- und Sozialpolitik müssen berücksichtigt werden.

Das noch mögliche Investitionsvolumen ab dem Geschäftsjahr 2005 beträgt ca. 11,4 Mio. €. Verstärkt werden zur Finanzierung Eigenmittel eingesetzt. Da zur Finanzierung der Sanierungen auch Fremdmittel notwendig sind, wird der Sanierungsumfang von der Entwicklung der Konditionen am Kapitalmarkt abhängig sein.

Durch die strukturellen Leerstände infolge anhaltender Einwohnerverluste gilt der verstärkte Abriss von Wohngebäuden auch weiterhin als unvermeidbar.
Die geplanten Abrisse bilden in mehrfacher Hinsicht einen Voraussetzung zur Sicherung und Mehrung des gesellschaftlichen Vermögens.

Das Überangebot an Wohnraum wird sukzessive reduziert und somit die leerstandsbedingten Betriebskosten, die unsere Gesellschaft immer deutlicher belasten, minimiert. Davon profitieren die künftigen Jahresergebnisse und die Liquidität der Gesellschaft.

Im Jahr 2005 sind 149 Wohnungseinheiten mit einer Wohnfläche von 8.602,59 m² zum Abriss vorgesehen.

Gleichzeitig muss die Gesellschaft gezielt in ihren entwicklungsfähigen Bestand investieren.

Erklärtes Ziel bleibt die Einheit von Abriss und Modernisierung bei drastischer Reduzierung der Anzahl der Wohnungseinheiten auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes. Der Einsatz von Fördermitteln ist dafür Voraussetzung.

Der in den letzen Jahren entstandene Leerstand stellt für die Gesellschaft ein wesentliches Risiko dar. Mit der Umsetzung der Abrisse wird sich dieser Trend nicht weiter fortsetzen. Die Leerstandsquote wird sich rückläufig entwickeln.

Bereits im Geschäftsjahr 2004 sind erste Erfolge sichtbar. Leerstände und die dadurch entstehenden Erlösschmälerungen konnten gesenkt werden.

Die Sicherung eines Kernbestandes der Gesellschaft und dessen hochgradige Vermietung bleibt auch künftig Schwerpunkt der nächsten Jahre. Der Geschäftsleitung sind die veränderten Marktbedingungen mit ihren Konsequenzen bewusst.

Darüber hinaus erschließt die WOBAG zur Sicherung von Einnahmen und Arbeitsplätzen weiterhin neue Geschäftsfelder.

Neben der schon seit Jahren kompetent betriebenen Sanierungsträgertätigkeit hat die Gesellschaft im Jahr 2002 die komplette wirtschaftliche, technische und organisatorische Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Entwicklung der Immobilie Markt 6 zum „Technischen Rathaus" der Stadt Saalfeld im Wert von 5,8 Mio. € übernommen. Die Baumaßnahme wird 2005 beendet.

Die Gesellschaft konnte erfolgreich ihr Können als Baubetreuer unter Beweis stellen. Zurzeit arbeitet die Gesellschaft gemeinsam mit der Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt an der Vorbereitung der Entwicklung des innerstädtischen Quartiers „Schulplatz/Gaststätte LOCH".
Konzeptionell wird an der Quartiersentwicklung „Blankenburger Straße – Schulplatz", an einer Studie zur künftigen Entwicklung des Wohngebietes Rainweg/Lessingstraße und einer altersgerechten Wohnanlage gearbeitet.

Des Weiteren ist die Gesellschaft mit der Buchführung für den Eigenbetrieb „Meininger Hof" der Stadt Saalfeld betraut.

Die zu verwaltenden Bestände in der Fremd- und Eigentumsverwaltung konnten weiter ausgebaut werden.

Die Voraussetzungen für ein künftiges erfolgreiches Wirken der Gesellschaft sind gegeben.

BILANZ
zum 31. Dezember 2004

AKTIVA	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	*73.348,42*	*5.979,12*
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	97.368.931,26	98.155.412,22
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.791.133,31	3.885.734,57
3. Grundstücke ohne Bauten	113.945,23	67.932,29
4. Bauten auf fremden Grundstücken	10.558,36	12.156,38
5. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	126.516,58	121.409,15
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	583,48
	101.411.084,74	*102.243.228,09*
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	*39.880,77*	*39.880,77*
	101.524.313,93	**102.289.087,98**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.939.390,08	3.040.222,25
2. Andere Vorräte	7.353,33	2.363,07
	2.946.743,41	3.042.585,32
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietungen	125.674,65	127.560,87
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	35.000,00	63.000,00
3. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	55.389,53	57.021,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	757.280,65	797.635,64
	973.344,83	*1.045.218,35*
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.166.579,20	7.768.322,18
2. Bausparguthaben	557.441,17	549.945,52
	8.724.020,37	*8.318.267,7*
	12.644.108,61	**12.406.071,37**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	134.205,23	124.882,42
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	8.469,57	7.709,00
	142.674,8	**132.591,42**
	114.311.097,34	**114.827.750,77**
Vermerk: Mietkautionen	*1.269.440,27*	*1.140.883,45*

PASSIVA

	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	*3.400.000,00*	*3.400.000,00*
II. Kapitalrücklage		
1. Andere Kapitalrücklagen	1.176.457,01	1.176.457,01
2. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	20.357.406,83	20.344.783,29
	21.533.863,84	*21.521.240,30*
III. Gewinnrücklage		
Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	*13.712.897,00*	*14.749.780,42*
IV. Jahresfehlbetrag	*594.720,50*	*1.036.883,42*
	38.052.040,34	**38.634.137,30**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	95.835,00	85.608,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.332.947,22	1.552.025,69
	1.428.782,22	**1.637.633,89**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.772.368,20	70.351.831,55
2. Verbindlichkeiten aus Restitutionsansprüchen	0,00	172.911,40
3. Erhaltene Anzahlungen	3.336.025,68	3.387.631,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.034,05	23.211,20
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	467.099,42	403.643,67
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	126.355,76	125.023,33
7. Sonstige Verbindlichkeiten	84.480,25	80.408,52
-> davon aus Steuern: 29.046,33 € (Vorjahr: 27.154,17 €)		
-> davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 39.030,20 € (Vorjahr: 39.259,55 €)		
	74.811.363,36	**74.544.660,77**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**18.911,42**	**11.319,01**
	114.311.097,34	**114.827.750,77**
Vermerk: Mietkautionen	*1.269.440,27*	*1.140.883,45*

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar - 31. Dezember 2004

Gewinn- und Verlustrechnung		2004	2003
		€	€
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	11.374.810,58	11.290.966,81
	b) aus Betreuungstätigkeit	197.756,91	151.560,02
		11.572.567,49	*11.442.526,83*
2.	Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	100.832,17	16.118,95
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	55.214,70	54.242,29
4.	Sonstige betriebliche Erträge	2.652.638,84	3.549.796,29
		2.607.021,37	*3.587.919,63*
5.	Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.366.898,81	4.385.590,51
	b) Aufwendungen f. and. Lieferungen u. Leistungen	23,71	216,88
		4.366.922,52	*4.385.807,39*
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.360.180,69	1.368.165,77
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	298.797,36	290.143,33
	-> davon für Altersversorgung: 11.760,84 € (Vorjahr: 11.261,84 €)		
		1.658.978,05	*1.658.309,10*
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
	davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB 884.318,53 € (Vorjahr: 2.561.955,48 €)	*3.986.715,62*	*5.748.713,53*
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	*1.347.934,60*	*884.720,16*
9.	Erträge aus Beteiligungen	*26.000,00*	*93.600,00*
10.	Zinsen und ähnliche Erträge	*209.345,60*	*237.166,65*
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	*3.645.336,74*	*3.717.608,30*
12.	**Fehlbetrag aus der gewöhnl. Geschäftstätigkeit**	**590.953,07**	**1.033.945,37**
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	87,51	0,00
14.	Sonstige Steuern	3.679,92	2.938,05
15.	**Jahresfehlbetrag**	**594.720,50**	**1.036.883,42**

Remschützer Str. 42
07318 Saalfeld

Telefon: (0 36 71) 59 00
Telefax: (0 36 71) 59 01 11

E-Mail: info@stadtwerke-saalfeld.de
Website: www.stadtwerke-saalfeld.de

STADTWERKE SAALFELD GMBH

Das Stammkapital beträgt 2.100.000 Euro.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Gesellschafter

Die Gesellschaftsanteile werden von folgenden Gesellschaftern gehalten:

	Euro	%
Stadt Saalfeld/Saale	1.092.000,00	52,0
Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH, Helmbrechts	420.000,00	20,0
TEAG Thüringer Energie AG, Erfurt	336.000,00	16,0
Gasversorgung Frankenwald GmbH, Helmbrechts	252.000,00	12,0

Gesellschafterversammlung

Bürgermeister Richard Beetz kraft Amtes
Stadt Saalfeld/Saale

Manfred Mutterer
Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH, Helmbrechts

Stefan Sarry
Thüringer Energie AG, Erfurt

Dr. Kurt Ratzka
Gasversorgung Frankenwald GmbH, Helmbrechts

Aufsichtsrat

Für den Gesellschafter Stadt Saalfeld/Saale

Richard Beetz
Bürgermeister der Stadt Saalfeld
Vorsitzender

Frank Dobermann
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Matthias Graul
1. Beigeordneter / Hauptdezernent der Stadt Saalfeld

Helmut Kulawik
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Andreas Moecke
Stadt- und Regionalmarketing der Stadt Saalfeld

Erich Roschka
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Norbert Wosniak
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Für den Gesellschafter Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH

Manfred Mutterer
1. Bürgermeister der Stadt Helmbrechts
Stellvertretender Vorsitzender

Edgar Sitzmann
Präsident des Bezirkstages Oberfranken a. D.

Klaus Wolfrum
Mitglied des Bayerischen Landtages / Stadtrat der Stadt Helmbrechts

Für den Gesellschafter TEAG Thüringer Energie AG

Dr. Bernhard Bloemer
Vorstandsvorsitzender der TEAG (bis 31. Dez. 2004)

Assessor Stefan Sarry
Vorstandsmitglied der TEAG

Für den Gesellschafter Gasversorgung Frankenwald GmbH

Dr. Kurt Ratzka
Geschäftsführer der Ferngas Nordbayern GmbH

Geschäftsführung

Alexander Kronthaler	Kaufmännischer Geschäftsführer
Bernd Maciejewski	Technischer Geschäftsführer

Kurzvorstellung des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist laut gültigem Gesellschaftsvertrag der Vertrieb sämtlicher Energiearten sowie der Betrieb einschlägiger Handels- und Installationsgeschäfte und die Wasserversorgung in Saalfeld. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle der Aufgabe des Unternehmens dienlichen und mit dem Zweck der Gesellschaft in Zusammenhang stehenden Geschäfte zu betreiben und sich an gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen zu beteiligen. Derzeit wird die Wasserversorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt betrieben.

Beteiligungen

Die SWS ist mit 24 % und einer Stammeinlage von 18.600,00 € an der WGS – Wärmegesellschaft mbH Saalfeld beteiligt.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Gewinnausschüttung aus dem Geschäftsjahr 2003 von 50.000 Euro. Die SWS erhielt davon einen Gewinnanteil in Höhe von 12.000 Euro.

Grundzüge des Geschäftsverlaufes

Branchensituation

Der Primärenergieverbrauch blieb in Deutschland gegenüber dem Vorjahr nach ersten Berechnungen mit etwa 493 Mio. t SKE nahezu konstant.

Die Nettostromerzeugung stiegt in Deutschland auf 570,1 Mrd. kWh an. Der größte Teil wird aus Kohle (273,1 Mrd. kWh) und Kernenergie (158,4 kWh) erzeugt. Der Beitrag aller erneuerbaren Energien an der Nettostromerzeugung erhöhte sich im Jahr 2004 um etwa 1,5 % auf 53,7 Mrd. kWh.

Blockheizkraftwerk Gorndorf
Quelle: Stadtwerke Saalfeld GmbH

Der Erdgasverbrauch blieb im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr ebenfalls mit 110 Mio. t. SKE fast unverändert. Im Jahr 2004 wurde in der Industrie konjunkturbedingt mehr Erdgas eingesetzt, während der Verbrauch der privaten Haushalte bedingt durch die höheren Temperaturen in der Heizperiode leicht zurück ging.

Strom- und Gasgeschäft

Im *Stromgeschäft* erhöhte sich der Absatz an die rund 17.000 Kunden in unserem Versorgungsgebiet auf 94,5 Mio. kWh (+ 1,93 %). Der Strombedarf in Höhe von 98,4 Mio. kWh wurde fast ausschließlich über Fremdbezug gedeckt. Die eigene Photovoltaikanlage erzeugte davon 6.272 kWh. Im neu errichteten Blockheizkraftwerk Gorndorf wurden im Probebetrieb 6.200 kWh erzeugt.

Der *Gasabsatz* verringerte sich geringfügig von 264,4 Mio. kWh um – 0,12 % auf 264,1 Mio. kWh. Diese Entwicklung entspricht dem Branchendurchschnitt. Der gesamte Gasbedarf von 265,5 Mio. kWh wurde über Fremdbezug gedeckt.

VERTRÄGE

Mit der Stadt Saalfeld und der Gemeinde Unterwellenborn bestehen langfristige Zustimmungs- und Gasversorgungsverträge.

Über die Versorgung der Stadt Saalfeld mit elektrischer Energie besteht ebenfalls ein Konzessionsvertrag mit der Stadt Saalfeld.

Mit den Strom- und Gaslieferanten bestehen branchenübliche Bezugsverträge.

Der Dienstleistungsvertrag zwischen Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH und der SWS umfasst Teilgebiete der kaufmännischen Verwaltung der SWS.

Für die Stromlieferungen der TEAG an die SWS werden Elektrizitätslieferverträge abgeschlossen, die regelmäßig an die aktuellen Marktentwicklungen angepasst werden.

TARIFPREISE, VOLLVERSORGUNGSTARIFE UND SONDERVERTRÄGE

Die Allgemeinen Tarifpreise und die Preisrichtlinien für die Gasversorgung von Sondervertragskunden wurden zum 1. Sep. 2004 um durchschnittlich 5,0 % angehoben. Diese Preisanhebung war aufgrund der steigenden Kosten für den Gaseinkauf infolge der Ölpreisentwicklung erforderlich.

Die Allgemeinen Tarifpreise für die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem Niederspannungsnetz wurden zum 1. Jan. 2004 um durchschnittlich 4,7 % angehoben. Diese Preisanhebung war infolge der Anhebung der Stromsteuer, gestiegener Strombezugskosten sowie der gestiegenen Aufwendungen für KWK und EEG erforderlich, nachdem die Preise letztmalig zum 1. Jan. 2001 angepasst wurden.
Die Preismodelle der Sonderprodukte für Haushaltskunden und Allgemeiner Bedarf wurden zum 1. Jan. 2004 infolge gestiegener Strombezugskosten sowie der gestiegenen Aufwendungen für KWK und EEG um durchschnittlich 1,7 % erhöht.

ERTRAGSLAGE

Bei einer Betriebsleistung von 20.740 T€ ergaben sich gegenüber dem Vorjahr Ertragserhöhungen von 380 T€. Ursache für diese Entwicklung sind die höheren Umsätze in der Stromversorgung, hier vor allem der Mehrverbrauch im Sonderkundenbereich.

Die Betriebsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 16.677 T€ um 154 T€ auf 16.831 T€. Im Einzelnen erhöhte sich der Material- und Leistungseinsatz um 16 T€, die Anlagenabschreibungen um 6 T€, die Personalkosten um 65 T€, die gewinnunabhängigen Steuern um 1 T€ und der sonstige Aufwand um 66 T€.

Im Geschäftsjahr 2004 wurde ein um 6,14 % besseres, positives Betriebsergebnis von 3.909 T€ (Vorjahr: 3.683 T€) vor periodenfremdem Ergebnis erwirtschaftet.

Das Finanzergebnis von –16 T€ verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 69 T€. Diese Entwicklung resultiert einerseits aus dem niedrigeren Zinsniveau am Kapitalmarkt, den rückläufigen freien liquiden Mitteln im Jahr 2004 und der niedrigeren Ausschüttung durch die WGS, andererseits in der Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten durch die Darlehensaufnahme im Zusammenhang mit der Errichtung des Blockheizkraftwerkes Gorndorf in Höhe von 450 T€.

Das Ergebnis aus dem laufenden Geschäft – ebenfalls vor periodenfremdem Ergebnis – zeigte mit einem Überschuss von 3.893 T€ gegenüber dem Ergebnis von 3.736 T€ im Vorjahr eine Verbesserung von 157 T€ oder 4,2 %.

Das neutrale Ergebnis enthält verschiedene periodenfremde Erträge und Aufwendungen. Nach Abzug der gewinnabhängigen Ertragssteuern von 1.448 T€ verblieb 2004 ein Jahresüberschuss von 2.409 T€ (Vorjahr: 2.302 T€).

Der Gesellschafterversammlung am 9. Mai 2005 wurde vorgeschlagen, vom Jahresüberschuss 2004 den Betrag von 2.400 T€ an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 9 T€ in die Gewinnrücklagen einzustellen.

	2004	**2003**	**Veränderung**	
	T€	*T€*		*T€*
Betriebserträge				
Umsatzerlöse	19.827	19.403	+	424
Auflösung Baukostenzuschüsse	477	457	+	20
Andere aktivierte Eigenleistungen	135	245	-	110
Sonstige ordentliche Erträge	301	255	+	46
	20.740	*20.360*	*+*	*380*
Betriebsaufwendungen				
Waren-, Material- und Leistungseinsatz	11.828	11.812	+	16
Anlagenabschreibungen	1.395	1.389	+	6
Personalkosten	1.929	1.864	+	65
Gewinnunabhängige Steuern	8	7	+	1
Sonstiger Aufwand	1.671	1.605	+	66
	16.831	*16.677*	*+*	*154*
Betriebsergebnis	3.909	3.683	+	226
Finanzergebnis	-16	53	-	69
Ergebnis aus dem laufenden Geschäft	3.893	3.736	+	157
Neutrales Ergebnis	-36	11	-	47
Gewinnabhängige Steuern	1.448	1.445	+	3
Jahresergebnis	**2.409**	**2.302**	**+**	**107**

FINANZLAGE

Die Liquiditätssituation der Gesellschaft ist in der folgenden verkürzten Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2004	**2003**
	T€	*T€*
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.507	1.752
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.601	-1.735
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.272	-2.559
Finanzmittelbestand 31.12.	3.490	3.856

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag 2004 erheblich über dem Vorjahresniveau. Hierin sind der Jahresüberschuss von 2.409 T€, die erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 1.395 T€ und einige geringe Veränderungen im Forderungs- und Verbindlichkeitsbereich enthalten.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit im Jahr 2004 verringerte sich um 134 T€.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Gewinnausschüttung an die Gesellschafter, die Auszahlungen zur Tilgung von Krediten sowie die Neuaufnahme eines Kredites zur Finanzierung der Errichtung des Blockheizkraftwerkes Gorndorf.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Bilanzstruktur in T€

	31.12.2004	%	31.12.2003	%
Mittel- u. langfristig gebundene Aktiva	14.314	66,60	14.182	65,50
Kurzfristig gebundene Aktiva	7.185	33,40	7.472	34,50
	21.499	**100,00**	**21.654**	**100,00**
Eigenkapital	11.895	55,30	11.997	55,40
Mittel- u. langfristiges Kapital	4.087	19,00	4.190	19,40
Kurzfristiges Fremdkapital	5.517	25,70	5.467	25,20
	21.499	**100,00**	**21.654**	**100,00**

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 132 T€, da die Investitionen (1.616 T€) die Abschreibungen (1.395 T€) überstiegen. Das kurzfristig gebundene Vermögen verringerte sich um 287 T€. Daraus resultiert die Verringerung der Bilanzsumme im Berichtsjahr 2004 um 155 T€. Die Eigenkapitalquote liegt mit 55,3 % geringfügig unter dem Vorjahreswert mit 55,4 %.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital ging um 103 T€ zurück, während sich das kurzfristige Fremdkapital um 50 T€ erhöhte.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen war zu 83 % durch Eigenkapital bzw. zu 112 % durch mittel- und langfristiges Kapital gedeckt.

RISIKOANALYSE UND BESTEHENDE RISIKEN

Im Zuge unserer geschäftlichen Tätigkeit sind wir gewissen Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit unserem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Wir haben eine Risikoanalyse durchgeführt, die Bestandteil aller Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen ist. Sie umfasst Planungs-, Steuerungs- und Berichtsprozesse. Die Risikoanalyse wird durch unsere Abschlussprüfer gemäß den gesetzlichen Anforderungen überprüft.

Die SWS hat operative, finanzwirtschaftliche und externe Risiken. Zu den operativen Risiken gehört der Einsatz technologisch komplexer technischer Anlagen. Betriebsstörungen oder längere Ausfälle könnten unsere Ertragslage negativ beeinflussen. Um dieses Risiko zu minimieren, werden unsere Mitarbeiter ständig geschult und die technischen Anlagen und Netze regelmäßig gewartet.

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken gehört das Ausfall- und Kreditrisiko. Außerdem ergeben sich Kursänderungsrisiken aus Wertpapieren des Umlaufvermögens. Um dieses Risiko einzuschränken, wurden bei der Portfoliozusammensetzung nur Wertpapiere mit Mindestrating A ausgewählt.

Zu den externen Risiken gehört das Marktumfeld, das durch die zunehmende Wettbewerbsintensität gekennzeichnet ist. Die vollständige Öffnung der Strom- und Gasmärkte bewirkte die derzeitige Errichtung einer Regulierungsbehörde, deren Auswirkung auf die Netznutzungsentgelte derzeit noch nicht abgeschätzt werden kann.

Die vorhandenen Risiken werden überwacht, neue Risiken werden erfasst und kritisch beurteilt. Dennoch sehen die Stadtwerke derzeit keine Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft beeinträchtigen können.

Das Geschäftsjahr 2004 im Überblick

		2004	2003
Energieabgabe (eigenes Verteilnetz)			
Strom	kWh	94.507.880	92.714.517
Gas	kWh	264.082.171	264.402.520
Technische Daten Strom			
Niederspannungsnetz	km	249	247
Mittelspannungsnetz	km	135	135
Trafostationen	Stück	133	131
Technische Daten Gas			
Niederdrucknetz	km	125	125
Mitteldrucknetz	km	20	19
Hochdrucknetz	km	27	26
Gasdruckregelanlagen	Stück	40	39
Kundenanzahl (incl. Bereitstellung, Netznutzung und fremde Netze)			
Strom-Tarifkunden	Anzahl	17.626	17.250
Strom-Sonderkunden	Anzahl	94	93
Gas-Tarifkunden	Anzahl	1.461	1.545
Gas-Vollversorgungskunden	Anzahl	3.753	3.653
Gas-Sonderkunden	Anzahl	45	41
Anzahl der Mitarbeiter	Anzahl	46	47
davon Auszubildende	Anzahl	2	2
Investitionssumme	T€	1.616	1.738
Eigenkapital	T€	2.100	2.100
Umsatzerlöse			
Strom (ohne StromSt)	T€	10.238	9.752
Gas	T€	9.460	9.607
Beteiligungserträge	T€	12	43
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	T€	3.866	3.755
Jahresüberschuss	**T€**	**2.409**	**2.302**

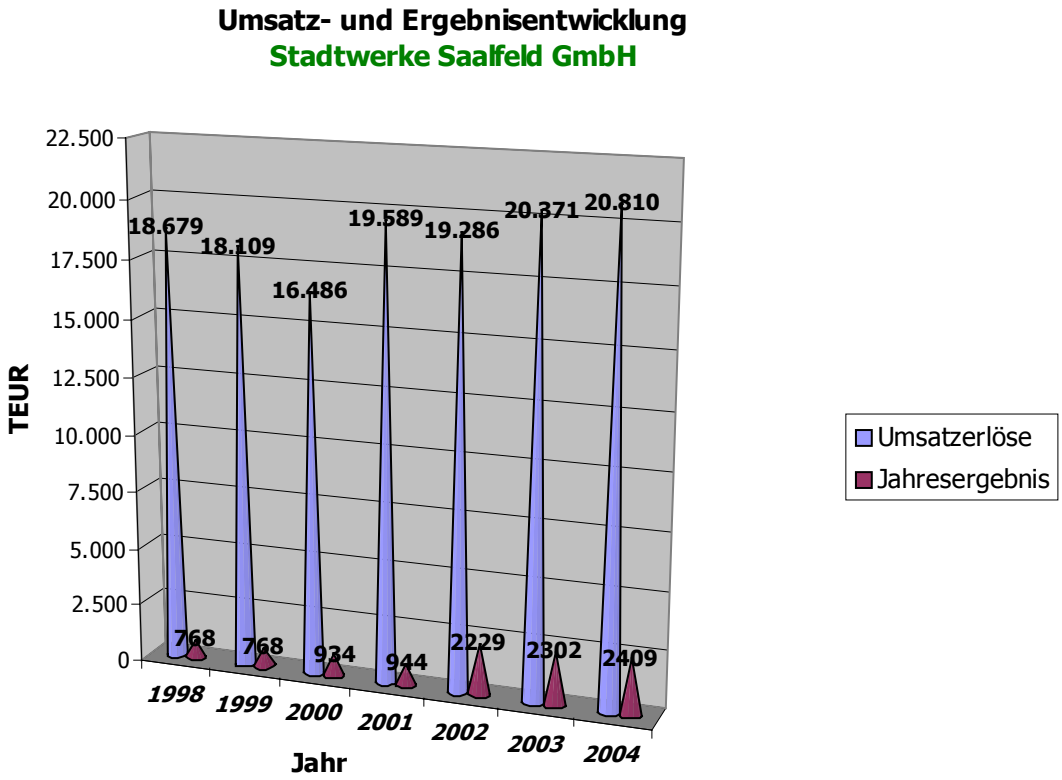
Erfüllung des öffentlichen Zweckes

Die Aufgabe einer ordentlichen Energieversorgung fällt als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge in den gemäß Artikel 28 Abs. 2 GG und über § 2 Abs. 2 der ThürKO verfassungsrechtlich gewährleisteten Aufgabenbestand der Gemeinden und Städte. Die Energieversorgung ist damit eine in erster Linie am Gemeinwohl orientierte Aufgabe, die in der Gewährleistung einer für alle Bürger lebensnotwendigen Versorgungsstruktur besteht. Die Stadt Saalfeld hat zu diesem Zweck eigene Stadtwerke gegründet, an der sie mehrheitlich beteiligt ist. Gegenstand der SWS ist der Vertrieb sämtlicher Energiearten sowie der Betrieb einschlägiger Handels- und Installationsgeschäfte.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

(in TEUR)

Jahr	*1998*	*1999*	*2000*	*2001*	*2002*	*2003*	*2004*
Umsatzerlöse	18.728	18.139	16.486	19.589	19.286	20.371	20.810
Jahresergebnis	+ 692	+ 692	+ 934	+ 944	+ 2.229	+ 2.302	+ 2.409



Beschäftigte Arbeitnehmer

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl	56	54	52	54	46	47	46
Azubis	3	3	0	2	2	2	2

Ausblick für das Unternehmen

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Stromabgabe im I. Quartal 2005 um 6,2 % auf 26.985.584 kWh und die Gasabgabe verringerte sich um 0,7 % auf 104.528.135 kWh. Im Blockheizkraftwerk Gorndorf wurden in den Monaten Januar bis März 2005 1.245.800 kWh Strom und 1.474.900 kWh Wärme erzeugt.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2005 wird die SWS ihre Stärken Kundennähe und Kompetenz weiter einsetzen und ausbauen, um den steigenden Anforderungen als Dienstleister für unsere Kunden in Industrie und Haushalt gerecht zu werden.

Die Liberalisierung der Strom- und Gasmärkte wird auch weiterhin zu einer stärkeren Wettbewerbsintensität durch neue Marktteilnehmer führen. Es wird damit gerechnet, dass der deutsche Gesetzgeber im Laufe diesen Jahres eine Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes beschließt, welches die Errichtung einer Regulierungsbehörde für den Strom- und Gasmarkt beinhaltet. Die Regulierungsbehörde soll durch Kontrolle des Netzbereiches nach Entflechtung von Netz und Vertrieb die Voraussetzungen für einen funktionierenden Wettbewerb auf dem Strom- und Gasmarkt schaffen. Sie soll den diskriminierungsfreien Netzzugang gewährleisten und die erhobenen Nutzungsentgelte kontrollieren. Hieraus könnte für die Stadtwerke ein Risiko erwachsen, wenn die Netznutzungsentgelte durch die Regulierungsbehörde vorgegeben werden. Die Werterhaltung der Netze und eine risikoadäquate Verzinsung des eingesetzten Kapitals wären dann nicht mehr wie im bisherigen Umfang gegeben.

Für das Geschäftsjahr 2005 werden Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 1.493.000 € geplant. Schwerpunkt ist der Neubau und Ausbau des Strom- und Gasleitungsnetzes sowie der Hausanschlüsse im Stadtgebiet Saalfeld und der Gemeinde Unterwellenborn.

Für das Jahr 2005 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

BILANZ
zum 31. Dezember 2004

AKTIVA	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software und Rechte	*230.534,00*	*138.192,00*
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	1.551.789,02	1.655.901,02
2. Technische Anlagen und Maschinen	12.059.084,64	11.751.845,84
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	440.355,00	416.084,00
4. Anlagen im Bau	13.661,50	201.137,13
	14.064.890,16	*14.024.967,99*
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	*18.406,51*	*18.406,51*
	14.313.830,67	**14.181.566,50**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Bau- und Installationsmaterial	346.068,26	332.510,48
2. Handelswaren	2.261,44	2.486,88
	348.329,70	*334.997,36*
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.749.606,17	2.770.760,86
2. Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	114.414.58	119.328,27
3. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	434.625,34	363.270,38
	3.298.646,09	*3.253.359,51*
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	*753.008,40*	*639.634,50*
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	*2.736.668,28*	*3.215.840,58*
	7.136.652,47	**7.443.831,95**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	*48.999,99*	*28.222,22*
	21.499.483,13	**21.653.620,67**

PASSIVA

	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.100.000,00	2.100.000,00
II. Kapitalrücklage	5.308.738,64	5.308.738,64
III. Gewinnrücklage		
Andere Gewinnrücklagen	928.293,54	928.293,54
IV. Bilanzgewinn	2.408.716,35	2.301.867,04
	10.745.748,53	*10.638.899,22*
B. Erhaltene Baukostenzuschüsse	*5.460.258,00*	*5.629.853,37*
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	108.638,00	93.262,00
2. Steuerrückstellungen	183.893,84	64.494,17
3. Sonstige Rückstellungen	269.738,53	250.931,91
	562.270,37	*408.688,08*
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.487.190,77	2.457.166,54
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	908.393,22	888.033,17
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	425.938,87	539.818,47
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
-> davon aus Steuern: 0,00 €		
-> davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 745,00 €	889.063,70	1.043.636,15
	4.710.586,56	*4.928.654,33*
E. Rechnungsabgrenzungsposten	*20.619,67*	*47.525,67*
	21.499.483,13	**21.653.620,67**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar - 31. Dezember 2004

Gewinn- und Verlustrechnung		2004	2003
		€	€
1.	**Umsatzerlöse**		
	Stromversorgung – brutto –	11.721.318,07	11.202.260,39
	./. Stromsteuer	-1.483.292,85	-1.450.110,33
	Stromversorgung – netto –	*10.238.025,22*	*9.752.150,06*
	Gasversorgung	9.459.625,00	9.606.694,09
	Auflösung Baukostenzuschüsse	476.678,72	457.082,02
	Installation und Warenverkauf	129.180,07	44.395,29
		20.303.509,01	*19.860.321,46*
2.	**Andere aktivierte Eigenleistungen**	*134.945,01*	*244.846,69*
3.	**Sonstige betriebliche Erträge**	*371.237,08*	*266.071,29*
	Gesamtleistung	**20.809.691,10**	**20.371.239,44**
4.	**Materialaufwand**		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	-11.520.501,59	-11.570.108,34
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-307.737,27	-242.314,65
		-11.828.238,86	*-11.812.422,99*
	Rohergebnis	**8.981.452,24**	**8.558.816,45**
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-1.575.351,63	-1.515.979,28
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
	-> davon für Altersversorgung: 23.234,53 €	-353.649,30	-348.103,92
		-1.929.000,93	*-1.864.083,20*
6.	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	*-1.395.147,47*	*-1.388.612,72*
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	*-1.775.709,30*	*-1.605.223,95*
8.	Erträge aus Beteiligungen	*12.299,77*	*43.200,00*
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	*93.957,01*	*152.975,22*
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	*-122.165,38*	*-142.704,76*
	Finanzergebnis	**-15.908,60**	**53.470,46**
11.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	**3.865.685,94**	**3.754.367,04**
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.448.725,88	-1.445.327,88
13.	Sonstige Steuern	-8.243,71	-7.172,12
14.	Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00
15.	**Jahresüberschuss**	**2.408.716,35**	**2.301.867,04**

TEAG
Thüringer Energie AG

Schwerborner Straße 30
99087 Erfurt

Telefon: (03 61) 6 52-0
Telefax: (03 61) 6 52-34 90

E-Mail: info@teag.de
Website: www.teag.de

TEAG THÜRINGER ENERGIE AG

Die TEAG – Thüringer Energie AG, Erfurt, wurde am 22. Juli 2003 gegründet. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Erfurt unter der Nummer HRB 13190 eingetragen.

Grundsätzlich hatte jede mit Strom und/oder Fernwärme versorgte Kommune im Gebiet des Artikels 3 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 Kommunalvermögensgesetz (KVG) 1990 einen Anspruch auf Übertragung von Aktien an dem die Versorgung betreibenden regionalen Energieversorgungsunternehmen, soweit sie nicht ihr Anlagevermögen zur Gründung von Stadtwerken zurückerhalten hat.

Auf Anregung der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) wurden in den jungen Ländern von den jeweiligen kommunalen Spitzenverbänden (Thüringen: Gemeinde- und Städtebund Thüringen) eine GmbH gegründet, die die Aktien von der BvS entgegengenommen hat und diese treuhänderisch für die Gemeinden und Städte verwaltet. Die GkSA hat insbesondere die Aufgabe, die Interessen der Gemeinden und Städte als Aktionäre der TEAG zu wahren und wirksam zum Einsatz zu bringen.

Die Stadt Saalfeld ist zum 31. Dezember 2004 mit 216 Aktien an der TEAG beteiligt. Das entspricht einem Anteil von 0,006 %. Die Aktien werden von der GkSA treuhänderisch verwaltet.

Am Kapital der TEAG sind folgende Gesellschafter beteiligt:

▪ E.ON Energie AG, München	2.615.489 Aktien 72,65247 %
▪ Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH, Erfurt (für die im kommunalen Strom-Pool zusammengefassten Kommunen)	739.306 Aktien 20,53628 %
▪ Sammelkanalbetriebs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Suhl	230.859 Aktien 6,41275 %
▪ Stadt Eisenach	13.239 Aktien 0,36775 %
▪ Stadt Rudolstadt	873 Aktien 0,02425 %
▪ Energieversorgung Rudolstadt GmbH	189 Aktien 0,00525 %
▪ Stadt Eisenberg	45 Aktien 0,00125 %

Die GkSA verwaltet treuhänderisch für die Stadt Saalfeld 216 Aktien (0,006 %) an der TEAG. Die TEAG-Aktien haben zum 31. Dezember 2004 einen Nennwert von 50,00 €.

Organe der Gesellschaft

Hauptversammlung

- E.ON Energie AG, München — Dr. Bernhard Reutersberg
  Mitglied des Vorstandes der E.ON Energie AG, München
- Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thür. GmbH, Erfurt — Thomas Lenz
  Geschäftsführer der Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH, Erfurt
- Sammelkanalbetriebs- u. Beteiligungsgesellschaft mbH, Suhl — Joachim Glück
  Geschäftsführer der Sammelkanalbetriebs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Suhl
- Stadt Eisenach — Gerhard Schneider
  Oberbürgermeister der Stadt Eisenach
- Stadt Rudolstadt/Energieversorgung Rudolstadt GmbH — Dr. Hartmut Franz
  Bürgermeister der Stadt Rudolstadt
- Energieversorgung Rudolstadt GmbH — Werner Pods
  Geschäftsführer der Energieversorgung Rudolstadt GmbH, Rudolstadt
- Stadt Eisenberg — Ingo Lippert
  Bürgermeister der Stadt Eisenberg

Aufsichtsrat

Dr. Bernhard Reutersberg	Mitglied des Vorstandes der E.ON Energie AG, München *Vorsitzender*
Michael Pabst	Bürgermeister der Stadt Bad Blankenburg; Präsident des Gemeinde- und Städtebundes Thüringen *Stellvertretender Vorsitzender*
Sabine Wetzel	Vorsitzende des Gesamtbetriebsrates der TEAG Thüringer Energie AG, Erfurt Betriebsratsvorsitzende der Gebietsdirektion Ost, Jena *Stellvertretende Vorsitzende*
Harald Daniel	Vorsitzende des Betriebsrates der Gebietsdirektion Nord der TEAG Thüringer Energie AG, Bleicherode (seit 14. Jan. 2004)
Elke Diester	Vorsitzende des Betriebsrates der Hauptverwaltung der TEAG Thüringer Energie AG, Erfurt
Bernd Dubberstein	Vorstandsmitglied der E.DIS AG, Fürstenwald/Spree
Karl-Michael Fuhr	Vorsitzender der Geschäftsführung der E.ON Sales & Trading GmbH, München

Martin Ganz	Betriebsratsvorsitzender der Gebietsdirektion Süd der TEAG Thüringer Energie AG, Meiningen
Jürgen Gnauck	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Gemeinde- und Städtebundes Thüringen, Erfurt
Dr. Martin Kummer	Oberbürgermeister der Stadt Suhl (seit 25. Feb. 2004)
Thomas Lenz	Geschäftsführer der Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH, Erfurt
Bernd Romeike	Mitglied des Vorstandes der E.ON Energie AG, München Bürgermeister der Stadt Rudolstadt

Vorstand

Herr Dr. Bernhard Bloemer, Erfurt *Vorsitzender*
Herr Diplom-Volkswirt Werner Mey, Erfurt
Herr Assessor Stefan Sarry, Erfurt

Gewinnverwendung

Die Hauptversammlung hat am 3. Mai 2005 beschlossen, aus dem ausgewiesenen Bilanzgewinn 2004 einen Betrag in Höhe von 41.040.000 € an die Aktionäre auszuschütten und einen Teilbetrag in Höhe von 6.500.000 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Gegenstand des Unternehmens TEAG

Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung mit Elektrizität und anderen Energiearten, insbesondere deren Erzeugung, Bezug, Verteilung und Abgabe, die Versorgung mit Wasser, die Entsorgung, die Erbringung damit in Zusammenhang stehender Dienstleistungen sowie die Errichtung und der Betrieb hierzu geeigneter Werke und Anlagen. Gegenstand ist auch der Handel mit Energie jeder Art sowie mit Geräten und Anlagen zur Nutzung der Energie sowie der Erwerb von und die Beteiligung an gleichen, verwandten oder damit zusammenhängenden Unternehmen.

Grundzüge des Geschäftsverlaufes

Nach der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten drei Jahren zeigte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2004 leicht erholt. Laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes hatte das deutsche Bruttoinlandsprodukt für das Jahr 2004 eine Wachstumsrate von 1,1 ,%.

Vor allem der gestiegene Exportüberschuss hat sich positiv auf das Wirtschaftswachstum ausgewirkt. Im Vergleich dazu ist die Binnennachfrage nur mäßig gestiegen. Die privaten Konsumausgaben sind weiter zurückgegangen.

Im Jahr 2004 wurden durch die TEAG rund 11.670,1 GWh Strom und damit rund 1.950,7 GWh Strom mehr als im Jahr 2003 beschafft. Das entspricht einer Steigerung von 20,1 %.

Der Stromabsatz der TEAG konnte im Geschäftsjahr 2004 gegenüber dem Vorjahr um 1.937,3 GWh auf 11.229,9 GWh (+ 20,8 %) gesteigert werden. Ein wesentlicher Grund für diesen Zuwachs sind zusätzliche Fahrplanlieferungen an die Stadtwerke Erfurt Strom und Fernwärme GmbH und an die Energieversorgung Gera GmbH (+ 1.100 GWh).

Im Berichtszeitraum betrug der Wärmeabsatz 558,3 GWh (im Vorjahr 582,8 GWh). Damit sank der Wärmeabsatz gegenüber dem Vorjahr witterungsbedingt um 4,2 %. Die Umsatzerlöse gingen um 3,3 % auf 14,6 Mio. Euro (Vorjahr 15,1 Mio. Euro) zurück.

TEAG – Hauptverwaltung, Erfurt
Quelle: TEAG – Thüringer Energie AG

In das Stromnetz flossen 98,5 % der Investitionsmittel. Schwerpunkt dieser Investitionstätigkeit waren aufgrund der Verlagerung von Lastschwerpunkten im Hoch- und Mittelspannungsnetz durch die Anbindung neuer Gewerbegebiete und Industrieansiedlungen die Umspannwerke, Erweiterungsmaßnahmen im Mittel- und Niederspannungsnetz sowie der Bau von Kundenstationen. Für den Ausbau des Mittel- und Niederspannungsnetzes wurden 30,1 Mio. Euro aufgewandt.

Als Dienstleister hat die TEAG 37 Kundenstationen neu errichtet und 260 Kundenstationen über entsprechende Serviceverträge betreut.

Im Beschwerdeverfahren TEAG gegen Bundeskartellamt wegen angeblich missbräuchlich überhöhter Netznutzungsentgelte hat das Oberlandesgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 11. Feb. 2004 die Verfügung des Bundeskartellamtes vom 14. Feb. 2003 ohne jede Einschränkung aufgehoben. Dieses Verfahren war nicht nur für die TEAG, sondern auch für die ganze Branche von überragender wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung. Da das Bundeskartellamt gegen den Gerichtsbeschluss keine Rechtsbeschwerde eingelegt hat, wurde dieser rechtskräftig. Somit steht nunmehr fest, dass die Netznutzungsentgelte der TEAG nicht missbräuchlich überhöht sind.

Für das Geschäftsjahr 2005 geht der Vorstand der TEAG von einer leichten Konjunkturerholung aus und erwartet allenfalls eine moderate Steigerung der Stromabgabe vor allem durch die Akquise von Neukunden bei stabilen Durchschnittspreisen. Zur Absicherung möglicher Preisrisiken bei der Strombeschaffung hat die TEAG den geplanten Strombedarf für 2005 vollständig, für 2006 zum Großteil und für 2007 in Teilmengen für nachfragende Einzelkunden bereits in 2004 vertraglich gesichert. Investitionen in Sachanlagen und Instandsetzungen hat die TEAG in Höhe von 113,2 Mio. Euro (Vorjahr 92,8 Mio. Euro) geplant. In der Erhöhung schlägt sich ein über mehrere Jahre laufendes Optimierungsprogramm für Mittelspannungsnetze nieder.

Die TEAG erwartet auch für das Geschäftsjahr 2005 ein positives Ergebnis.

Erfüllung des öffentlichen Zweckes

Die Aufgabe einer ordentlichen und gesicherten Energieversorgung fällt als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge in den gemäß Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz und über § 2 Abs. 2 der ThürKO verfassungsrechtlich gewährleisteten Aufgabenbestand der Gemeinden und Städte. Die Energieversorgung ist damit in erster Linie eine am Gemeinwohl orientierte öffentliche Aufgabe, die in der Gewährleistung einer für alle Bürger lebensnotwendigen Versorgungsstruktur besteht. Dabei werden von den Kommunen auch verbraucher- und umweltschützende Maßgaben mit berücksichtigt.

Städte und Gemeinden sind demnach verpflichtet, die Versorgung ihrer Gemeindegebiete mit Energie zu regeln. Aufgrund der in der ThürKO eingeräumten Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten hat die Gemeinde oder Stadt dabei einen Entscheidungsspielraum, ob sie die Energieversorgung über ein eigenes kommunales Unternehmen oder über ein regionales Energieversorgungsunternehmen sichert.

Der überwiegende Teil der Kommunen im Freistaat Thüringen hat sich dabei für die Versorgung durch ein regionales Energieversorgungsunternehmen, die TEAG Thüringer Energie AG, entschieden. Die TEAG sichert dabei für die Gemeinden und Städte die Energieversorgung, auch wenn durch die Liberalisierung des Energiemarktes die Versorgung der Gemeinden und Städte mit Energie auch von weiteren Unternehmen vorgenommen werden kann.

Die Erzeugung und Verteilung von Energie ist auch wesentlicher Gegenstand der TEAG. Die Beteiligung an der TEAG sichert den Gemeinden und Städten ein Mitgestaltungsrecht in Bezug auf die weitere Unternehmensentwicklung. Dabei steht die Beteiligung der Gemeinden und Städte an der TEAG im Einklang mit ihrer Leistungsfähigkeit.

Um die Interessen der kommunalen Ebene im Unternehmen TEAG wirkungsvoll zu vertreten, werden die Aktien der einzelnen Kommunen von der Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH (GkSA) treuhänderisch verwaltet und eine abgestimmte und einheitliche Position in den Organen der TEAG vertreten.

Beteiligungen der Teag

1. Stadtwerke

- Energieversorgung Apolda GmbH, Apolda
- Stadtwerke Arnstadt GmbH, Arnstadt
- Stadtwerke Bad Langensalza GmbH, Bad Langensalza
- Technische Werke Delitzsch GmbH, Delitzsch
- Eisenacher Versorgungs-Betriebe GmbH, Eisenach
- Stadtwerke Eisenberg GmbH, Eisenberg
- Stadtwerke Erfurt Strom und Fernwärme GmbH, Erfurt
- Stadtwerke Gotha GmbH, Gotha
- Energieversorgung Greiz GmbH, Greiz
- Energieversorgung Inselsberg GmbH, Waltershausen
- Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH, Jena
- Stadtwerke Leinefelde GmbH, Leinefelde
- Stadtwerke Mühlhausen GmbH, Mühlhausen
- Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH, Neustadt an der Orla
- Energieversorgung Nordhausen GmbH, Nordhausen
- Energieversorgung Rudolstadt GmbH, Rudolstadt
- Stadtwerke Saalfeld GmbH, Saalfeld
- Stadtwerke Sondershausen GmbH, Sondershausen
- Stadtwerke Stadtroda GmbH, Stadtroda
- Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH, Suhl
- Stadtwerke Weimar Stadtversorgungs-GmbH, Weimar
- Energiewerke Zeulenroda GmbH, Zeulenroda

Freileitungsbau
Quelle:
TEAG – Thüringer Energie AG, Erfurt

2. Sonstige Beteiligungen

- Biomassekraftwerk Delitzsch GmbH, Delitzsch
- ENAG/Maingas Energieanlagen GmbH, Eisenach
- Energiegesellschaft Bleicherode mbH, Bleicherode
- Energie- und Medienversorgung Schwarza GmbH, Rudolstadt-Schwarza
- ENSECO GmbH, München
- is: energy Information Services für die Energiewirtschaft, Hannover
- marktplatz-thueringen.de, Geschäftsführungsgesellschaft mbH, Erfurt
- marktplatz-thueringen.de GmbH & Co. KG, Erfurt
- TEAG Management GmbH, Erfurt
- TEAG Netkom GmbH, Sollstedt
- Thüringer Wasser Gesellschaft mbH, Erfurt
- Wärmeversorgung Söllstedt GmbH, Söllstedt
- WGS – Wärmegesellschaft mbH Saalfeld, Saalfeld

Beschäftigte Arbeitnehmer

2002	1.437
2003	1.343
2004	1.233

Dampfturbine
Quelle: TEAG – Thüringer Energie AG

Auszug aus der

BILANZ
zum 31. Dezember 2004

Angaben in Mio. Euro	2004	2003
AKTIVA	€	€
Anlagevermögen	976,7	948,6
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	569,7	510,6
Sonderverlustkonto	37,3	34,6
PASSIVA		
Eigenkapital	627,4	569,4
Sonderposten mit Rücklageanteil	272,0	297,8
Sonderposten für Investitionszuschüsse	23,1	10,7
Rückstellungen	432,9	374,1
Verbindlichkeiten	26,3	26,4
Rechnungsabgrenzungsposten	202,0	215,4
Bilanzsumme	**1.583,7**	**1.493,8**

Auszug aus der

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. Januar – 31. Dezember 2004

Gewinn- und Verlustrechnung	2004	2003
	€	€
Umsatzerlöse	966,6	830,3
Erträge	162,8	124,0
Aufwendungen	941,0	823,6
Abschreibungen	78,1	72,0
Beteiligungsergebnis	24,3	20,7
Finanzergebnis	9,7	8,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**144,5**	**88,3**
Steuern	47,5	26,0
Jahresüberschuss	**97,0**	**62,3**
Gewinnvortrag aus Vorjahr und Einstellung in Gewinnrücklagen	49,5	23,2
Bilanzgewinn	**47,5**	**39,1**

KGVT AG
Kommunale Gasversorgungs-beteiligungsgesellschaft Thüringen AG

Alfred-Hess-Straße 37
99094 Erfurt

Telefon: (03 61) 60 206 70
Telefax: (03 61) 60 206 75

E-Mail: info@kdgt.de
Website: - - -

KOMMUNALE GASVERSORGUNGS-BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT THÜRINGEN AG

Die KGVT AG – Kommunale Gasversorgungsbeteiligungsgesellschaft Thüringen AG, Erfurt, wurde 2004 gegründet. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Erfurt unter der Nummer HR B 13190 eingetragen.

Grundsätzlich hatte jede mit Gas versorgte Kommune im Gebiet des Artikels 3 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 Kommunalvermögensgesetz (KVG) einen Anspruch auf Übertragung von Anteilen an dem die Versorgung betreibenden regionalen Energieversorgungsunternehmen, soweit sie nicht ihr Anlagevermögen zur Gründung von Stadtwerken zurückerhalten hat. Für die Gasversorgung betrifft das Anteile an der GVT als Rechtsnachfolgerin der damaligen Gasversorger.

Die Stadt Saalfeld hat im Jahr 2004 unmittelbar einen Anteil von 0,089 % an der KGVT gehalten.

Die Anteile wurden von der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) auf die Kommunen übertragen, wobei der GStB Thüringen zunächst als Interessenvertreter der Kommunen in Thüringen aufgetreten ist und die Anteile der Kommunen treuhänderisch übernommen hat und verwaltet. Der GStB Thüringen hat dabei insbesondere die Aufgabe wahrgenommen, die Interessen der Gemeinden und Städte gegenüber der GVT zu vertreten und wirksam zum Einsatz zu bringen.

Um die Interessen der von der GVT gasversorgten Kommunen zu bündeln, wurde vom GStB Thüringen die KGVT AG gegründet. Die Gemeinden und Städte, die Anteile an der GVT hatten, haben Gemeinderats- bzw. Stadtratsbeschlüsse gefasst und ihre Anteile in die KGVT AG eingelegt. Im Gegenzug werden diesen Kommunen Vorzugs- und Stammaktien der KGVT AG übertragen. Die abschließende Übertragung konnte bzw. kann aber erst mit Vorliegen der rechtsaufsichtlichen Genehmigung zur Übertragung der GVT-Anteile und der Annahme der KGVT-Aktien vorgenommen werden.

Zum 31. Dez. 2004 haben von den 109 sogenannten *altgasversorgten* Kommunen 82 Kommunen die rechtsaufsichtliche Genehmigung vorgelegt. Den Gemeinden und Städten, die noch keine rechtsaufsichtliche Genehmigung bis zum 31. Dez. 2004 vorgelegt haben, konnten die Vorzugs- und die Stammaktien der KGVT AG noch nicht rechtskräftig übertragen werden, so dass zu diesem Zeitpunkt der GStB Thüringen noch die kommunalen Anteile an der KGVT AG für diese Kommunen treuhänderisch verwaltet hat.

Weiterhin wurden von den 213 sogenannten *neugasversorgten* Kommunen im Bereich des Versorgungsgebietes der GVT ebenfalls unentgeltlich Stammaktien der KGVT AG angeboten. Zur Annahme dieser Aktien waren ebenfalls jeweils entsprechende Beschlussfassungen der Gemeinde- und Stadträte sowie entsprechende Genehmigungen der Rechtsaufsichtsbehörden erforderlich. Zum 31. Dez. 2004 haben von den 213 sogenannten neugasversorgten Kommunen 154 Kommunen den Gemeinde- bzw. Stadtratsbeschluss und die rechtsaufsichtliche Genehmigung vorgelegt. Den Gemeinden und Städten, die noch keinen Beschluss bzw. noch keine rechtsaufsichtliche Genehmigung bis zum 31. Dez. 2004 vorgelegt haben, konnten die Stammaktien der KGVT AG noch nicht übertragen werden, so dass zu diesem Zeitpunkt der GStB Thüringen noch die kommunalen Anteile an der KGVT AG für diese Kommunen treuhänderisch verwaltet hat.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Ralf Rauch	Oberbürgermeister der Stadt Gera *Vorsitzender*
Reinhard Zehner	Bürgermeister der Stadt Schalkau *Stellvertretender Vorsitzender*
Horst Brandt	Bürgermeister der Stadt Langewiesen
Ottmar Föllmer	Oberbürgermeister der Stadt Uder (bis 2. Juni 2004)
Ulrich Müller	Verwaltungsgemeinschaftsvorsitzender Pfiffelbach (bis 2. Juni 2004)
Barbara Rinke	Oberbürgermeisterin der Stadt Nordhausen (bis 2. Juni 2004)
Gerhart Helmert	Bürgermeister der Stadt Triebes (ab 2. Juni 2004)
Johannes Hertwig	Bürgermeister der Stadt Bad Sulza (ab 2. Juni 2004)
Herbert Köhler	Bürgermeister der Stadt Schmölln (ab 2. Juni 2004)

Vorstand

Herr Thomas Lenz, Erfurt

Gewinnverwendung

Die Hauptversammlung der KGVT AG hat am 29. Juni 2005 beschlossen, den ausgewiesenen Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2004 in Höhe von 868.938,18 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Gegenstand des Unternehmens KGVT AG

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Geschäftsanteilen an der Gasversorgung Thüringen GmbH (GVT), Erfurt, und die Wahrnehmung aller Gesellschaftsrechte und –pflichten, die sich aus einer Beteiligung an der GVT ergeben sowie alle unmittelbar damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte, insbesondere die Wahrnehmung und Sicherung der kommunal- und gesellschaftsrechtlich zulässigen Interessenvertretung der Aktionäre bei der GVT. Die Gesellschaft unterstützt ihre Aktionäre insbesondere bei deren Aufgaben zur Sicherung einer wirtschaftlich sinnvollen Daseinsvorsorge und bei der Darbietung einer sicheren und preiswerten Gasversorgung.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig und nützlich sind. Sie kann Beteiligungen an anderen Unternehmen erwerben, andere Unternehmen übernehmen und/oder errichten.

Grundzüge des Geschäftsverlaufes

Die Gesellschaft führt den Erwerb und die Verwaltung von Geschäftsanteilen an der Gasversorgung Thüringen GmbH in Erfurt (GVT) und aller Rechte und Pflichten, die sich aus der Beteiligung an der GVT ergeben sowie alle unmittelbar damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte, insbesondere die Wahrnehmung und Sicherung der kommunal- und gesellschaftsrechtlich zulässigen Interessenvertretung der Aktionäre durch. Die Gesellschaft unterstützt ihre Aktionäre insbesondere bei deren Aufgaben zur Sicherung einer wirtschaftlich sinnvollen Daseinsvorsorge und bei der Darbietung einer sicheren und preiswerten Gasversorgung.

Die Gesellschaft weist einen Jahresfehlbetrag 2004 in Höhe von 869 T€ aus. Gleichwohl ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geordnet, da die Finanzlagen (Beteiligungen) erheblich stille Reserven enthalten und ein Eigenkapital von 7.850 T€ ausgewiesen wird. Der Umfang der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligung an der GVT hat sich im Geschäftsjahr auf 48,97 % erhöht.

Die Gesellschaft wird auch künftig die ihr zugewiesenen Aufgabenbereiche wahrnehmen.

Erfüllung des öffentlichen Zweckes

Die Aufgabe einer ordentlichen und gesicherten Energieversorgung fällt als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge in den gemäß Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz und über § 2 Abs. 2 der ThürKO verfassungsrechtlich gewährleisteten Aufgabenbestand der Gemeinden und Städte. Die Energieversorgung ist damit in erster Linie eine am Gemeinwohl orientierte öffentliche Aufgabe, die in der Gewährleistung einer für alle Bürger lebensnotwendigen Versorgungsstruktur besteht. Dabei werden von den Kommunen auch verbraucher- und umweltschützende Maßgaben mit berücksichtigt.

Städte und Gemeinden sind demnach verpflichtet, die Versorgung ihrer Gemeindegebiete mit Gas und Wärme zu regeln. Aufgrund der in der ThürKO eingeräumten Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten hat die Gemeinde oder Stadt dabei einen Entscheidungsspielraum, ob sie die Energieversorgung über ein eigenes kommunales Unternehmen oder über ein regionales Energieversorgungsunternehmen sichert.

Zahlreiche Kommunen im Freistaat Thüringen haben sich bei der Versorgung mit Gas und Wärme für die Versorgung durch ein regionales Energieversorgungsunternehmen, die Gasversorgung Thüringen GmbH (GVT), Erfurt, entschieden.

Betankung eines Fahrzeuges mit Erdgas
Quelle: GVT – Gasversorgung Thüringen GmbH

Unternehmenszweck der KGVT AG ist unter anderem der Erwerb und die Verwaltung von Geschäftsanteilen der GVT und damit wird der Zweck, die Versorgung der Bevölkerung, der öffentlichen Einrichtungen, von Industrie und Gewerbe mit Gas und Wärme einschließlich der Errichtung und Unterhaltung aller hierzu erforderlichen Versorgungsanlagen erfüllt.

Diese mittelbare Beteiligung an der GVT sichert den Gemeinden und Städten ein Mitgestaltungsrecht in Bezug auf die weitere Unternehmensentwicklung.

Beteiligungen der KGVT AG

- Gasversorgung Thüringen GmbH (GVT), Erfurt

Anzahl der Arbeitnehmer

Die KGVT AG hat im Jahr 2004 keine Arbeitnehmer beschäftigt. Die Aufgabenerfüllung wurde aufgrund eines Dienstleistungsvertrages durch die Kommunale Dienstleistungsgesellschaft Thüringen (KDGT) übernommen. Die KDGT ist eine 100 %-ige Tochtergeselllschaft des GStB Thüringens.

Auszug aus der

BILANZ
zum 31. Dezember 2004

Angaben in TEuro	2004	2003
AKTIVA	€	€
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Beteiligungen	21.884,8	11.031,7
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.080,4	1.080,4
	22.965,2	**12.112,1**
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
Sonstige Vermögensgegenstände	52,2	26,7
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	106,1	180,6
	158,3	**207,3**
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	**0**	**2.134,4**
Bilanzsumme AKTIVA	**23.123,5**	**14.453,8**

PASSIVA

Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	62,6	50,0
Kapitalrücklage	10.840,4	0,0
Verlustvortrag	-2.184,4	-1.440,9
Jahresfehlbetrag	-868,9	-743,5
	7.849,7	**0,0**
Sonstige Rückstellungen	**8,5**	**9,0**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.265,3	14.443,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	1,1
	15.265,3	**14.444,8**
Bilanzsumme PASSIVA	**23.123,5**	**14.453,8**

Auszug aus der

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. Januar – 31. Dezember 2004

Gewinn- und Verlustrechnung Angaben in TEuro	2004 €	2003 €
Sonstige betriebliche Erträge	16,6	69,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	89,4	68,9
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,5	32,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,0	3,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	821,6	779,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-868,9**	**-743,5**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Jahresfehlbetrag	**-868,9**	**-743,5**

Remschützer Straße 42
07318 Saalfeld

Telefon: (0 36 71) 59 00
Telefax: (0 36 71) 59 01 11

WGS – WÄRMEGESELLSCHAFT MBH SAALFELD

Die WGS – Wärmegesellschaft mbH Saalfeld wurde am 9. Juni 1994 gegründet. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Gera unter der Nummer HRB 4881 eingetragen.

Das Stammkapital beträgt 77.500 EUR.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Gesellschafter

Am Kapital der WGS sind folgende Gründungsgesellschafter beteiligt:

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH mit einer Stammeinlage von	40.300 EUR	52,0 %
Stadtwerke Saalfeld GmbH mit einer Stammeinlage	18.600 EUR	24,0 %
TEAG Thüringer AG, Erfurt mit einer Stammeinlage von	18.600 EUR	24,0 %

Gesellschafterversammlung

Werner Walther
Geschäftsführer der WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Alexander Kronthaler
Kaufmännischer Geschäftsführer der Stadtwerke Saalfeld GmbH

Karl Schreier
Leiter Erzeugung und Entsorgung der TEAG

Aufsichtsrat

Alfred Weber
Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
Vorsitzender

Karl Schreier
Leiter Erzeugung und Entsorgung der TEAG

Alexander Kronthaler
Kaufmännischer Geschäftsführer der Stadtwerke Saalfeld GmbH

Werner Walther
Geschäftsführer der WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Cordula Wiegand
Leiterin Technik der WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Geschäftsführer
Bernd Maciejewski

Kurzvorstellung des Unternehmens

Die WGS erzeugt und verteilt Wärme und Fernwärme im Stadtgebiet Saalfeld. Das Unternehmen wird in den Geschäftsräumen der SWS in Saalfeld betrieben. Mit der SWS besteht ein Dienstleistungsvertrag, der die technische und kaufmännische Verwaltung der WGS durch die SWS regelt. Das Unternehmen selbst beschäftigt keine Mitarbeiter.

Grundzüge des Geschäftsverlaufes

Technischer Bereich

Die WGS hat die Wärmelieferungen an ihre Kunden am 1. Sep. 1994 aufgenommen. Seit 1. Juni 1995 wird die Wärme im neu erstellten Heizhaus selbst erzeugt. Für das im Jahr 1999 erworbene Versorgungsgebiet Rainweg / Lessingstraße wird die Fernwärme von der Thüringen-Klinik bezogen.

Auch im Geschäftsjahr 2004 wurde der Abriss bzw. die Modernisierung von Wohnblöcken in Gorndorf im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost fortgeführt.

Im Berichtsjahr erfolgten 3 Stilllegungen und 1 Neuanschluss von Hausanschlussstationen. Zurzeit sind 97 Hausanschlussstationen in Betrieb. Der Bestand an Versorgungsleitungen verlängerte sich im Berichtszeitraum um 2 km auf nun 15 km.

Fernwärmegeschäft

Im Geschäftsjahr 2004 wurden 26.458,90 MWh Wärme an die Kunden geliefert. Davon entfielen auf das Versorgungsgebiet Rainweg / Lessingstraße 5.528,64 MWh.

Der Wärmebedarf der Endkunden wurde durch Eigenerzeugung im Heizhaus Gorndorf und Fremdbezug für das Versorgungsgebiet Rainweg / Lessingstraße von der Thüringen-Klinik abgedeckt.

Die Wärmebezugs- und Eigenerzeugungskosten stellen sich wie folgt dar:

Eigenerzeugung	Menge	Kosten
	MWh	*€*
Gasbezug	28.505,853	609.221,20
Strombezug	475,125	35.668,19
Heizöl (Liter)	3.590	1.327,52

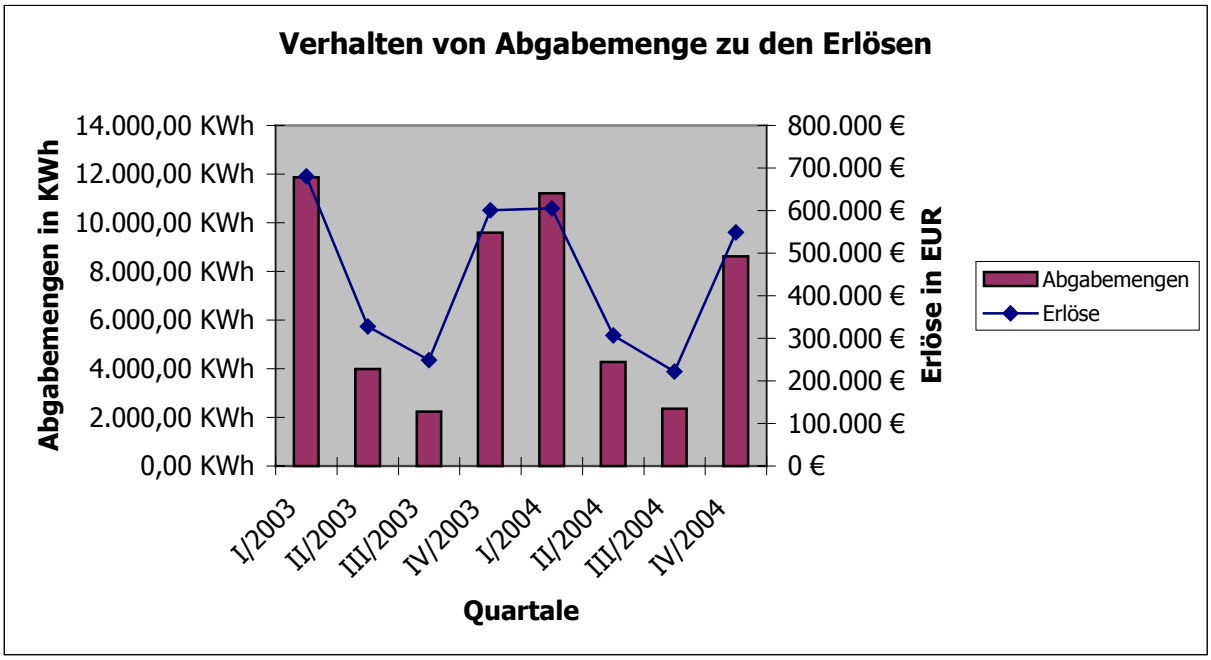
Insgesamt betragen für den Zeitraum Januar – Dezember 2004 die:

- Eigenerzeugungskosten 646.216,91 €
- Fremdbezugskosten 268.299,30 €.

Die Abgabemengen und Erlöse entwickelten sich wie folgt:

Abgabemengen	**2004**	**2003**
	MWh	*MWh*
I. Quartal	11.207,26	11.873,67
II. Quartal	4.272,77	3.992,94
III. Quartal	2.360,70	2.234,43
IV. Quartal	8.618,17	9.594,85
	26.458,90	**27.695,89**

Erlöse	**2004**	**2003**
	€	*€*
I. Quartal	605.017	680.579
II. Quartal	306.801	328.125
III. Quartal	221.925	249.028
IV. Quartal	548.571	600.995
	1.682.314	**1.858.727**



Aus den Wärmelieferungen wurden folgende Rohergebnisse erzielt:

	2004	2003
	€	€
Kosten der Eigenerzeugung	646.216,91	820.381,88
Kosten Fremdbezug / Fremdleistung	299.178,06	331.682,37
	945.394,97	*1.152.064,25*
Umsatzerlöse	1.732.523,63	1.860.924,80
Rohertrag	**787.128,66**	**708.860,55**

VERTRÄGE

Mit den Endkunden WOBAG Saalfeld/Saale mbH, Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG, Wohnungsgenossenschaft Maxhütte eG, Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt und einigen Kleinkunden bestehen seit dem 1. Juli 1995 Wärmelieferungsverträge mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2007. Vertragspartner für die Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG ist seit 1. Jan. 2004 deren Tochtergesellschaft, WSS Servicegesellschaft mbH.

Die zur Eigenerzeugung benötigten Energiemengen sind durch bestehende Strom- und Gaslieferungsverträge mit der SWS langfristig abgesichert.

TARIFPREISE

Die durchschnittlichen Abgabepreise verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,53 €/MWh auf 63,58 €/MWh. Ursache sind die sich aus dem zeitweisen Rückgang der Heizölpreise ergebenden niedrigeren Bezugskosten.

BETRIEBSFÜHRUNG

Zwischen der WGS und der SWS besteht seit dem 1. Juli 1994 ein Dienstleistungsvertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung. Danach übernimmt die SWS die Vorbereitung, Pflege und Anpassung von Wärmelieferungsverträgen für Sondervertragskunden, die Finanzbuchhaltung, die Rechnungsbearbeitung für Sonderkunden, die Lohn- und Gehaltsabrechnung und die Erstellung des Jahresabschlusses einschließlich der Quartalsberichte, Steuererklärungen und Wirtschaftspläne sowie der Versicherungsbearbeitung.

ERTRAGSLAGE

Im Berichtsjahr hat sich die Ertragslage der Gesellschaft wie folgt entwickelt:

	2004	2003
	T€	*T€*
Betriebserträge		
Umsatzerlöse	1.726.476,33	1.854.877,80
Auflösung Baukostenzuschüsse	6.047,00	6.047,00
Sonstige Erträge	2.808,44	73.630,65
	1.735.332,07	*1.934.555,45*

	2004	2003
	T€	*T€*
Betriebsaufwendungen		
Waren-, Material- und Leistungseinsatz	945.394.97	1.152.064,25
Personalaufwand	8.331,96	8.183,26
Anlagenabschreibungen	129.766,91	115.856,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	156.737,49	307.518,53
Gewinnunabhängige Steuern	531,83	736,83
	1.240.763,16	*1.584.358,87*
Betriebsergebnis	494.568,91	350.196,58
Finanzergebnis	-61.122,16	-64.360,84
Ergebnis aus dem laufenden Geschäft	433.446,75	285.835,74
Neutrales Ergebnis	+11.288,21	+0
Gewinnabhängige Steuern	170.864,70	116.207,55
Jahresergebnis	**273.870,26**	**169.628,19**

Die Fernwärmeversorgung hat im Berichtsjahr bei 1.735.332,07 € Erträgen und 1.240.763,16 € Betriebsaufwendungen ein positives Betriebsergebnis von 494.568,81 € erbracht.

Nach Berücksichtigung des negativen Finanzergebnisses von – 61.122,16 € ergab sich ein Ergebnis aus dem laufenden Geschäft von 433.446,75 €.

Das neutrale Ergebnis enthält verschiedene periodenfremde Erträge.

Nach Abzug der gewinnabhängigen Ertragssteuern von 170.864,70 € verblieb 2004 ein Jahresergebnis von 273.870,26 € (Vorjahr: 169.628,19 €).

Der Gesellschafterversammlung am 10. Mai 2005 wird vorgeschlagen, vom Jahresüberschuss 2004 den Betrag von 100 T€ an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 173.870,26 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.

FINANZLAGE

Die Liquiditätssituation der Gesellschaft ist in der folgenden verkürzten Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2004	2003
	T€	*T€*
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	476	111
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-286	-94
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-261	-376
Finanzmittelbestand 31.12.	332	403

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag 2004 erheblich über dem Vorjahresniveau. Hierin sind der Jahresüberschuss von 274 T€, die erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 130 T€ und einige geringe Veränderungen im Forderungs- und Verbindlichkeitsbereich enthalten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Jahr 2004 erhöhte sich um 192 T€. Ursache hierfür sind umfangreiche Investitionen in das Leitungsnetz Am Bernhardsgraben und Am Lerchenbühl im Versorgungsgebiet Gorndorf.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Gewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss 2003 in Höhe von 50 T€ an die Gesellschafter und die Auszahlungen für die Tilgungen von Krediten.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Bilanzstruktur in T€

	31.12.2004	%	31.12.2003	%
Mittel- u. langfristig gebundene Aktiva	1.293	63,00	1.137	56,80
Kurzfristig gebundene Aktiva	760	37,00	865	43,20
	2.053	**100,00**	**2.002**	**100,00**
Eigenkapital	567	27,60	397	19,80
Mittel- u. langfristiges Kapital	870	42,40	1.083	54,10
Kurzfristiges Fremdkapital	616	30,00	522	26,10
	2.053	**100,00**	**2.002**	**100,00**

Durch höhere Investitionen in das Anlagevermögen erhöhte sich das mittel- und langfristig gebundene Vermögen gegenüber dem Vorjahr um 156 T€. Das kurzfristig gebundene Vermögen verringerte sich um 105 T€. Daraus resultiert die Erhöhung der Bilanzsumme im Berichtsjahr 2004 um 51 T€. Die Eigenkapitalquote liegt mit 27,60 % erheblich über dem Vorjahreswert mit 19,80 %.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital ging um 213 T€ zurück, während sich das kurzfristige Fremdkapital um 94 T€ erhöhte.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen war zu 44 % durch Eigenkapital bzw. zu 111 % durch mittel- und langfristiges Kapital gedeckt.

RISIKOANALYSE UND BESTEHENDE RISIKEN

Die Risikolage hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2003 wenig geändert.

Das Risiko besteht im Wärmeverkauf nach dem 30. Juni 2007 (Verträge laufen aus), da der bestehende Anschluss- und Benutzerzugang rechtliche Unwägbarkeiten enthält. Das Risiko soll durch den frühzeitigen Abschluss von neuen Wärmelieferungsverträgen mit verbesserten Bezugskonditionen gemindert werden.

Ein weiteres Risiko besteht im längeren Ausfall der Erzeugereinheiten sowohl der Eigenerzeugung im Heizhaus Gorndorf als auch der Fremderzeugung durch die Thüringen-Klinik. Durch Betriebsstörungen oder längere Ausfälle in einer der Erzeugereinheiten könnten sich negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft ergeben. Um seitens der WGS das Ausfallrisiko zu minimieren, werden die Mitarbeiter des Dienstleisters SWS ständig geschult und die vorhandenen technischen Anlagen und Netze regelmäßig gewartet.

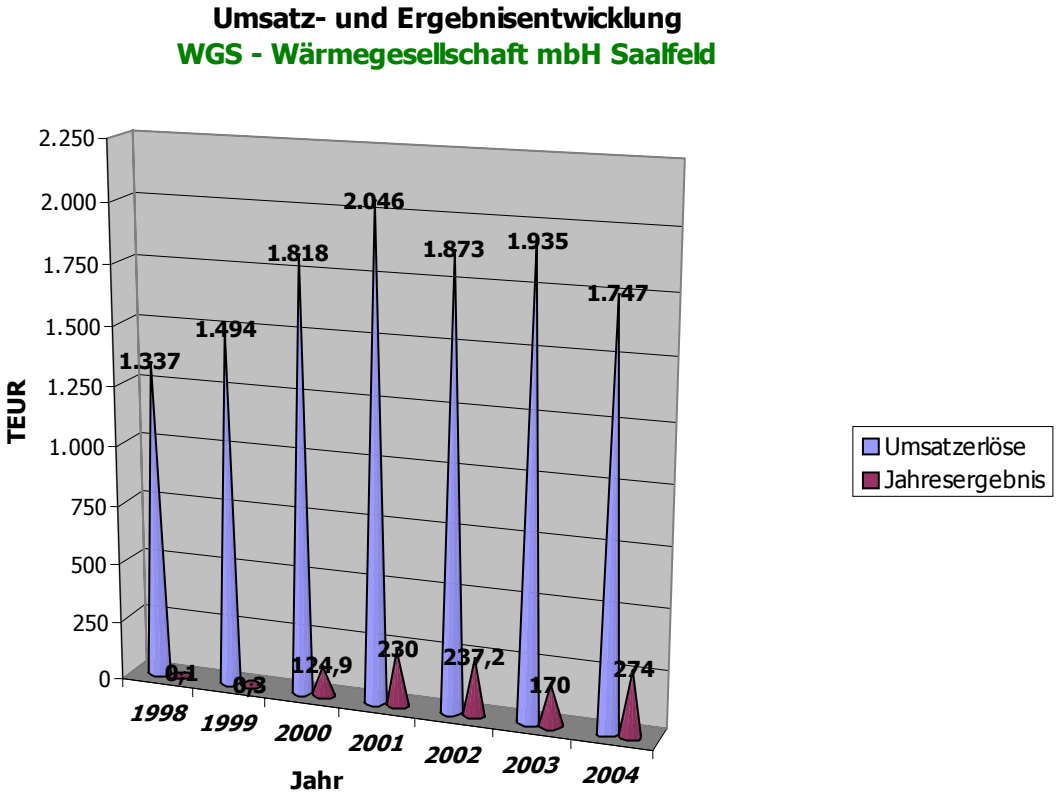
Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken gehört das Ausfall- und Kreditrisiko.

Die vorhandenen Risiken werden überwacht, neue Risiken werden erfasst und kritisch beurteilt. Dennoch sieht die WGS derzeit keine Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft beeinträchtigen könnten.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

(in TEUR)

Jahr	*1998*	*1999*	*2000*	*2001*		*2003*	*2004*
	1.337	1.494		2.046		1.935	1.747
Jahresergebnis	0,1		124,9		237,2	170,0	274,0



Personalaufwand

Der Personalaufwand entwickelte sich in den Jahren wie folgt:

Jahr	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**
Aufwand in T€	7,8	7,5	7,7	6,7	9,6	8,3	8,2

Für die Gesellschaft ist ausschließlich ein Geschäftsführer tätig.

Ausblick für das Unternehmen

Die Wärmeabgabe im I. Quartal 2005 erreichte 10.528,52 MWh. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit 11.207,67 MWh bedeutet dies ein Rückgang um 679,15 MWh oder 6,1 %. Von der gesamten Wärmeabgabe entfallen auf das Versorgungsgebiet Rainweg/Lessingstraße 2.267,15 MWh.

Für das Geschäftsjahr 2005 werden Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 50 T€ geplant.

Für das Jahr 2005 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Blockheizkraftwerk Gorndorf
Quelle: Stadtwerke Saalfeld GmbH

BILANZ
zum 31. Dezember 2004

AKTIVA	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	*0,00*	*0,00*
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	204.083,11	215.521,11
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.088.633,00	915.424,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	235,00	1.544,00
4. Anlagen im Bau	0,00	4.000,00
	1.292.951,11	*1.136.489,11*
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	*9.906,34*	*3.950,22*
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	159.058,26	133.707,95
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	127.759,96	126.494,34
3. Sonstige Vermögensgegenstände	129.838,15	196.428,73
	416.656,37	*456.631,02*
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	*332.359,10*	*403.346,74*
	758.921,81	**863.927,98**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	*1.135,44*	*1.116,23*
	2.053.008,36	**2.001.533,32**

PASSIVA

	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	77.500,00	77.500,00
II. Gewinnrücklage		
Andere Gewinnrücklagen	270.477,34	150.849,15
III. Jahresüberschuss	273.870,26	169.628,19
	621.847,60	*397.977,34*
B. Erhaltene Baukostenzuschüsse	*69.353,00*	*75.400,00*
C. Rückstellungen	*75.042,00*	*61.044,09*
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.086.177,75	1.291.8383,81
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.080,22	53.529,65
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	114.414,58	119.328,27
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
-> davon aus Steuern: 28.093,21 €	28.093,21	2.415,16
	1.286.765,76	*1.467.111,89*
E. Rechnungsabgrenzungsposten	*0,00*	*0,00*
	2.053.008,36	**2.001.533,32**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. Januar - 31. Dezember 2004

Gewinn- und Verlustrechnung		2004	2003
		€	€
1.	**Umsatzerlöse**		
	Fernwärmelieferungen	1.726.476,63	1.854.877,80
	Auflösung Baukostenzuschüsse	6.047,00	6.047,00
	Sonstige Erlöse	0,00	0,00
		1.732.523,63	*1.860.924,80*
2.	**Sonstige betriebliche Erträge**	*14.096,65*	*73.630,65*
	Gesamtleistung	**1.746.620,28**	**1.934.555,45**
3.	**Materialaufwand**		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	-917.897,77	-1.117.733,53
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-27.497,20	-34.330,72
		-945.394,97	*-1.152.064,25*
	Rohergebnis	**801.225,31**	**782.491,20**
4.	Personalaufwand	*-8.331,96*	*-8.183,26*
5.	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	*-129.766,91*	*-115.856,00*
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	*-156.737,49*	*-307.518,53*
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	*9.949.79*	*17.697,83*
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	*-71.071,95*	*-82.058,67*
9.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	**445.266,79**	**286.572,57**
10.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-170.864,70	-116.207,55
11.	Sonstige Steuern	-531,83	-736,83
12.	**Jahresüberschuss**	**273.870,26**	**169.628,19**

SAALFELDER FEENGROTTEN UND TOURISMUS GMBH

Feengrottenweg 2
07318 Saalfeld

Telefon: (0 36 71) 5 50 40
Telefax: (0 36 71) 54 04 40

E-Mail: info@feengrotten.de
Website: www.feengrotten.de

SAALFELDER FEENGROTTEN UND TOURISMUS GMBH

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Saalfeld.
Das Stammkapital beträgt 51.500,00 Euro.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Gesellschafterversammlung

Richard Beetz
Bürgermeister der Stadt Saalfeld/Saale

Aufsichtsrat

Richard Beetz
Bürgermeister der Stadt Saalfeld
Vorsitzender

Matthias Graul
1. Beigeordneter / Hauptdezernent der Stadt Saalfeld

Dieter Büchner
Stadtrat der Stadt Saalfeld (ab Aug. 2004)

Klaus-Bernd Holzhey
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Klaus Rabsilber
Stadtrat der Stadt Saalfeld (ab Aug. 2004)

Viola Rümpler
Stadträtin der Stadt Saalfeld (bis Juli 2004)

Rainer Wurzbach
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Wolfgang Dütthorn
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Geschäftsführerin

Yvonne Lenz-Habermann

Kurzvorstellung des Unternehmens

Laut gültigem Gesellschaftsvertrag vom 19. Dez. 2002 sind Gegenstand des Unternehmens der Betrieb, die Verwaltung, die Organisation und wirtschaftliche Vermarktung des Schaubergwerkes „Saalfelder Feengrotten" einschließlich des Heilstollens „Emanatorium" und aller auf dem Gelände befindlichen Anlagen und Einrichtungen. Unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sind der Erhalt und die Verbesserung der natürlichen Gegebenheiten zu gewährleisten sowie das Kulturgut Feengrotten in zumutbarem und gebotenem Maße für die Allgemeinheit zugänglich zu halten.

Die Gesellschaft ist zugleich Vertreter der touristischen Interessen der Stadt Saalfeld. Gegenstand des Unternehmens ist ferner die touristische Vermarktung der Stadt Saalfeld und der Region.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle der Aufgabe des Unternehmens dienlichen und mit dem Zweck der Gesellschaft in Zusammenhang stehenden Geschäfte zu betreiben, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar und mittelbar gefördert werden kann.

Bergmann mit HWH
Quelle: Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH

Aus diesem Grund wurde 2000 die Ausgliederung des Fremdenverkehrsamtes Saalfeld-Information aus der Stadtverwaltung Saalfeld und die Übernahme der bisherigen städtischen Mitarbeiter durch die SFTG vorgenommen, welche nunmehr auch die branchenüblichen Serviceleistungen einer städtischen Fremdenverkehrseinrichtung erbringt.

Die Gesellschaft kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen errichten, erwerben und pachten, ferner Interessengemeinschaften und Zweigniederlassungen errichten.

Grundzüge des Geschäftsverlaufes

Marktsituation

Der Tourismus hat für Thüringen eine große wirtschaftliche Bedeutung.

Im Jahr 2004 wurden ca. 3 Mio. Ankünfte mit ca. 8 Mio. Übernachtungen registriert. Von den jährlich über 63 Mio. Urlaubsreisen der Deutschen führten jedoch nur ca. 1 % nach Thüringen. Meist verbringen die Gäste hier einen Kurzurlaub bzw. eine Tagesreise.

Nach der positiven Entwicklung Anfang der 90er Jahre hat die Finanzwirtschaft seit dem Jahr 2000 vielerorts Stagnation und rückläufige Entwicklungen zu verzeichnen. Zahlreiche touristische Einrichtungen wie Museen, Hotels, Gastronomiebetriebe und Veranstalter bekommen die zurückgehenden Besucherzahlen deutlich zu spüren.

Die gegenwärtige Marktsituation im Tourismus wird darüber hinaus durch einen spürbaren Wandel im Urlaubsverhalten der Deutschen geprägt. Immer mehr Urlauber entscheiden sich für eine oder mehrere Kurzreisen.

Auch bei knapper werdendem Geld- und Zeitbudget stellen die Kunden hohe Ansprüche an Leistung und Qualität. Der Preis wird für die Auswahl eines Reiseziels immer wichtiger. Insgesamt nehmen ohne Flug erreichbare Ferienziele im Inland in der Gunst der Urlauber weiter zu.

Durch eine stetig steigende Zahl touristischer Anbieter wird es zunehmend schwerer, sich auf dem Markt zu behaupten und die Urlauberentscheidung auf die eigenen Produkte zu lenken. Dabei stehen die Leistungsträger in Thüringen nicht nur untereinander in harter Konkurrenz, sondern auch zu den anderen Bundesländern sowie einer Vielzahl attraktiver ausländischer Reiseziele mit einem bemerkenswerten Preis-Leistungsverhältnis.

Die Thüringen-Gäste stammen überwiegend aus den alten Bundesländern, Urlauber aus den neuen Bundesländern stellen knapp ein Drittel der Gäste Thüringens dar. Aus dem Ausland stammen 5 % aller Gäste.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäftstätigkeit der SFTG im Jahr 2004 war von einer äußerst erfolgreichen Entwicklung gekennzeichnet.

In Anbetracht der nach wie vor schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage und als Konsequenz der Eintrittspreiserhöhung waren leichte Rückgänge der Besucherzahlen erwartet worden. Der Geschäftsführung ist es jedoch entgegen der ursprünglichen Planung gelungen, durch die veränderte Angebots- und Preisgestaltung die Einnahmen aus dem Besuch des Schaubergwerkes um beachtliche 38 % gegenüber dem Vorjahr zu steigern.

Wie im Vorjahr besuchten auch 2004 rund 180.000 Gäste das Schaubergwerk.

Die Einnahmen aus dem im Vorjahr übernommenen Fotogeschäft trugen ebenfalls maßgeblich zur Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr bei.

Durch eine Weiterentwicklung der gesamten Produktpalette und Schaffung neuer Angebotsbausteine wurden ebenso in den Geschäftsbereichen Heilstollen, Hochzeiten unter Tage, Souvenirverkauf und der Saalfeld-Information Einnahmesteigerungen erzielt.

Der Heilstollen der Saalfelder Feengrotten war mit 180 Patienten innerhalb des Geschäftsjahres sehr gut besucht. Während der neun Kurdurchgänge ist es gelungen, die Aufenthaltsdauer der Patienten zu erhöhen und die Einnahmen gegenüber dem Vorjahr um 30 % zu steigern.

Heilkur im Heilstollen der Feengrottten
Quelle: Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH

Im Märchendom der Feengrotten gaben sich 106 Brautpaare das Ja-Wort unter Tage, darunter auch das 300. Brautpaar seit Einführung dieses Angebotes. Damit wurden 2004 bereits 41 % aller standesamtlichen Trauungen der Stadt Saalfeld im Schaubergwerk vollzogen.

Mit dem erfolgen Umbau der beiden Souvenirshops der Feengrotten im Handwerkerhof und am Brunnentempel ist es gelungen, den Verkauf von Handelswaren um 22 % gegenüber dem Vorjahr zu erhöhen. Neben einem vielseitigen und gut präsentierten Warenangebot wurde der Schwerpunkt des Sortiments auf regionaltypische Spezialitäten gelegt.

Die Vermittlungstätigkeit der Saalfeld-Information stand ganz im Zeichen des 105. Deutschen Wandertages vom 21. – 25. Juli 2005 im Städtedreieck Saalfeld – Rudolstadt – Bad Blankenburg. Zu diesem Großereignis werden ca. 25.000 – 30.000 Gäste aus ganz Deutschland erwartet. Die Übernachtungsvermittlung und Koordinierung erfolgte hier fast ausschließlich über die SFTG. Zum Jahresende wurde bereits ein Großteil der Gästebetten über die Saalfeld-Information für den Wandertagszeitraum reserviert.

Die Übernachtungsstatistik für Saalfeld war im Jahr 2004 z. T. rückläufig. Der per 31. Dez. 2004 vom Thüringer Landesamt für Statistik ausgewiesene Rückgang von ca. 10 % wurde jedoch zwischenzeitlich gestoppt. Im ersten Quartal 2005 konnten wieder steigende Übernachtungszahlen verzeichnet werden.

Der „Nächtliche Stadtrundgang durch die Steinerne Chronik Thüringens" erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit. Während der öffentlichen Stadtführungen und Nachtstadtführungen wurden 3.400 Gäste durch die „Steinerne Chronik Thüringens" begleitet.

Mit dem Verkauf von Veranstaltungskarten wurde in der Saalfeld-Information eine Einnahmesteigerung von 9 % gegenüber dem Vorjahr erzielt.

Nächtliche Stadtführung
Quelle: Saalfelder Feengrotten u. Tourismus GmbH

Die Beschäftigungssituation des Unternehmens konnte weiter verstetigt und ausgebaut werden. Infolge der Übernahme des Fotogeschäftes, einer Veränderung des Führungskonzeptes für die Feengrotten und dem Ausbau des Marketingbereiches konnten im Geschäftsjahr 2004 durchschnittlich 29 Mitarbeiter, davon 20 Festangestellte und 9 Mitarbeiter im Saisonarbeitsverhältnis, beschäftigt werden.

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Öffentlichkeitsarbeit für die Feengrotten, die Stadt Saalfeld und die Region erfolgte durch Pressearbeit, Messebesuche und Präsentationen sowie Rundfunk- und Fernsehbeiträge.

Die Tourismus GmbH setzte im Rahmen ihrer Marketingarbeit diverse selbst entwickelte Flyer und Werbebroschüren über Saalfeld und die Feengrotten ein. Der Vertrieb der Publikationen erfolgte thüringen- und deutschlandweit.

Die von der Gesellschaft durchgeführten Veranstaltungen „Feengrottennacht" und „Grottenadvent" wurden sehr gut besucht und dienten insbesondere bei der einheimischen Bevölkerung dem Imagegewinn und der Wiedergewinnung von Kundenpotentialen.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für den Verein „Erlebnisland Rennsteig – Saale" hat die Gesellschaft auch 2004 einen wichtigen Beitrag zur Vermarktung der Region geleistet. Unter ihrer Regie entstanden die Reiseplaner – ein gebündeltes Image- und Übernachtungsverzeichnis, die Sommer- und Winterausgabe der Gästezeitung, der Erlebnisführer „Ausflugsziele vom Rennsteig bis zur Saale" sowie ein überarbeiteter Internetauftritt. Darüber hinaus wurden wichtige touristische Messen innerhalb Deutschlands besucht.

ERGEBNISVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 12.760,27 € auf neue Rechnung vorzutragen.

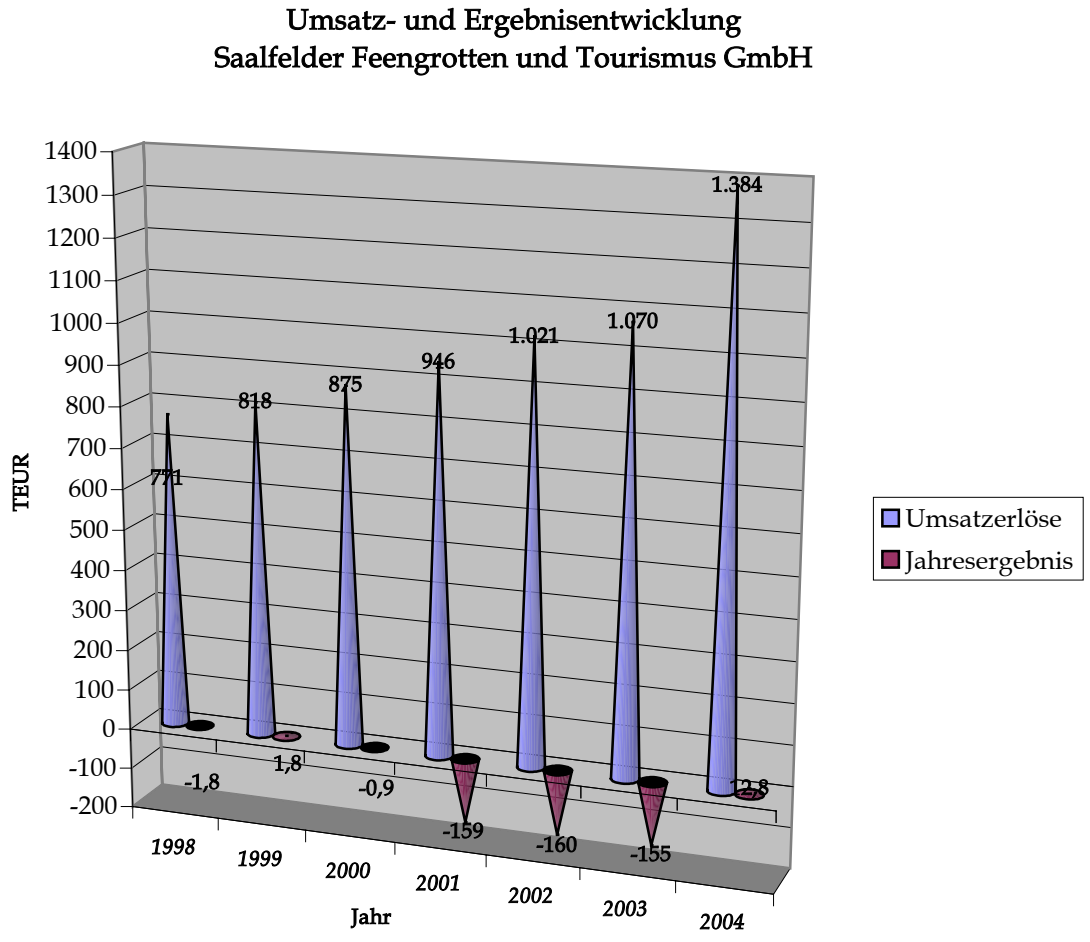
ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKES

Die Schaffung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen ist gemäß § 2 ThürKO in allen Gemeinden eine wesentliche, auf die örtliche Gemeinschaft bezogene, Aufgabe. Es gehört zu den unmittelbaren Aufgaben einer Stadt die sogenannten weichen Standortfaktoren zu stärken. Die Saalfelder Feengrotten zählen zu den bedeutendsten Einrichtungen des Freistaates Thüringen. Die Stadt Saalfeld konnte sich hierbei den Vorteil zu Nutze machen, dass sie über die „Farbenreichste Schaugrotte der Welt" verfügt und sie diesen Anziehungsmagnet in Form einer 100 %-igen Gesellschaft verwaltet. Darüber hinaus vermarktet diese Gesellschaft touristisch die Stadt Saalfeld und die Region. Hiervon erwachsen Impulse und Synergien, die sich auf die Stadtentwicklung positiv niederschlagen.

UMSATZ- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

(in TEUR)

Jahr	*1998*	*1999*	*2000*	*2001*		*2003*	*2004*
Umsatzerlöse	771	818	875	946	1.021	1.070	
Jahresergebnis	- 1,8	+ 1,8	- 0,9	- 159,0	- 160,0	- 155,0	+ 12,8



Die Stadt Saalfeld leistete an die SFTG im Haushaltsjahr 2004 eine Gesellschaftereinlage in Höhe von 190 T€.

Durchschnittlich Beschäftigte Arbeitnehmer

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Festangestellte	7	7	9	10	10	15	20
Saisonkräfte	13	11	11	11	9	5	9
Saalfeld-Info							
▪ Festangestellte	--	--	5	4	4	4	4
▪ Saisonkräfte	--	--	--	1	--	--	--

Ausblick für das Unternehmen

Gralsburg im Bergwerk
Quelle: Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH

Um die erfolgreiche Entwicklung der Gesellschaft weiter fortzusetzen, wird der Schwerpunkt der kommenden Jahre auf der konzeptionellen Weiterentwicklung des Unternehmens, einer permanenten Qualitätssicherung und -steigerung sowie einer weiteren Ausrichtung auf die vorhandenen Zielgruppen liegen.

In Vorbereitung der neuen Saison wurden bereits die konzeptionellen Grundlagen für neue Führungsangebote gelegt. Diese widmen sich thematischen Schwerpunkten wie dem Leben der Bergleute, der Geologie der Grotten oder den Themen Fantasie und Märchen.

Ab März 2005 wird der Betrieb der Gaststätte Grottenschenke in Verantwortung der SFTG fortgeführt. Ziel der Übernahme ist eine Verbesserung der gesamten Servicekette, stärkere Kundenorientierung und Einbindung der gastronomischen Angebote in die Gesamtvermarktung der Saalfelder Feengrotten.

Für die Stadt Saalfeld ist die Einführung des audio-visuellen Führungssystems „iGuide", eines Minicomputers in Westentaschengröße, geplant. Mit ihm kann der Gast die Stadt individuell und unabhängig von angebotenen öffentlichen Stadtführungen entlang des „Historischen Rundwanderweges" mit Bild und Ton erkunden.

Ungewohnte und spannende Eindrücke bietet ab Sommer 2005 die Stadtführung „Kutschfahrt durch das herzogliche Saalfeld". Mit dem Kremser geht es zu wichtigen Gebäuden der „Steinernen Chronik". Begleitet von historischen Personen werden die Gäste in die Zeit der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts zurückversetzt und erfahren Wissenswertes und Unterhaltsames aus dieser Zeit.

Die Arbeit der Gesellschaft wird auch zukünftig von einer engen Kooperation mit den touristischen Leistungsträgern der Region und ganz Thüringens gekennzeichnet sein.

Die Geschäftsleitung der SFTG geht von einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung in den nächsten Jahren aus.

BILANZ
zum 31. Dezember 2004

(ungeprüft)

AKTIVA

	Stand am 31.12.2004	Stand am 01.01.2004
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. EDV-Software	3.563,00	6.000,00
2. Rechte	1.840,00	5.000,00
	5.403,00	*11.000,00*
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	1.977.531,41	2.056.000,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	1,00	5.000,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	120.672,06	113.000,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.321.53	5.000,00
	2.113.526,00	*2.179.000,00*
	2.118.929,00	**2.190.000,00**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	28.789,38	15.000,00
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	78.679,91	83.000,00
	107.469,29	*98.000,00*
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.205,45	19.000,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	27.321,43	19.000,00
	55.526,88	*38.000,00*
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	*127.658,13*	*128.000,00*
IV. Guthaben bei Kreditinstituten	*351.658,86*	*150.000,00*
C. Rechnungsabgrenzungsposten	*8.217,82*	*12.000,00*
	2.769.459,98	**2.616.000,00**

(ungeprüft)

PASSIVA

	Stand am 31.12.2004	Stand am 01.01.2004
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.500,00	51.000,00
II. Kapitalrücklage	1.206.141,89	1.016.000,00
III. Verlustvortrag	-476.192,53	-321.000,00
IV. Jahresüberschuss-/fehlbetrag	12.760,27	-155.000,00
	794.209,63	*591.000,00*
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	*704.191,24*	*727.000,00*
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	*1.033,83*	*0,00*
2. Sonstige Rückstellungen	*27.569,00*	*26.000,00*
	28.602,83	*26.000,00*
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.178.311,49	1.219.000,00
-> davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 41.910,26 € (Vorjahr: 40.989,14 €)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.495,86	3.000,00
-> davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 6.495,86 € (Vorjahr: 2.872,89 €)		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	57.648,93	50.000,00
-> davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 57.648,936 € (Vorjahr: 49.970,48 €)		
-> davon gegenüber Gesellschaftern: 0,00 € (Vorjahr: 2.263,26 €)		
-> davon aus Steuern: 6.657,14 € (Vorjahr: 0,00 €)		
-> davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
	1.242.456,28	*1.272.000,00*
	2.769.459,98	**2.616.000,00**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. Januar - 31. Dezember 2004

(ungeprüft)

Gewinn- und Verlustrechnung		2004	2003
		€	€
1.	**Umsatzerlöse**	*1.383.519,99*	*1.070.000,00*
2.	**Sonstige betriebliche Erträge**	75.315,13	54.000,00
		1.458.835,12	*1.124.000,00*
3.	**Materialaufwand**		
	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	*143.521,86*	*88.000,00*
4.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	597.868,43	522.000,00
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	125.844,97	112.000,00
	- davon für Altersversorgung: 2.760,98 € (Vorjahr: 2.760,98)		
		723.713,40	*634.000,00*
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	*139.041.75*	*136.000,00*
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	*367.665,45*	*348.000,00*
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.181,76	4.0000,00
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	71.835,20	74.000,00
		66.653,44	*70.000,00*
9.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	**18.266,22**	**-152.000,00**
10.	Steuererstattungen vom Einkommen u. vom Ertrag	3,80	0,00
11.	Sonstige Steuern	5.509,75	3.000,00
12.	**Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag**	**12.760,27**	**-155.000,00**

Remschützer Straße 44
07318 Saalfeld

Telefon: (0 36 71) 53 36 11
Telefax: (0 36 71) 53 51 19

E-Mail: bauhof@stadt-saalfeld.de
Website: www.saalfeld.de

BAUHOF DER STADT SAALFELD/SAALE

Der Stadtrat beschloss am 28. April 1999, den Bauhof der Stadt Saalfeld als Eigenbetrieb zu führen. Die Betriebssatzung trat am 1. Januar 2000 in Kraft.

Das Stammkapital des Betriebes umfasst 520.000 €.

ORGANE DES BAUHOFES

Werkleitung

Mario Tschäpe

Werkausschuss

bis 23. November 2004

Richard Beetz — *Vorsitzender*
Bürgermeister der Stadt Saalfeld

Frank Dobermann — *Stellvertreter*
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Reinhardt Bähring
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Walter Reichel
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Manfred Schildbach
Stadtrat der Stadt Saalfeld

ab 23. November 2004

Erich Roschka — *Vorsitzender*
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Gerhard Franz — *Stellvertreter*
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Dieter Büchner
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Karl-Hermann Geißler
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Klaus-Bernd Holzhey
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Frieder Lippmann
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Bernd Lochner
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Norbert Schneider
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Michael Schüner
Stadtrat der Stadt Saalfeld

KURZVORSTELLUNG DES UNTERNEHMENS

Der Bauhof der Stadt Saalfeld wurde in 4 Meisterbereiche mit folgenden Aufgaben aufgeteilt:

- Meisterbereich I Straßenbau und Winterdienst
- Meisterbereich II Straßenbeleuchtung
- Meisterbereich III Straßenreinigung
- Meisterbereich IV Grünflächenpflege

Der **Meisterbereich I** ist zuständig für den Straßenunterhalt und den Winterdienst im Stadtgebiet.
Dabei geht es überwiegend um Kleinstreparaturen wie Lochflickereien. Großflächige Bitumarbeiten kann der Bauhof nicht realisieren, da er nicht über die entsprechende Technik verfügt. Außerdem realisiert dieser Bereich die Reinigung der Straßeneinläufe.

Der **Meisterbereich II** ist für die Wartung und Pflege der Straßenbeleuchtung im Stadtgebiet zuständig. Zudem ist er in der Lage, Investitionen an Straßenbeleuchtungsmaßnahmen zu realisieren.

Der **Meisterbereich III** ist für die Straßenreinigung im Stadtgebiet zuständig. Dabei wird die maschinelle Kehrung mit einer kleinen und einer großen Kehrmaschine absolviert, sowie der Handkehrdienst im Stadtgebiet. Die maschinelle Kehrleistung beträgt ca. 120 km pro Woche. Dieser Meisterbereich wird vom Werkleiter selbst angeleitet.

Der **Meisterbereich IV** Grünflächenpflege ist zuständig für Strauch-, Gehölz- und Beetbepflanzungen der Stadt. Außerdem ist er für den Unterhalt der städtischen Spielplätze zuständig.

Neben den aufgeführten Tätigkeiten, die den einzelnen Meisterbereichen zugeordnet werden können, verrichtet der Bauhof manuelle Dienstleistungen für die einzelnen Ämter der Verwaltung, aber auch für Vereine.

Verladung des Maibaumes aus dem Stadtwald
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

Grundzüge des Geschäftsverlaufes

Der Bauhof der Stadt Saalfeld erbrachte im Berichtsjahr 4,2 % mehr Umsatzerlöse als im Wirtschaftsplan 2004 ausgewiesen. Im Vergleich zum Vorjahr gingen die Umsatzerlöse um 88.107 € zurück.

Der **Meisterbereich I – Straßenbau** erreichte nicht die Umsätze des Vorjahres. Diese gingen um 109.860 € (9,6 %) zurück. Ausschlaggebend dafür war das Ausscheiden einer Saisonkraft in die 3-Felder-Halle sowie noch zwei Dauerkranke.
Zwei Gesellen erbrachten nicht die gewünschten Leistungen. Ihre bis 31. Dez. 2004 befristeten Arbeitsverträge wurden daraufhin nicht verlängert.

Die Hauptaufgaben in diesem Meisterbereich lagen weiterhin in der Unterhaltung der Straßen, Wege und Plätze. Die größten Straßenreparaturen erfolgten im Berichtsjahr in der Straße der Freundschaft, Hannostraße, Zum Turnplatz, Am Eckardtsanger, Schillerstraße, Ziegelgasse und an der Roten Berg Straße. Das Auftragsvolumen lag bei 102 T€.
Weiterhin wurden die Sprengarbeiten am Radweg Preilipper Straße tatkräftig unterstützt.

Straßenbauarbeiten im Adrianstal
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

Der Meisterbereich Straßenbau erbrachte im Berichtsjahr 22.325,00 Leistungsstunden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Meisterbereich I – Straßenbau	2004		2003	
	Stunden	%	Stunden	%
Straßenbau	13.923,00	62,4	15.511,75	66,8
Einzelaufträge	5.334,50	23,9	3.829,50	16,5
Winterdienst	962,75	4,3	1.297,00	5,6
Gewässerunterhalt	500,50	2,2	1.096,00	4,7
Grünflächen	413,00	1,9	553,00	2,4
Spielplätze	249,25	1,1	0,00	0,0
Stadtökologie	191,25	0,9	190,00	0,8
Bushaltestellen	166,25	0,7	264,00	1,1
Straßenbeleuchtung	159,00	0,7	186,00	0,8
Bushaltestellen Bahnhof	157,00	0,7	0,00	0,0
Friedhof	84,50	0,4	106,00	0,5
Brunnenwartung	72,75	0,3	52,00	0,2
Schulen	43,50	0,2	0,00	0,0
Straßenreinigung	36,25	0,2	86,00	0,4
Bereitschaftsdiensteinsätze	31,50	0,1	38,50	0,2
	22.325,00	**100,0**	**23.209,75**	**100,0**

Dazu kommen 8.268,00 Stunden Winterdienstbereitschaft einschließlich Bundesstraßen und 4.981,25 Stunden für den täglichen Bereitschaftsdienst nach Arbeitsende.

In den Leistungsstunden kam es zu keinen großen Verschiebungen. Die Straßenreparaturen werden immer intensiver und es wurden im Jahr 2004 500 t Heißbitumen mehr eingebaut; insgesamt waren es 1.750 t.

Die Beschädigungen an Verkehrszeichen, Spiegeln und Geländern sind um 26 % zurückgegangen. Die aufgebrachte Summe zur Wiederinstandsetzung betrug 8.749,63 €. Dabei waren 2.435,80 € mutwillige Zerstörung, der Rest durch Unfälle verursacht.

Der **Meisterbereich II – Straßenbeleuchtung** kümmerte sich auch in diesem Jahr um eine fehlerfreie Beleuchtung. Die Umsatzerlöse sind zum Vorjahr um 11,7 % gestiegen. Ausschlaggebend dafür sind die Erhöhungen der Strombezugskosten durch Neubauten sowie die Materialintensität.
Die Strombezugskosten lagen 2004 bei 225.856 € und erhöhten sich zum Vorjahr um 17.533 €. Diese Kosten gehen in die Umsatzerlöse des Meisterbereiches ein und machen 47,8 % des Gesamtumsatzes aus.

Die Mitarbeiter dieses Meisterbereiches errichteten in diesem Jahr folgende Straßenbeleuchtungsneubauten:

- Pirmasenser Straße
- Magnolienweg
- Hinter der Mauer
- Kleine Gasse
- Feengrottenweg
- Brucknerstraße
- Kapellenstraße
- Untere Dorfstraße

Reparatur der Straßenbeleuchtung
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

Diese Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt 62.970 € und machen somit 13,3 % der Umsatzerlöse aus.

Der Meisterbereich II – Straßenbeleuchtung leistete insgesamt 4.714,00 Leistungsstunden, die sich folgendermaßen zusammensetzen:

Meisterbereich II – Straßenbeleuchtung	2004		2003	
	Stunden	%	Stunden	%
Unterhalt Straßenbeleuchtung	2.855,50	60,6	2.912,25	65,4
Einzelaufträge	1.287,75	27,3	1.004,25	22,5
Gehölzunterhalt	307,25	6,5	182,00	4,1
Wartung Brunnen	117,00	2,5	120,75	2,7
Winterdienst	83,25	1,8	161,75	3,6
Schulen	20,50	0,4	0,00	0,0
Anstrahlungen	14,75	0,3	19,50	0,4
Straßenbau	1,00	0,0	29,00	0,7
Sonstiges	27,00	0,6	26,50	0,6
	4.714,00	**100,00**	**4.456,00**	**100,0**

Hinzu kommen noch 1.806,00 Winterdienstbereitschaftsstunden, sowie 751,50 Stunden für den täglichen Bereitschaftsdienst nach Arbeitsende.

Eine Prüfung ortveränderlicher Geräte erfolgte in der Aquilaschule, Grundschule Reinhardtstraße und in den Regelschulen Gorndorf, Geschwister Scholl und Südstadtschule sowie in der Freiwilligen Feuerwehr im Gesamtwert von 6.000 €. An defekten Straßenlampen wurden 811 Glühlampen gewechselt.

Die Schadensbehebung an Straßenbeleuchtungseinrichtungen erhöhte sich zum Vorjahr um 57,1 % auf insgesamt 6.791 €. Dabei sind nur 400 € durch Vandalismus zu verzeichnen. Der Rest geht auf Unfälle.

Der **Meisterbereich III – Straßenreinigung** zeigte sich auch in diesem Jahr zuständig für die Sauberkeit der Stadt Saalfeld und ihrer Außengebiete sowie für die Reinigung nach Festen und Märkten. Dabei wurden 581 m³ Hausmüll und 245 m³ Straßenkehricht aufgesammelt und entsorgt.

Die Umsatzerlöse gingen zum Vorjahr um 7,4 % zurück. Gründe dafür sind zwei Langzeiterkrankungen. Das Durchschnittsalter im Meisterbereich liegt bei 52 Jahren.

Einsatz der kleinen Kehrmaschine
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

Auch in diesem Jahr wurden die Kehrmaschinen für Fremdbetriebe eingesetzt und erwirtschafteten dadurch 8.200 €. Allerdings sind das 4.020 € weniger als im letzten Jahr.

Der Meisterbereich III – Straßenreinigung erbrachte im Berichtsjahr 9.295,25 Stunden. Diese gliedern sich wie folgt:

Meisterbereich III – Straßenreinigung	2004		2003	
	Stunden	%	Stunden	%
Straßenreinigung	8.343,75	89,8	8.060,75	88,0
Winterdienst	336,25	3,6	280,50	3,1
Einzelaufträge	256,25	2,7	264,75	2,9
Reinigung Grüner Markt	143,00	1,5	275,75	3,0
Laubentsorgung	137,25	1,5	178,00	1,9
Straßenbau	61,25	0,7	45,00	0,5
Grünflächen	15,00	0,2	25,75	0,3
Bereitschaftsdiensteinsätze	2,50	0,0	26,00	0,3
	9.295,25	**100,00**	**9.156,50**	**100,0**

Dazu kommen noch 626,75 Stunden Winterdienstbereitschaft sowie 514,00 Stunden für den täglichen Bereitschaftsdienst nach Arbeitsende.

Der **Meisterbereich IV – Grünflächenpflege** erbrachte im Berichtsjahr hauptsächlich seine Umsatzerlöse durch die Wahrnehmung der Unterhaltspflicht. Neben den routinemäßigen Arbeiten wie Grünflächenpflege, Pflanzarbeiten, Gießen und Düngen, Spielplatzunterhalt, Heckenrückschnitt usw. wurde dieser Meisterbereich verstärkt in der Baumpflege und Baumfällung eingesetzt. Hierbei ist ein enges Verhältnis zum Meisterbereich II – Straßenbeleuchtung aufgrund der Nutzung des Hubsteigers erforderlich und außerdem ein großes Maß an Schulungen und Weiterbildungen notwendig.

Gießen im Schlosspark
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

Die Umsatzerlöse sind nahezu identisch zum Vorjahr. Im Personalbestand gab es keine Veränderungen. Tatkräftige Unterstützung erhalten die Mitarbeiter des Meisterbereiches durch den Einsatz von 3 Saisonkräften (Frauen) und immer wechselnden Zivildienstleistenden.

Im Berichtsjahr wurden im Meisterbereich IV – Grünflächenpflege 11.533,90 Stunden geleistet, die sich wie folgt untergliedern:

Meisterbereich IV – Grünflächenpflege	2004		2003	
	Stunden	%	Stunden	%
Grünflächenunterhalt	5.511,00	47,8	3.953,40	37,4
Schlosspark	2.267,90	19,6	1.929,40	18,3
Spielplatzunterhalt	1.748,25	15,1	2.301,75	21,7
Gehölzunterhalt	847,75	7,3	888,25	8,4
Einzelaufträge	401,50	3,5	276,75	2,6
Abpollerung	318,75	2,8	509,50	4,8
Winterdienst	208,00	1,8	382,50	3,6
Schulen Grün + Spielplätze	126,00	1,1	129,75	1,2
Straßenbau	32,75	0,3	31,25	0,3
Müllberäumung Ökologie	31,25	0,3	20,75	0,2
Unterhalt von Biotopen	30,75	0,3	60,25	0,6
Bereitschaftsdiensteinsätze	6,00	0,1	0,00	0,0
Straßenbeleuchtung	4,00	0,0	12,50	0,1
Laubentsorgung	0,00	0,0	86,25	0,8
Brunnenwartung	0,00	0,0	2,00	0,00
	11.533,90	**100,00**	**10.584,30**	**100,0**

Auch hier kommen noch 1.198,50 Stunden Winterdienstbereitschaft und Bereitschaftsstunden von 162,00 für den Dienst nach Arbeitsende dazu.

Am Ende des Jahres blickt der Bauhof auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

Erfüllung des öffentlichen Zweckes

Gemäß § 2 ThürKO gehört die Aufrechterhaltung der öffentlichen Reinlichkeit, insbesondere die Reinigung der öffentlichen Straßen und Plätze innerhalb der geschlossenen Ortslage zur unmittelbaren Aufgabe einer Stadt.

Die Stadt Saalfeld gründete den Eigenbetrieb Bauhof, der insbesondere folgende Aufgaben zu realisieren hat:

- Unterhalt öffentlicher Straßen, Wege und Plätze,
- der Winterdienst auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen,
- die Reinigung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze
- die Grünflächenpflege,
- die Straßenbeleuchtung und
- manuelle Dienstleistungen für die Stadtverwaltung.

Kanalbauarbeiten
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

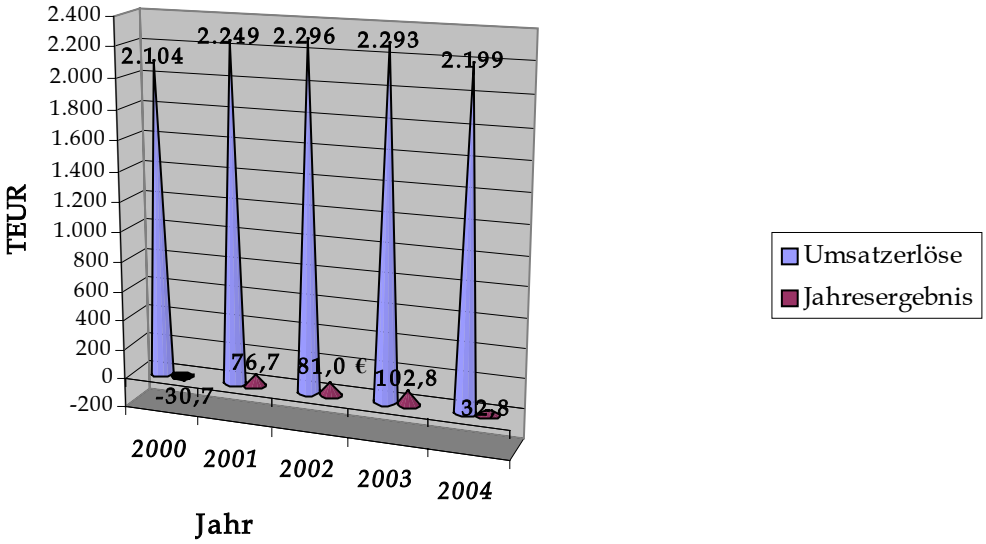
Umsatz- und Ergebnisentwicklung

(in TEUR)

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004
Umsatzerlöse	2.104		2.296	2.293	2.199
Jahresergebnis	- 30,7	+ 76,7	+ 81,0	+ 102,8	

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Bauhof der Stadt Saalfeld/Saale



Beschäftigte Arbeitnehmer

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Arbeiter	30	32 *)	31 *)	32 *)	31 *)	30 *)	29,75 *)
Angestellte	7	8	8	8	8	6	6

*) einschließlich Saisonkräfte

Ausblick für das Unternehmen

Zur Erbringung der Umsatzerlöse ist der Bauhof der Stadt Saalfeld vollumfänglich auf die Stadt Saalfeld angewiesen. Aufgrund seiner Rechtsform kann er sich nicht an öffentlichen Ausschreibungen beteiligen. Die Leistungsfähigkeit des Bauhofes sollte im Bereich Straßenunterhalt und Straßenbeleuchtung auf die Realisierung investiver Maßnahmen gesteigert werden. Aufgrund der sich abzeichneten schwierigen finanziellen Situation der Stadt muss ein Leistungsabbau mit einem Personalabbau einhergehen.

BILANZ
zum 31. Dezember 2004

(ungeprüft)

AKTIVA	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	*683,00*	*1.915,00*
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Betriebs-, Geschäfts- und anderen Bauten	3.271.140,14	3.329.119,14
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.071,00	217.475,00
	3.424.211,14	*3.546.594,14*
	3.424.894,14	**3.548.509,14**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	*74.131,94*	*74.915,27*
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	185.359,46	177.082,89
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.242,91	1.838,15
	187.602,37	*178.921,04*
III. Guthaben bei Kreditinstituten	*653.219,11*	*539.036,14*
	914.953,42	**792.872,45**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**617,17**	**617,17**
	4.340.464,73	**4.341.998,76**

(ungeprüft)

PASSIVA	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	520.000,00	520.000,00
II. Rücklagen		
Allgemeine Rücklage	2.233.826,52	2.233.826,52
III. Gewinn des Vorjahres	179.071,29	127.670,47
IV. Jahresgewinn	32.824,28	102.801,63
	2.965.722,09	*2.984.298,62*
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	*224.779,00*	*169.626,00*
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.163,95	24.626,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale	1.125.113,76	1.163.189,03
3. Sonstige Verbindlichkeiten	685,93	258,66
	1.149.963,64	*1.188.074,14*
	4.340.464,73	**4.341.998,76**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. Januar - 31. Dezember 2004

(ungeprüft)

Gewinn- und Verlustrechnung		2004	2003
		€	€
1.	**Umsatzerlöse**	2.188.258,57	2.276.365,38
2.	**Sonstige betriebliche Erträge**	11.157.30	17.082,77
		2.199.415,87	*2.293.448,15*
3.	**Materialaufwand**		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	282.813,52	315.937,80
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	354.635,44	356.665,99
		637.448,96	*672.603,79*
	Rohergebnis		
4.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	973.867,92	952.511,71
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-versorgung 37.243,17 € Vorjahr: 28.686,97 €	231.706,92	226.154,57
		1.205.574,84	*1.178.666,28*
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	*151.261,37*	*153.922,80*
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	*109.064,61*	*117.514,08*
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	*7.178,13*	*7.589,45*
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	*69.045,50*	*74.186,86*
9.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	**34.198,72**	**104.143,79**
10.	Sonstige Steuern	1.374,44	1.342,16
11.	**Jahresgewinn**	**32.824,28**	**102.801,63**

Nachrichtlich

Verwendung des Jahresgewinns

Vortrag auf neue Rechnung und Abführung an den Haushalt der Stadt Saalfeld/Saale je zur Hälfte	32.824,28	102.801,63

Alte Freiheit 1
07318 Saalfeld

Telefon: (0 36 71) 35 95 90
Telefax: (0 36 71) 35 95 91

E-Mail: ***kulturbetrieb@stadt-saalfeld.de***
Website: ***www.meininger-hof.de***

KULTURBETRIEB SAALFELD / MEININGER HOF

Der Stadtrat beschloss am 19. Juni 2002, den Meininger Hof ab 1. Januar 2003 als Eigenbetrieb zu führen. Die Betriebssatzung trat am 20. März 2003 in Kraft.

Das Stammkapital des Betriebes umfasst 25.000. €.

ORGANE DES KULTURBETRIEBES SAALFELD / MEININGER HOF

Werkleitung

Norbert Mantzsch

Werkausschuss

bis 25. August 2004

Helmut Kulawik Stadtrat der Stadt Saalfeld	*Vorsitzender*
Manfred Schildbach Stadtrat der Stadt Saalfeld	*Stellvertreter*
Dr. Eckart Müller Stadtrat der Stadt Saalfeld	
Maik Kowalleck Stadtrat der Stadt Saalfeld	
Uwe Wolfram Stadtrat der Stadt Saalfeld	
Heike Grosse Stadträtin der Stadt Saalfeld	
Marianne Mechold Stadträtin der Stadt Saalfeld	
Brigitte Hager-Reich Stadträtin der Stadt Saalfeld	

Werkausschuss

ab 25. August 2004

Frank Dobermann — *Vorsitzender*
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Helmut Kulawik — *Stellvertreter*
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Dr. Eckart Müller
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Manfred Schildbach
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Erich Roschka
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Helga Musiol
Stadträtin der Stadt Saalfeld

Uwe Wolfram
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Heike Grosse
Stadträtin der Stadt Saalfeld

Joachim Heinecke
Stadtrat der Stadt Saalfeld

KURZVORSTELLUNG DES UNTERNEHMENS

Gegenstand des Unternehmens ist laut gültiger Betriebssatzung die Wirtschaftsführung des Kultur- und Tagungszentrums „Meininger Hof", des Kultur- und Veranstaltungsmanagements, der Sondermärkte und Feste.

Gemäß § 2 der Betriebssatzung dienen die Einrichtungen des Kulturbetriebes dem Gemeinwohl mit dem Ziel, die geistig-kulturelle Betätigung der Allgemeinheit zu ermöglichen und zu fördern durch die Aufrechterhaltung, Entwicklung und Förderung des kulturellen Lebens, der kulturellen Einrichtungen, der Freizeit- und Erholungsangebote sowie der Bewahrung des Kulturgutes. Weitere, dem Betriebszweck dienende Einrichtungen können dem Eigenbetrieb angeschlossen werden.

„Woman on stage"
Quelle: Kulturbetrieb Saalfeld / Meininger Hof

Grundzüge des Geschäftsverlaufes

Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes

Gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2003 betrug 2004 der städtische Zuschuss für den Kulturbetrieb 401.000 € und damit 57.500 € weniger (Vergleich: Zuschuss 2003: 458.500 €). Der Anstieg der Preise für Gas, Strom und verschiedene Serviceleistungen mussten zusätzlich kompensiert werden.

Trotz dieser Einschränkungen ist es gelungen, die Liquidität und damit die volle Handlungsfähigkeit des Kulturbetriebes im Wirtschaftsjahr 2004 jederzeit aufrecht zu erhalten. Durch einen insgesamt positiven Cashflow konnten die liquiden Mittel stichtagsbezogen um 34.696,60 € erhöht werden, die jedoch in 2005 sofort für die Abführung des im Wirtschaftsjahr 2003 erwirtschafteten hälftigen Gewinn (31.335,29 €) an die Stadt dienten.

Außerdem wurden verschiedene Maßnahmen hinsichtlich einer sparsamen Wirtschaftsführung in Angriff genommen bzw. aus 2002/03 beginnend weitergeführt. Dies betrifft zum einen die betriebswirtschaftliche Auswertung jeder einzelnen Veranstaltung mit dem Ziel der Erhöhung der Effizienz bzw. der Kostenreduzierung oder – wo möglich – Einnahmeerhöhungen sowie die weitere Reduzierung bzw. Wegfall eigener – vor allem mit einem hohen Zuschuss behafteter – Veranstaltungen.

„Fest der Volksmusik mit „De Randfichten"
Quelle: Kulturbetrieb Saalfeld / Meininger Hof

2004 entfielen aufgrund der Finanzlage der (Fremd)Veranstalter bzw. zu geringer Zuschauerzahlen verschiedene geplante Veranstaltungen wie z. B. diverse DIA-Vorträge der Weltsichten GbR außerhalb des DIA-Festivals. Der damit verbundene leichte Rückgang der Anzahl von durchgeführten Veranstaltungen in 2004 (2003 = 112; 2004 = 108) bedeutet allerdings nicht automatisch weniger Aufwand insgesamt. Hier muss immer gesehen werden, welche Veranstaltung ist mit welchem bisherigen Aufwand weggefallen, welche ist mit welchem Aufwand hinzugekommen.

Die Struktur der durchgeführten Veranstaltungen blieb vergleichbar mit dem Vorjahr.

Folgende Maßnahmen erfolgen u. a. im Jahr 2004:

- Erstellung einer Image-Broschüre zum Meininger Hof zur gezielten Information bzw. Werbung in Richtung neuer Kunden
- Schaffung der technischen Voraussetzungen des Kartenvorverkaufs für Veranstaltungen online über unser Ticketsystem. Damit verbunden ist die Erhöhung des Kunden-Services durch uneingeschränkten Kartenerwerb rund um die Uhr per Internet.
- Beseitigung durch Inspektion festgestellter Mängel in Brandschutz- und Sicherheitsfragen.
- Ergänzung des Sortiments an Gläsern und Geschirr
- Anschaffung eines neuen Kopierers
- Ergänzung bzw. Vervollständigung der Licht- und Tonanlage

- Reparatur des Schornsteins im Außenbereich
- Anbringen von Heizungsverkleidungen im Saal
- Ankauf der Thekenanlage im Office-Bereich (damit Beendigung des Bierliefervertrages mit der Kulmbacher Reichelbräu)
- Bau einer mobilen Theke sowie Austausch einer Außentür
- Beseitigung der durch Veranstaltungen entstandenen Schäden im Haus. Durchführung kleinerer Verschönerungsarbeiten bzw. von Reparaturen in Eigenregie

Alle damit verbundenen Kosten wurden im Rahmen des gültigen Wirtschaftsplanes abgedeckt. Die unvorhersehbaren (und deshalb nicht geplanten) Ausgaben betrugen 2004 ca. 12 T€ (Vergleich 2003: ca. 2,4 T€. Der deutliche Anstieg dieser Ausgabenposition hat seine Ursache hauptsächlich darin, dass das Haus nutzungsbedingt einem Verschleiß unterliegt, der 6 Jahre nach der Generalsanierung erhöhte Reparaturkosten erfordert.
Trotzdem bleibt es das Ziel, das Haus für die Besucher jederzeit im bestmöglichen Zustand zu präsentieren.

Der Eigenbetrieb schloss das Wirtschaftsjahr 2004 mit einem Jahresgewinn von 60.246,49 € ab.

Im Vergleich zum Planansatz ergab sich folgende Entwicklung:

	Plan 2004	**Ist 2004**	**Differenz**	**Plan 2005**
Umsatzerlöse und sonst. Erträge	217.400	270.703,10	+ 53.303,10	202.900
Zuschuss Stadt	401.000	401.000,00	0,00	300.000
Erlöse gesamt	618.400	671.703,10	+ 53.303,10	502.900
Aufwendungen	532.663	523.081,53	- 9.581,47	425.800
Abschreibungen	64.500	65.971,88	+ 1.471,88	57.000
Betriebsergebnis	21.237	82.649,69	+ 61.412,69	20.100
Zinsen/Sonstige Steuern	21.237	22.403,20	+ 1.166,20	20.100
Jahresverlust/-überschuss	0	60.246,49	+ 60.246,49	0

Insgesamt wurden die Aufwendungen einschließlich Abschreibungen vollständig durch die Gesamterlöse gedeckt. Ursachen sind vor allem deutlich höhere Erträge aus Kartenverkäufen für Kulturveranstaltungen, die im Vergleich zu 2003 erheblich gestiegen sind, sowie Einsparungen bei den Aufwendungen.
Zusätzliche Einnahmen wurden auch durch die Initiierung eines neuen Verkaufsmarktes (Montagsmarkt) realisiert.
In den Aufwendungen sind Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von 169.033,59 € sowie soziale Abgaben von 36.803,23 € enthalten. Die Aufwendungen an die Zusatzversorgungskasse Thüringen beliefen sich dabei auf 6.242,13 €.

Zum 31. Dez. 2004 beträgt die allgemeine Rücklage unverändert 1.178.469,61 €. Gemäß dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Saalfeld vom 24. Nov. 2004 wurde der Jahresgewinn 2003 in Höhe von 31.335,29 € auf neue Rechnung vorgetragen.

Das Eigenkapital wurde im Berichtsjahr durch den Jahresgewinn von 60.246,49 € gestärkt.

Die Werkleitung wird vorschlagen, den Jahresgewinn zu 50 % der Stadt und zu 50 % dem Kulturbetrieb zuzuteilen.

Entwicklung der Ergebnisse je Sparte

Für die einzelnen Sparten ergibt sich folgende Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr:

- Angaben in € -	Kulturveranstaltungen		Feste / Märkte		Meininger Hof	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Jahresgewinn (+) Jahresverlust (./.)	./. 32.667,58	./. 29.079.84	+ 44.242,98	+ 38.204,92	+ 51.095,17	+ 51.121,41

In allen Bereichen wurde im Vergleich zum Planergebnis eingespart.

Investitionen, wesentliche Anlagen sowie Bestand der Grundstücke

Im Berichtsjahr wurden Investitionen von insgesamt 30.370,26 € getätigt. Diese Summe teilt sich in die Bereiche Software und Lizenzen (509 €), Maschinen und maschinelle Anlagen (ca. 15 T€ sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (ca. 15 T€).

Größere Einzelposten waren im Bereich Maschinen und maschinelle Anlagen:

- Lautsprecheranlage großer Saal 6 T€

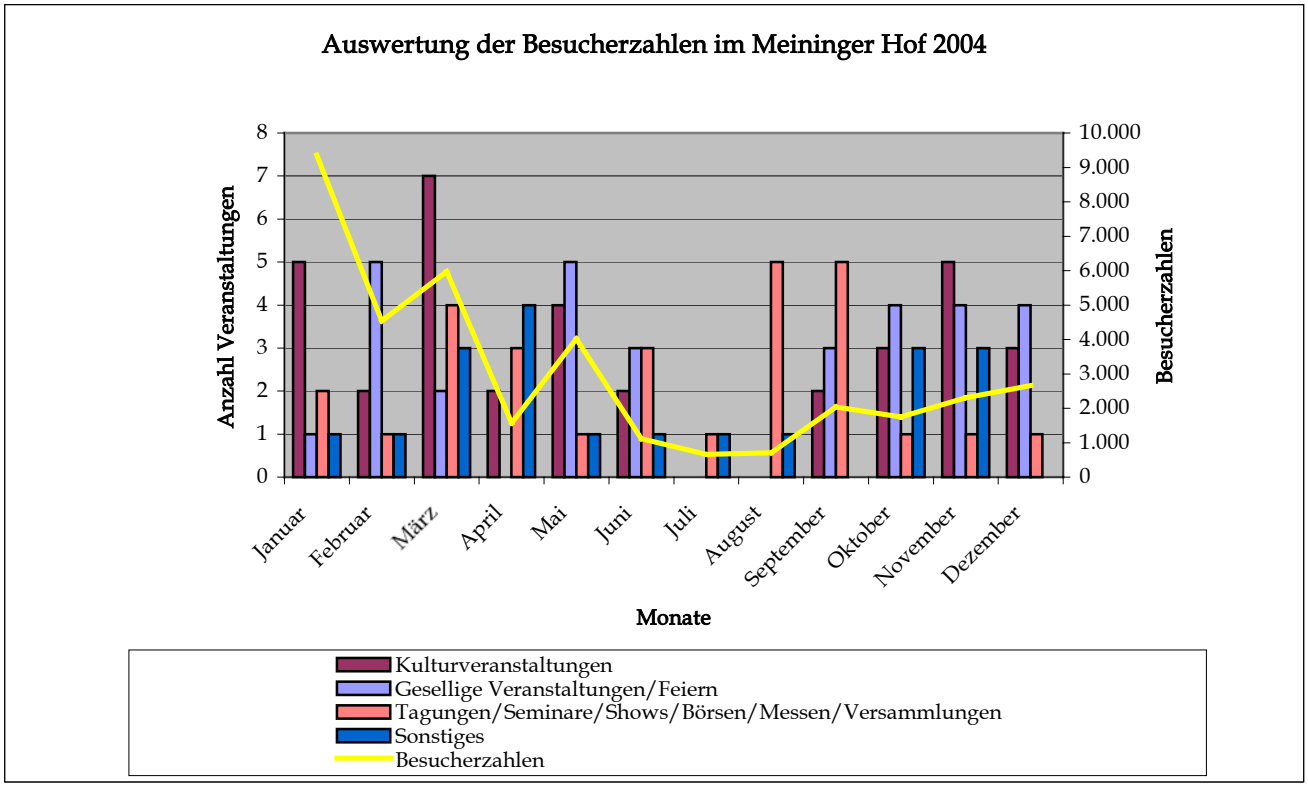
Im Bereich Betriebs- und Geschäftsausstattung:

- Kopierer 2 T€
- Heizkörperverkleidung großer Saal 2 T€

Dem Eigenbetrieb wurde durch die Stadt Saalfeld in der Eröffnungsbilanz zum 1. Jan. 2003 das Grundstück mit aufstehendem Gebäude „Meininger Hof" (Flurstück-Nr. 1041/3) mit einer Fläche von 1.859 m² zu einem Buchwert von 105 T€ zugeordnet. Änderungen im Grundstücksbestand ergaben sich nicht.

Auswertung der Besucherzahlen im Meininger Hof 2004

Monat	Kultur-veranstaltungen	Gesellige Veranstal-tungen/Feiern	Tagungen/Seminare/ Shows/Börsen/Messen/ Versammlungen	Sonstiges	Besucher-zahlen
Januar	5	1	2	1	9.360
Februar	2	5	1	1	4.535
März	7	2	4	3	5.970
April	2	0	3	4	1.575
Mai	4	5	1	1	4.020
Juni	2	3	3	1	1.115
Juli	0	0	1	1	660
August	0	0	5	1	710
September	2	3	5	0	2.035
Oktober	3	4	1	3	1.750
November	5	4	1	3	2.310
Dezember	3	4	1	0	2.660
GESAMT	**35**	**31**	**28**	**19**	**36.700**



Vergleich zu den Vorjahren

	2001	2002	2003	2004
Veranstaltungen	85	125	112	108
Besucherzahlen	31.350	41.235	39.182	36.700

ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKES

Zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises einer Stadt gehören gemäß § 2 ThürKO die Entwicklung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie des kulturellen und sportlichen Lebens.

Die Stadt Saalfeld gründete den Eigenbetrieb „Kulturbetrieb Saalfeld / Meininger Hof".

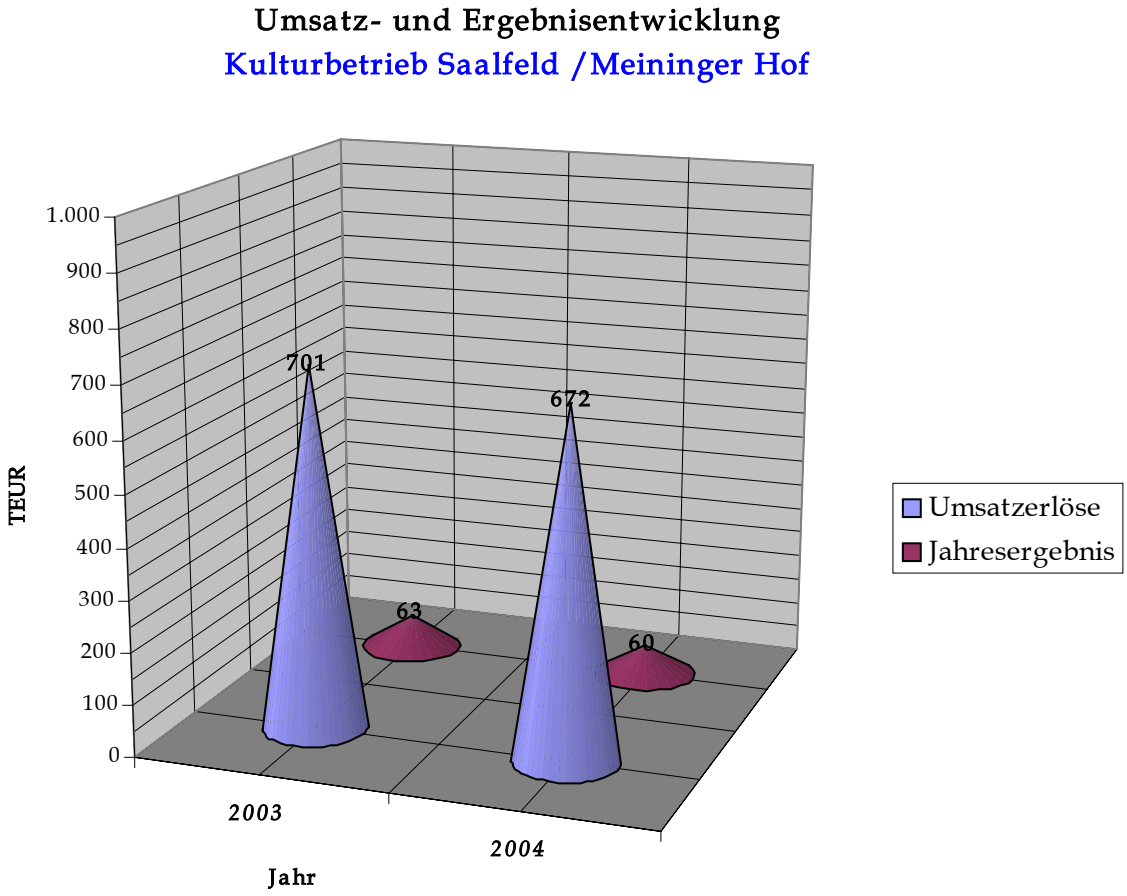
Der Gegenstand des Kulturbetriebes ist die Wirtschaftsführung

- des Kultur- und Tagungszentrums „Meininger Hof"
- des Kultur- und Veranstaltungsmanagements
- der Sondermärkte und Feste.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

(in TEUR)

Jahr	2003	2004
Umsatzerlöse	701	672
Jahresergebnis	+ 63	



Beschäftigte Arbeitnehmer

	2003	2004
Angestellte	3	3
gewerbliche Arbeitnehmer	2	2

Ausblick für das Unternehmen

Aufgrund von immer wiederkehrenden Veranstaltungen (sie betragen rund $^2/_3$ des Jahresplanes) sowie einer im Vergleich zu den Vorjahren weiter ansteigenden Zahl an interessierten Fremdveranstaltern (hauptsächlich Agenturen) besteht eine relativ verlässliche Planungssicherheit und damit auch Einnahmesicherheit für den Kulturbetrieb auf diesem Sektor.

Auch lassen sich Tendenzen ausmachen, dass der Zuspruch an sowohl eigenen als auch von uns ausgewählten (Fremd)Veranstaltungen zurzeit durchaus positiv zu bewerten ist. Als ein Beispiel dienen die Saalfelder Jazztage mit einem leichten Besucheranstieg im Vergleich zu 2003. Dies alles vor dem Hintergrund einer anhaltenden, wenig positiv zu bewertenden gesamtgesellschaftlichen Wirtschaftslage, die natürlich ihre Wirkungen auch auf das Konsumverhalten der Menschen hat.

"Oldtime memory Jazzband"
Quelle: Kulturbetrieb Saalfeld / Meininger Hof

Mit Beginn des Wirtschaftsjahres 2005 wurde der Bereich Märkte – der sich in den letzten Jahren vom finanziellen Zuschuss aus betrachtet positiv entwickelt hat – aus dem Eigenbetrieb ausgegliedert und dem Bereich Stadt- und Regionalmarketing innerhalb der Stadtverwaltung zugeordnet. Personalseitig erfolgte eine Halbierung dieser Planstelle. Die erzielten Einnahmen aus den Montagsmärkten schlagen sich künftig bei der finanziellen Betrachtung der Entwicklung des Eigenbetriebes nicht mehr nieder bzw. stehen dem Eigenbetrieb durch die erfolgte Auslagerung ab 2005 nicht mehr zur Verfügung.

Grundsätzlich ist die Geschäftstätigkeit und der damit verbundene Leistungskatalog des Eigenbetriebes nur durch die Bereitstellung einer angemessenen Zuwendung durch die Stadt gesichert. Die weitere Rückführung dieses Zuschusses bei gleichzeitiger Erhöhung von Personalkosten aufgrund von Tarifsteigerungen sowie erhöhter Kosten für Dienstleistungen und Abgaben für Strom, Gas usw., sowie des Reparaturaufwandes für den Meininger Hof kann – bezogen auf den Geschäftsbetrieb – selbst bei sparsamster Wirtschaftsführung dazu führen, dass die Gesamtausgaben nicht mehr vollständig gedeckt werden können. Damit verbunden ist ein erheblicher Abbau der Bestände an liquiden Mitteln. Dies kann – bei fehlender Gegenfinanzierung – zu Liquiditätsengpässen des Eigenbetriebes führen.

Nach derzeitiger Einschätzung wird davon ausgegangen, dass bei Ausreichung des vom Stadtrat beschlossenen Zuschusses für das Wirtschaftsjahr 2005 die Liquidität vorerst gesichert ist.

BILANZ
zum 31. Dezember 2004

(ungeprüft)

AKTIVA	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	*5.525,58*	*8.744,44*
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.662.824,30	1.697.894,57
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	38.137,68	31.217,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.614,35	34.848,85
	1.731.576,33	*1.763.961,091*
	1.737.101,91	**1.772.705,53**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Waren	*10.875,79*	*8.697,76*
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.884,17	7.850,34
2. Sonstige Vermögensgegenstände	521,54	112,91
	23.405,71	*7.963,25*
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	*170.907,40*	*136.210,80*
	205.188,90	**152.871,81**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**38,14**	**37,71**
	1.942.328,95	**1.925.615,05**

(ungeprüft)

PASSIVA	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	*25.000,00*	*25.000,00*
II. Rücklagen		
Allgemeine Rücklage	*1.178.469,61*	*1.178.469,61*
III. Gewinn		
1. Gewinn des Vorjahres	31.335,29	0,00
2. Jahresgewinn	60.246,49	62.670,57
	91.581,78	62.670,57
	1.295.051,39	**1.266.140,18**
B. Sonstige Rückstellungen	*17.243,43*	*41.877,67*
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.600,42	8.824,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale	604.845,93	608.772,48
	626.446,35	*617.597,20*
D. Rechnungsabgrenzungsposten	*3.587,78*	*0,00*
	1.942.328,95	**1.925.615,05**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. Januar - 31. Dezember 2004

(ungeprüft)

Gewinn- und Verlustrechnung		2004	2003
		€	€
1.	**Umsatzerlöse**	245.769,29	227.038,80
2.	**Zuwendung zur Aufwandsdeckung**	401.000,00	458.500,00
3.	**Sonstige betriebliche Erträge**	24.933,81	15.292,89
		671.703,10	*700.831,69*
4.	**Materialaufwand**		
	a) Aufwendungen für bezogene Waren	45.080,22	52.019,08
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	120.225,29	121.513,13
		165.305,51	*173.532,21*
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	169.033,59	180.124,94
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-versorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 6.242,13 € Vorjahr: 4.754,17 €	36.803,23	37.361,33
		205.836,82	*217.486,27*
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	65.971,88	61.260,87
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	151.939,20	154.298,98
		589.053,41	*606.578,33*
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.533,54	1.725,54
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20.804,00	30.212,87
10.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	**63.379,23**	**65.766,03**
11.	Sonstige Steuern	3.132,74	3.095,46
12.	**Jahresgewinn**	**60.246,49**	**62.670,57**

Nachrichtlich

Verwendung des Jahresgewinns

Vortrag auf neue Rechnung	30.123,25	31.335,29
Abführung an den Haushalt der Stadt Saalfeld/Saale	30.123,24	31.335,28

HERAUSGEBER

Stadtverwaltung Saalfeld
Markt 1
07318 Saalfeld

REDAKTION

Rechnungsprüfungsamt / Beteiligungsverwaltung

ONLINE-VERSION

Eine Online-Version dieses Berichtes steht im Internet unter www.saalfeld.de zum Nachlesen und zum Download bereit.

© Stadtverwaltung Saalfeld, September 2005