



5. BETEILIGUNGSBERICHT 2005



*Bürger- und Behördenhaus Markt 6 -
Wobag Saalfeld/Saale mbH*



*Herzogliche Kutschfahrt
Saalfelder Feengrotten*



*Dixie Night Klaus Weinhardt –
Veranstaltung im Meininger Hof*



*Verwaltungsgebäude
Bauhof der Stadt Saalfeld*



*Brautpaar in der Kutsche
Saalfelder Feengrotten*



*Verwaltungsgebäude
Stadtwerke Saalfeld GmbH*

ABKÜRZUNGEN

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
ALG II	Arbeitslosengeld II
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
Art.	Artikel
BHKW	Blockheizkraftwerk
BvS	Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben
EEG	Gesetz für erneuerbare Energien
ETE	E.ON Thüringer Energie AG
GE	Gewerbeinheit(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
KEBT AG	Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG
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
SFTG	Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH
SKE	Steinkohleeinheit
SWS	Stadtwerke Saalfeld GmbH
t	Tonne
TEAG	Thüringer Energie AG, Erfurt
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
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.	zur Zeit

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
➤ <i>Organe der Gesellschaft</i>	13
➤ <i>Kurzvorstellung des Unternehmens</i>	14
➤ <i>Beteiligungen</i>	14
➤ <i>Grundzüge des Geschäftsverlaufes</i>	14
➤ <i>Erfüllung des öffentlichen Zweckes</i>	31
➤ <i>Umsatz- und Ergebnisentwicklung</i>	32
➤ <i>Beschäftigte Arbeitnehmer</i>	32
➤ <i>Ausblick für das Unternehmen</i>	33
➤ <i>Bilanz</i>	35
➤ <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	37
Stadtwerke Saalfeld GmbH	38
➤ <i>Organe der Gesellschaft</i>	39
➤ <i>Kurzvorstellung des Unternehmens</i>	41
➤ <i>Beteiligungen</i>	41
➤ <i>Grundzüge des Geschäftsverlaufes</i>	41
➤ <i>Erfüllung des öffentlichen Zweckes</i>	46
➤ <i>Umsatz- und Ergebnisentwicklung</i>	46
➤ <i>Beschäftigte Arbeitnehmer</i>	46
➤ <i>Ausblick für das Unternehmen</i>	46
➤ <i>Bilanz</i>	48
➤ <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	50
KEBT AG - Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG	51
➤ <i>Organe der Gesellschaft</i>	53
➤ <i>Gewinnverwendung</i>	54
➤ <i>Gegenstand des Unternehmens</i>	54
➤ <i>Grundzüge des Geschäftsverlaufes</i>	54
➤ <i>Erfüllung des öffentlichen Zwecks</i>	55
➤ <i>Beteiligungen</i>	55
➤ <i>Beschäftigte Arbeitnehmer</i>	55
➤ <i>Bilanz</i>	56
➤ <i>Auszug aus der Gewinn- und Verlustrechnung</i>	57

E.ON Thüringer Energie AG, Erfurt	58
➤ <i>Aktionäre der Gesellschaft</i>	60
➤ <i>Organe der Gesellschaft</i>	61
➤ <i>Gewinnverwendung</i>	62
➤ <i>Gegenstand des Unternehmens</i>	62
➤ <i>Grundzüge des Geschäftsverlaufes</i>	62
➤ <i>Erfüllung des öffentlichen Zweckes</i>	65
➤ <i>Beteiligungen</i>	66
➤ <i>Beschäftigte Arbeitnehmer</i>	66
➤ <i>Bilanz</i>	67
➤ <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	67
WGS – Wärmegesellschaft mbH Saalfeld	68
➤ <i>Organe der Gesellschaft</i>	69
➤ <i>Kurzvorstellung des Unternehmens</i>	70
➤ <i>Grundzüge des Geschäftsverlaufes</i>	70
➤ <i>Umsatz- und Ergebnisentwicklung</i>	73
➤ <i>Personalaufwand</i>	74
➤ <i>Ausblick für das Unternehmen</i>	74
➤ <i>Bilanz</i>	75
➤ <i>Auszug aus der Gewinn- und Verlustrechnung</i>	76
Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH	77
➤ <i>Organe der Gesellschaft</i>	78
➤ <i>Kurzvorstellung des Unternehmens</i>	80
➤ <i>Grundzüge des Geschäftsverlaufes</i>	81
➤ <i>Erfüllung des öffentlichen Zweckes</i>	83
➤ <i>Umsatz- und Ergebnisentwicklung</i>	84
➤ <i>Beschäftigte Arbeitnehmer</i>	84
➤ <i>Ausblick für das Unternehmen</i>	85
➤ <i>Bilanz</i>	86
➤ <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	88
Eigenbetrieb „Bauhof der Stadt Saalfeld“	89
➤ <i>Organe des Eigenbetriebes Bauhof</i>	90
➤ <i>Kurzvorstellung des Unternehmens</i>	91
➤ <i>Grundzüge des Geschäftsverlaufes</i>	91
➤ <i>Erfüllung des öffentlichen Zweckes</i>	95
➤ <i>Umsatz- und Ergebnisentwicklung</i>	95
➤ <i>Beschäftigte Arbeitnehmer</i>	96
➤ <i>Ausblick für das Unternehmen</i>	96
➤ <i>Bilanz</i>	97
➤ <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	99

Eigenbetrieb „Kulturbetrieb Saalfeld/Meininger Hof“	100
➤ <i>Organe des Eigenbetriebes Meininger Hof</i>	101
➤ <i>Kurzvorstellung des Unternehmens</i>	102
➤ <i>Grundzüge des Geschäftsverlaufes</i>	102
➤ <i>Erfüllung des öffentlichen Zweckes</i>	106
➤ <i>Umsatz- und Ergebnisentwicklung</i>	106
➤ <i>Beschäftigte Arbeitnehmer</i>	107
➤ <i>Ausblick für das Unternehmen</i>	107
➤ <i>Bilanz</i>	108
➤ <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	110
Impressum	111

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.

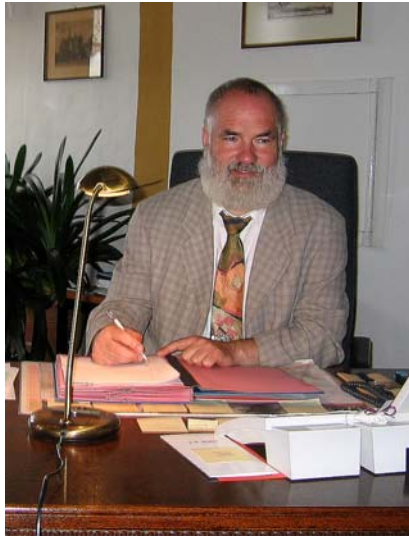
UMLAUFVERMÖGEN

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 2005 nunmehr bereits zum fünften 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 2005 gab es Veränderung der wirtschaftlichen Beteiligungen der Stadt Saalfeld.

Die TEAG Thüringer Energie AG und die Gasversorgung Thüringen wurden zusammengeführt. Der neue Name dieses Unternehmens lautet: E.ON Thüringer Energie AG (ETE). Vor diesem Hintergrund wurde der kommunale Gas-Pool (Kommunale Gasversorgungsbeteiligungsgesellschaft Thüringen AG – KGVTA AG) und der kommunale Strom-Pool (Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH – GkSA mbH) ebenfalls zusammengeführt und trägt den Namen KEBT Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG (KEBT AG).

Innerhalb der Verwaltung laufen weiterhin 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 2005 bilden die geprüften Jahresabschlüsse der Gesellschaften und Einrichtungen für das Geschäftsjahr 2005.

Wie auch in den vorausgegangenen Beteiligungsberichten werden die Eigenbetriebe inhaltlich dargestellt. Erwähnt werden, obgleich geringer Beteiligungen, die E.ON Thüringer Energie AG, Erfurt, und die KEBT AG – Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG, Erfurt.

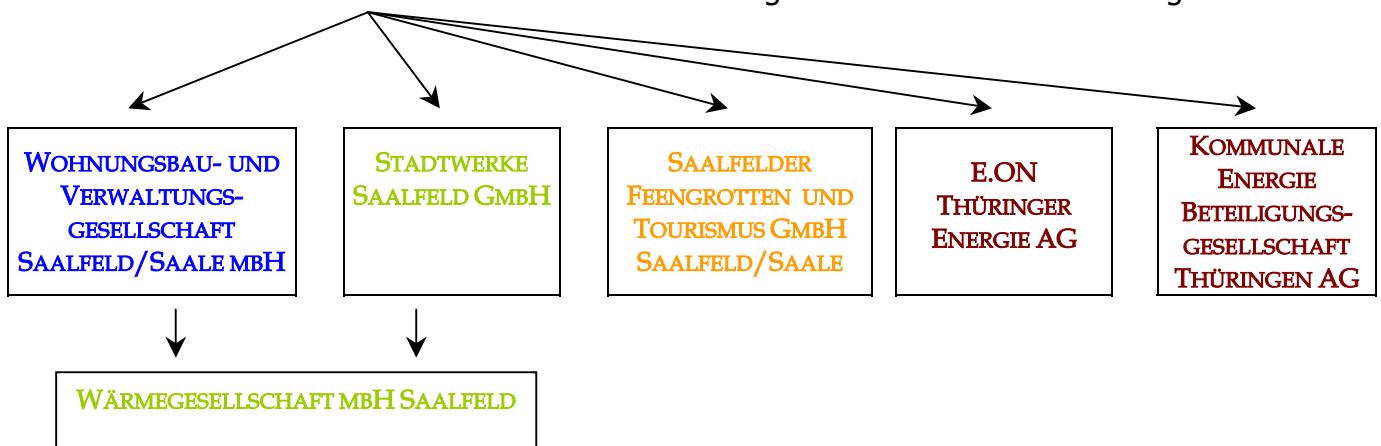
Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Entwicklungstendenzen trotz schwieriger wirtschaftlicher Lage positiv verlaufen.

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

Matthias Graul
Bürgermeister

ÜBERSICHT DER UNTERNEHMEN

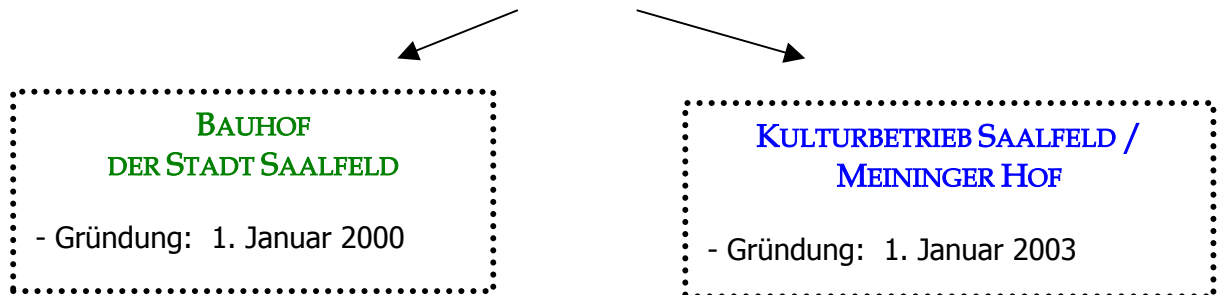
Die **STADT SAALFELD** ist an folgenden Unternehmen beteiligt:



- **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.
- **E.ON Thüringer Energie AG, Erfurt**
 - Gründung am 4. Oktober 2005
 - Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Erfurt unter der Nummer HR B 100786
- **KEBT AG – Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG, Erfurt**
 - Gründung am 27. September 2005
 - Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Erfurt unter der Nummer HR B 113190.
- **WGS – Wärmegeellschaft 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:



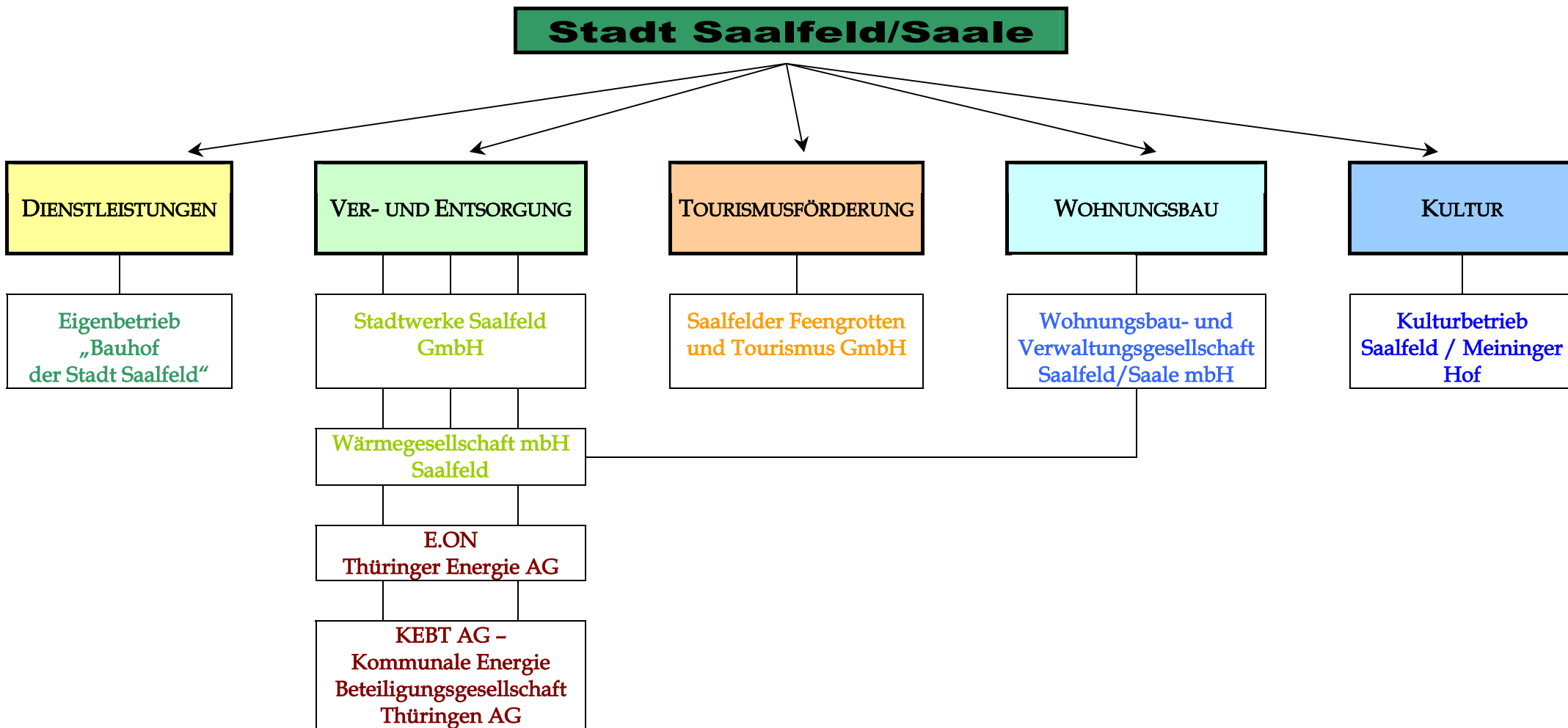
Die Stadt Saalfeld führt folgende **BETRIEBE GEWERBLICHER ART**:

- BGA BÄDER
- BGA MÄRKTE (EINSCHLIEßLICH BEDÜRFNISANSTALTEN)
- BGA FEUERWEHRTECHNISCHER DIENST
- BGA KREMATORIUM
- BGA KULTURBETRIEB SAALFELD / MEININGER HOF

Nachrichtlich ist noch zu erwähnen, dass die Stadt Saalfeld dem **ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG** beiträgt. 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

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. August 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 – Pestalozzistraße 26-30
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 Stimmung der deutschen Wirtschaft hat sich zum Jahresende 2005 deutlich verbessert, obwohl die Energiekosten weiter anstiegen. Mit einer Konjunkturerholung wird 2006 gerechnet, die wiederum eine spürbare Verringerung der Zahl der Arbeitslosen bewirken könnte.



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

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wird 2005 durch ein Wachstum von 1,1 % des Bruttoinlandsproduktes und einen sehr dynamischen Außenhandel getragen, für 2006 wird ein Wachstum von 1,5 % prognostiziert.

Die Binnennachfrage trug wenig zum Wirtschaftswachstum (+ 0,2 Punkte) bei, die privaten Konsumausgaben stagnierten auf dem Niveau von 2004, die staatlichen Konsumausgaben gingen sogar um 0,4 % zurück.

Für Thüringen wird ebenfalls eine positive Trendentwicklung prognostiziert.

Neben den positiven Tendenzen im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sowie bei Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen gab es auch negative Entwicklungen. Der Abwärtstrend im Baugewerbe setzte sich weiter fort (Umsatzrückgang im Wohnungsbau – 14,2 %). Das Fertigstellungsergebnis neuer Wohnungen ist das Niedrigste seit 1991.

Die Preise für Mineralölprodukte und Haushaltsenergien verteuerten sich binnen Jahresfrist überdurchschnittlich. So musste im März 2006 unter anderem für Zentralheizung und Fernwärme 21,4 %, für Gas 17,5 % und für Strom 5,3 % mehr gezahlt werden als im März 2005.

Mit der Wohnung im Zusammenhang stehende Kosten stiegen erheblich. Spitzenreiter in Thüringen sind die Gebühren für Müllabfuhr, die im März 2006 um rund ein Fünftel (+ 19,7 %) höher als vor Jahresfrist waren. Im gleichen Zeitraum stiegen die Kosten für die Wasserversorgung um 7,9 %, die der Abwasserentsorgung um 4,9 %, für Haushaltsenergien musste 15,5 % mehr bezahlt werden.

Die Wohnungsmieten ohne Nebenkosten stiegen hingegen nur unwesentlich (+ 0,3 %).

Die Entwicklung der Mietnebenkosten ist deshalb ein wichtiges Thema; eine Gegensteuerung wurde auf verschiedenen Gebieten versucht (z. B. energetische Sanierung von Gebäuden, Rahmenverträge mit Anbietern).

In Thüringen waren im Jahr 2005 im Jahresdurchschnitt 1.000.300 Personen erwerbstätig. Der Beschäftigungsabbau setzte sich seit dem Jahr 2000 in Thüringen fort. Von 1999 bis 2005 verringerte sich die Zahl der Erwerbstätigen um 71.700 Personen (6,9 %).

Im Freistaat Thüringen hat sich der Bevölkerungsverlust in den ersten drei Quartalen des Jahres 2005 wieder beschleunigt. Die Bevölkerungszahl verringerte sich von Januar bis September um 15.057 Personen (~ 0,6 %).

Die Entwicklung der Haushalte in Deutschland geht nach wie vor in die Richtung einer Erhöhung der Anzahl bei gleichzeitiger kontinuierlicher Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Lebten 1991 noch durchschnittlich 2,25 Personen in einem Haushalt, so waren es 2004 nur noch 2,12 Personen. Obwohl sich in den neuen Bundesländern die Einwohnerzahl dramatisch verringert hat, nahm die Zahl der Privathaushalte im gleichen Zeitraum um etwa 8,3 % zu.

Die Investitionen der Wohnungsunternehmen in Thüringen sind weiter rückläufig. Man rechnet in 2005 mit einem Gesamtvolumen von rund 280 Mio. €. Das wären 4,5 % weniger als noch im Jahr 2004.

Die realisierten Rückbauten von 6.000 Wohnungen in 2005 verringerte die Leerstandsquote auf ca. 13,8 %. Insgesamt wurden bis zum 31.12.2005 in Thüringen über 21.000 Wohnungen gefördert vom Markt genommen.

Interessant ist, dass die Mieterbindung in den Genossenschaften wesentlich besser als in den Gesellschaften ist und daraus resultierend wesentlich weniger Leerstand zu verzeichnen ist. Die Instandhaltungskosten betragen bei Genossenschaften 10,91 €/m²/anno, die der Gesellschaften 8,16 €/m²/anno.

Im Mittel der Wohnungsunternehmen ist es gelungen, die Zinsquote (Verhältnis Zinsaufwand zur Nettokaltmiete) leicht zu senken. Das günstige Zinsniveau kam hier zum Tragen.

Mit im Durchschnitt 31,3 % in den Genossenschaften und 33,4 % in den Gesellschaften sind die Zinsquoten im Allgemeinen hoch und stellen eine erhebliche Belastung für die Liquidität dar.

Für die Wohnungsunternehmen wird es zunehmend schwieriger, Anschlussfinanzierungen sicherzustellen. Vor dem Hintergrund von Forderungsverkäufen durch die Banken wird die Problemlage für die Wohnungswirtschaft nicht einfacher.

Insgesamt überwiegen die positiven Tendenzen in der Entwicklung. Man sollte aber nicht verkennen, dass die Bedingungen, unter denen die Wohnungsunternehmen tätig sind, sich schwierig gestalten. Die nach wie vor dominierende hohe Arbeitslosigkeit und damit einhergehend schwache Einkommenssituation sind einige Gründe für Mietschulden. Auch die Probleme rund um das Thema „ALG II“ führen zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand in den Unternehmen. Nach wie vor sind die Wohnkostenregelungen, insbesondere in Bezug auf die Übernahme der Betriebskosten, unbefriedigend. Die Unternehmen stellen sich den aktuellen Herausforderungen. Sie sind aber auf die entsprechende Unterstützung durch die Politik angewiesen.

Unbedingt erforderlich ist eine Verstärkung der Wohnungs- und Städtebauförderung, die Schaffung von Planungssicherheit durch die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen.

Die WOBAG entwickelte sich unter den dargestellten Rahmenbedingungen, die analog auch in unserer Region wirken, weiter positiv.

Das auf der Grundlage einer mittelfristigen strategischen Planung beruhende Konsolidierungskonzept greift immer deutlicher und findet seinen Ausdruck in der Verbesserung wesentlicher betriebswirtschaftlicher Kennzahlen.

➤ Wohnungsleerstand	10,2 %
➤ Sollmiete	4,24 €/m ² /Monat
➤ Anteil der Erlösschmälerungen für Wohneinheiten an der Sollmiete	11,60 %
➤ Zinsaufwand	1,54 €/m ² /Monat
➤ Zinsdeckung	39,70 %
➤ Instandhaltungskosten	0,50 €/m ² /Monat

Die positive Entwicklung resultierte aus konzertiertem Handeln und hoher Motivation aller am Prozess Beteiligten.

Die wirtschaftliche Lage blieb angespannt, die Konsolidierung ist auf allen Ebenen straff weiterzuführen und zu verstetigen. Die von der Gesellschaft definierten strategischen Ziele 2005 waren ein guter Leitfaden für die Arbeit im Unternehmen.

Die innerbetriebliche Kommunikation, der Umgang miteinander, die Festigung der Rolle als Dienstleister, die Fortführung der Verkaufsstrategie, die Senkung des Wohnungsleerstandes, die Durchführung der Kostenrechnung, die volle Entfaltung der neuen Software „immotin“ sind einige Aspekte dieses Prozesses.

Der WOBAG gelang es, die Ziele des Wirtschaftsplanes zu erfüllen. Die Einnahmen wurden gesichert, die Ausgaben, insbesondere für die Instandhaltung blieben im geplanten Bereich und der Investitionsplan ist erfüllt.

Die Betriebskosten als zweite Miete standen im Mittelpunkt vieler Bemühungen, um zumindest teilweise der Kostenerhöhung von außen entgegenzuwirken.

Die gezielte Weiterentwicklung der Zentren

- Gorndorf
- Pestalozzistraße
- Rainweg-Konzept

gelang.

Ebenfalls erfolgreich gestaltete sich die Baubetreuung und die Arbeit als Sanierungsträger, insbesondere im Innenstadtbereich.

Große Sorge bereiteten die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Die sozialen und finanziellen Nöte der Mieter wurden immer deutlicher. Ein größer werdender Anteil kommt mit dieser Problemlage nicht zurecht und braucht Hilfe, die nur sehr bedingt gewährt wird. Dadurch vervielfachte sich der Betreuungsaufwand für die WOBAG. Die Hilfe geht von Trost über Ratschläge bis hin zum Ausfüllen von Anträgen oder Unterstützung bei Behörden.

Die Zusammenarbeit mit der ARGE nimmt immer mehr Raum ein. Umzüge in preisgünstigere Wohnungen, die Nachweise für höhere Kosten für Heizung und Warmwasser sind Schwerpunkte, die den Verwaltungsaufwand wesentlich erhöhen.

Die Mitarbeiter sind stolz auf die in 2005 erreichten Ergebnisse. Als größter Wohnungsanbieter in der Stadt Saalfeld prägt die Gesellschaft wesentlich den Wohnungsmarkt, ist ein entscheidender Träger des Stadtumbaus und trägt so zum Wohlbefinden der Bürger der Stadt bei.

I. Kaufmännischer Bereich

BESTANDSENTWICKLUNG

Die WOBAG bewirtschaftete am 31.12.2005:

- 3.189 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 168.158,30 m²
- 98 Gewerbeeinheiten mit einer Gewerbefläche von 11.272,24 m²
- 123 Garagen und
- 1.030 Stellplätze

Die Anzahl der bewirtschafteten Wohnungseinheiten verringerte sich zum Vorjahresstichtag um 164 Einheiten. Gründe des Rückganges sind Abriss und Rückbau von 142 Wohneinheiten und der Verkauf von 22 Wohneinheiten.

Die Gewerbeeinheiten gingen zum Vorjahresstichtag um 9 Einheiten zurück. 7 Gewerbeeinheiten wurden verkauft, eine Gewerbeeinheit wurde abgerissen und eine Gewerbeeinheit wird als Wohnung genutzt.

VERWALTUNG HAUSBESITZ DRITTER

Der durch die Gesellschaft verwaltete Bestand für Dritte und nach dem Wohnungseigentumsgesetz betrug zum 31.12.2005

- 206 Wohneinheiten
- 67 Gewerbeeinheiten
- 214 Garagen und Stellplätze

MIETEINNAHMEN

Die durchschnittliche Sollmiete je m² Wohnfläche und Monat betrug 4,24 € und die der Gewerbeeinheiten 5 € je m² Gewerbefläche und Monat.

Die Wohnungsmieten staffeln sich je Monat pro m² wie folgt:

Mietzins	bis 3,00 €	204 WE
	3,01 € bis 4,00 €	852 WE
	4,01 € bis 5,00 €	1.541 WE
	5,01 € bis 6,00 €	568 WE
	6,01 € bis 7,00 €	<u>24 WE</u>
		3.189 WE

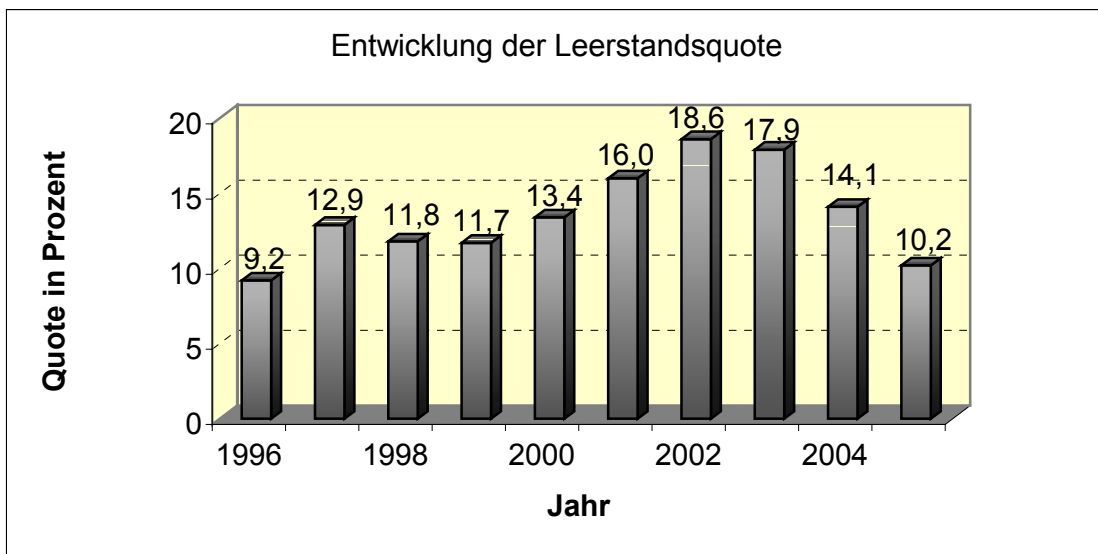
Die leerstandsbedingten Betriebskosten stellen für die Gesellschaft eine nicht unwesentliche Belastung dar. Von den im Geschäftsjahr abgerechneten Betriebskosten müssen 194,9 T€ vom Unternehmen getragen werden.

LEERSTAND

Am 31.12.2005 standen von den 3.189 Wohneinheiten der Gesellschaft 325 leer; dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,2 %.

Der Leerstand hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2004 rückläufig entwickelt. Gründe hierfür sind im Wesentlichen der Abriss von 142 Wohneinheiten, das mit dem Abriss konsequent betriebene Umzugsmanagement und die Bemühungen zur Wiedervermietung gekündigter Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2005 wurden 8 Wohnungen mehr vermietet als gekündigt.



Folgende Leerstandsquoten zum 31.12.2005 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes:

	Wohneinheiten Gesamt	leerstehende Wohn- einheiten	Leerstand in %
Neubau	34	0	0,0
vollsanierter Bestand	1.818	81	4,5
teilsanierter Bestand	86	12	14,0
unsanierter Bestand	<u>1.251</u>	<u>212</u>	18,5
	3.189	325	

Der Leerstand konzentriert sich vor allem im unsanierten Bestand, der teilweise wegen eines schlechten Zustandes nicht vermietbar ist. Auch im teilsanierten Bestand ist ein relativ hoher Leerstand zu verzeichnen.

Dieser Umstand bestärkt die Gesellschaft in ihrer Überzeugung, dass nur eine solide und umfassende Sanierung den Vermietungserfolg dauerhaft garantiert. Die hochgradige Vermietung des vollsanierten Bestandes hat höchste Priorität.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

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

Im Jahr 2005 hat die Gesellschaft 1.372,7 T€ in Modernisierungen investiert. Von diesem Betrag entfallen auf die Beendigung der Baumaßnahmen aus Vorjahren 250,8 T€, die insbesondere die Pestalozzistraße 5 - 17 mit 230,5 T€ betreffen.

In der Pestalozzistraße 26 – 30 entstanden nach Komplettsanierung und teilweisen Grundrissveränderungen 24 zukunftsfähige Wohneinheiten, die im November 2005 bezugsfertig waren. Im Zusammenhang mit der Sanierung wurde das Wohnumfeld neu gestaltet und 24 Pkw-Stellplätze errichtet.

In der Stauffenbergstraße 66 – 70 wurden zur Erhöhung der Attraktivität der 40 Wohnungen Balkone angebaut.

Mit der Sanierung der Lendenstreichstraße 60 – 66 konnte im Geschäftsjahr 2005 begonnen werden. Der Wohnblock mit 40 Wohneinheiten wurde durch Geschossrückbau und Segmentabriss in vier Einzelblöcke getrennt, aus denen vier Stadthäuser mit jeweils vier 3-Raum-Wohnungen entstehen werden.

Die Kosten der Instandhaltung betragen im Berichtsjahr 973,8 T€. Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Unterhaltungsleistungen zum Erhalt und der Verbesserung des baulichen Zustandes und wohnungsbezogene Sanierungen zur Sicherung der Vermietung.

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

	Modernisierung Neubau	Instandhaltung (ohne Abrisskosten)
	<i>in T€</i>	<i>in T€</i>
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
2005	1.372,7	973,8
GESAMT	25.602,7	7.585,6

Finanziert wurden die Instandhaltung und die Modernisierungen des Jahres 2005 mit 1.512,7 T€ Eigenmitteln, 466,0 T€ Kapitalmarktdarlehen und mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von 117,0 T€.

57,0 % des Wohnungs- und 47,9 % des Gewebebestandes sind vollsaniert, teilsaniert sind 2,7 % der Wohnungen und 3,1 % der Gewerbeeinheiten.

ABRISSMAßNAHMEN

Der Abriss von dauerhaft nicht mehr benötigten Beständen wurde im Geschäftsjahr 2005 fortgesetzt. Insgesamt wurden 142 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 8 121,97 m² abgerissen.

➤ Abriss Pestalozzistraße 32 - 36 / 41 - 47	56	Wohnungen	3.295,12 m ²	Fläche
➤ Abriss Erasmus-Reinhold-Straße 14	14	Wohnungen	743,24 m ²	Fläche
➤ Abriss Am Lerchenbühl 19 – 25	48	Wohnungen	2.976,72 m ²	Fläche
➤ Rückbau Lendenstreichstraße 60 – 66	24	Wohnungen	1.106,89 m ²	Fläche
	142		8.121,97 m ²	

Bis zum 31.12.2005 hat die WOBAG ihren Wohnungsbestand durch Abriss um 270 Wohneinheiten mit einer Fläche von 15 610,87 verringert

Abrisse und Rückbauten bis zum 31. Dezember 2005:

		Jahr	Wohnungseinheiten	Abriss-/Rückbaufläche in m ²
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
Am Lerchenbühl 19 – 25	Abriss	2005	48	2.976,72
Erasmus-Reinhold-Straße 14	Abriss	2005	14	743,24
Lendenstreichstraße 60 – 66	Rückbau	2005	24	1.106,89
Pestalozzistraße 32 – 36	Abriss	2005	24	1.425,64
Pestalozzistraße 41 – 47	Abriss	2005	32	1.869,48
GESAMT			270	15.610,87

Nach letzter Planung wird die WOBAG noch 593 Wohneinheiten mit einer Fläche von 28.156,44 m² abreißen.

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 2005 hat die Gesellschaft eine Teilentlastung in Höhe von 337,6 T€ erhalten, die zur Tilgung der Altschulden verwendet wurde.

Seit Antragsgewährung wurde der Gesellschaft eine Teilentlastung von 912 T€ gewährt.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

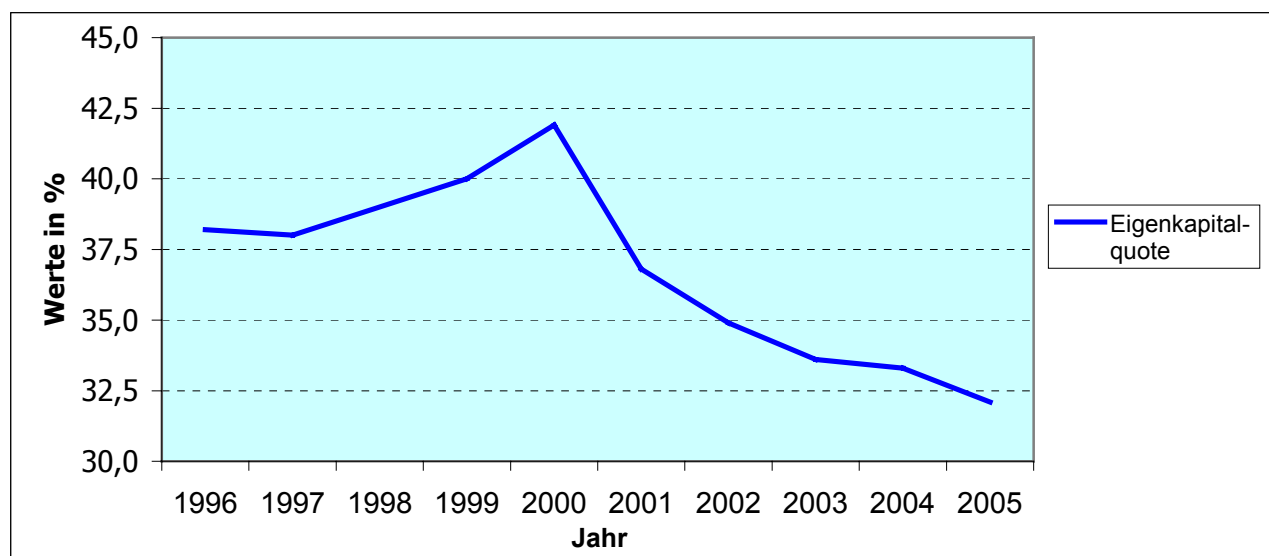
Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Das langfristig gebundene Vermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 8.436,6 T€. Das Eigenkapital beträgt 32,1 % (Vorjahr: 33,3 %) des Gesamtvermögens.

Entwicklung der Eigenkapitalquote:

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
38,2	38,0	39,0	40,0	41,9	36,8	34,9	33,6	33,3	32,1



Finanzlage

Finanzmittelbestand zum 01.01.2005 (ohne Bausparguthaben)	8.166,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.426,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.2005 (ohne Bausparguthaben)	9.593,1

Die Zahlungsfähigkeit der WOBAG war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Ertragslage

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2005 ist negativ und beträgt 2.826,7 T€.

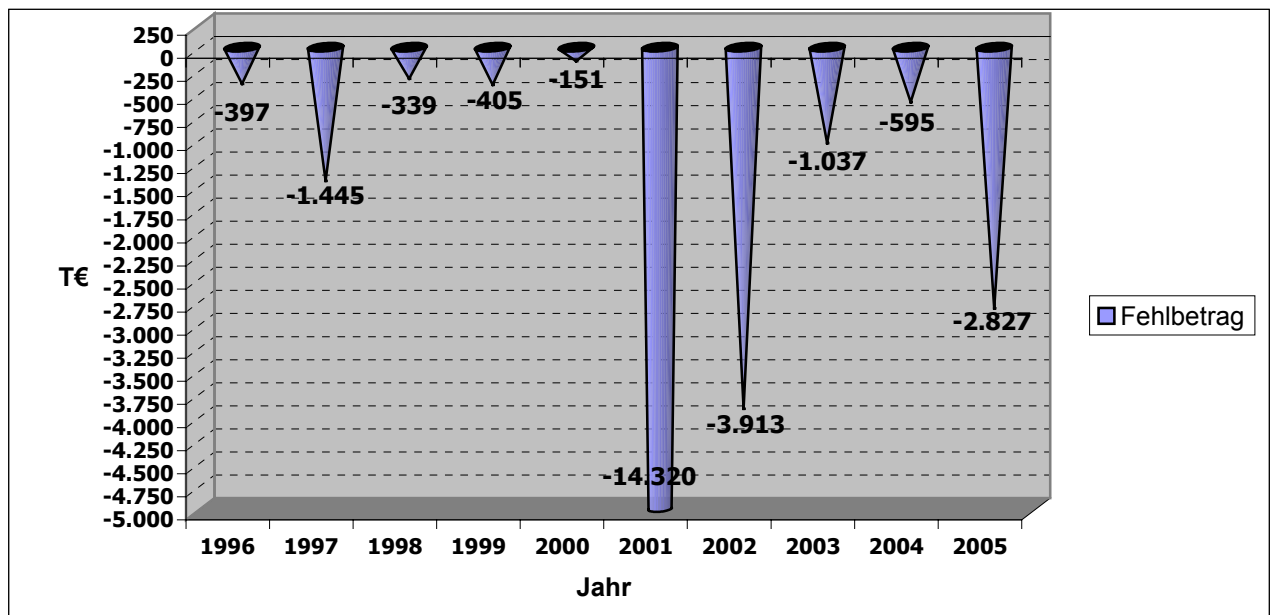
Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Hausbewirtschaftung	-65,2 T€
Baubetreuung/Sanierungstätigkeit	-4,6 T€
Verwaltungsbetreuung	-22,0 T€
Betriebsergebnis	-91,8 T€
Kapitaldisposition	270,0 T€
neutrales Ergebnis	-3.004,9 T€
Jahresfehlbetrag	-2.826,7 T€

Entwicklung der Jahresfehlbeträge

- in T€

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
-397	-1.445	-339	-405	-151	-14.320	-3.913	-1.037	-595	-2.827



II. Bereich Mietenwesen

WOHNRAUMBEWIRTSCHAFTUNG

In 2005 wurden 365 Wohnungsmietverträge und 155 Garagen- und Stellplatzmietverträge geschlossen. Demgegenüber stehen 358 Auszüge aus Wohnungen und 122 Beendigungen von Garagen- und Stellplatzmietverträgen. Hinsichtlich der Wohnungsmietverträge wurden mehr Einzüge als Auszüge registriert.

Die Vorbereitungen für den Abschluss von Mietverträgen ist kosten- und zeitaufwändiger geworden. Um Mietschulden und Mietnomaden zu vermeiden, werden Bonität der Mietinteressenten und die bisherigen Mietverhältnisse intensiv geprüft.

Im Berichtsjahr verzeichnete die Gesellschaft eine Zunahme von Wohnungsanträgen aus dem privaten Bereich von 10 %. Dies zeugt vom positiven Image der Gesellschaft.

Der anhaltende Wachstum der Anzahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung der Haushaltsgröße verdeutlicht nachstehende Aufstellung:

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
2005	39	31	23	7

Die aufgezeigte Situation wird von einem deutlichen Wandel der Haushaltstypen begleitet.

Folgende Faktoren bestimmen derzeit und zukünftig die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt:

- ein wachsender Teil an Singlehaushalten
- steigendes Interesse an neuen Wohnformen
- unsichere Einkommensperspektiven für einen Teil der Bevölkerung

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist nach wie vor groß. Immer mehr Mietinteressenten verfügen über weniger Einkommen. Die Zahl der Geringverdiener ist tendenziell steigend.

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
2005	32	35	22	11

Bedingt durch die dargestellte Situation wurde eine hohe Vermietungsquote der preisgünstigen und kleinen Appartementwohnungen in Gorndorf, im Rainweg und in der Blankenburger Straße erzielt.

Die Nachfrage nach Wohnraum stellt sich bei den unterschiedlichen Altersgruppen gegenüber dem Vorjahr zum größten Teil unverändert dar.

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
2005	17	29	40	14
Durchschnitt	<i>13,4</i>	<i>27,2</i>	<i>42</i>	<i>17,4</i>

Auch wenn in der WOBAG gegenwärtig der Bedarf an Wohnraum für über 60-jährige nicht gestiegen ist, so zeichnet sich ab, dass die Seniorenhaushalte derzeit und langfristig das am deutlichsten wachsende Segment der Haushaltstypen sind.

Die Erfahrung zeigt, dass Senioren vielfach in den ihnen vertrauten Quartieren verbleiben wollen und Ansprüche auf Anpassung des bestehenden Wohnungsbestandes, wie z. B. Treppenlift- und Duscheinbau, Anbau eines Balkons, wünschen.

Mit der umfangreichen Sanierung von Wohnungen in Gorndorf und der Gestaltung neuer Wohnungszuschnitte hat die WOBAG einen großen Beitrag geleistet, dass die Bevölkerung dieses Stadtgebiet als Wohngebiet annimmt. Dies zeigt auch die Nachfrage der Mietinteressenten:

- 37 % für Gorndorf
- 24 % für Stadtzentrum
- 29 % für Obere Stadt
- 10 % für andere Stadtgebiete

Jungen Leuten wurden Wohnungen in Gorndorf in den oberen Etagen preisgünstig angeboten und so die Vermietung leer stehender Wohnungen gesichert.

Die Vermietung an junge Leute führte jedoch vermehrt zu Störungen im friedlichen Zusammenleben zwischen jungen und älteren Mietern. Auf Grund von öfters auftretenden Pflichtverletzungen (störender Lärm, unerlaubte Tierhaltung; Nichtausführung der Hausreinigung,...) wurden seitens der WOBAG rechtliche Maßnahmen bzw. fristlose Kündigungen ausgesprochen.

Die Ansprüche der Mietinteressenten sind gestiegen, ein gewisser Wohnkomfort gehört auch bei verhältnismäßig günstigem Wohnraum zum Standard. Insbesondere bei Geringverdienern ist festzustellen, dass sie ihre Ansprüche an den Sanierungsstand der Wohnung höher setzen als es ihre finanziellen Mittel zulassen.

Im Jahr 2005 erfolgte eine weitere Harmonisierung der Wohnungsmieten. Bei 88 Mietern wurde eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen.

Die Umsetzung des SGB II und die Gewährung der Kosten für Unterkunft und Heizung durch die ARGE des Landkreises verursachten einen erheblichen Arbeitsaufwand. Trotz mehrerer Gespräche akzeptiert die ARGE die Abtretung der Unterkunftskosten an den Vermieter nicht. Nur wenn die Mieter mit zwei Monatsmieten in Verzug sind, werden die Unterkunftskosten direkt an die WOBAG gezahlt.

Obwohl die Erhöhung kommunaler Gebühren und die gestiegenen Kosten für Strom und Heizung eine allgemeine Tatsache sind, wurden die Beträge in der Verwaltungsvorschrift für die Gewährung der Kosten der Unterkunft und Heizung nicht entsprechend angepasst. Ohne Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen bleibt das Risiko des Ausgleichs allein bei der WOBAG. Da die Rechnungen der Versorgungsunternehmen umgehend beglichen werden müssen, entstehen Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen, die nicht oder nur unvollständig durch die Mieter beglichen werden.

Die durch Hartz IV entstandenen differenzierten wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen stellen die Gesellschaft auch vor neue Herausforderungen, deren Bewältigung unter anderem eine neue Qualität sozialer Kompetenz und auch Sozialmanagement der Mitarbeiter erfordern.

Zur Klärung der vielseitigen Probleme hat die WOBAG Netzwerke zu den verschiedenen Behörden und sozialen Trägern aufgebaut und arbeitet in entsprechenden Arbeitsgruppen mit. Die wirtschaftlichen und sozialen Probleme der Mieter erfordern von den Mitarbeitern viel Einfühlungsvermögen und Verständnis, aber auch die konsequente Aufforderung an den Mieter, selbst tätig zu werden und sich um seine finanziellen Angelegenheiten zu kümmern und alle möglichen Hilfsangebote in Anspruch zu nehmen.

Die Verschärfung des Wettbewerbs und die demografische Entwicklung zwingen die WOBAG zum Umdenken und gleichzeitig zu mehr Öffentlichkeitsarbeit. Im Jahr 2005 wurde die Homepage neu gestaltet. In regelmäßigen Abständen werden die Angebote und Informationen zur Gesellschaft neu bearbeitet. Die Mieterzeitung erschien im Jahr 2005 zwei Mal mit Informationen über das Baugeschehen und aktuellen Berichten.

Im vergangenen Jahr wurde eine Imagebroschüre erarbeitet. Regelmäßig wurden Inserate in mehreren Medien geschaltet. Die Gesellschaft präsentierte sich durch Imagewerbung in Form von Flyer, in der Broschüre „Wegweiser für Senioren“, auf einem Werbeplakat auf dem Sportplatz an den Saalewiesen und bei Werbemaßnahmen im Verbund des Städtedreiecks mit den Wohnungsbaugesellschaften Rudolstadt und Bad Blankenburg. Die Gesellschaft arbeitete 2005 im Lokalen Bündnis für Familien mit und beteiligte sich am Familientag im Januar 2006.

GEWERBEBEWIRTSCHAFTUNG

Die wirtschaftliche Situation für die überwiegende Mehrheit der gewerblichen Mieter ist schwierig. Sie ist durch weiter stagnierende Nachfrage und anhaltende sinkende wirtschaftliche Ergebnisse gekennzeichnet.

Dennoch hat es die WOBAG verstanden, den Vermietungsstand im gewerblichen Bereich stabil zu halten. Im Jahr 2005 war kein gewerblicher Mieter zur Aufgabe seines Geschäftsbetriebes gezwungen. Ebenso wenig musste die Gesellschaft fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzug aussprechen.

Per 31.12.2005 sind 78 von 98 Gewerbeeinheiten vermietet. Das entspricht einem Vermietungsstand von 79,6 %. Strukturell stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

➤ 29 Mieter betreiben ein Geschäft	=	37,2 %
➤ 18 Mieter führen eine medizinische Einrichtung	=	23,2 %
➤ 25 Mieter leiten ein Büro	=	32,0 %
➤ 3 Mieter betreiben eine Gaststätte	=	3,8 %
➤ 3 Mieter bieten soziale Dienstleistungen an	=	3,8 %

Der Druck auf die WOBAG, die Mieten unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der gewerblichen Mieter zu senken, besteht nach wie vor. In dem Prozess der Abwägung der wirtschaftlichen Interessen der WOBAG und der jeweiligen Vertragspartner wurde stets nach akzeptablen Lösungen für beide Parteien gesucht. Diesen natürlichen Interessenkonflikt hat die Gesellschaft auch im zurückliegenden Jahr mit Erfolg gemeistert.

FREMD- UND EIGENTUMSVERWALTUNG

Im Bereich der Fremd- und Eigentumsverwaltung hat sich der Bestand im Berichtsjahr kaum verändert.

Die WOBAG verwaltete per 31.12.2005 treuhänderisch 206 Wohnungs- und 67 Gewerbeeinheiten sowie 214 Garagen und Stellplätze.

Der Gesellschaft muss es noch stärker gelingen, die über das Stadt- und Kreisgebiet hinausgehenden Kontakte zu nutzen, um auf die Dienstleistungsangebote der Gesellschaft aufmerksam zu machen und die Vorteile einer umfassenden technischen, kaufmännischen und rechtlichen Verwaltung einer Immobilie aus einer Hand gegenüber Mitbewerbern überzeugend darzustellen.

LEERSTAND

Der Leerstand von Wohnungseinheiten hat sich im Berichtsjahr rückläufig entwickelt. Von 3.189 Wohneinheiten waren 325 leerstehend. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,20 %. Im modernisierten Wohnungsbestand beträgt die Leerstandsquote 4,9 % (Vorjahr 6,1 %).

Nur durch die Einheit von Abriss, Rückbau und Aufwertung des vorhandenen Bestandes und aktivem Vermietungsmanagement konnte diese positive Entwicklung erzielt werden.

Durch die monatliche Auswertung des Leerstandes und seiner Entwicklung in den einzelnen Wohnobjekten hat die WOBAG spezifische Vermietungsstrategien erarbeitet und durchgesetzt. So wurden in 2005 vier Wohnungen für Wohngemeinschaften an die Bahn AG vermietet und weitere Wohneinheiten möbliert ausgestattet.

Die Umsetzung der Mieter aus Verkaufsobjekten in Wohnungen der Gesellschaft sowie die hochgradige Vermietung des sanierten Bestandes haben höchste Priorität.

MIETRÜCKSTÄNDE

Zum 31.12.2005 betragen die Mietrückstände für Wohn- und Gewerbeeinheiten 247,3 T€. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Senkung um 94,7 T€ zu verzeichnen. Im Wesentlichen ist die Reduzierung auf die Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen in Höhe von 65 T€ zurückzuführen, da Zwangsvollstreckungen nicht zum Erfolg führten.

Die Auswertung der Mietrückstände erfolgt monatlich. Die säumigen Mieter werden regelmäßig gemahnt, es werden Telefonate und Vor-Ort-Gespräche geführt. Die Zahl der Mieter, die in Rückstand geraten sind, hat weiter zugenommen. Bemühungen, mit den Mietern ins Gespräch zu kommen, gestalteten sich zunehmend schwieriger. Mietern in Notlagen wurden verschiedenste Hilfsangebote unterbreitet (Ratenzahlung, Hilfe beim Ausfüllen von Anträgen) und Kontakte mit sozialen Trägern, Fallmanagern der ARGE und Betreuungseinrichtungen hergestellt.

Mit der Einführung des ALG II und den sich damit verringernden Einnahmen fällt es den Mietern immer schwerer, selbst niedrige Ratenzahlungen einzuhalten. Die Kosten für Unterkunft und Heizung decken oftmals nicht die Miete ab, so dass noch Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für die Miete verwendet werden müssen.

Im Berichtsjahr wurden 67 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzugs ausgesprochen. Mit 15 Mietparteien wurden Ratenzahlungen abgeschlossen, 30 Mieter haben die Schulden beglichen, 18 Mieter räumten die Wohnungen und 4 Zwangsräumungen wurden beantragt. Durch Inanspruchnahme der hinterlegten Kauttionen wurden in 67 Fällen Forderungen in Höhe von 28,7 T€ beglichen.

III. Bereich Technik

Die Arbeitsaufgaben im Bereich Technik konzentrierten sich im Jahr 2005 auf:

- Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes in den Wohngebieten Gorndorf und Pestalozzi-straße
- Abbruch von Wohngebäuden
- Betreuung der Baumaßnahme Markt 6 – „Bürger- und Behördenhaus“

MODERNISIERUNGEN

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

Plankosten:	1.538,5 T€
Istkosten:	1.598,4 T€

Nach Fertigstellung und Übergabe der 27 Wohnungen an die Mieter im Dezember 2004 wurde bis April 2005 die Freianlagengestaltung einschließlich der Schaffung von 20 Pkw-Stellplätzen abgeschlossen. Das Altbauquartier Pestalozzistraße/Häckelstraße hat sich als zukunftsfähiger Wohnstandort etabliert.



Pestalozzistraße 17
Quelle: WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Lendenstreichstraße 60 – 66

Plankosten:	1.203,4 T€ (ohne Rückbau)
Zu erwartende Istkosten:	1.203,4 T€ (ohne Rückbau)

Die Sanierung des Objektes ist für die Gesellschaft bautechnisch und finanziell die bisher anspruchsvollste Umgestaltung eines Wohnblockes. Mit der Schaffung von vier Stadthäusern wird die Strategie nach zukunftsfähigem, individuellem und bezahlbarem Wohnraum fortgesetzt.

Eine konzentrierte Planungs- und Ausschreibungsphase zum Umbau des 40 WE-Blockes in vier Einzelhäuser mit je 4 Wohnungen gewährleistete den Abrissbeginn des obersten Geschosses im November 2005 sowie von drei Segmenten. Zum Jahresende 2005 waren die Stadthäuser in ihrer Kubatur sowie mit der Schaffung der neuen Dachkonstruktion fertiggestellt.

Der Einsatz aller am Bau Beteiligten sicherte im Januar 2006 trotz ungünstiger winterlicher Witterungsbedingungen die nahtlose Fortsetzung der Bauleistungen am Innenausbau der ca. 75 m² bzw. 79 m² großen Wohnungen. Bis Mitte Mai 2006 sind die 16 3-Raum-Wohnungen mit Wohnküchen, großzügigen Bädern, teilweiser Wohnraumerweiterung durch integrierte Loggien, neuen vergrößerten Balkonen und umfangreichen, die energetische Bilanz verbessernden Maßnahmen, fertiggestellt.

Im Außenbereich erfolgte bis Mitte Juni 2006 die Schaffung der Pkw-Stellplätze sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes.



Lendenstreichstraße 60 - 66
Quelle: WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Neben dem Schwerpunkt der zukunftsfähigen inhaltlichen Lösung wird diese Sanierungsmaßnahme auch mit ihrem äußeren Erscheinungsbild und der modernen Farbgestaltung im Wohngebiet Gorndorf herausragende Akzente setzen.

Mit der Modernisierungsmaßnahme Lendenstreichstraße 60 – 66 sind die Stadtumbauaktivitäten der WOBAG im Wohngebiet Gorndorf vorerst abgeschlossen.

Pestalozzistraße 26 - 30

Plankosten:	1.050,0 T€
Istkosten:	793,1 T€

Im Februar 2005 begannen die Planungsleistungen zur Sanierung des in Blockbauweise errichteten Gebäudes mit 20 3-Raum- und 4 4-Raum-Wohnungen. Entsprechend der Mieternachfrage und der Prognose des Wohnungsbedarfes wurden 20 Wohnungen im Bestand saniert. In 4 Wohnungen gab es Grundrissveränderungen zur Schaffung von Wohnküchen und größeren Bädern.

Im Zusammenhang mit der Freianlagengestaltung entstanden 24 neue Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück.

Die Sanierung wurde im Juli 2005 begonnen und im November 2005 abgeschlossen.

Stauffenbergstraße 66 - 70

Plankosten:	265,0 T€
Istkosten:	247,4 T€

Zur Verbesserung des Vermietungsgrades entschied sich die Gesellschaft am bereits 1999 sanierten Gebäude mit überwiegend 2-Raum-Wohnungen nachträglich Balkone anzubauen. Die positive Entwicklung des im Jahr 2004 realisierten Nachbarblockes zeigt sich auch bei diesem Objekt. Alle vor dem Balkonbau leerstehenden Wohnungen konnten kurzfristig vermietet werden.

ABRISSE**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 WOBAG 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€
Istkosten:	48,7 T€

Nach Bewilligung der Rückbaufördermittel im Mai 2005 begann die WOBAG Anfang Juni 2005 mit dem Abriss des Wohnblockes mit 14 Wohnungseinheiten und ca. 743 m² Wohnfläche. Mit Herstellung einer Grünfläche und Anpassungsarbeiten am angrenzenden Gebäude war die Maßnahme Mitte Juli 2005 abgeschlossen.

Pestalozzistraße 32 – 36

Plankosten:	85,5 T€
Istkosten:	47,5 T€

Der geförderte Abriss der 24 Wohnungen mit 1.425 m² Wohnfläche wurde im Juni 2005 realisiert. Teile der Grundstücksfläche wurden für die Neugestaltung der Außenanlagen Pestalozzistraße 26 – 30 genutzt.

Pestalozzistraße 41 – 47

Plankosten:	112,2 T€
Istkosten:	61,2 T€

Nach Fertigstellung der Sanierung Pestalozzistraße 26 - 30 wurde das als Übergangswohnraum genutzte Gebäude mit 32 Wohnungen und 1.869 m² Wohnfläche im Dezember 2005 unter Einsatz von Fördermitteln abgerissen. Witterungsbedingt konnte die Herstellung des frei gewordenen Geländes als Grünfläche erst im April 2006 erfolgen.

Teilabriss Lendenstreichstraße 60 - 66

Plankosten:	170,0 T€
zu erwartende Istkosten:	170,0 T€

Mit der Rückbaumaßnahme als Voraussetzung der Sanierung des Gebäudes reduzierte die WOBAG ab November 2005 ihren Bestand um 24 Wohnungen mit ca. 1.107 m² Wohnfläche.

Schulplatz 2, 3 – 4 a

Plankosten:	112,2 T€
-------------	----------

Die Entscheidung über Umfang und Termin des Abrisses dieses innerstädtischen Wohnkomplexes wird die WOBAG unverändert in Abhängigkeit der Erstellung einer Nachnutzungskonzeption im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung treffen.

Gegenwärtig strebt die Gesellschaft einen Teilabriss an sowie die Entwicklung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern unter Ausnutzung vorhandener Gebäudesubstanz durch private Bauherren.

Der vorliegende Bewilligungsbescheid über Abrissfördermittel wurde im Einvernehmen mit der Stadt Saalfeld sowie dem Fördermittelgeber zurückgegeben und neue Wege der Abrissförderung vereinbart.

Auf dem Graben 22

Plankosten:	40,0 T€
-------------	---------

In Vorbereitung einer späteren Neugestaltung des Areals zwischen Schulplatz und Darrtor durch die Stadt Saalfeld wurde das Eigentum am größtenteils leerstehenden Objekt an die Stadt Saalfeld übertragen. Diese wird den Abriss vornehmen.

INSTANDHALTUNG / INSTANDSETZUNG

Plankosten:	1.240,0 T€
Istkosten:	973,8 T€

Mit einer monatlichen Kostenkontrolle und umfangreichen inhaltlichen Analysen wird das Instandhaltungsbudget durch die Gesellschaft straff überwacht.

Die Aufwendungen in 2005 konzentrierten sich auf:

- Herrichtung von Wohnungen zur Sicherung der Wiedervermietung 31,0 %
- haustechnische Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro) 21,7 %

Mit Instandhaltungsmitteln in Höhe von ca. 73 T€ wurden im September 2005 die Fenster in 42 Wohnungen Am Lerchenbühl 28 – 32 erneuert.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten der WOBAG je m² Wohn- und Gewerbefläche betragen im Berichtsjahr 6,05 €. Dieser in der Branche vergleichsweise niedrige Wert lässt jedoch keinen Rückschluss auf einen drohenden Instandhaltungstau in der Gebäudesubstanz der Gesellschaft zu. Er ist vielmehr mit der umfassenden Sanierung des langfristigen Kernbestandes erklärbar.

SANIERUNGSTRÄGER

Schwerpunkt der Sanierungsträgertätigkeit war die Planungsbegleitung, Baukontrolle und Fördermittelabrechnung privater Baumaßnahmen.

Dabei beanspruchte die Betreuung der Gesamtsanierung der Einzeldenkmale Brudergasse 11 und Köditzgasse 1 mehr als die Hälfte der Tätigkeit als Sanierungsträger.

Im Rahmen des kommunalen Mehraufwandsförderprogramms erfolgte die Betreuung von 10 Einzelmaßnahmen sowie die Baulückenschließung Rosmaringasse/Lange Gasse als Sonderförderung.

Weitere Tätigkeitsschwerpunkte waren:

- Vorbereitung des Abbruchs Alter Markt 16/Halbe Gasse 1 und 3 sowie die Durchführung eines Wettbewerbs zur Neubehandlung dieses Standortes;
- Fördermittelbeschaffung und –abrechnung Markt 6,
- Abrechnung und Verwendungsnachweis abgeschlossener Einzelmaßnahmen sowie
- Bürgerberatung, Abstimmung mit Behörden und Ämtern, Dokumentation

ENTWICKLUNG DES OBJEKTES MARKT 6 „BÜRGER- UND BEHÖRDENHAUS“ FÜR DIE STADT SAALFELD

Die Arbeit als Baubetreuer war im 1. Halbjahr 2005 geprägt durch die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes und den Einzug der Stadtverwaltung im März 2005 sowie den Beginn der Bauleistungen im Vorderhaus.

Die schwierigen Rahmenbedingungen, das Durchsetzen des anspruchsvollen inhaltlichen Konzeptes, die Auseinandersetzung mit allen am Bau Beteiligten sowie eine straffe Kosten- und Terminkontrolle forderten den vollen Einsatz der Bautechniker der Gesellschaft.

Ende September 2005 wurden die Bauleistungen im Markt 6 beendet und der Gebäudekomplex vollständig zur Inbetriebnahme an die Stadtverwaltung übergeben. Die zukunftsfähige Entwicklung einer das Stadtzentrum prägenden Immobilie im Interesse der Bürger der Stadt Saalfeld ist gelungen.

Sie wird wesentlich zur Stärkung der Innenstadt beitragen.



Bürger- und Behördenhaus Markt 6 - Südostfassade
Quelle: WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Mit der Übergabe der Kostenfeststellung ca. Mitte 2006 wird die Arbeit der WOBAG als Baubetreuer am Markt 6 abgeschlossen sein.

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.

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.

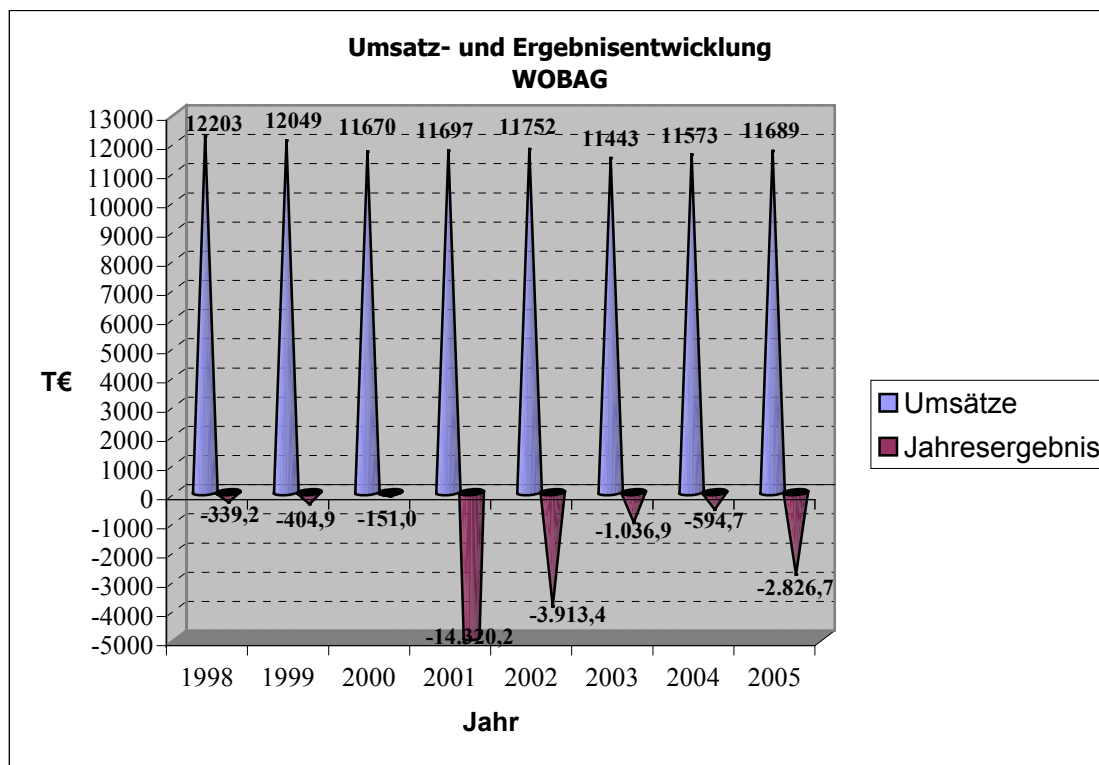
Zudem kann unmittelbar auf die Siedlungspolitik Einfluss genommen werden und beispielsweise direkt an der Umsetzung des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes mitgewirkt werden.

UMSATZ- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

(in T€)

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

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Umsatzerlöse	12.203	12.049	11.670	11.697	11.752	11.443	11.573	11.689
Jahresergebnis	-339,2	-404,9	-151,0	-14.320,2	-3.913,4	-1.036,9	-594,7	-2.826,7



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	2005
Anzahl	45	44	42	38	41	41	38	39

AUSBLICK FÜR DAS UNTERNEHMEN

Eine Gefährdung für die wirtschaftliche Stabilität der Gesellschaft geht von der Entwicklung der Leerstände aus. Kernziel des operativen Geschäfts der Gesellschaft ist es, den Leerstand unter 10 % zu stabilisieren.

Der Leerstand konnte in den letzten Jahren im Wesentlichen durch den Abriss von Wohneinheiten von 18,7 % am 31.12.2002 auf 10,2 % am 31.12.2005 und gleichzeitiger Sanierung von modernem und zeitgemäßem Wohnraum gesenkt werden. Die Maßnahmen des Stadtumbaus Ost haben sich somit positiv ausgewirkt.

Unser erklärtes Ziel bleibt die Einheit von Abriss und Modernisierung bei weiterer Reduzierung der Anzahl der unsanierten Wohnungseinheiten auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes.

Die WOBAG erbringt größte Anstrengungen zur Vermietung ihrer Bestände, jedoch sind die bekannten wirtschaftlichen Ursachen einer Leerstandszunahme, wie z. B. Kündigungen wegen fehlender Arbeits- und Ausbildungsplätze und die demographische Entwicklung, nach wie vor präsent.

Quartierweise auftretende starke Leerstandserscheinungen insbesondere im Stadtteil Beulwitz machen auch mittelfristig ein besonderes Engagement notwendig. An diesem Standort müssen die Vermietungsanstrengungen weiter intensiviert werden.

Die Gesellschaft hat ihre Position auf dem Saalfelder Wohnungsmarkt erfolgreich behauptet. Das Angebot an Wohnungen mit differenzierten Preisen und Ausstattungen hat sich bewährt.

Dennoch sind weitere Verbesserungen des Angebotsverhaltens und des Leistungspaktes an den Mieter z. B. durch kundenfreundliche Besichtigungszeiten und weiteren Qualitätsverbesserungen der Bestände erforderlich.

Dabei kommt auch den Betriebskosten als sogenannte „Zweite Miete“ eine steigende Bedeutung zu. Die Gesellschaft arbeitet im Rahmen der beeinflussbaren Kosten (z. B. Müllentsorgung, Wärmemanagement) an Kostensenkungen, die den Mietern der Gesellschaft zu Gute kommen.

Die in den vergangenen Jahren und auch im Geschäftsjahr 2005 getätigten Instandhaltungsaufwendungen von ca. 1 Mio. € pro Jahr sind weiterhin notwendig, um Anschlussvermietungen und die Mieterzufriedenheit zu sichern.

Der hohe Kapitaldienst der WOBAG mit einer Kapitaldienstquote von 59,2 % im Geschäftsjahr 2005 lässt nur noch beschränkt neue Fremdkapitalaufnahmen und somit auch große Investitionen zu. Künftige Investitionen sind gezielt und unter konsequenter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Immobilien vorzunehmen.

Durch den erreichten Kapitaldienst wird die Gesellschaft ihre Investitionen verstärkt mit Eigenmitteln finanzieren.

Da zur Finanzierung der noch geplanten Sanierungen auch Fremdmittel notwendig sind, wird der Sanierungsumfang von der Entwicklung der Konditionen am Kapitalmarkt abhängig sein.

Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Jahr 2006 wird die Fertigstellung des Objektes Lendenstreichstraße 60 – 66 im Stadtteil Gorndorf und die Sanierung der Helenenstraße 19 – 25 sein.

Aus dem Wohnblock in der Lendenstreichstraße 60 – 66 entstehen zur Zeit aus ehemals 40 Wohnungseinheiten durch Geschossrückbau und Segmentabriss vier attraktive Stadthäuser mit jeweils vier 3-Raum-Wohnungen. Die Anziehungskraft der voll sanierten Wohnungen wird durch Anbau von Balkonen und vier Wintergärten noch zusätzlich erhöht. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in der Lendenstreichstraße 60 – 66 erfolgt zu einem großen Anteil mit Mitteln nach der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandhaltung von Mietwohnungen (ThürModR) und mit Städtebaufördermitteln.

Im Juli 2006 wird die komplexe Sanierung des Wohnblocks Helenenstraße 19 – 25 mit Anbau von Balkonen beginnen. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt ausschließlich mit Eigenmitteln.

Die Gesellschaft geht von einer hochgradigen Vermietung an die eigene Mieterschaft nach Sanierung aus.

Im Geschäftsjahr 2006 sind für die Fortführung der Baumaßnahmen 2005 und für die Modernisierungen des Jahres 2006 Investitionen in Höhe von 2.762,4 T€ geplant.

Der erreichte Sanierungsstand der Immobilienbestände sichert die Vermietbarkeit der Wohnungen und das bestehende 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 der Gesellschaft spürbar. Durch die Einführung des Arbeitslosengeld 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 der Mieter sind Empfänger von Arbeitslosengeld II. Die Gesellschaft wird neben einem erhöhten Beratungs- und Unterstützungsaufwand mit vereinzelt Umzügen und Mietnachlässen konfrontiert.

Eine negative Auswirkung auf die Entwicklung der Mietrückstände konnte bis jetzt nicht fertig gestellt werden.

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

Das aus dem Jahr 2002 stammende Unternehmenskonzept wurde im November 2005 für die Jahre 2006 bis 2015 fortgeschrieben und den erkennbaren Entwicklungen angepasst.

Die Sicherung des Kernbestandes der Gesellschaft und dessen hochgradige Vermietung bleibt auch künftig Schwerpunkt der nächsten Jahre.

Der Geschäftsleitung sind die veränderten Marktbedingungen mit ihren Konsequenzen bewusst. Die Voraussetzungen für ein künftiges erfolgreiches Wirken der Gesellschaft sind gegeben.

BILANZ

zum 31. Dezember 2005

AKTIVA

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	55.014,00	73.348,42
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	91.957.866,11	97.368.931,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.512.029,81	3.791.133,31
3. Grundstücke ohne Bauten	196.294,67	113.945,23
4. Bauten auf fremden Grundstücken	8.960,34	10.558,36
5. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	132.920,53	126.516,58
	<u>95.808.071,46</u>	<u>101.411.084,74</u>
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77	39.880,77
	95.902.966,23	101.524.313,93
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.194.450,23	2.939.390,08
2. Andere Vorräte	5.977,99	7.353,33
	<u>3.200.428,22</u>	<u>2.946.743,41</u>
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietungen	95.290,73	125.674,65
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	35.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12,76	0,00
4. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	42.485,15	55.389,53
5. Sonstige Vermögensgegenstände	344.837,67	757.280,65
	<u>482.626,31</u>	<u>973.344,83</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.593.083,01	8.166.579,20
2. Bausparguthaben	565.039,30	557.441,17
	<u>10.158.122,31</u>	<u>8.724.020,37</u>
	13.841.176,84	12.644.108,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	111.457,71	134.205,23
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	22.740,85	8.469,57
	<u>134.198,56</u>	<u>142.674,8</u>
	109.878.341,63	114.311.097,34
Vermerk: Mietkautionen	1.336.518,69	1.269.440,27

PASSIVA

	31.12.2005	31.12.2004
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	<i>3.400.000,00</i>	<i>3.400.000,00</i>
II. Kapitalrücklage	<i>1.176.457,01</i>	<i>1.176.457,01</i>
III. Gewinnrücklage		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	<i>23.184.149,75</i>	<i>20.357.406,83</i>
2. Sonderrücklage gemäß §17 Abs. 4 DMBiG	<i>0,00</i>	<i>13.712.897,00</i>
3. Andere Gewinnrücklagen	<i>10.291.433,58</i>	<i>0,00</i>
	<i>33.475.583,33</i>	<i>34.070.303,83</i>
IV. Jahresfehlbetrag	<i>2.826.742,92</i>	<i>594.720,50</i>
	35.225.297,42	38.052.040,34
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	<i>108.280,00</i>	<i>95.835,00</i>
2. Sonstige Rückstellungen	<i>682.040,65</i>	<i>1.332.947,22</i>
	790.320,65	1.428.782,22
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<i>69.882.994,27</i>	<i>70.772.368,20</i>
2. Erhaltene Anzahlungen	<i>3.301.481,03</i>	<i>3.336.025,68</i>
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<i>27.692,71</i>	<i>25.034,05</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<i>398.643,18</i>	<i>467.099,42</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	<i>133.018,50</i>	<i>126.355,76</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<i>81.626,68</i>	<i>84.480,25</i>
-> davon aus Steuern: 28 559,44 € (Vorjahr: 29 046,33 €)		
-> davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 39 764,44 € (Vorjahr: 39 030,20 €)		
	73.825.456,37	74.811.363,36
D. Rechnungsabgrenzungsposten	37.267,19	18.911,42
	109.878.341,63	114.311.097,34
Vermerk: Mietkautionen	<i>1.336.518,69</i>	<i>1.269.440,27</i>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar - 31. Dezember 2005

Gewinn- und Verlustrechnung	2005	2004
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.484.495,49	11.374.810,58
b) aus Betreuungstätigkeit	204.294,96	197.756,91
	<i>11.688.790,45</i>	<i>11.572.567,49</i>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	255.060,15	-100.832,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	49.006,95	55.214,70
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.692.305,82	2.652.638,84
	<i>1.996.372,92</i>	<i>2.607.021,37</i>
5. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.020.473,65	4.106.755,59
b) Aufwendungen f. and. Lieferungen u. Leistungen	3,98	23,71
	<i>4.020.477,63</i>	<i>4.106.779,30</i>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.378.880,79	1.360.180,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	290.831,54	298.797,36
-> davon für Altersversorgung: 13 978,84 € (Vorjahr: 11 760,84 €)		
	<i>1.669.712,33</i>	<i>1.658.978,05</i>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<i>6.601.979,12</i>	<i>3.986.715,62</i>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<i>1.099.517,49</i>	<i>1.608.077,82</i>
9. Erträge aus Beteiligungen	<i>52.000,00</i>	<i>26.000,00</i>
10. Zinsen und ähnliche Erträge	<i>217.953,33</i>	<i>209.345,60</i>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<i>3.386.572,34</i>	<i>3.645.336,74</i>
12. Fehlbetrag aus der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-2.823.142,21	-590.953,07
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	87,51
14. Sonstige Steuern	3.600,71	3.679,92
15. Jahresfehlbetrag	2.826.742,92	594.720,50



***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	52,0
Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH, Helmbrechts	420.000	20,0
E.ON Thüringer Energie AG, Erfurt	336.000	16,0
Gasversorgung Frankenwald GmbH, Helmbrechts	252.000	12,0

Gesellschafterversammlung

Bürgermeister Richard Beetz kraft Amtes
Stadt Saalfeld/Saale

Manfred Mutterer
Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH, Helmbrechts

Assessor Stefan Sarry
Vorstandsmitglied der E.ON Thüringer Energie AG (bis 18.04.2005)

Jürgen Gnauck
stellvertretender Vorstandsvorsitzender der E.ON Thüringer Energie AG
(ab 19.04.2005)

Dr. Kurt Ratzka
Gasversorgung Frankenwald GmbH, Helmbrechts

Aufsichtsrat*Für den Gesellschafter Stadt Saalfeld/Saale*

Richard Beetz *Vorsitzender*
Bürgermeister der Stadt Saalfeld

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 *Stellvertretender Vorsitzender*
1. Bürgermeister der Stadt Helmbrechts

Edgar Sitzmann
Präsident des Bezirkstages Oberfranken a. D.

Klaus Wolfrum
Mitglied des Bayerischen Landtages/Stadtrat der Stadt Helmbrechts

Für den Gesellschafter E.ON Thüringer Energie AG

Monika Pfalzer
Leiterin Unternehmensstrategie und Kommunikation der E.ON Thüringer Energie AG
(bis 18.04.2005)

Erich Böhm
Vorstandsmitglied der E.ON Thüringer Energie AG (ab 19.04.2005)

Assessor Stefan Sarry
Vorstandsmitglied der E.ON Thüringer Energie AG (bis 18.04.2005)

Jürgen Gnauck
stellvertretender Vorstandsvorsitzender der E.ON Thüringer Energie AG
(ab 19.04.2005)

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 Gesellschaftervertrag 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 € an der WGS – Wärmegesellschaft mbH Saalfeld beteiligt.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Gewinnausschüttung aus dem Geschäftsjahr 2004 von 100.000 Euro. Die SWS erhielt davon einen Gewinnanteil in Höhe von 24.000 Euro.

GRUNDZÜGE DES GESCHÄFTSVERLAUFES

BRANCHENSITUATION

Der Primärenergieverbrauch verringerte sich in Deutschland gegenüber dem Vorjahr nach ersten Berechnungen um ca. 1,3 % auf etwa 486 Mio. t SKE.

Die Bruttostromerzeugung stieg in Deutschland um etwa 0,5 % auf 619 Mrd. kWh an. Der größte Teil wird aus Kohle (289 Mrd. kWh) und Kernenergie (163 Mrd. kWh) erzeugt. Der Beitrag der erneuerbaren Energien an der Bruttostromerzeugung erhöhte sich im Jahr 2005 um etwa 7,0 % auf 62 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 2005 wurde in der Industrie konjunkturbedingt mehr Erdgas eingesetzt, während der Verbrauch der privaten Haushalte bedingt durch Energieeinsparungen infolge von Wärmedämmungen und sparsameren Geräten leicht zurück ging.

STROM- UND GASGESCHÄFT

Im *Stromgeschäft* erhöhte sich der Energieverbrauch von 95,4 Mio kWh im Jahr 2004 auf 97,8 Mio. kWh (+2,54 %) im Jahr 2005. Der Strombedarf in Höhe von 106,1 Mio. kWh wurde mit 99,2 Mio. kWh über Fremdbezug gedeckt, selbst erzeugt wurden 6,9 Mio. kWh im BHKW Gorndorf und 6.764 kWh durch die Photovoltaikanlage.

Im *Gasgeschäft* verringerte sich der Energieverkauf von 264,4 Mio. kWh im Jahr 2004 auf 249,6 Mio. kWh (-5,58 %) im Jahr 2005. Ursache für diese Entwicklung liegt in der Minderabgabe an die Wärme-gesellschaft mbH Saalfeld. Der gesamte Gasbedarf für den Verkauf an Endkunden von 250,5 Mio. kWh wurde über Fremdbezug abgedeckt.

VERTRÄGE

Mit der Stadt Saalfeld und der Gemeinde Unterwellenborn bestehen langfristige Zustimmung- 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.

TARIFPREISE, VOLLVERSORGUNGSTARIFE UND SONDERVERTRÄGE

Die Preisrichtlinien für die Gasversorgung von Sondervertragskunden wurden zum 10.01.2005 um durchschnittlich 8 % angehoben. Diese Preisanhebung war auf Grund der steigenden Kosten für den Gaseinkauf infolge der Ölpreisbindung erforderlich.

Zum 01.07.2005 wurde eine Preismaßnahme zur Unterstützung der Gewerbe- und Heizgaskunden mit Jahresverbräuchen von mehr als 100.000 kWh durchgeführt. Dies führte zu einer durchschnittlichen Preissenkung von 1,8 % für diese Kundengruppe.

Die Allgemeinen Tarifpreise und die Preisrichtlinien für die Gasversorgung von Sondervertragskunden mussten zum 01.10.2005 infolge der weiterhin steigenden Bezugspreise um durchschnittlich 4 % angehoben werden.

Die Preise der Strom-Sonderprodukte für Haushalts- und Gewerbekunden wurden zum 01.01.2005 infolge gestiegener Strombezugskosten sowie der gestiegenen Aufwendungen für KWK und EEG um durchschnittlich 7 % angehoben.

ERTRAGSLAGE

Bei einer Betriebsleistung von 23.453 T€ ergaben sich gegenüber dem Vorjahr Ertragserhöhungen von 2.713 T€. Ursache für diese Entwicklung sind hauptsächlich die gestiegenen Abgabepreise an die Endkunden, durch die teilweise Weitergabe der Bezugskostenerhöhungen. Außerdem sind in dieser Position erstmals die Umsatzerlöse des BHKW Gorndorf mit 712 T€ enthalten.

Die Betriebsaufwendungen, welche auch die sonstigen Steuern beinhalten, erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 16.831 T€ um 2.681 T€ auf 19.512 T€. Im Einzelnen erhöhte sich der Material- und Leistungseinsatz um 2.307 T€, die Anlagenabschreibung um 173 T€, die gewinnunabhängigen Steuern um 1 T€ und der sonstige Aufwand um 228 T€, während sich die Personalkosten um 28 T€ verringerten. Der gravierende Anstieg beim Material- und Leistungseinsatz ist ausschließlich auf die gestiegenen Strom- und Gasbezugskosten im Geschäftsjahr 2005 zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2005 wurde ein um 0,8 % besseres, positives Betriebsergebnis von 3.941 T€ (Vorjahr: 3.909 T€) erwirtschaftet.

Das Finanzergebnis von –9 T€ verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 7 T€. Diese Entwicklung resultiert einerseits aus der höheren Ausschüttung durch die WGS, andererseits durch den planmäßigen Abbau der langfristigen Verbindlichkeiten.

Das Ergebnis aus dem laufenden Geschäft zeigte mit einem Überschuss von 3.932 T€ gegenüber dem Ergebnis von 3.893 T€ im Vorjahr eine leichte Verbesserung von 39 T€ oder 1 %.

Nach Abzug der gewinnabhängigen Ertragsteuern von 1.472 T€ verblieb 2005 ein Jahresüberschuss von 2.460 T€ (Vorjahr 2.409 T€).

Von der Gesellschafterversammlung wurde am 29. Mai 2006 beschlossen, vom Jahresüberschuss 2005 den Betrag von 2.460 T€ an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 560,21 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.

FINANZLAGE

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

	in T€	
	2005	2004
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.968	3.507
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.193	-1.601
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.820	-2.272
Finanzmittelbestand 31.12.	3.445	3.490

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag 2005 um 461 T€ über dem Vorjahresniveau von 3.507 T€. Hierin sind der Jahresüberschuss von 2.460 T€, die erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 1.568 T€, die Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten mit 536 T€ und einige geringe Veränderungen im Forderungs- und Verbindlichkeitsbereich enthalten. Die Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert aus der Bildung eines Postens kreditorischer Debitoren aus der Jahresverbrauchsabrechnung der Kunden zum 31.12.2005.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit im Jahr 2005 verringerte sich um 408 T€.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Gewinnausschüttung an die Gesellschafter und die Auszahlungen zur Tilgung von Krediten.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

	Bilanzstruktur in T€			
	31.12.2005	%	31.12.2004	%
Mittel- u. langfristig gebundene Aktiva	13.941	65,8	14.314	66,6
Kurzfristig gebundene Aktiva	7.252	34,2	7.185	33,4
	21.193	100,0	21.499	100,0
Eigenkapital	11.684	55,1	11.895	55,3
Mittel- u. langfristiges Kapital	3.564	16,8	4.087	19,0
Kurzfristiges Fremdkapital	5.945	28,1	5.517	25,7
	21.193	100,0	21.499	100,0

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 373 T€, da Abschreibungen (1.568 T€) die Investitionen (1.195) übersteigen.

Das kurzfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 67 T€. Daraus resultiert die Verringerung der Bilanzsumme im Berichtsjahr 2005 um 306 T€. Die Eigenkapitalquote liegt mit 55,1 % geringfügig unter dem Vorjahreswert mit 55,3 %.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital ging um 523 T€ zurück, während sich das kurzfristige Fremdkapital um 428 T€ erhöhte.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen war zu 84 % durch Eigenkapital bzw. zu 109 % durch mittel- und langfristiges Kapital gedeckt.

RISIKOANALYSE UND BESTEHENDE RISIKEN

Im Zuge der geschäftlichen Tätigkeit sind die Stadtwerke GmbH gewissen Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit ihrem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Es wurde eine Risikoanalyse durchgeführt, die Bestandteil aller Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen ist und einer ständigen Aktualisierung unterliegt. Sie umfasst Planungs-, Steuerungs- und Berichtsprozesse. Die Risikoanalyse wird durch die Abschlussprüfer gemäß den gesetzlichen Anforderungen überprüft.

Die Stadtwerke Saalfeld GmbH 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.

Zu den *externen Risiken* ist das Marktumfeld mit anhaltend hoher Wettbewerbsintensität zu zählen. Auch durch die staatliche Regulierung der Netzbereiche Strom und Gas muss mit sinkenden Netzentgelten und daraus folgenden Minderungen der Einnahmen gerechnet werden. 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.

CHANCEN

Einerseits ergeben sich für die Stadtwerke Saalfeld GmbH im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit Chancen durch eine für die Stadtwerke positive Entwicklung der Marktpreise, andererseits könnten sich durch lange anhaltende Witterungsperioden in den Herbst- bzw. Wintermonaten höhere Nachfragen nach Strom und Gas ergeben, welche sich vorteilhaft auf Absatzmengen auswirken.

DAS GESCHÄFTSJAHR 2005 IM ÜBERBLICK

		2005	2004
Energieverkauf			
Strom	kWh	97.835.269	95.409.344
Gas	kWh	249.611.251	264.359.033
Fernwärme	kWh	8.045.500	0
Netzbetrieb Strom			
Netzeinspeisung	kWh	99.245.833	105.565.911
Eigenerzeugung	kWh	6.902.384	12.472
Niederspannungsnetz	km	313 *	249
Mittelspannungsnetz	km	109 *	135
Trafostationen	Stück	134	133
Netzbetrieb Gas			
Netzeinspeisung	kWh	270.199.663	265.499.990
Niederdrucknetz	km	125	125
Mitteldrucknetz	km	22	20
Hochdrucknetz	km	25	27
Gasdruckregelanlagen	Stück	43	40
Kundenanzahl (incl. Bereitstellung, Netznutzung und fremde Netze)			
Strom-Tarifikunden	Anzahl	17.610	17.626
Strom-Sonderkunden	Anzahl	94	94
Gas-Tarifikunden	Anzahl	1.423	1.461
Gas-Vollversorgungskunden	Anzahl	3.782	3.753
Gas-Sonderkunden	Anzahl	74	75
Anzahl der Mitarbeiter			
davon Auszubildende	Anzahl	46	46
	Anzahl	2	2
Investitionssumme			
	T€	1.195	1.616
Eigenkapital			
	T€	2.100	2.100
Umsatzerlöse			
Strom (ohne StromSt)	T€	11.099	10.238
Gas	T€	10.605	9.460
Beteiligungserträge			
	T€	24	12
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			
	T€	3.942	3.866
Jahresüberschuss		T€ 2.461	2.409

* ab 2005 Datenerfassung im GIS abgeschlossen, damit Anpassung der Statistik

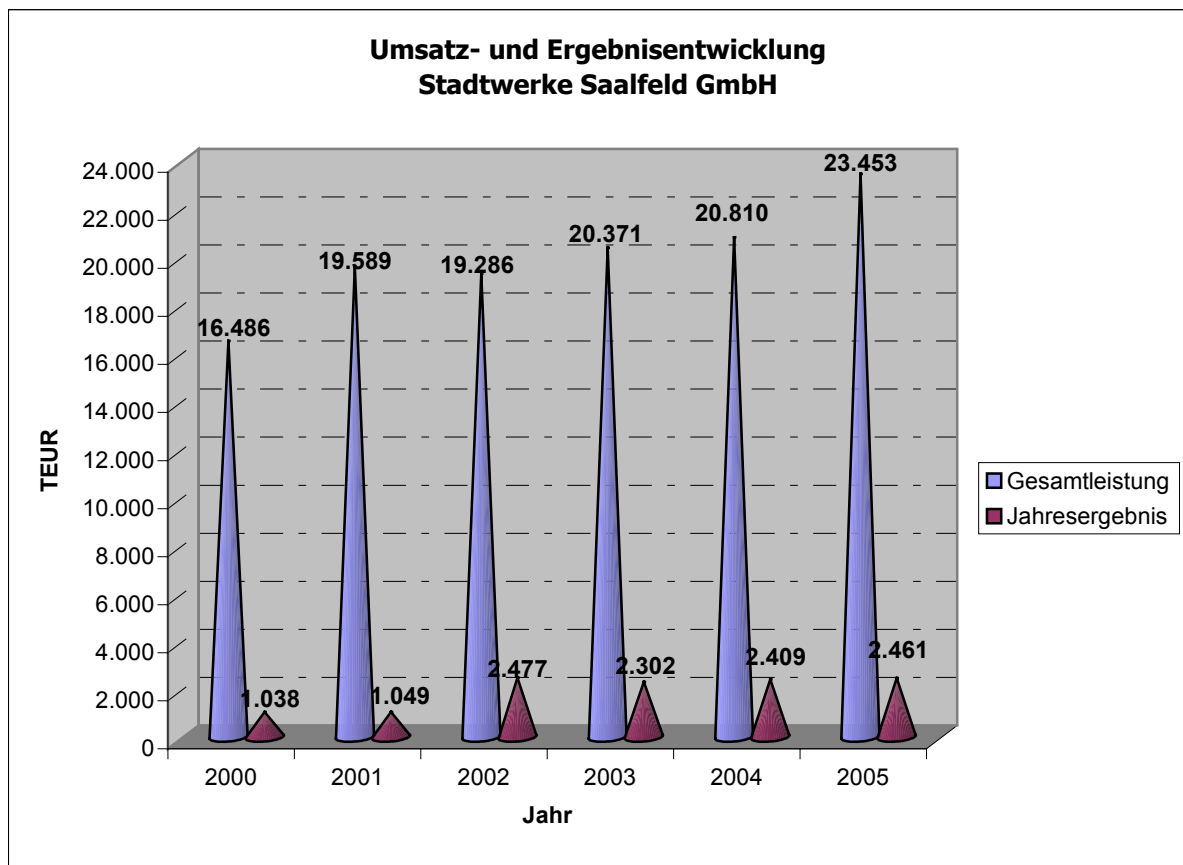
ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKES

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 T€)

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtleistung	16.486	19.589	19.286	20.371	20.810	23.453
Jahresergebnis	+ 1.038	+ 1.049	+ 2.477	+ 2.302	+ 2.409	+ 2.461



BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl	52	54	46	47	46	46
davon Azubis	0	2	2	2	2	2

AUSBLICK FÜR DAS UNTERNEHMEN

Der Vertrieb verkaufte im I. Quartal 2006 26.353.099 kWh Strom und 113.491.030 kWh Gas. Im BHKW Gorndorf wurden 1.901.620 kWh Strom und 2.198.200 kWh Wärme erzeugt.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2006 wird die Stadtwerke Saalfeld GmbH ihre Stärken Kunden-
nähe und Kompetenz weiter einsetzen und ausbauen, um den steigenden Anforderungen als
Dienstleister für unsere Kunden in Industrie und Haushalt gerecht zu werden.

Seit dem 13.07.2005 ist die Bundesnetzagentur für die Regulierung des Strom- und Gasmarktes
zuständig. Die Neuregelungen im Energiewirtschaftsgesetz werden zu weiteren einschneidenden
Veränderungen im Strom- und Gasgeschäft führen. Es wird mit einer Intensivierung des Wettbe-
werbs und Margenverschlechterungen in derzeit noch nicht genau abschätzbarer Höhe gerech-
net.

Für das Geschäftsjahr 2006 werden Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von
1.508.000 € geplant. Schwerpunkt ist der Neu- und Ausbau des Strom- und Gasleitungsnetzes
sowie der Hausanschlüsse im Stadtgebiet Saalfeld und der Gemeinde Unterwellenborn.

Für das Jahr 2006 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

BILANZ

zum 31. Dezember 2005

AKTIVA

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software und Rechte	180.763,00	230.534,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	1.612.956,97	1.551.789,02
2. Technische Anlagen und Maschinen	11.634.004,64	12.059.084,64
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	457.192,00	440.355,00
4. Anlagen im Bau	37.419,92	13.661,50
	<u>13.741.573,53</u>	<u>14.064.890,16</u>
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	18.406,51	18.406,51
	13.940.743,04	14.313.830,67
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Bau- und Installationsmaterial	354.160,22	346.068,26
2. Handelswaren	2.945,40	2.261,44
	<u>357.105,62</u>	<u>348.329,70</u>
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.902.051,21	2.749.606,17
2. Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	209.160,13	114.414,58
3. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	296.695,97	434.625,34
	<u>3.407.907,31</u>	<u>3.298.646,09</u>
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	22.820,51	753.008,40
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.422.168,21	2.736.668,28
	7.210.001,65	7.136.652,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten	41.887,58	48.999,99
	21.192.632,27	21.499.483,13

PASSIVA

	31.12.2005	31.12.2004
	€	€
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	937.009,89	928.293,54
IV. Bilanzgewinn	2.460.560,21	2.408.716,35
	<i>10.806.308,74</i>	<i>10.745.748,53</i>
B. Erhaltene Baukostenzuschüsse	<i>5.135.238,00</i>	<i>5.460.258,00</i>
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	120.116,00	108.638,00
2. Steuerrückstellungen	120.357,57	183.893,84
3. Sonstige Rückstellungen	400.878,46	269.738,53
	<i>641.352,03</i>	<i>562.270,37</i>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.067.215,00	2.487.190,77
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	712.095,83	908.393,22
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	413.068,65	425.938,87
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.386.704,48	889.063,70
-> davon aus Steuern: 292.010,76 (Vorjahr 0,00 €)		
-> davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.983,00 € (Vorjahr 745,00 €)		
	<i>4.579.083,96</i>	<i>4.710.586,56</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<i>30.649,54</i>	<i>20.619,67</i>
	21.192.632,27	21.499.483,13

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar - 31. Dezember 2005

	in €	
Gewinn- und Verlustrechnung	2005	2004
1. Umsatzerlöse		
Stromversorgung – brutto –	12.601.070,89	11.721.318,07
./.. Stromsteuer	-1.501.929,21	-1.483.292,85
Stromversorgung – netto –	<u>11.099.141,68</u>	<u>10.238.025,22</u>
Gasversorgung	10.604.939,73	9.459.625,00
Erträge aus BHKW	712.382,59	0,00
Auflösung Baukostenzuschüsse	491.899,28	476.678,72
Installation und Warenverkauf	49.270,41	129.180,07
	<u>22.957.633,69</u>	<u>20.303.509,01</u>
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	198.517,95	134.945,01
3. Sonstige betriebliche Erträge	296.777,33	371.237,08
	<hr/>	<hr/>
Gesamtleistung	23.452.928,97	20.809.691,10
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	-13 974 382,38	-11.520.501,59
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-160 456,94	-307.737,27
	<u>-14.134.839,32</u>	<u>-11 828 238,86</u>
	<hr/>	<hr/>
Rohergebnis	9.318.089,65	8.981.452,24
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.550.718,45	-1.575.351,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-350.477,24	-353.649,30
-> davon für Altersversorgung: 19.336,53 € (Vorjahr 23.234,53 €)		
	<u>-1.901.195,69</u>	<u>-1.929.000,93</u>
6. Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-1.567.710,09	-1.395.147,47
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.898.836,27	-1.775.709,30
8. Erträge aus Beteiligungen	24.000,00	12.299,77
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	88.692,76	93.957,01
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-121.419,01	-122.165,38
Finanzergebnis	<u>-8.726,25</u>	<u>-15.908,60</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.941.621,35	3.865.685,94
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.472.545,98	-1.448.725,88
13. Sonstige Steuern	-8.515,16	-8.243,71
14. Einstellung in Gewinnrücklagen	-0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
15. Jahresüberschuss	2.460.560,21	2.408.716,35



***Alfred-Hess-Straße 37
99094 Erfurt***

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

KOMMUNALE ENERGIE BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT THÜRINGEN AG

Grundsätzlich hatte jede mit Gas versorgte Kommune im Gebiet des Art. 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 betragen die Anteile an der Gasversorgung Thüringen GmbH als Rechtsnachfolgerin der damaligen Gasversorger.

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

Um die Interessen der von der GVT gasversorgten Kommunen zu bündeln, wurde 1999 vom Gemeinde- und Städtebund Thüringen die Kommunale Gasversorgungsbeteiligungsgesellschaft Thüringen mbH (KGVt GmbH) gegründet. Die KGVt erhöhte durch Zukauf von 30,78 % Geschäftsanteile der GVT den kommunalen Anteil von 10,22 % auf insgesamt 49 %. Anschließend wurde den 110 Kommunen, die damals unmittelbar diese 10,22 % an der GVT hielten, d. h. den sogenannten altgasversorgten Kommunen, die Möglichkeit eröffnet, sich durch Einlage ihrer GVT-Anteile an der KGVt AG zu beteiligen. Insgesamt 109 Gemeinden und Städte, die Anteile an der GVT hatten, haben bis zum 31. Dezember 2004 Gemeinderats- bzw. Stadtratsbeschlüsse gefasst und ihre Anteile in die KGVt AG eingelegt. Im Gegenzug wurde diesen Kommunen Vorzugs- und unentgeltliche Stammaktien der KGVt übertragen. Die abschließende Übertragung konnte aber erst mit Vorliegen der rechtsaufsichtlichen Genehmigung zur Übertragung der GVT-Anteile und der Annahme der KGVt-Aktien vorgenommen werden.

Weiterhin wurden 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.

In der Hauptversammlung der TEAG Thüringer Energie AG und der Gesellschafterversammlung der Gasversorgung Thüringen GmbH wurde jeweils am 23. August 2005 das Zusammengehen beider Unternehmen beschlossen, die zukünftig als ein Unternehmen ausgerichtet werden sollen. Der neue Name dieses Unternehmens lautet: E.ON Thüringer Energie AG (ETE). Dieses neue Unternehmen wurde am 10. Oktober 2005 in das Handelsregister beim Amtsgericht Erfurt eingetragen.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinde- und Städtebund Thüringen dafür ausgesprochen, auch den kommunalen Gas-Pool (Kommunale Gasversorgungsbeteiligungsgesellschaft Thüringen AG – KGVt AG) und den kommunalen Strom-Pool (Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH – GkSA mbH) zusammenzuführen.

Hierzu hat die Kommunale Gasversorgungsbeteiligungsgesellschaft Thüringen AG (KGVt AG) in der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. Juli 2005 die erforderlichen Satzungsänderungen beschlossen, um den bisherigen reinen Gas-Pool in einen kommunalen Energie-Pool (Strom und Gas) umzuwandeln.

An diesem neuen kommunalen Energie-Pool, der den Namen KEBT Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG (KEBT AG) hat, sind bereits die rd. 320 Kommunen aus dem bisherigen kommunalen Gas-Pool beteiligt. Neben diesen sollen sich alle Gemeinden und Städte, die sich bisher im kommunalen Strom-Pool zusammengeschlossen haben, beteiligen können. Die KEBT AG bündelt die kommunalen Anteile und hält die Anteile am neuen Energieunternehmen (E.ON Thüringer Energie AG) als Beteiligungsgesellschaft der Kommunen.

Ebenfalls wurden am 14. Juli 2005 die Vorzugsaktien der Gesellschaft in Stammaktien umgewandelt. Diese Änderung war erforderlich, damit alle Aktien ausschüttungsberechtigt sind. Die Aktionäre der Gesellschaft beschlossen weiterhin, das Grundkapital von 62.603 € nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um 751.236 € auf 813.839 € zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde durchgeführt, durch Ausgaben von 751.236 neuen Stückaktien (1 € je Stückaktie). Die neuen Aktien stehen den Aktionären im Verhältnis ihrer Anteile am bisherigen Grundkapital zu (1 KGVT AG-Aktie = 13 KEBT AG-Aktien). Diese neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2005 an gewinnberechtigt.

Mit Wirkung zum 27. September 2005 sind diese die KEBT AG betreffenden Änderungen in das Handelsregister beim Amtsgericht Erfurt eingetragen worden.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Die KEBT AG hielt zum 31. Dezember 2005 0,9 % als eigene Aktien. Rund 99,1 % der Aktien wurden von 219 Kommunen, der KDGT und dem Gemeinde- und Städtebund Thüringen selbst sowie als Treuhänder für drei Kommunen, bei denen die Übertragung der Stammaktien noch nicht abgeschlossen werden konnte, gehalten. Diese letztgenannten Aktionäre sind im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen.

Die Stadt Saalfeld hat im Jahr 2005 unmittelbar einen Anteil von 0,09 % (728 Aktien) an der KEBT AG gehalten.

Aufsichtsrat

Ralf Rauch	damals Oberbürgermeister Gera	<i>Vorsitzender</i>
Reinhard Zehner	Bürgermeister Schalkau	<i>stellv. Vorsitzender</i>
Horst Brandt	Bürgermeister Langewiesen	
Gerhard Helmert	damals Bürgermeister Triebes	
Johannes Hertwig	Bürgermeister Bad Sulza	
Herbert Köhler	Bürgermeister Schmölln	

Vorstand

Thomas Lenz

GEWINNVERWENDUNG

Die Hauptversammlung der KEBT AG hat am 26. April 2006 beschlossen, den ausgewiesenen Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2005 von 1.395.896,60 € und die Verlustvorträge in Höhe von 3.053.326,52 € durch Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 4.449.223,12 € auszugleichen. Aufgrund dieses Beschlusses musste ein Nachtragsprüfungsbericht zum 31.12.2005 angefertigt werden. Dieser Bericht ist Grundlage für die ausgewählten Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KEBT AG, welche unter dem Punkt Auszüge aus der Bilanz wiedergegeben werden.

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS KEBT AG

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Geschäftsanteilen der E.ON Thüringer Energie AG – vormals TEAG Thüringer Energie AG und GVT Gasversorgung Thüringen GmbH – und die Wahrnehmung aller Gesellschaftsrechte und –pflichten, die sich aus der Beteiligung an der Aktiengesellschaft ergeben sowie alle unmittelbar damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte, insbesondere die Wahrnehmung und Sicherung der kommunal- und gesellschaftsrechtlich zulässigen Interessenvertretung der Aktionäre bei den Beteiligungsgesellschaften. Die Gesellschaft unterstützt ihre Aktionäre insbesondere bei deren Aufgaben zur Sicherung einer wirtschaftlich sinnvollen Daseinsvorsorge und bei der Darbietung einer sicheren und preiswerten Strom- und 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 Darlehen der KEBT AG, die in den Jahren 1999 und 2001 zum Zukauf weiterer GVT-Anteile zur unentgeltlichen Übertragung an die Kommunen durch die damalige KGVT aufgenommen wurden, konnten im Oktober des Jahres 2005 vollständig getilgt werden. Dadurch reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2005 der Zinsaufwand der KEBT AG um 210 T€. Aufgrund der zu zahlenden Vorfälligkeitsentschädigung (726 T€) für die vorzeitige Darlehensablösung hat sich das Jahresergebnis gleichwohl gegenüber dem Vorjahr um 527 T€ auf 1.396 T€ verschlechtert.

Für das kommende Geschäftsjahr 2006 kann nunmehr mit einem Jahresüberschuss gerechnet werden.

Ungeachtet des Jahresfehlbetrages 2005 ist die Vermögens- und Finanzlage gleichwohl geordnet, da die Finanzanlagen (Beteiligungen) erhebliche stille Reserven enthalten und ein Eigenkapital von 6.454 T€ ausgewiesen wird. Dies entspricht einer Eigenkapitalausstattung von 99,9 %.

In der Sitzung der Hauptversammlung am 26. April 2006 ist beschlossen worden, den Jahresfehlbetrag 2005 und den Verlustvortrag durch Entnahmen aus der Kapitalrücklage auszugleichen.

In der gleichen Sitzung ist die Änderung der Satzung der Gesellschaft beschlossen worden. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt danach am 1. Juli eines Jahres und endet am 30. Juni des darauf folgenden Jahres. Die Zeit vom 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006 bildet ein Rumpfgeschäftsjahr.

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 Daseinsfürsorge in den gemäß Art. 28 Abs. 2 GG 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 Maßnahmen mit berücksichtigt.

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

Zahlreiche Kommunen im Freistaat Thüringen haben sich bei der Versorgung mit Strom, Gas und Wärme für die Versorgung durch ein regionales Energieversorgungsunternehmen, die E.ON Thüringer Energie AG (ETE), Erfurt, entschieden.

Unternehmenszweck der KEBT AG ist unter anderem der Erwerb und die Verwaltung von Aktien an der E.ON Thüringer Energie AG und damit wird der Zweck, die Versorgung der Bevölkerung, der öffentlichen Einrichtungen, von Industrie und Gewerbe mit Strom, Gas und Wärme einschließlich der Errichtung und Unterhaltung aller hierzu erforderlichen Versorgungsanlagen erfüllt. Diese mittelbare Beteiligung an der ETE sichert den Gemeinden und Städten ein Mitgestaltungsrecht in Bezug auf die weitere Unternehmensentwicklung.

BETEILIGUNGEN DER KEBT AG

- E.ON Thüringer Energie AG, Erfurt
- Thüringer Energie Beteiligungsgesellschaft mbH, München

BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

Die KEBT AG hat im Jahr 2005 keine Arbeitnehmer beschäftigt. Die Aufgabenerfüllung wurde aufgrund eines Dienstleistungsvertrages durch die Kommunale Dienstleistungs-Gesellschaft Thüringen (KDGT) übernommen. Die KDGT ist eine 100%ige Tochtergesellschaft des Gemeinde- und Städtebundes Thüringen.

Auszug aus der

BILANZ des Nachtragsprüfberichtes zum 31. Dezember 2005

AKTIVA	2005 T€	2004 T€
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Beteiligungen	2.606,6	21.884,8
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.080,4	1.080,4
	3.687,0	22.965,2
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
Sonstige Vermögensgegenstände	53,3	52,2
Wertpapiere		
Eigene Anteile *	1.278,2	0,0
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.443,8	106,1
	2.775,8	158,3
Bilanzsumme AKTIVA	6.462,3	23.123,5
 PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	813,8	62,6
Kapitalrücklage	4.361,8	10.840,4
Verlustvortrag	1.278,2	0,0
Jahresfehlbetrag	0,0	-3.053,3
	6.453,8	7.849,7
Sonstige Rückstellungen	4,0	8,5
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	15.265,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4,5	0,0
	4,5	15.265,3
Bilanzsumme PASSIVA	6.462,3	23.123,5

* Die Gesellschaft hält 7.033 eigene Aktien

** Beschlossene Kapitalerhöhung am 14. Juli 2005.

Auszug aus der

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar – 31. Dezember 2005

Gewinn- und Verlustrechnung	2005	2004
	T€	T€
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	16,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	91,3	89,4
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,8	23,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8,8	2,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen***	1.337,2	821,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.395,9	-868,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Jahresfehlbetrag	-1.395,9	-868,9
Verlust aus dem Vorjahr	-3.053,3	-2.184,4
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	4.449,2	0,0
Bilanzverlust	0,00	-3.053,3

*** Tilgung der Kredite, die zum Zukauf weiterer GVT-Aktien zur unentgeltlichen Übertragung an die Kommunen durch die KGVT AG aufgenommen wurden.



**Schwerborner Straße 30
99087 Erfurt**

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

**E-Mail: info@eon-thueringerenergie.de
Website: www.eon-thueringerenergie.de**

E.ON THÜRINGER ENERGIE AG

Grundsätzlich hat jede mit Strom und/oder Fernwärme versorgte Kommune im Gebiet des Art. 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) 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 E.ON Thüringer Energie AG (ehemals TEAG Thüringer Energie AG) zu wahren und wirksam zum Einsatz zu bringen.

In der Hauptversammlung der TEAG Thüringer Energie AG und der Gesellschafterversammlung der Gasversorgung Thüringen wurde jeweils am 23. August 2005 das Zusammengehen beider Unternehmen beschlossen, die zukünftig als ein Unternehmen ausgerichtet werden sollen. Der neue Name dieses Unternehmens lautet: E.ON Thüringer Energie AG (ETE). Dieses neue Unternehmen wurde am 10. Oktober 2005 in das Handelsregister beim Amtsgericht Erfurt eingetragen.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinde- und Städtebund Thüringen dafür ausgesprochen, auch den kommunalen Gas-Pool (Kommunale Gasversorgungsbeteiligungsgesellschaft Thüringen AG – KGVT AG) und den kommunalen Strom-Pool (Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH – GkSA mbH) zusammenzuführen. Hierzu hat die KGVT AG in der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. Juli 2005 die erforderlichen Satzungsänderungen beschlossen, um den bisherigen reinen Gas-Pool in einen kommunalen Energie-Pool (Strom und Gas) umzuwandeln.

An diesem neuen kommunalen Energie-Pool, der den Namen KEBT Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG (KEBT AG) hat, sind bereits die rund 320 Kommunen aus dem bisherigen kommunalen Gas-Pool beteiligt. Dieser Kommunale Energie-Pool ist zum einen direkt an der E.ON Thüringer Energie AG beteiligt und zum anderen indirekt über die Thüringer Energie Beteiligungsgesellschaft GmbH (Zwischenholding). E.ON Energie AG, München, ist nur über diese Zwischenholding an der E.ON Thüringer Energie AG mit 53 % beteiligt.

Neben den rd. 320 Kommunen des ehemaligen Gas-Pool können sich alle Gemeinden und Städte, die sich bisher im kommunalen Strom-Pool zusammengeschlossen haben, beteiligen. Der Beitritt erfolgt in folgenden Schritten:

- Beschlussfassung im Gemeinde-/Stadtrat aufgrund des Musterbeschlusses, der mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt abgestimmt ist,
- Unterzeichnung der Annahmevereinbarung durch den/die Bürgermeister/in zur Einlage der Aktien der E.ON Thüringer Energie AG in die KEBT AG und zur Übernahme von Aktien der KEBT AG,
- Genehmigung des Beschlusses/der Annahmevereinbarung durch die Kommunalaufsicht; soweit eine Genehmigung bereits vorliegt, bedarf es keiner weiteren für die Annahmevereinbarung,

- Übersendung einer Kopie des Beschlusses, der Annahmevereinbarung und der kommunal-aufsichtlichen Genehmigung an die KEBT AG,
- Zustimmung der E.ON Thüringer Energie AG hinsichtlich der Übertragung der ETE AG-Aktien auf die KEBT AG,
- Aufnahme der Gemeinde/Stadt als Aktionär bei der KEBT AG

Eine Vielzahl von Kommunen gehören aktuell beiden kommunalen Pools an und sollen durch diesen Beitritt die Möglichkeit erhalten, diese Beteiligung zusammenzuführen.

Die KEBT AG bündelt die kommunalen Anteile und hält die Anteile am neuen Energieunternehmen als Beteiligungsgesellschaft der Kommunen.

Die Stadt Saalfeld ist zum 31. Dezember 2005 mit 216 Aktien an der E.ON Thüringer Energie AG beteiligt. Das entspricht einem Anteil von 0,005 %. Die Aktien werden von der GkSA treuhänderisch verwaltet.

AKTIONÄRE DER GESELLSCHAFT

Die Aktionäre der E.ON Thüringer Energie AG zum 31. Dezember 2005 ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

Am Kapital der TEAG sind folgende Gesellschafter beteiligt:

▪ Thüringer Energie-Beteiligungsgesellschaft mbH	3.403.570 Aktien 76,81860 %
▪ E.ON Energie AG, München	0 Aktien 0 %
▪ Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH, Erfurt (für die im kommunalen Strom-Pool zusammengefassten Kommunen)	734.737 Aktien 16,58300 %
▪ Sammelkanalbetriebs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Suhl	230.859 Aktien 5,21049 %
▪ KEBT Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG	42.364 Aktien 0,956169 %
▪ Stadt Eisenach	13.239 Aktien 0,29880 %
▪ Stadt Jena	3.882 Aktien 0,08762 %
▪ Gemeinde Milda	1.560 Aktien 0,03521 %

▪ Gemeinde- und Städtebund Thüringen e. V.	214 Aktien 0,00483 %
▪ Energieversorgung Rudolstadt GmbH	189 Aktien 0,00427 %
▪ Stadt Eisenberg	45 Aktien 0,00102 %

Die GkSA verwaltet treuhänderisch für die Stadt Saalfeld 216 Aktien an der E.ON Thüringer Energie AG (ETE). Die ETE-Aktien haben zum 31. Dezember 2005 einen Anteil am Grundkapital von 50,00 € je Aktie.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat

Dr. Bernhard Reutersberg	Mitglied des Vorstandes der E.ON Energie AG, München <i>Vorsitzender</i>
Michael Pabst	Bürgermeister der Stadt Bad Blankenburg; Präsident des Gemeinde- und Städtebundes Thüringen <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>
Sabine Wetzel	Vorsitzende des Gesamtbetriebsrates und Vorsitzende des Betriebsrates der Gebietsdirektion Ost, Jena <i>Stellvertretende Vorsitzende bis 3. Mai 2005</i>
Martin Ganz	Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates und Vorsitzender des Betriebsrates der Gebietsdirektion Süd, Meiningen <i>Stellvertretender Vorsitzender ab 4. Mai 2005</i>
Harald Daniel	Vorsitzende des Betriebsrates der Gebietsdirektion Nord, Bleicherode
Elke Diester	Vorsitzende des Betriebsrates der Hauptverwaltung, Erfurt
Bernd Dubberstein	Vorstandsmitglied des Vorstandes der E.ON edis AG, Fürstenwald/Spree
Karl-Michael Fuhr	Vorsitzender der Geschäftsführung der E.ON Sales & Trading GmbH, München
Jürgen Gnauck	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Gemeinde- und Städtebundes Thüringen, Erfurt (bis 31. März 2005)
Dr. Martin Kummer	Oberbürgermeister der Stadt Suhl

Thomas Lenz	Geschäftsführer der Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH (GkSA)
Bernd Romeike	Mitglied des Vorstandes der E.ON Energie AG, München
Ralf Rusch	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Gemeinde- und Städtebundes Thüringen, Erfurt (seit 26. Mai 2005)
Steffen Witiska	Vorsitzender des Betriebsrates der Gebietsdirektion Mitte, Erfurt (seit 26. Mai 2005)

Vorstand

Dr. Bernhard Bloemer	<i>Vorsitzender</i>
Jürgen Gnauck (seit 1. April 2005)	<i>stellvertretender Vorsitzender</i>
Erich Böhm (seit 1. September 2005)	
Stefan Reindl (seit 1. Juli 2005)	
Stefan Sarry (bis 31. März 2005)	

GEWINNVERWENDUNG

Die Hauptversammlung hat am 16. Mai 2006 beschlossen, aus dem ausgewiesenen Bilanzgewinn 2005 in Höhe von 63.464.696,74 € eine Dividende in Höhe von 11,50 € pro Stückaktie, das sind insgesamt 50.952.578,50 €, an die Aktionäre ausgeschüttet wird. Ein Teilbetrag in Höhe von 12.500.000 € wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Der Restbetrag in Höhe von 12.118,24 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS ETE AG

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

Das Geschäftsjahr 2005 war vor allem durch die Vorbereitungen für die Zusammenführung der TEAG Thüringer Energie AG und der Gasversorgung Thüringen GmbH (GVT) geprägt. Dazu fand am 23. August 2005 eine außerordentliche Hauptversammlung der TEAG statt, in der die nach dem Umwandlungsgesetz notwendige Zustimmung zur Verschmelzung durch Aufnahme der GVT erteilt wurde. Am gleichen Tag stimmte die Gesellschafterversammlung der GVT dem Zusammenschluss der beiden Unternehmen zu.

**E.ON – Hauptverwaltung, Erfurt**

Quelle: E.ON Thüringer Energie AG

Mit Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister Erfurt am 4. Oktober 2005 wurde die Verschmelzung handels- und steuerrechtlich zum 1. Januar 2005 wirksam. Im Zuge der Verschmelzung wurde die Gesellschaft in E.ON Thüringer Energie AG (ETE) umbenannt. Soweit in diesem Lagebericht Vergleiche mit Vorjahreszahlen gezogen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf die vormalige TEAG, da aufgrund des abweichenden Wirtschaftsjahres der GVT keine vergleichbaren Vorjahreszahlen zur Verfügung stehen.

Nach mehrjährigen Phasen der Stagnation ist seit dem Dritten Quartal 2005 eine spürbare Belebung der Konjunktur in Deutschland zu beobachten. Für das Gesamtjahr geht das Statistische Bundesamt von einer realen Steigerung des Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 0,9 % aus.

Die Zunahme des Bruttoinlandsproduktes basierte im Jahresverlauf maßgeblich auf der kräftigen Ausweitung der Exporte, während die Binnennachfrage ihre Schwäche nicht überwand. Ein breit angelegtes und sich selbsttragendes Wirtschaftswachstum war weiterhin nicht zu beobachten.

Der Freistaat Thüringen lag zum Halbjahr 2005 mit einem Wirtschaftswachstum von +0,7 % knapp über dem Bundesdurchschnitt. Dabei steht das Wachstum zunehmend auf eigenen Füßen, da die Thüringer Industrie zunehmend eigene Impulse gibt.

Ungeachtet des leichten Wirtschaftswachstums stagnierte insgesamt der Energieverbrauch in Deutschland, vor allem aufgrund sinkender Energieintensität und steigender Energieeffizienz. Dagegen stieg auf dem Weltmarkt die Nachfrage nach Primärenergieträgern wie Kohle, Erdöl und Erdgas kontinuierlich an.

Der weltweit steigende Energiebedarf führte zu einem deutlichen Anstieg der Preise für Primärenergieträger. Laut Angaben des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle stieg beispielsweise der Durchschnittspreis für nach Deutschland importiertes Erdgas (Grenzübergangswert) zwischen September 2004 und September 2005 innerhalb eines Jahres um 42,7 %.

Auch die Großhandelspreise für Strom zogen unter anderem aufgrund gestiegener Brennstoffkosten im Berichtsjahr weiter an. Zudem beeinflusste der seit Anfang des Jahres 2005 eingeführte Handel mit CO₂-Emissionsrechten die europäischen Strompreise. Darüber hinaus belasten in Deutschland weiterhin vergleichsweise hohe Steuern, Abgaben und Umlagen die Endkundenpreise für Strom und Erdgas.

Aufgrund der geschilderten Entwicklung war die ETE gezwungen, einen Teil der gestiegenen Beschaffungskosten für Strom und Erdgas an die Kunden weiterzugeben.

Nach langwierigen Verhandlungen ist das novellierte Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) am 13. Juli 2005 in Kraft getreten. Begleitend wurden vier Rechtsverordnungen zum Netzgang und zu den Netzentgelten bei Strom und Gas erlassen, die seit dem 29. Juli 2005 gelten. Durch den neuen Ordnungsrahmen vollzieht sich in Deutschland der Wechsel vom verhandelten zum regulierten Netzzugang.

Der Stromabsatz der ETE im Geschäftsjahr 2005 blieb gegenüber dem Vorjahr mit 11.228,9 GWh insgesamt konstant (Vorjahr: 11.229,9 GWh). Darin enthalten sind Lieferungen an andere Netzbetreiber im Rahmen des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) in Höhe von 1.148,4 GWh.

Die vertriebliche Absatzentwicklung verlief in den einzelnen Kundensegmenten unterschiedlich. Im Geschäftskundenbereich konnte die ETE konjunkturbedingt mehr Strom an die Bestandskunden liefern und Absatzsteigerungen bei Geschäftskunden außerhalb des Netzgebietes erzielen. Die Absatzsteigerung betrug insgesamt 12 %, rund 42 % des Absatzes entfielen damit auf die Kundengruppe.

Die Vertriebspartner der ETE haben aufgrund eigener Absatzrückgänge weniger Strom von der ETE bezogen. Der Stromabsatz in diesem Segment betrug insgesamt 37 % des Kundenabsatzes.

Die ETE hat an ihre rund 110.000 Privatkunden, 1.000 Geschäftskunden und fünf Vertriebspartner im Geschäftsjahr 2005 insgesamt 7.163 GWh Erdgas abgesetzt. Vom Gesamtgasabsatz entfallen rund 42 % auf den Privatkundenbereich, 46 % auf den Geschäftskundenbereich sowie 12 % auf Lieferungen an Stadtwerke.

Die Preisentwicklung auf den internationalen Energiemärkten hat im Berichtszeitraum zu einem deutlichen Anstieg der Bezugskonditionen für Erdgas geführt. Einen Teil der Mehrkosten musste an die Kunden weitergeben werden. Die ETE hat deshalb die Erdgaspreise im Jahresverlauf erhöht.

Im Berichtszeitraum betrug der Wärmeabsatz 545,7 GWh (im Vorjahr: 558,3 GWh). Damit sank der Wärmeabsatz vor allem witterungsbedingt gegenüber dem Vorjahr um 2,3 %.

Insgesamt hat die ETE im Geschäftsjahr 2005 Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen in einem Umfang von rd. 120 Mio. € getätigt. Sie ist sich als Energieversorger der besonderen Verantwortung für Mensch, Umwelt und Wirtschaft bewusst. Mit dem kontinuierlichen Ausbau der Netze und der stetigen Optimierung der technischen Infrastruktur leistet die ETE einen aktiven Beitrag zur Erhalt der Umwelt. Darüber hinaus bietet sie den Kunden innovative Produkte und Dienstleistungen zur effizienten Nutzung von Energie an.

Des Weiteren investiert sie in besondere Umweltschutzmaßnahmen, vor allem im Bereich des Gewässerschutzes in Trinkwasserschutz zonen und Überschwemmungsgebieten. Im Rahmen des Naturschutzes konzentrierten sich die Aktivitäten auf Ausgleichsmaßnahmen in Form von Rückbaumaßnahmen und Nachrüstung von Mittel- und Niederspannungsfreileitungen mit Vorrichtungen zum Vogelschutz. Die Maßnahmen zum Umweltschutz (Abfallwirtschaft, Gewässerschutz, Lärmbekämpfung, Luftreinhaltung, Natur- und Landschaftspflege, Bodensanierung) sind in die Umweltstatistik für das statistische Bundesamt eingeflossen.

Hier sind z. B. landespflegerische Begleitmaßnahmen beim Bau der Zuführungsleitung Holzthal leben zu nennen.

Die ETE war zum 31. Dezember 2005 an 36 Kapitalgesellschaften sowie zwei Personengesellschaften beteiligt. Im Geschäftsjahr 2005 erhöhten sich die Beteiligungserträge gegenüber dem Vorjahr um 3,1 Mio. € auf 27,5 Mio. €.

Für das Jahr 2006 rechnen Experten damit, dass sich die Konjunktur in Deutschland auch vor dem Hintergrund der ab 2007 vorgesehenen Umsatzsteuererhöhung weiter erholt. Die ETE geht davon aus, dass von dem prognostizierten Wirtschaftswachstum keine wesentlichen Impulse für das Kerngeschäft zu erwarten sind.

Auf die rechtlichen Veränderungen, die das neue Energiewirtschaftsgesetz mit sich bringt, hat die ETE sich frühzeitig vorbereitet. Hinsichtlich der Unbundling-Anforderungen strebt sie die gesellschaftsrechtliche Ausgliederung des Betriebs der Strom- und Erdgasnetze bereits deutlich vor dem gesetzlich vorgeschriebenen Termin an.

Unwägbarkeiten ergeben sich aus der Regulierung der Netznutzungsentgelte für Strom und Gas. Die Anträge zur Genehmigung der Strom- und Gasnetznutzungsentgelte hat die ETE jeweils termingerecht bei der Bundesnetzagentur eingereicht. Das eingerichtete Regulierungsmanagement unterstützt den derzeit noch nicht abgeschlossenen Genehmigungsprozess und arbeitet proaktiv mit der Regulierungsbehörde zusammen. Die ETE rechnet mit der Genehmigung der Anträge, geht aber davon aus, dass sich der Druck auf die Netznutzungsentgelte weiter verstärken wird.

Die ETE ist zuversichtlich, dass sie mit den ergriffenen Maßnahmen die Marktposition als führender regionaler Energieversorger in Thüringen behaupten kann. Für Investitionen in Sachanlagen und Instandsetzungen im Strom- und Gasbereich sind 151,7 Mio. € vorgesehen. Für das Geschäftsjahr 2006 erwartet ETE eine insgesamt stabile Ergebnisentwicklung.

ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKES

Die Aufgabe einer ordentlichen und gesicherten Energieversorgung fällt als Teil der öffentlichen Daseinsfürsorge in den gemäß Art. 28 Abs. 2 GG und über § 2 Abs. 2 der ThürKO verfassungsrechtlich gewährleisteten Aufgabenbestand der Kommunen. 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 Maßnahmen mit berücksichtigt.

Die Kommunen sind demnach verpflichtet, die Versorgung ihrer Gemeindegebiete mit Energie zu regeln. Aufgrund der in der Thüringer Kommunalordnung 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 E.ON Thüringer Energie AG, entschieden. Die ETE sichert dabei für die Kommunen die Energieversorgung, auch wenn durch die Liberalisierung des Energiemarktes die Versorgung der Kommunen mit Energie auch von weiteren Unternehmen vorgenommen werden kann.

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

Um die Interessen der kommunalen Ebene im Unternehmen E.ON Thüringer Energie AG 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 ETE zu vertreten.

Zur Zeit besteht auf Grund der Tatsache, dass die TEAG und die GVT fusioniert haben, die Möglichkeit für die Kommunen des bisherigen kommunalen Strom-Pools (GkSA), dem kommunalen Energie-Pool beizutreten. Eine Vielzahl von Kommunen gehören aktuell beiden kommunalen Pools an und sollen durch diesen Beitritt die Möglichkeit erhalten, diese Beteiligung zusammenzuführen.

BETEILIGUNGEN DER ETE AG

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

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
- Erdgasspeichergesellschaft Thüringen mbH, Erfurt
- E.ON IS GmbH, Hannover
- marktplatz-thueringen.de, Geschäftsführungsgesellschaft mbH, Erfurt
- marktplatz-thueringen.de GmbH & Co. KG, Erfurt
- Thüringer Netkom GmbH, Weimar
- TEN Thüringer Energienetze GmbH, Erfurt
- TEN Thüringer Energienetze Geschäftsführungsgesellschaft mbH, Erfurt
- TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG, Erfurt
- Thüringer Wasser Gesellschaft mbH, Erfurt
- Wärmeversorgung Söllstedt GmbH, Söllstedt
- WGS – Wärmeengesellschaft mbH Saalfeld, Saalfeld

BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

Die E.ON Thüringer Energie AG hat im Geschäftsjahr 2005 durchschnittlich 1.569 Angestellte, Arbeitnehmer und Auszubildende beschäftigt.



Freileitungsbau

Quelle:

E.ON – Thüringer Energie AG, Erfurt



Dampfturbine

Quelle: E.ON – Thüringer Energie AG

Auszug aus der

BILANZ zum 31. Dezember 2005*

AKTIVA	2005	2004
	<i>Mio. €</i>	<i>Mio. €</i>
Anlagevermögen	1.288,1	976,7
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	648,4	569,7
Sonderverlustkonto	33,4	37,3
PASSIVA		
Eigenkapital	774,3	627,4
Sonderposten mit Rücklageanteil	373,9	272,0
Sonderposten für Investitionszuschüsse	36,9	23,1
Rückstellungen	448,4	432,9
Verbindlichkeiten	96,4	26,3
Rechnungsabgrenzungsposten	240,0	202,0
<hr/>		
Bilanzsumme	1.969,9	1.583,7

Auszug aus der

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 1. Januar – 31. Dezember 2005*

Gewinn- und Verlustrechnung	2005	2004
	<i>€</i>	<i>€</i>
Umsatzerlöse	1.310,0	966,6
Erträge	99,0	162,8
Aufwendungen	1.237,7	941,0
Abschreibungen	4,1	78,1
Beteiligungsergebnis	28,0	24,3
Finanzergebnis	11,5	9,7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	206,7	144,5
Steuern und Aufwendungen aus Gewinnabführung	80,0	47,5
Jahresüberschuss	126,7	97,0
Gewinnvortrag aus Vorjahr und Einstellung in Gewinnrücklagen	63,3	49,5
<hr/>		
Bilanzgewinn	63,4	47,5

* Zahlen 2005 sind nicht mit dem Vorjahr 2004 vergleichbar, da im Geschäftsjahr 2005 die Verschmelzung von TEAG und GVT stattgefunden hat.



***Remschützer Straße 42
07318 Saalfeld***

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

WGS – WÄRMEGESELLSCHAFT MBH SAALFELD

Die WGS – Wärmegeellschaft mbH Saalfeld wurde am 9. Juni 1994 gegründet. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht/Registergericht Jena unter HRB 204881 eingetragen.

Das Stammkapital beträgt 77.500 €.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Gesellschafter

Am Kapital der WGS sind folgende Gründungsgesellschafter beteiligt:

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH mit einer Stammeinlage von	40.300 €	52,0 %
Stadtwerke Saalfeld GmbH mit einer Stammeinlage	18.600 €	24,0 %
E.ON Thüringer Energie AG, Erfurt mit einer Stammeinlage von	18.600 €	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 E.ON Thüringer Energie AG

Aufsichtsrat

Alfred Weber, Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt

Karl Schreier, stellvertretender Vorsitzender

Leiter Erzeugung und Entsorgung der E.ON Thüringer Energie AG

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. September 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. Ein Teil der für das Versorgungsgebiet Gorndorf notwendigen Fernwärme wird seit dem 28. Januar 2005 von der Stadtwerke Saalfeld GmbH bezogen.

Auch im Geschäftsjahr 2005 wurde der Abriss bzw. die Modernisierung von Wohnblöcken in Gorndorf im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost fortgeführt.

Im Berichtsjahr erfolgte die Stilllegung einer Hausanschlussstation. Zur Zeit sind 96 Hausanschlussstationen in Betrieb. Der Bestand an Versorgungsleitungen zum 31.12.2005 bleibt mit 15 km unverändert.

FERNWÄRMEGESCHÄFT

Im Geschäftsjahr 2005 wurden 24.513,71 MWh Wärme an die Kunden geliefert. Davon entfielen auf das Versorgungsgebiet Rainweg/Lessingstraße 5.394,04 MWh.

Der Wärmebedarf der Endkunden wurde durch Eigenerzeugung im Heizhaus Gorndorf und Fremdbezug von der Stadtwerke Saalfeld GmbH bzw. der Thüringen-Klinik abgedeckt.

Insgesamt betragen für den Zeitraum Januar bis Dezember 2005 die:

Eigenerzeugungskosten	512.834,63 €
Fremdbezugskosten	540.347,97 € .

Aus den Wärmelieferungen wurden folgende Rohergebnisse erzielt:

	2005	2004
	€	€
Kosten der Eigenerzeugung	512.834,63	646.216,91
Kosten Fremdbezug/Fremdleistung	587.649,78	299.178,06
	<u>1.100.484,41</u>	<u>945.394,97</u>
Umsatzerlöse (einschl. BKZ und Installation)	1.797.558,46	1.732.523,63
Rohrertrag	697.074,05	787.128,66

VERTRÄGE

Mit den Endkunden WOBAG Saalfeld/Saale mbH, Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG, Wohnungsgenossenschaft Maxhütte eG, Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, Stadtverwaltung Saalfeld und einigen Kleinkunden bestehen Wärmelieferungsverträge mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2007. Im Geschäftsjahr 2005 wurden die Verträge vorfristig mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2017 verlängert. Vertragspartner für die Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG ist seit 01.01.2004 deren Tochtergesellschaft, WSS Servicegesellschaft mbH.

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

Seit 01.01.2005 besteht ein Wärmelieferungsvertrag mit der Stadtwerke Saalfeld GmbH über die Lieferung von Fernwärme aus dem SWS-eigenen BHKW zur Verteilung im Versorgungsgebiet Gorndorf.

TARIFPREISE

Die durchschnittlichen Abgabepreise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 9,47 €/MWh auf 73,05 €/MWh. Ursache ist die vertraglich vereinbarte Weitergabe der Preiserhöhungen aufgrund der gestiegenen 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 die Versicherungsbearbeitung und die technische Betreuung des Heizhauses einschließlich der Versorgungsleitungen.

ERTRAGSLAGE

Die Fernwärmeversorgung hat im Berichtsjahr bei 1.809.554,24 € Erträgen und 1.398.289,51 € Betriebsaufwendungen ein positives Betriebsergebnis von 411.264,73 € erbracht.

Nach Berücksichtigung des negativen Finanzergebnisses von -49.582,26 € ergab sich ein Ergebnis aus dem laufenden Geschäft von 361.682,47 €.

Nach Abzug der gewinnunabhängigen Steuern von 531,83 € und der gewinnabhängigen Ertragssteuern von 138.881,70 € verblieb 2005 ein Jahresergebnis von 222.268,94 € (Vorjahr: 273.870,26 €).

Von der Gesellschafterversammlung wurde am 24. Mai 2006 beschlossen, vom Jahresüberschuss 2005 den Betrag von 100 T€ an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 122.268,94 € in die Gewinnrücklage einzustellen.

FINANZLAGE

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

	2005	2004
	<i>T€</i>	<i>T€</i>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	430	476
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18	-286
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-311	-261
Finanzmittelbestand 31.12.	433	332

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag 2005 unter dem Vorjahresniveau. Hierin sind der Jahresüberschuss von 222 T€, die erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 147 T€ und einige geringe Veränderungen im Forderungs- und Verbindlichkeitsbereich enthalten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Jahr 2005 verringerte sich um 268 T€. Ursache hierfür sind geringere Investitionen in das Anlagevermögen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Gewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss 2004 in Höhe von 100 T€ an die Gesellschafter und die Auszahlungen für die Tilgungen von Krediten.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

	Bilanzstruktur in T€			
	31.12.2005	%	31.12.2004	%
Mittel- u. langfristig gebundene Aktiva	1.164	57,50	1.293	63,00
Kurzfristig gebundene Aktiva	860	42,50	760	37,00
	2.024	100,00	2.053	100,00
Eigenkapital	685	33,80	567	27,60
Mittel- u. langfristiges Fremdkapital	657	32,50	870	42,40
Kurzfristiges Fremdkapital	682	33,70	616	30,00
	2.024	100,00	2.053	100,00

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 129 T€, da die Abschreibungen (147 T€) die Investitionen (18 T€) übersteigen. Das kurzfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 100 T€. Daraus resultiert die Verringerung der Bilanzsumme im Berichtsjahr 2005 um 29 T€. Die Eigenkapitalquote liegt mit 33,80 % erheblich über dem Vorjahreswert mit 27,60 %.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital ging um 213 T€ zurück, während sich das kurzfristige Fremdkapital um 66 T€ erhöhte.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen war zu 59 % durch Eigenkapital bzw. zu 115 % durch mittel- und langfristiges Kapital gedeckt.

RISIKOANALYSE UND BESTEHENDE RISIKEN

Die Risikolage hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2004 wenig geändert.

Nach der aktuellen Rechtsprechung kann nach einem ordentlichen Gerichtsverfahren bei Einreichung einer Klage der bestehende Anschluss- und Benutzerzwang (Fernwärmesatzung) aufgehoben werden. Das daraus resultierende Risiko wurde durch den frühzeitigen Abschluss von langfristigen Wärmelieferungsverträgen minimiert bzw. ausgeschaltet.

Ein weiteres Risiko besteht im längeren Ausfall der Erzeugereinheiten sowohl der Eigenerzeugung im Heizhaus Gorndorf als auch der Fremderzeugung durch die Stadtwerke Saalfeld GmbH oder 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.

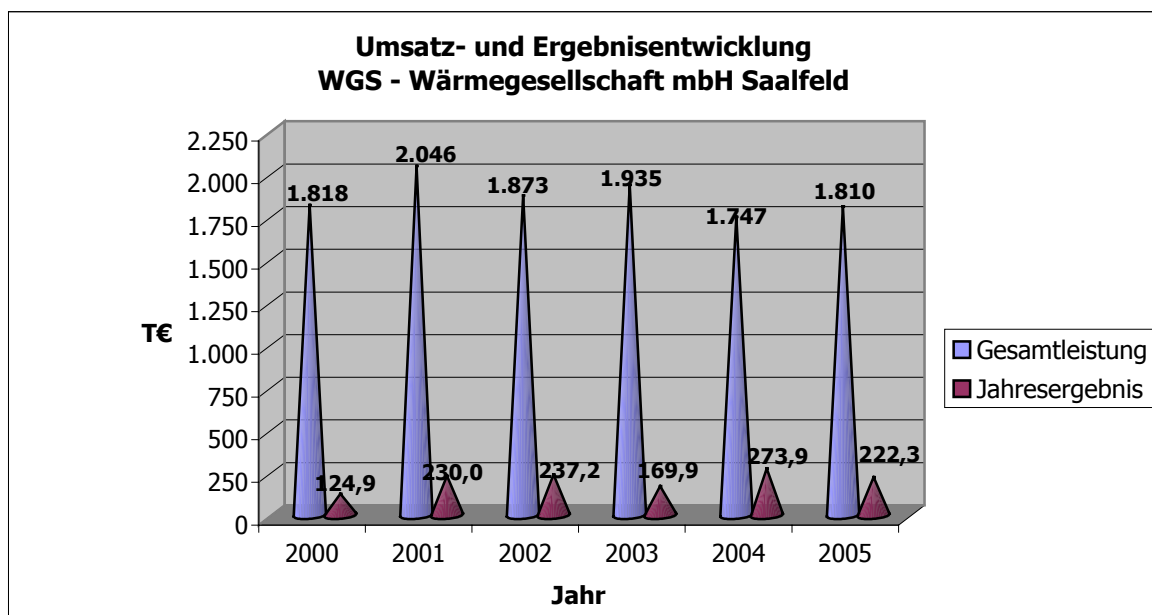
CHANCEN

Durch lange anhaltende kalte Witterungsperioden in den Herbst- bzw. Wintermonaten könnten sich durch eine höhere Nachfrage nach Fernwärme Chancen auf Absatzsteigerungen ergeben.

UMSATZ- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

(in T€)

<i>Jahr</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>Gesamtleistung</i>	1.818	2.046	1.873	1.935	1.747	1.810
<i>Jahresergebnis</i>	124,9	230,0	237,2	169,9	273,9	222,3



PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand entwickelte sich in den Jahren wie folgt:

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aufwand in T€	7,7	6,7	9,6	8,2	8,3	8,5

Für die Gesellschaft ist ausschließlich ein Geschäftsführer tätig.

AUSBLICK FÜR DAS UNTERNEHMEN

Die Wärmeabgabe im I. Quartal 2006 erreichte 11.512,59 MWh. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit 10.528,52 MWh bedeutet dies eine Steigerung um 984,07 MWh oder 9,3 %. Von der gesamten Wärmeabgabe entfallen auf das Versorgungsgebiet Rainweg/Lessingstraße 2 465,43 MWh.

Für das Geschäftsjahr 2006 werden Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 68 000 € geplant.

Für das Jahr 2006 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.



Blockheizkraftwerk Gorndorf
Quelle: Stadtwerke Saalfeld GmbH

BILANZ

zum 31. Dezember 2005

AKTIVA	31.12.2005	31.12.2004
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<hr/>		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	193.435,11	204.083,11
2. Technische Anlagen und Maschinen	968.522,00	1.088.633,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.242,00	235,00
4. Anlagen im Bau	0,00	0,00
	<i>1.164.199,11</i>	<i>1.292.951,11</i>
<hr/>		
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	<i>8.919,91</i>	<i>9.906,34</i>
<hr/>		
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	162.804,87	159.058,26
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	133.018,50	127.759,96
3. Sonstige Vermögensgegenstände	120.999,94	129.838,15
	<i>416.823,31</i>	<i>416.656,37</i>
<hr/>		
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<i>432.812,32</i>	<i>332.359,10</i>
<hr/>		
	858.555,54	758.921,81
<hr/>		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<i>1.200,50</i>	<i>1.135,44</i>
<hr/>		
	2.023.955,15	2.053.008,36
<hr/>		

PASSIVA

	31.12.2005	31.12.2004
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	77.500,00	77.500,00
II. Gewinnrücklage Andere Gewinnrücklagen	444.347,60	270.477,34
III. Jahresüberschuss	222.268,94	273.870,26
	<i>744.116,54</i>	<i>621.847,60</i>
B. Erhaltene Baukostenzuschüsse	<i>63.306,00</i>	<i>69.353,00</i>
C. Rückstellungen	<i>12.400,00</i>	<i>75.042,00</i>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	849.731,22	1.086.177,75
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.893,71	58.080,22
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	209.160,13	114.414,58
4. Sonstige Verbindlichkeiten	29.347,55	
-> davon aus Steuern: 28.093,21 €		28.093,21
	<i>1.204.132,61</i>	<i>1.286.765,76</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	2.023.955,15	2.053.008,36

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar - 31. Dezember 2005

Gewinn- und Verlustrechnung	2005	2004
	€	€
1. Umsatzerlöse		
Fernwärmelieferungen	1.790.761,46	1.726.476,63
Auflösung Baukostenzuschüsse	6.047,00	6.047,00
Sonstige Erlöse	750,00	0,00
	<i>1.797.558,46</i>	<i>1.732.523,63</i>
2. Sonstige betriebliche Erträge	<i>11.995,78</i>	<i>14.096,65</i>
	1.809.554,24	1.746.620,28
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	-1 055 290,45	-917 897,77
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-45 193,96	-27 497,20
	<i>-1.100.484,41</i>	<i>-945.394,97</i>
	709.069,83	801.225,31
4. Personalaufwand	<i>-8.495,17</i>	<i>-8.331,96</i>
5. Abschreibungen auf das Anlagevermögen	<i>-146.987,12</i>	<i>-129.766,91</i>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<i>-142.322,81</i>	<i>-156.737,49</i>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<i>9.455,08</i>	<i>9.949,79</i>
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<i>-59.037,34</i>	<i>-71.071,95</i>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	361.682,47	445.266,79
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<i>-138.881,70</i>	<i>-170.864,70</i>
11. Sonstige Steuern	<i>-531,83</i>	<i>-531,83</i>
	222.268,94	273.870,26
12. Jahresüberschuss	222.268,94	273.870,26



SAALFELDER FEENGROTTE
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

Wolfgang Dütthorn
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Klaus-Bernd Holzhey
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Klaus Rabsilber
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Rainer Wurzbach
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Geschäftsführerin

Yvonne Lenz-Habermann

KURZVORSTELLUNG DES UNTERNEHMENS

Laut gültigem Gesellschaftervertrag 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 gebotenen 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.

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.



Bergmann vor dem Brunnentempel
Quelle: SFTGmbH

GRUNDZÜGE DES GESCHÄFTSVERLAUFES

MARKTSITUATION

Der Tourismus hat für Deutschland und somit auch für Thüringen eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. Insbesondere der Tagestourismus mit dem stark wachsendem Segment Städtereisen erlebt zur Zeit einen wahren Aufschwung. Das Reisevolumen der Deutschen steigt weiter an. Dabei wird deutlich, dass neben dem Auslandsurlaub mindestens einmal zusätzlich Kurzurlaube durchgeführt werden – diese führen meist in deutsche Zielorte.

Der deutsche Städtetourismus verzeichnet 2,2 Mill. Aufenthaltstage. Allein durch Tagesausflügler werden 1 Milliarde Aufenthaltstage erzielt. Hinzu kommen Tagesgeschäftsreisen, Verwandten- und Bekanntenbesuche sowie gewerbliche Übernachtungen.

Aus der Jahresstatistik der dwif-Consult GmbH geht hervor, dass im Jahr 2005 nahezu 50 % der touristischen Einrichtungen in Ostdeutschland an Besucherzahlen verloren haben. Dies betrifft insbesondere Erlebnisbäder, Höhlen, Landschaftsattraktionen und Freizeitparks.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäftstätigkeit der Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH kann auf ein gutes Geschäftsjahr 2005 zurückblicken.

Die Einnahmeentwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern hat sich verstetigt. In den Geschäftsbereichen Souvenirverkauf und Stadtführungen konnten sogar beachtliche Steigerungen erzielt werden.

Der Verkauf von Eintrittskarten für das Schaubergwerk stellt nach wie vor die wichtigste Einnahmeposition für das Unternehmen dar. Trotz eines leichten Besucherrückgangs von knapp 2.000 Gästen auf 178.000 Besucher wurden die Vorjahreseinnahmen im Bereich Schaubergwerk erreicht. Dies ist insbesondere auf die Einführung der neuen Erlebnisreisen zurückzuführen.

Die Einnahmen aus dem Verkauf von Besucherfotos und Fotoerlaubnissen gingen leicht zurück.

Im Mai 2005 wurde ein Audio-Guide-Führungssystem in englischer und niederländischer Sprache für den Feengrotten-Rundgang eingeführt. Gegen eine geringe Ausleihgebühr kann der Gast die Führung in der gewünschten Sprache verfolgen. Dieses Angebot wird den Anforderungen der wachsenden Zahl internationaler Touristen gerecht.

Die Einnahmen aus der Durchführung von Hochzeiten in den Saalfelder Feengrotten wurde erneut gesteigert. Im Jahr 2005 gaben sich 98 Brautpaare aus ganz Deutschland vor der Kulisse des Märchendorfs das Ja-Wort.

Im September fand die 400. Trauung seit Einführung dieses Angebotes im Mai 1998 statt.

2005 nahmen rund 50 % mehr Patienten als im Vorjahr an einer untertägigen Heilstollentherapie teil. Durch die Verlagerung zu kürzeren Aufenthalten wurden die gleichen Erlöse wie im Vorjahr erzielt. Die „Tage des offenen Heilstollens“ wurden von vielen Gästen zum Kennenlernen der Räumlichkeiten genutzt.

Die Erlebnisorientierung der Führungsangebote erwies sich als ein wichtiger Schritt zur marktgerechten Angebotsausrichtung des Unternehmens. Mit den Erlebnisführungen „Bergmannsreise“ und „Feenreise“ für Erwachsene und Kinder konnten neue Zielgruppen erschlossen werden.



Grottenchenke
Quelle: SFTGmbH

Der Betrieb der Grottenchenke in eigener Regie ab März 2005 war ein wichtiger Schritt zur Qualitätsverbesserung und Schaffung einer Gesamtheit im Leistungsangebot der Tourismus GmbH.

Trotz der kurzen Vorbereitungsphase und anfänglicher Personalschwierigkeiten ist es gelungen, ein neues Geschäftsfeld mit hoher Kundenzufriedenheit aufzubauen. Die geplanten Umsatzziele wurden im Geschäftsjahr 2005 noch nicht erreicht, jedoch lässt der bisherige Stand an Reservierungen eine gute Saison 2006 erwarten.

Im Juli 2005 war das Städtedreieck Ausrichter für den 105. Deutschen Wandertag. Rund 20.000 Gäste verweilten während der Zeit vom 21.-25.07.2005 im Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg. Die Saalfeld-Information vermittelte einen Großteil der Übernachtungen im Umkreis von bis zu 50 km. Während der viertägigen Veranstaltung betreute die Gesellschaft eine Vielzahl der Wanderer vor Ort.

Die Statistik des TLS weist eine Steigerung der Übernachtungszahlen auf. Kumuliert per 31.12.2005 wurden die Übernachtungszahlen in Saalfeld um rund 3 % erhöht. Die Zahl der Ankünfte stieg um rund 6 % gegenüber dem Vorjahr. Es ist zu erwarten, dass sich der 105. Deutsche Wandertag auch nachhaltig auf die Folgesaison auswirken wird.

Im Jahr 2005 wurde eine leichte Steigerung der Vermittlungsprovision aus dem THÜRIS-System erreicht. Gleichzeitig nahm die Saalfeld-Information zahlreiche Direktvermittlungen vor.

Ein innovatives Projekt für Saalfeld war die Installation eines elektronischen Hotel-Informationssystems im Außenbereich der Saalfeld-Information. Ein Orientierungsplan mit Anzeige der Übernachtungsangebote gibt dem Gast rund um die Uhr Informationen über freie Betten. Über das installierte Service-Telefon kann die gewünschte Übernachtung sofort gebucht werden.

Die thematischen Stadtführungen erfreuen sich seit Einführung dieses Angebotes im Jahr 2002 weiterhin großer Beliebtheit. Das Jahr 2005 war in dieser Hinsicht jedoch ein Rekordjahr. An 160 Stadtführungen nahmen über 4.000 Gäste teil. Die Einnahmen wurden gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt.

Neben der Erlebnisstadtführung „Nachtschwärmerei“ wurde erstmals die „Saalfelder Adelspartie“ angeboten. Diese historische Kutschfahrt durch die Stadt fand bereits im ersten Jahr während der Sommermonate guten Zuspruch.



Nächtliche Stadtführung

Quelle: SFTGmbH

Als erste Stadt Deutschlands führte die Tourismus GmbH ein audio-visuelles Führungssystem für die Innenstadt von Saalfeld ein. Mit einem Mini-Computer kann der Gast seit Mai 2005 den historischen Rundweg via Ton und Bild erkunden. Zahlreiche Fotos und Innenaufnahmen der geschichtsträchtigen Gebäude lassen das Erzählte lebendig werden. Der iGuide-Minicomputer steht in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung.

Ein überregional beachtetes Ergebnis war die Erstplatzierung der Stadt Saalfeld mit dem gemeinsamen Beitrag von Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH, Stadtverwaltung und Werbering beim thüringenweit ausgeschriebenen Wettbewerb „IQ – Innenstadt mit Qualität“. Dieser Erfolg soll durch weitere gezielte Maßnahmen und langfristige Aktionen im Bereich Stadtmarketing und Tourismus fortgesetzt werden.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH schloss das Geschäftsjahr 2005 mit einem Jahresfehlbetrag von 64 T€. Gegenüber der Planung, welche für 2005 einen Jahresfehlbetrag von 160 T€ vorsah, ist dies jedoch eine deutliche Verbesserung.

Die Stadt Saalfeld gewährte in 2005 Gesellschafterzuschüsse von 180 T€, die in die Kapitalrücklage eingestellt wurden. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2005 auf 34,0 % (Vorjahr 28,7 %).

Im Oktober 2005 erfolgte die Umschuldung eines Investitionskredites in Höhe von 673 T€. In Höhe von 500 T€ wurde ein neues Darlehen zu günstigeren Konditionen aufgenommen. Gleichzeitig erfolgte eine Sondertilgung in Höhe von 173 T€. Dadurch reduzierte sich der Umfang der Ausfallbürgschaften des Gesellschafters und gleichzeitig die Zinsbelastung der Gesellschaft für die Folgejahre.

ERGEBNISVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 64.582,52 € auf neue Rechnung vorzutragen.

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

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

Die Internetauftritte unter www.feengrotten.de, www.saalfeld.de und www.rennsteig-saaleland.de verzeichneten stetig steigende Zugriffszahlen. Dies zeigt die große Bedeutung des Internet als Informations- und Vertriebsinstrument.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für den Verein „Erlebnisland Rennsteig – Saale wurde unter redaktioneller Leitung der Tourismus GmbH die Gästezeitung Frühjahr/Sommer und Herbst/Winter für die Region Saalebogen-Schwarzatal-Schiefergebirge in einer Auflage von jeweils ca. 40.000 Stück herausgebracht. Diese Broschüre ist mittlerweile zu einem unverzichtbaren Medium zur Information der Gäste vor Ort geworden.

Die Präsentation der touristischen Region auf nationalen und internationalen Messen stellte auch im Jahr 2005 eine wichtige Plattform zur Gästeinformation und Neukundengewinnung dar.

Die Feengrotten wurden mittels Funkspots über Radio im Raum Thüringen und Bayern beworben.

Im Juni fand die 4. Saalfelder Feengrottennacht statt. Bei einer Queen-Classicshow und zahlreichen anderen Musikdarbietungen auf fünf Bühnen feierten 1.500 Gäste im Feengrottenpark.

Am 2. Adventswochenende fand der traditionelle Grottenadvent im Feengrottenpark statt. Mehr als 2.000 Gäste ließen sich bei stimmungsvoller Musik und weihnachtlichen Angeboten auf das bevorstehende Fest einstimmen.

An den Weihnachtsfeiertagen öffneten die Feengrotten für alle Märchen-Fans ihre Pforten und begeisterten die Gäste mit Thüringer Märchen und Sagen.

Zu Beginn des Jahres 2005 nutzte der Kultursender MDR-Figaro die einmalige Akustik in den Saalfelder Feengrotten für die Aufnahmen zum Hörspiel „Jules-Verne – Reise zum Mittelpunkt der Erde“. Im Dezember 2005 wurde das Hörspiel im Rahmen einer Sonderveranstaltung über MDR beworben.

ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKES

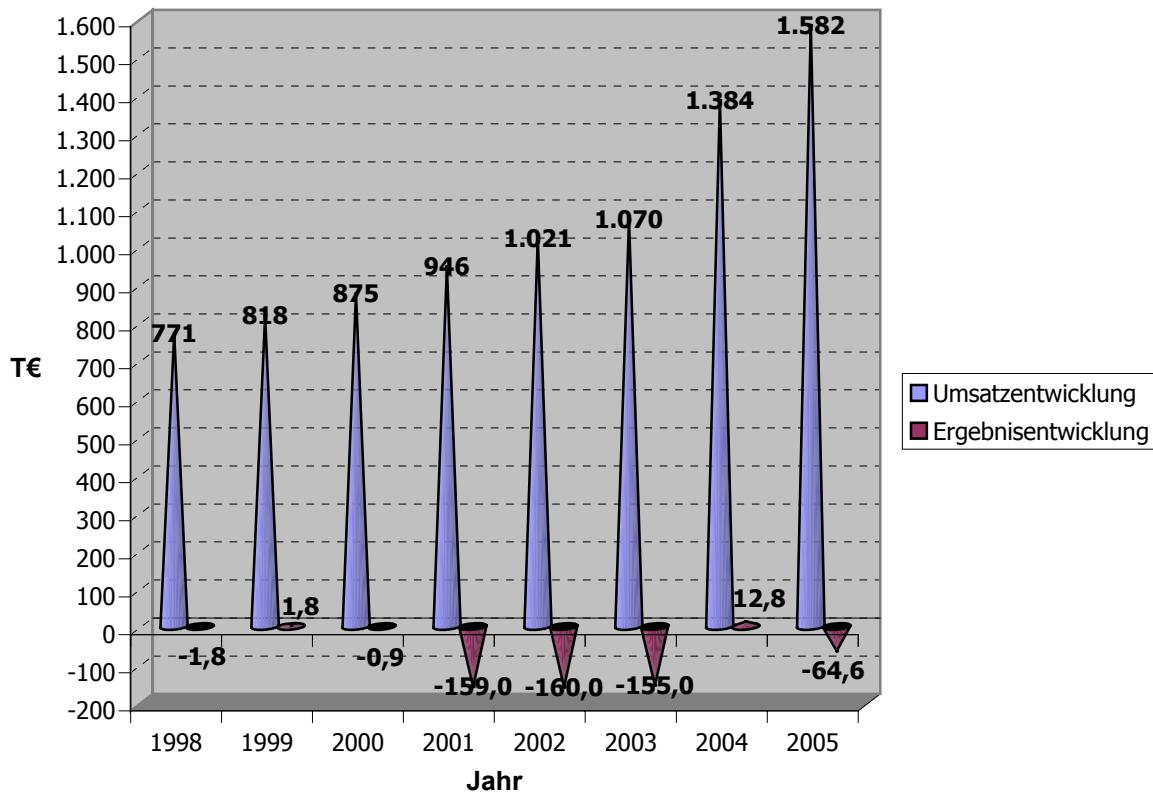
Die Schaffung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen ist gemäß § 2 ThürKO in allen Gemeinden eine wesentliche, auf die örtliche Gemeinschaft bezogene, Aufgabe. Es gehört zu den un-mittelbaren Aufgaben einer Stadt die sogenannten weichen Standortfaktoren zu stärken. Die Saalfelder Feengrotten zählen 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 T€)

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Umsatzerlöse	771	818	875	946	1.021	1.070	1.384	1.582
Jahresergebnis	-1,8	+1,8	-0,9	-159,0	-160,0	-155,0	+12,8	-64,6

Umsatz- und Ergebnisentwicklung Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH



DURCHSCHNITTlich BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Festangestellte	7	7	14	14	14	19	20	23
Saisonkräfte	13	11	11	12	9	5	9	11
davon Saalfeld-Info								
▪ Festangestellte	--	--	5	4	4	4	4	4
▪ Saisonkräfte	--	--	--	1	--	--	--	--

AUSBLICK FÜR DAS UNTERNEHMEN

Die positive Entwicklung des Unternehmens soll in den nächsten Jahren fortgesetzt und noch weiter verstetigt werden.

Weltweit haben Schaugrotten und –höhlen, meist mit ähnlichem Angebot, Besucherverluste zu verzeichnen. Auch bei den Feengrotten ist dieser rückläufige Trend zu spüren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wird das Feengrotten-Angebot zukünftig noch stärker auf die Hauptzielgruppe Einzelbesucher, insbesondere Familien mit Kindern, ausgerichtet. Die Erlebnisorientierung und Erhöhung der Verweildauer stehen deshalb bei der weiteren konzeptionellen Entwicklung des Unternehmens im Vordergrund.

Die Feengrotten vermitteln bereits ein sehr spannendes, mystisches Thema, welches durch passende Zusatzangebote noch ausgebaut werden kann.



Grotte klein
Quelle: SFTGmbH

Durch diese Spezialisierung soll das Alleinstellungsmerkmal die Feengrotten weiter profiliert und die Bekanntheit der Feengrotten deutlich erhöht werden. Hierin sehen wir Chancen für die künftige Entwicklung des Unternehmens.

Bei der Schaffung neuer Angebote spielen die Zielgruppenorientierung, höchste Servicequalität und die Erhöhung der Einnahmen weiterhin eine zentrale Rolle.

Der Geschäftsbereich Gesundheitstourismus und Heilstollen soll ebenfalls weiter ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang werden Zusatzangebote, wie Nordic-Walking, Wandern und spezielle Kurse zu Komplettangeboten gebündelt, die sowohl auf erkrankte Patienten als auch gesundheitsbewusste Menschen ausgerichtet sind. Da neben Heilung und Therapie künftig der Präventionsgedanke stärker im Vordergrund stehen wird, sollen neue Kooperationsformen mit Krankenkassen und anderen Leistungsträgern zur Unterstützung von Maßnahmen zur Gesunderhaltung und Leistungssteigerung erarbeitet werden.

Aktuelle Studien belegen, dass der Caravantourismus immer beliebter wird. Die Zahl der Reisemobilisten steigt kontinuierlich. Der Caravanstellplatz an den Saalfelder Feengrotten soll deshalb weiter ausgebaut werden, um neue Gäste für die Region zu gewinnen.

Seit 2001 koordiniert die Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH die touristische Arbeit für den Gebietsverband „Erlebnisland Rennsteig-Saale“ e. V. auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

Durch die Neuordnung der Tourismusstrukturen in Thüringen erfolgt die Vermarktung der Region seit 2005 unter der Dachmarke „Thüringer Wald“. Die Tourismus GmbH wird auch weiterhin alle Anstrengungen auf den Ausbau des regionalen Netzwerkes der touristischen Partner richten. Durch engere Kooperation aller Leistungsträger und abgestimmte Marketingmaßnahmen soll eine Qualitätssteigerung bei der Gästebetreuung vor Ort sowie die Sicherung und Steigerung der Besucherzahlen erreicht werden.

Die Geschäftsleitung der Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH geht in den nächsten Jahren von einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung aus.

BILANZ

zum 31. Dezember 2005

AKTIVA

	Stand am 31.12.2005	Stand am 31.12.2004
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. EDV-Software	811,00	1.840,00
2. Rechte	8.207,00	3.563,00
	<i>9.018,00</i>	<i>5.403,00</i>
<hr/>		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	1.939.512,41	1.977.531,41
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.443,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	170.454,22	120.672,06
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	19.310,34	15.321,53
	<i>2.132.719,97</i>	<i>2.113.526,00</i>
	2.141.737,97	2.118.929,00
<hr/>		
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	27.129,68	28.789,38
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	90.940,18	78.679,91
	<i>118.069,86</i>	<i>107.469,29</i>
<hr/>		
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen → davon gegen Gesellschafter 0,00 €, (Vorjahr 30,00 €)	14.608,31	28.205,45
2. Sonstige Vermögensgegenstände → davon gegen Gesellschafter 205,62 € (Vorjahr 210,09 €)	28.756,42	27.321,43
	<i>43.364,73</i>	<i>55.526,88</i>
<hr/>		
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	127.658,13	127.658,13
<hr/>		
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	220.935,01	351.658,86
	510.027,73	642.313,16
<hr/>		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	21.586,82	8.217,82
	2.673.352,52	2.769.459,98

PASSIVA

	Stand am 31.12.2005	Stand am 31.12.2004
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.500,00	51.500,00
II. Kapitalrücklage	1.386.141,89	1.206.141,89
III. Verlustvortrag	-463.432,26	-476.192,53
IV. Jahresüberschuss-/fehlbetrag	-64.582,52	12.760,27
	<i>909.627,11</i>	<i>794.209,63</i>
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	<i>681.727,18</i>	<i>704.191,24</i>
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	1.033,83
2. Sonstige Rückstellungen	30.903,00	27.569,00
	<i>30.903,00</i>	<i>28.602,83</i>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	956.206,70	1.178.311,49
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.104,70	6.495,86
→ davon gegenüber Gesellschafter 0,00 € (Vorjahr 87,50 €)		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	89.783,83	57.648,93
→ davon aus Steuern: 1.296,71 (Vorjahr: 6.657,14 €)		
→ davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.510,54 € (Vorjahr: 0,00 €)		
	<i>1.051.095,23</i>	<i>1.242.456,28</i>
	2.673.352,52	2.769.459,98

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar - 31. Dezember 2005

Gewinn- und Verlustrechnung	2005	2004
	€	€
1. Umsatzerlöse	1.582.335,51	1.383.519,99
2. Sonstige betriebliche Erträge	65.031,45	75.315,13
	1.647.366,96	1.458.835,12
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	255.264,06	143.521,86
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	683.292,44	597.868,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 2.760,98 € (Vorjahr: 2.760,98)	150.390,69	125.844,97
	<i>833.683,13</i>	<i>723.713,40</i>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensge- genstände und Sachanlagen	141.346,66	139.014,75
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	422.493,47	367.665,45
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.730,13	5.181,76
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	62.135,44	71.835,20
	<i>56.405,31</i>	<i>66.653,44</i>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-61.825,67	18.266,22
10. Steuererstattungen vom Einkommen u. vom Ertrag	51,65	3,80
11. Sonstige Steuern	2.808,50	5.509,75
12. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-64.582,52	12.760,27



***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

Erich Roschka <i>Vorsitzender</i>	Stadtrat der Stadt Saalfeld
Gerhard Franz <i>Stellvertreter</i>	Stadtrat der Stadt Saalfeld
Richard Beetz	Bürgermeister 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.



Pflasterung Innenhof Markt 6
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

GRUNDZÜGE DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Der Bauhof der Stadt Saalfeld erbrachte im Berichtsjahr 2.100 T€ Umsatzerlöse. Das sind 4 % mehr als im Wirtschaftsplan 2005 ausgewiesen. Im Vergleich zum Vorjahr gingen die Umsatzerlöse jedoch um 112.303 € zurück. Das sind 5,1 %. Da in diesem Jahr nur die wichtigsten Fahrzeuge, Maschinen und Geräte verrechnet wurden, fehlten 111.140 € an Umsatzerlösen.

Der Materialaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahr um ~2,9 % (18.764,17 €). Im Ist wurde der Personalaufwand gegenüber dem Wirtschaftsplan überzogen. Die Gründe dafür sind die zwei nicht geplanten Ausbildungsplätze für Straßenwärter, der Tarifabschluss und Zuführungen zu den Rückstellungen für Altersteilzeit.

Der **Meisterbereich I – Straßenbau** erreichte fast die Umsätze des Vorjahres. Diese gingen um 2,2 % (23 T€) zurück. Die im Wirtschaftsplan in Ansatz gebrachten Umsatzerlöse wurden um 12,7 % (~ 114 T€) übertroffen.

Die Hauptaufgaben lagen weiterhin im Straßen-, Wege- und Plätzebau sowie in der Durchführung des Winterdienstes. Dieser hat den Bauhof im Berichtsjahr stark gefordert.

Große Arbeitsaufgaben, wie die Rekonstruktion Dürerpark, der Teichbau im Schlosspark, der Parkplatz im Klosterhof, der Gehwegbau in der Rudolstädter Straße und die Beseitigung der Unwetterschäden vom 30. Juli 2005 stellten erhöhte Anforderungen an die Mitarbeiter, welche hervorragend gelöst wurden.



Errichtung Bushaltestelle Köditz
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

Der Meisterbereich Straßenbau erbrachte im Berichtsjahr 22.279,75 € (Vorjahr 22.325 €) Leistungsstunden. Diese setzten sich wie folgt zusammen:

Meisterbereich I – Straßenbau	2005		2004	
	Stunden	%	Stunden	%
Straßenbau	12.270,25	55,1	13.923,00	62,4
Einzelaufträge	6.428,25	28,9	5.334,50	23,9
Winterdienst	2.060,00	9,3	962,75	4,3
Gewässerunterhalt	320,00	1,4	500,50	2,2
Grünflächen	308,00	1,4	413,00	1,9
Straßenbeleuchtung	226,75	1,0	159,00	0,7
Bushaltestellen Bahnhof	177,00	0,8	157,00	0,7
Spielplätze	129,75	0,6	249,25	1,1
Laubberäumung	105,25	0,5	0,00	0,0
Bushaltestellen	99,00	0,4	166,25	0,7
Friedhof	75,00	0,3	84,50	0,4
Bereitschaftsdienstleistungen	38,75	0,2	31,50	0,1
Brunnenwartung	30,75	0,1	72,75	0,3
Schulen	11,00	0,00	43,50	0,2
Stadtökologie	0,00	0,00	191,25	0,9
Straßenreinigung	0,00	0,00	36,25	0,2
	22.279,75	100,00	22.325,00	100,0

Dazu kommen 8.862,25 Stunden (Vorjahr: 8.268,00) Winterdienstbereitschaft einschließlich Bundesstraßen und 4.882 Stunden (Vorjahr: 4.981,25) für den täglichen Bereitschaftsdienst nach Arbeitsende.

In den Leistungsstunden kam es zu keinen großen Verschiebungen. Nur im Winterdienst waren die Mitarbeiter mehr gefragt als sonst. Der Aufwand in den Straßenreparaturen ist relativ konstant geblieben. Die Beschädigungen an Verkehrszeichen, Spiegeln und Geländern sind um 36,4 % gestiegen. Die aufgebrachte Summe zur Wiederinstandsetzung betrug 11.933,86 €.

Der **Meisterbereich II – Straßenbeleuchtung** erreichte die im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Umsätze. Zum Vorjahr verringerten sie sich um 11,4 % (54 T€).

Die Gründe liegen in der Senkung der Strombezugskosten sowie einem geringeren Materialaufwand im Beleuchtungsbau.

Durch den Einbau von Dämmungsschaltern und ihre optimale Einstellung sowie durch den langen Sommer konnten die Kosten des Stromverbrauchs drastisch gesenkt werden. Die Strombezugskosten gehen in die Umsatzerlöse des Meisterbereiches ein und machen ca. die Hälfte des Gesamtumsatzes aus.

Die Mitarbeiter dieses Meisterbereiches errichteten in diesem Jahr folgende Straßenbeleuchtungsneubauten:

- ◆ Fingersteinstraße
- ◆ Unterwirbacher Straße
- ◆ Lisztstraße
- ◆ Zillestraße
- ◆ Rudolstädter Straße
- ◆ Franz-Schubert-Straße

Diese Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt 29.763 € und machen somit 7,13 % der Umsatzerlöse aus.



Straßenbeleuchtungsneubau Crösten
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

Der Meisterbereich II – Straßenbeleuchtung leistete insgesamt 4.531 Leistungstunden (Vorjahr: 4.714), die sich folgendermaßen zusammensetzen:

Meisterbereich II – Straßenbeleuchtung	2005		2004	
	Stunden	%	Stunden	%
Unterhalt Straßenbeleuchtung	2.710,50	59,8	2.855,50	60,6
Einzelaufträge	1.064,00	23,5	1.287,75	27,3
Winterdienst	276,50	6,1	83,25	1,8
Gehölzunterhalt	219,25	4,9	307,25	6,5
Wartung Brunnen	104,50	2,3	117,00	2,5
Grünflächenunterhalt	79,00	1,7		
Anstrahlungen	27,00	0,6	14,75	0,3
Straßenbau	12,75	0,3	1,00	0,0
Schulen	0,00	0,0	20,50	0,4
Sonstiges	37,50	0,8	27,00	0,6
	4.531,00	100,00	4.714,00	100,0

Hinzu kommen noch 1.801 Winterdienstbereitschaftsstunden (Vorjahr: 1.806), sowie 600 Stunden (Vorjahr: 751,50) für den täglichen Bereitschaftsdienst nach Arbeitsende.

Eine Prüfung ortveränderlicher Geräte erfolgte in der Aquilaschule, Grundschule Reinhardtstraße und in der Freiwilligen Feuerwehr im Gesamtwert von 7.261,48 €. An defekten Straßenlampen wurden 700 Glühlampen gewechselt. Die Schadensbehebung an Straßenbeleuchtungseinrichtungen verringerte sich zum Vorjahr um 55 % auf insgesamt 3.067 €.

Der **Meisterbereich III – Straßenreinigung** sorgte auch in diesem Jahr für eine saubere Stadt und die dazugehörigen Außenbereiche. Die Umsatzerlöse stiegen zum Vorjahr um 6,1 % (20 T€).

Die Entsorgungsmengen im Bereich Hausmüll sind um 130 m³ (22,4 %) zurückgegangen. Ein Anstieg ist im Bereich Straßenkehrriecht um 119 m³ (48,6 %) zu verzeichnen. Der Entsorgungspreis von Hausmüll ist um 95,7 % gestiegen.

Auch in diesem Jahr wurden die Kehrmaschinen für Fremdbetriebe eingesetzt und erwirtschafteten dadurch 10.630 €. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg von 29,6 %. Der Anteil am Gesamtumsatz beträgt 3,1 %.



Einsatz der kleinen Kehrmaschine
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

Der Meisterbereich III – Straßenreinigung erbrachte im Berichtsjahr 9.333 Stunden (Vorjahr: 9.295,25). Diese gliedern sich wie folgt:

Meisterbereich III – Straßenreinigung	2005		2004	
	Stunden	%	Stunden	%
Straßenreinigung	8.033,50	86,1	8.343,75	89,8
Winterdienst	550,50	5,9	336,25	3,6
Einzelaufträge	297,75	3,2	256,25	2,7
Laubentsorgung	243,75	2,6	137,25	1,5
Straßenbau	130,00	1,4	61,25	0,7
Reinigung Grüner Markt	68,50	0,7	143,00	1,5
Bereitschaftsdiensteinsätze	9,00	0,1	2,50	0,0
Grünflächen	0,00	0,0	15,00	0,2
	9.333,00	100,0	9.295,25	100,0

Dazu kommen noch 540 Stunden (Vorjahr: 626,75) Winterdienstbereitschaft sowie 766,50 Stunden (Vorjahr: 514,00) für den täglichen Bereitschaftsdienst nach Arbeitsende.

Der **Meisterbereich IV – Grünflächenpflege** erbrachte seine Umsatzerlöse durch die Wahrnehmung der Unterhaltspflicht (Pflege städtischer Grünflächen und Bäume, Pflege des Schlossparks mit seinen Tieren und der Wartung und Pflege der Spielplätze).

Die Umsätze verringerten zum Vorjahr um 15,2 % (55 T€).

Große Schwierigkeiten machen die Einsatzzeiten der Zivildienstleistenden. Es melden sich nur noch Abiturienten und das ist wegen des Einsatzzeitraumes für den Bauhof ungünstig. Er liegt in der Regel von September bis Mai und genau in der Pflanzphase mit dem höchsten Arbeitsaufkommen fehlen Arbeitskräfte.



Gießen im Schlosspark
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

Veränderungen gab es bei der Besetzung der Meisterstelle. Der bisherige Meister trat ab Oktober 2005 in Altersteilzeit und eine bisherige Saisonkraft ist als Vorarbeiterin auf diese Stelle gerückt. Im Jahr 2006 wird eine neue Saisonkraft eingestellt.

Im Berichtsjahr wurden im Meisterbereich IV – Grünflächenpflege 11.987,72 Stunden (Vorjahr: 11.533,90) geleistet, die sich wie folgt untergliedern:

Meisterbereich IV – Grünflächenpflege	2005				2004	
	Arbeiter	Zivi	Stunden Gesamt	%	Stunden Gesamt	%
Grünflächenunterhalt	3.710,00	1.478,35	5.188,35		5.511,00	47,8
Schlosspark	1.778,75	307,00	2.085,75		2.267,90	19,6
Spielplatzunterhalt	2.021,00	674,65	2.695,65		1.748,25	15,1
Gehölzunterhalt	564,50	197,00	761,50		847,75	7,3
Einzelaufträge	298,25	238,75	537,00		401,50	3,5
Abpollerung	92,50	57,97	150,47		318,75	2,8
Winterdienst	175,75	258,25	434,00		208,00	1,8
Schulen Grün + Spielplätze	44,25	18,25	62,50		126,00	1,1
Straßenbau	28,75	4,25	33,00		32,75	0,3
Müllberäumung Ökologie	0,00	0,00	0,00		31,25	0,3
Unterhalt von Biotopen	13,50	26,00	39,50		30,75	0,3
Bereitschaftsdiensteinsätze	0,00	0,00	0,00		6,00	0,1
Straßenbeleuchtung	0,00	0,00	0,00		4,00	0,0
	8.727,25	3.260,47	11.987,72		11.533,90	100,00

Auch hier kommen noch 1.075,50 Stunden (Vorjahr: 1.198,50) Winterdienstbereitschaft hinzu.

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.

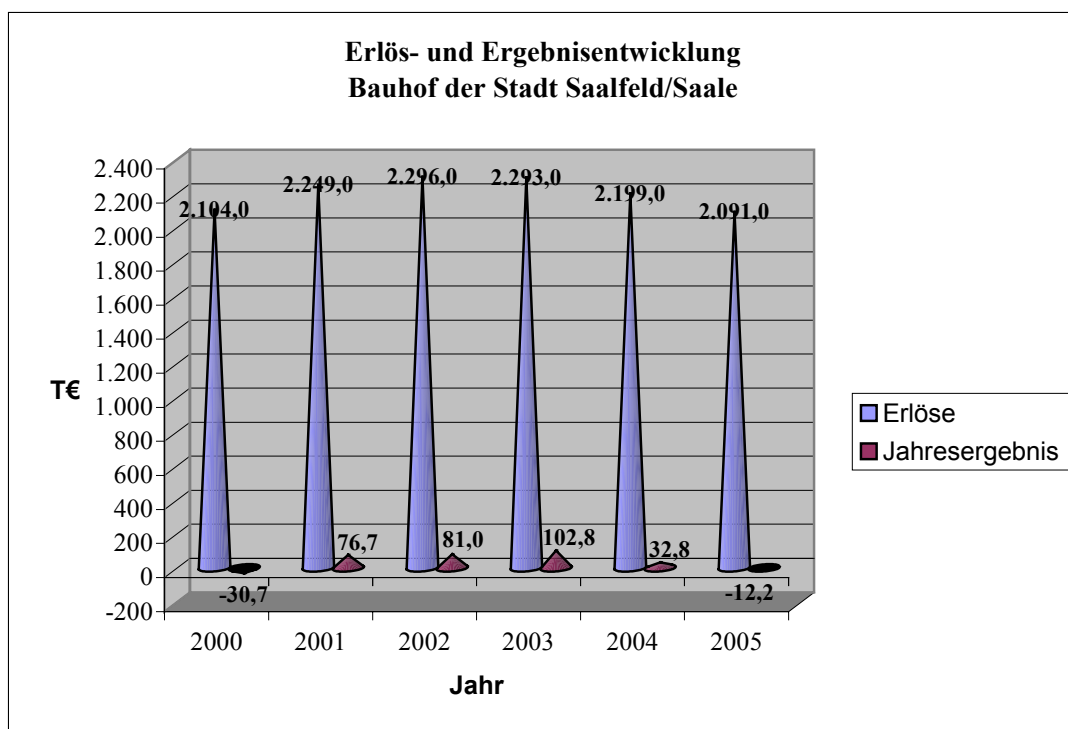


Kanalbauarbeiten
Quelle: Bauhof der Stadt Saalfeld

UMSATZ- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

(in T€)

<i>Jahr</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
Erlöse	2.104	2.249	2.296	2.293	2.199	2.091
Jahresergebnis	-30,7	+76,7	+81,0	+102,8	+32,8	-12,2



BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

- Zahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt -

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Arbeiter	30 *)	32 *)	31 *)	29,5 *)	29,75 *)	28 *)
Angestellte	7	8	8	6,5	6	6
Auszubildende	5	5	3	1,5	1	2

*) einschließlich Saisonkräfte

AUSBLICK FÜR DAS UNTERNEHMEN

Zur Erbringung der Umsatzerlöse ist der Bauhof der Stadt Saalfeld aufgrund seiner Rechtslage voll auf die Stadt Saalfeld angewiesen. Aufgrund der schwierigen Finanzlage der Stadt ist mit Einsparungen zu rechnen.

Die Weiterberechnung der Fahrzeuge, Maschinen und Geräte soll jedoch im Folgejahr wieder nach den tatsächlichen Stunden bzw. über eine angemessene Pauschale erhoben werden.

Eine Chance ist der bisher erreichte Leistungsstand des Betriebes, der in den nächsten Jahren gehalten bzw. ständig verbessert werden soll.

BILANZ

zum 31. Dezember 2005

AKTIVA	31.12.2005	31.12.2004
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	315,00	683,00
<hr/>		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Betriebs-, Geschäfts- und anderen Bauten	3.285.810,03	3.271.140,14
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.459,00	153.071,00
	<i>3.491.269,03</i>	<i>3.424.211,14</i>
	3.491.584,03	3.424.894,14
<hr/>		
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	80.108,49	74.131,94
<hr/>		
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	321.059,08	185.359,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	6.564,63	2.242,91
	<i>327.623,71</i>	<i>187.602,37</i>
<hr/>		
III. Guthaben bei Kreditinstituten	329.179,35	653.219,11
	736.911,55	914.953,42
<hr/>		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	835,83	617,17
	4.229.331,41	4.340.464,73
	4.229.331,41	4.340.464,73

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		
1. Gewinn des Vorjahres	195.483,43	179.071,29
2. Jahresverlust (Vorjahr Jahresgewinn)	-94.772,23	32.824,28
	<i>100.711,20</i>	<i>211.895,57</i>
	<i>2.854.537,72</i>	<i>2.965.722,09</i>
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<i>299.319,00</i>	<i>224.779,00</i>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.569,99	24.163,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale	1.047.356,80	1.125.113,76
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.547,90	685,93
	<i>1.075.474,69</i>	<i>1.149.963,64</i>
	4.229.331,41	4.340.464,73



***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

Frank Dobermann
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Vorsitzender

Helmut Kulawik
Stadtrat der Stadt Saalfeld

Stellvertreter

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.

GRUNDZÜGE DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes

Das Betriebsergebnis 2005 hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz schwieriger wirtschaftlicher Lage positiv entwickelt. 2005 betrug der geplante städtische Zuschuss für den Kulturbetrieb 300.000 € und damit 101.000 € (~ 25 %) weniger als im Vorjahr. Tatsächlich wurde zum 31.12.2005 ein Zuschuss von 254.573,80 € durch die Stadt an den Kulturbetrieb überwiesen (~ 15 % weniger als geplant).

Auch auf Grund von Einnahmen bereits aus Kartenvorverkäufen für 2006 in etwaiger Höhe des Jahresfehlbetrages (als Geld auf dem Konto vorhanden), konnten Liquiditätspässe am Jahresende vermieden werden.

Steigende Preise für Gas, Strom und verschiedene Serviceleistungen mussten zusätzlich kompensiert werden. Trotzdem ist es gelungen, die Handlungsfähigkeit des Kulturbetriebes im Wirtschaftsjahr 2005 jederzeit aufrecht zu erhalten. Dies war nur möglich durch die konsequente Weiterführung verschiedener Maßnahmen hinsichtlich einer sparsamen Wirtschaftsführung. Dies betrifft zum einen die betriebswirtschaftliche Auswertung jeder einzelnen Veranstaltung mit dem Ziel der Erhöhung der Effizienz bzw. der Kostenreduzierung oder – wo möglich – Einnahmeerhöhung sowie die weitere Reduzierung bzw. Wegfall eigener – vor allem mit einem hohen Zuschuss behafteter – Veranstaltungen. Allerdings haben Einsparungsmaßnahmen und Kostenreduzierungen ihre Grenzen. Sie zu überschreiten birgt z. B. das Risiko in sich, Veranstaltungen nicht mehr in angemessener Qualität durchführen zu können.

Auf Grund der problematischen wirtschaftlichen Lage entstanden in der Gastronomie Einnahmeverluste. Dem wurde versucht, durch noch effektiveren Einsatz von Personal (eigene Kräfte, Pauschalkräfte) bzw. durch Steigerung der Provision aus Einnahmen der Kartenverkäufe von Fremdveranstaltungen sowie durch die anteilige Umlage der gestiegenen Betriebskosten auf Fremdveranstalter entgegen zu wirken.

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 im Wirtschaftsjahr 2004 erzielten Einnahmen aus den Montagsmärkten des Eigenbetriebes ab 2005 damit nicht mehr zur Verfügung.

Es wurden in Anzahl und Struktur vergleichbare Veranstaltungen wie im Vorjahr durchgeführt:

▪ Kulturveranstaltungen	34
▪ gesellige Veranstaltungen/Feiern	32
▪ Tagungen/Börsen/Messen/Versammlungen u. ä.	28
▪ Sonstige Veranstaltungen	9

Der Anteil an bezuschussten Kulturveranstaltungen wie Konzerte, Kleinkunstveranstaltungen, Kinderprogramme u.s.w. im Meininger Hof, im Stadtmuseum sowie bei Schier Optik wurde auf ein notwendiges Minimum begrenzt (insgesamt 8 Einzelveranstaltungen + Saalfelder Jazztage).



„Roberto Blanco“

Quelle: Kulturbetrieb Saalfeld / Mei-

Folgende Maßnahmen/Investitionen zur Aufrechterhaltung bzw. zur Verbesserung der Handlungsfähigkeit und des Services wurden u. a. in Angriff genommen:

- Erweiterung/Ergänzung des Gläser assortimentes
- Einbau eines Gläserregals im Officebereich
- Kauf von 2 Kühlschränken für Flaschenkühlung
- Beseitigung von Rissen an den Wänden im Westfoyer, Anbringen der Heizkörperverkleidung sowie vollständiges Streichen des Westfoyers
- Austausch alter Scheinwerfer durch Neue; Erweiterung Bühnen- und Tontechnik
- Anschaffung neuer Orchesterstühle in Ergänzung der bereits Vorhandenen; Einsatz auch bei anderen Veranstaltungen
- Kauf des noch fehlenden Teppichbelages aus 2004 zum Auslegen des Saales bei Veranstaltungen mit Biertischgarnituren
- Erneuerung des maroden Trinkwasseranschlusses im Kellerbereich
- Kauf einer Projektionsfolie für den hinteren Bühnenbereich für Präsentationen
- Anschaffung eines hochwertigen Beamers
- Erneuerung der Schaukästen im Außenbereich zu Werbezwecken
- Austausch des defekten Lichtstellpultes für den großen Saal durch eine gleichwertige Neuananschaffung
- Reparatur Treppe und Aufbringung eines Podestes im Bereich Notausgang Rang
- Austausch des defekten Frequenzumformers für die Lüftung großer Saal
- Anschaffung von Schmutzfangzonen im Bereich Eingang Altbau sowie Eingang Foyer

Alle damit verbundenen Kosten wurden im Rahmen des gültigen Wirtschaftsplanes abgedeckt. Die unvorhersehbaren (und deshalb nicht geplanten) Ausgaben betragen 2005 ca. 16 T€ (Vergleich 2004: ca. 12 T€). Davon entfallen 7 T€ auf die Beseitigung der Wasserschäden durch das Gewitter Ende Juni (zusätzlich ca. 100 Stunden Personalkosten). Die Höhe dieser Ausgabenposition hat seine Ursache hauptsächlich darin, dass das Haus nutzungsbedingt einem Verschleiß unterliegt, der 6 Jahre nach der Generalsanierung verstärkt Reparaturkosten erfordert.

Trotzdem bleibt es das Ziel, das Haus für die Besucher jederzeit im bestmöglichen Zustand zu präsentieren.

Der Eigenbetrieb schloss das Wirtschaftsjahr 2005 mit einem Jahresverlust von 57.016,41 € ab.

Im Vergleich zum Planansatz ergab sich folgende Entwicklung:

	Plan 2005	Ist 2005	Differenz	Plan 2006
Umsatzerlöse u. sonst. Erträge	202.900	253.817,97	50.917,97	218.350
Zuschuss Stadt	300.000	254.573,80	-45.426,20	300.000
Erlöse gesamt	502.900	508.391,77	5.491,77	518.350
Aufwendungen	425.800	480.225,02	-54.425,02	442.423
Abschreibungen	57.000	63.327,84	-6.327,84	57.000
Betriebsergebnis	20.100	-35.161,09	-55.261,09	18.927
Zinsen/Sonstige Steuern	20.100	21.855,32	-1.755,32	18.927
Jahresverlust/-überschuss	0	-57.016,41	-57.016,41	0

Insgesamt konnten trotz sparsamer Wirtschaftsführung die Aufwendungen einschließlich Abschreibungen nicht in vollem Umfang durch die Erträge gedeckt werden.

In den Aufwendungen sind Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von 155.338,83 € sowie soziale Abgaben von 33.336,70 € enthalten. Die Aufwendungen an die Zusatzversorgungskasse Thüringen beliefen sich dabei auf 5.643,63 €.

Den Rückstellungen wurden im Berichtsjahr 16.961,37 € zugeführt, die auf Erstellungs- und Prüfungskosten (11.500 €), ausstehende Rechnungen (400 €) sowie Ansprüche für Urlaub und Zuschläge (5.061,37 €) entfallen.

Zum 31. Dezember 2005 beträgt die allgemeine Rücklage unverändert 1.178.469,61 €. Gemäß dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Saalfeld vom 14. Dezember 2005 wurde der Jahresgewinn 2004 in Höhe von 30.123,25 € auf neue Rechnung vorgetragen und in Höhe von 30.123,25 € an die Stadt abgeführt.

Das Eigenkapital verringerte sich im Berichtsjahr durch den Jahresfehlbetrag von 57.016,41 € und durch die Abführung an die Stadt Saalfeld von 30.123,24 €.

Das Anlagevermögen in Höhe von 1.693 T€ hat einen Anteil von 94,6 % an der Bilanzsumme. Insgesamt decken die mittel- und langfristig verfügbaren Mittel das langfristig gebundene Vermögen vollständig.

Entwicklung der Ergebnisse je Sparte

Im Geschäftsjahr 2004 wurde der sich ergebende Fehlbetrag aus der Sparte „Verwaltung“ mit festen Prozentsätzen laut Wirtschaftsplan auf die Sparten „Feste“, „Kulturveranstaltungen“ und „Meininger Hof“ verteilt. Für die Sparte „Verwaltung“ war kein Zuschuss vorgesehen. Laut Anforderung der Stadt wird ab dem Geschäftsjahr 2005 der Zuschuss so verteilt, dass die Sparten „Feste“, „Kulturveranstaltungen“ und „Verwaltung“ mit „0“ abschließen und der verbleibende Zuschuss dem „Meininger Hof“ zugeordnet wird. Er betrug per 31.12.2005 insgesamt 254.573,80 €. Um alle Aufwendungen zu decken, wäre ein tatsächlicher Zuschuss von 311.590,21 € seitens der Stadt notwendig gewesen.

Für die einzelnen Sparten ergibt sich nach der Zuordnung folgende Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr (die Vergleichszahlen sind der neuen Systematik angepasst):

- Angaben in € -	Kulturveranstaltungen		Feste / Märkte		Meininger Hof	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
ausgereichter Zuschuss	61.414,39	37.820,89	26.464,19	4.655,59	271.394,24	167.247,85

Die Zuwendungen zur Aufwanddeckung in der Sparte „Verwaltung“ betragen 41.727,18 € in 2004 und 44.849,47 € in 2005.

Investitionen, wesentliche Anlagen sowie Bestand der Grundstücke

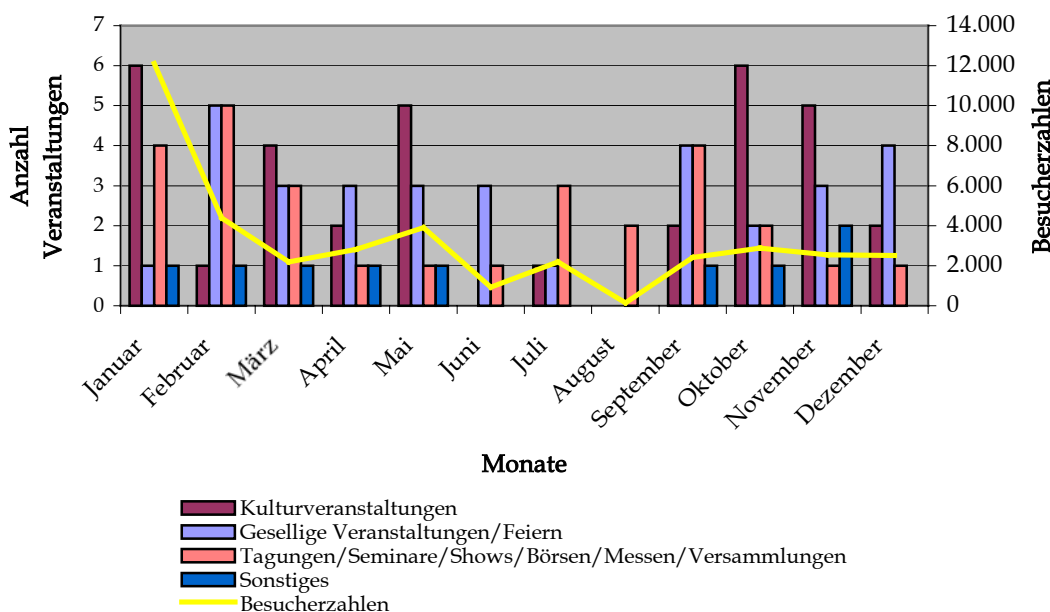
Im Berichtsjahr wurden Investitionen von insgesamt 25 T€ getätigt. Diese Summe teilt sich in die Bereiche Bühnentechnik 11 T€, Videoprojektor einschließlich Zubehör 6 T€, Beleuchtung/Scheinwerfertechnik 3 T€, Schaukästen 3 T€ sowie PC-Technik 2 T€.

Dem Eigenbetrieb wurde durch die Stadt Saalfeld in der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 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 2005

Monat	Kulturveranstaltungen	Gesellige Veranstaltungen/ Feiern	Tagungen/Seminare/ Shows/Börsen/Messen/ Versammlungen	Sonstiges	Besucherzahlen
Januar	6	1	4	1	12.115
Februar	1	5	5	1	4.383
März	4	3	3	1	2.186
April	2	3	1	1	2.810
Mai	5	3	1	1	3.895
Juni	0	3	1	0	930
Juli	1	1	3	0	2.195
August	0	0	2	0	150
September	2	4	4	1	2.416
Oktober	6	2	2	1	2.875
November	5	3	1	2	2.540
Dezember	2	4	1	0	2.510
GESAMT	34	32	28	9	39.005

Auswertung der Besucherzahlen im Meininger Hof 2005



Vergleich zu den Vorjahren

	2001	2002	2003	2004	2005
Veranstaltungen	85	125	112	108	103
Besucherzahlen	31.350	41.235	39.182	36.700	39.005

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

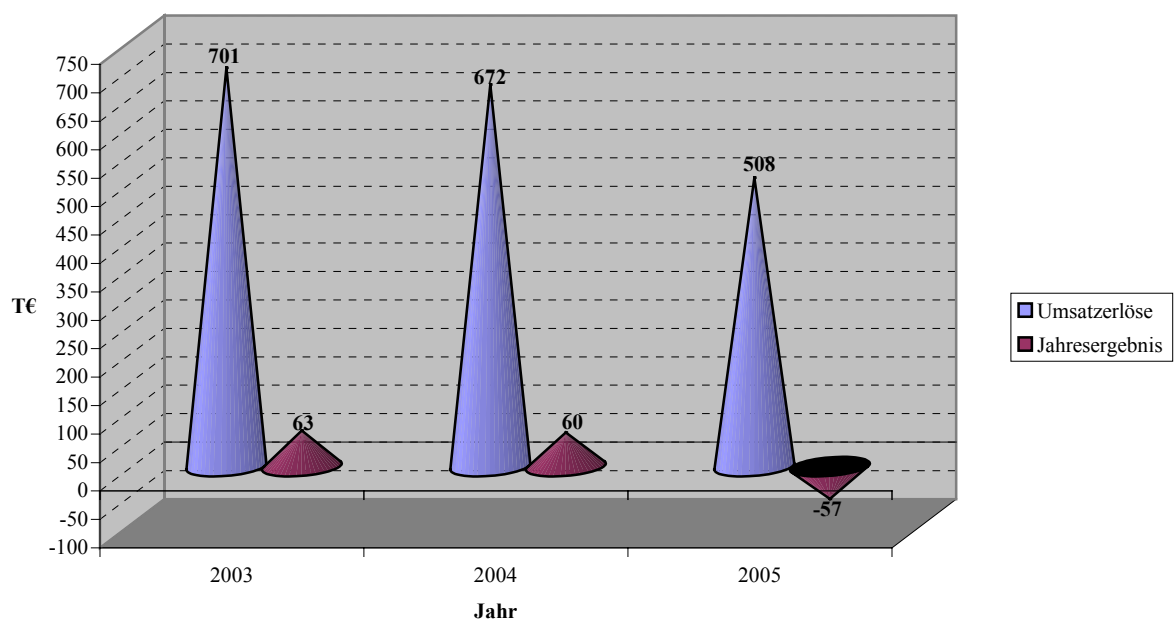
- des Kultur- und Tagungszentrums „Meininger Hof“
- des Kultur- und Veranstaltungsmanagements
- der Sondermärkte und Feste.

UMSATZ- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

(in T€)

Jahr	2003	2004	2005
Umsatzerlöse	701	672	508
	63	60	-57

**Umsatz- und Ergebnisentwicklung
Kulturbetrieb Saalfeld / Meininger Hof**



BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

	2003	2004	2005
Angestellte	3	3	2,5
gewerbliche Arbeitnehmer	2	2	2

AUSBLICK FÜR DAS UNTERNEHMEN

Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass die Auftragslage für den Meininger Hof der der Vorjahre entspricht. Damit können zu erwartende Einnahmen relativ realistisch eingeschätzt werden. Allerdings ist ein nicht zu übersehender Rückgang im Bereich der Gastronomieeinnahmen feststellbar. Dies auszugleichen, bedeutet im Wesentlichen zu versuchen, noch mehr gewinnbringende Veranstaltungen in das Haus zu bringen. Eine evtl. weitere Möglichkeit – die Erhöhung der Eintrittspreise zu Kulturveranstaltungen (die bereits in den letzten Jahren erfolgt ist) – ist mit Blick auf die Einkommenssituation hierzulande derzeit nicht realisierbar. Die immer wiederkehrenden Veranstaltungen betragen weiterhin rund $\frac{2}{3}$ des Jahresplanes. Auch hat sich eine feste Struktur in Partnern (Fremdveranstaltern) entwickelt. Weitere werden hinzukommen.

In der heutigen Zeit reicht es nicht alleine nur aus, dass Haus sauber zu halten und alle entstandenen Schäden schnell zu beseitigen. Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, sind gewisse Standards unumgänglich. Obwohl in den vergangenen Jahren der eine oder andere Mangel behoben werden konnten, bleiben noch einige wichtige Problemfelder offen. An erster Stelle steht die fehlende Klimaanlage im Meininger Hof. Das Nichtvorhandensein einer solchen Anlage kann u. U. bei der Entscheidungsfindung über die Durchführung einer Veranstaltung (gerade in den Monaten ab Mai eines Jahres) eine nicht unwesentliche Rolle spielen.



„Berufsinformmarkt 2005“

etrieb Saalfeld / Meininger Hof

Da der Kulturbetrieb die Installation dieser Anlage nicht aus eigenen finanziellen Mitteln bewältigen kann, wäre ein Entschluss zu einer solchen Maßnahme in der Verwaltung und im Stadtrat notwendig.

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 2006 die Liquidität bei gutem Geschäftsverlauf vorerst gesichert ist.

BILANZ

zum 31. Dezember 2005

AKTIVA	31.12.2005	31.12.2004
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	1.755,91	5.525,58
<hr/>		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.627.754,03	1.662.824,30
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	36.556,87	38.137,68
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.458,60	30.614,35
	1.691.769,50	1.731.576,33
	1.693.525,41	1.737.101,91
<hr/>		
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Waren	9.612,52	10.875,79
<hr/>		
II. Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.388,99	22.884,17
2. Sonstige Vermögensgegenstände	531,44	521,54
	23.920,43	23.405,71
<hr/>		
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	61.726,75	170.907,40
	95.259,70	205.188,90
<hr/>		
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	503,15	38,14
	1.789.288,26	1.942.328,95
	1.789.288,26	1.942.328,95

PASSIVA

	31.12.2005	31.12.2004
	€	€
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	61.458,54	31.335,29
2. Jahresgewinn	-57.016,41	60.246,49
	<u>4.442,13</u>	<u>91.581,78</u>
	1.207.911,74	1.295.051,39
B. Sonstige Rückstellungen	16.961,37	17.243,43
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.473,25	21.600,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale	526.504,27	604.845,93
	<u>558.977,52</u>	<u>626.446,35</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	5.437,63	3.587,78
	1.789.288,26	1.942.328,95

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar - 31. Dezember 2005

Gewinn- und Verlustrechnung	2005	2004
	€	€
1. Umsatzerlöse	239.282,71	245.769,29
2. Zuwendung zur Aufwandsdeckung	254.573,80	401.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	14.535,26	24.933,81
	<i>508.391,77</i>	<i>671.703,10</i>
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Waren	37.927,87	45.080,22
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	97.281,72	120.225,29
	<i>135.209,59</i>	<i>165.305,51</i>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	155.338,83	169.033,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 6.242,13 € Vorjahr: 4.754,17 €)	33.336,70	36.803,23
	<i>188.675,53</i>	<i>205.836,82</i>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	63.327,84	65.971,88
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	156.339,90	151.939,20
	<i>543.552,86</i>	<i>589.053,41</i>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	918,63	1.533,54
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.649,16	20.804,00
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-53.891,62	63.379,23
11. Sonstige Steuern	3.124,79	3.132,74
12. Jahresgewinn	-57.016,41	60.246,49

Nachrichtlich

	Behandlung des Jahresverlustes	Verwendung des Jahresgewinns
Vortrag auf neue Rechnung	-57.016,41	30.123,25
Abführung an den Haushalt der Stadt Saalfeld		30.123,24

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 2006