



Beteiligungsbericht für das Jahr 2024

(Geschäftsjahr 2023)

**für die
Stadt Bad Blankenburg**

Herausgeber: Stadtverwaltung Bad Blankenburg

Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand des Beteiligungsberichtes	3
2. Übersicht der städtischen Beteiligungen 2023	3
3. Beteiligungen	4
3.1. Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg GmbH.....	4
3.1.1 Gegenstand des Unternehmens	4
3.1.2 Beteiligungsverhältnisse	4
3.1.3 Organe der Gesellschaft	4
3.1.4 Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen.....	5
3.1.5 Grundzüge des Geschäftsverlaufes (Auszüge aus dem Lagebericht) ..	5
3.1.6 Kennzahlen aus dem Jahresabschluss zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	8
3.2. Stadthalle Bad Blankenburg Betriebsgesellschaft mbH.....	10
3.2.1 Gegenstand des Unternehmens	10
3.2.2 Beteiligungsverhältnisse	10
3.2.3 Organe der Gesellschaft	10
3.2.4 Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen.....	11
3.2.5 Grundzüge des Geschäftsverlaufes (Auszüge aus dem Lagebericht) ..	11
3.2.6 Kennzahlen aus dem Jahresabschluss zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	13
3.3 FBB Fernwärme Bad Blankenburg GmbH.....	15
3.3.1 Gegenstand des Unternehmens	15
3.3.2 Beteiligungsverhältnisse	15
3.3.3 Organe der Gesellschaft	15
3.3.4 Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen.....	15
3.3.5 Erfüllung des öffentlichen Zweckes.....	15
3.3.6 Kennzahlen aus dem Jahresabschluss zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	16

1. Gegenstand des Beteiligungsberichtes

Die kommunalrechtliche Zulässigkeit für eine Betätigung im Rahmen gemeindlicher Unternehmen bestimmt sich nach den §§ 71 - 77 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO). Mit Inkrafttreten der Neufassung der ThürKO zum 30. Dezember 2002 sind die Gemeinden gemäß § 75a ThürKO verpflichtet, jährlich zum 30. September einen Bericht über ihre Unternehmen und Einrichtungen des privaten Rechts zu erstellen und jährlich fortzuschreiben. Gleiches gilt für mittelbare Beteiligungen, wenn die Beteiligung mehr als 25% beträgt oder die Bilanzsumme des Unternehmens 3.438.000 Euro übersteigt.

Der Bericht soll insbesondere die Angaben über den Unternehmensgegenstand, die Beteiligungsverhältnisse sowie die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft enthalten.

Der Beteiligungsbericht der Stadt Bad Blankenburg umfasst alle unmittelbaren städtischen Gesellschaften und Beteiligungen gemäß §75a ThürKO. Für das jeweilige letzte Geschäftsjahr werden die Grundzüge des Unternehmens, die Lage des Unternehmens, die wichtigsten Kennzahlen sowie die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer dargestellt.

Die wirtschaftlichen Daten der Gesellschaften basieren auf den Jahresergebnissen des Geschäftsjahres 2023 und wurden von den einzelnen Gesellschaften der Stadt zur Verfügung gestellt und in den Beteiligungsbericht übernommen.

2. Übersicht der städtischen Beteiligungen 2023

Die Stadt Bad Blankenburg ist an folgenden Unternehmen unmittelbar in einer Rechtsform des privaten Rechts beteiligt:

Beteiligungen der Stadt mit 100 %

- Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg GmbH
- Stadthalle Bad Blankenburg Betriebsgesellschaft mbH

Beteiligungen der Stadt mit weniger als 50 %

- FBB Fernwärme Bad Blankenburg GmbH
- KET Kommunalenergiezweckverband Thüringen

Eine tabellarische Aufstellung zum Unternehmensgegenstand, den Beteiligungsverhältnissen zum 31.12.2023 sowie der Besetzung der Organe der oben genannten Beteiligungen ist in Anlage 1 dieses Beteiligungsberichtes dargestellt.

3. Beteiligungen

3.1. Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg GmbH

3.1.1 Gegenstand des Unternehmens

In § 2 der Satzung der Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg GmbH ist der Gegenstand der Gesellschaft wie folgt definiert:

1. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).
2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.
3. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.
4. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

3.1.2 Beteiligungsverhältnisse

Die Stadt Bad Blankenburg ist alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg GmbH. Die Gesellschaft selbst hält keine Beteiligungen.

3.1.3 Organe der Gesellschaft

1. Gesellschafterversammlung
 - Stadt Bad Blankenburg vertreten durch den Bürgermeister und den Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg
2. Aufsichtsrat bestehend aus mindestens fünf höchstens neun Mitgliedern. 2023 setzte sich der Aufsichtsrat mit 6 Mitglieder wie folgt zusammen:
 - Bürgermeister
 - 3 Mitglieder des Stadtrates,
 - 1 Bediensteter der Verwaltung
 - 1 Finanzsachverständiger
 - 1 Vertreter der Belegschaft
3. Die Geschäftsführung
 - Geschäftsführer Herr Volker Markert

3.1.4 Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen

Die Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg GmbH hat im Jahr 2023 durchschnittlich 11 Arbeitnehmer (jeweils einschließlich des Geschäftsführers) sowie 2 Auszubildende im Unternehmen.

Die Arbeitnehmer setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2023
Geschäftsleitung	1	1
kaufmännische Angestellte	8	8 (davon jeweils 2 in Teilzeit)
technische Angestellte	0	0
Hauswarte	2	2
Auszubildende	2	2
Summe	13	13

3.1.5 Grundzüge des Geschäftsverlaufes (Auszüge aus dem Lagebericht)

Geschäftsverlauf

Vermietungssituation

Am 31.12.2023 standen von unseren 1.353 Wohnungen 255 Wohnungen leer, dies entspricht einer Quote von 18,8 % (2022= 17,1 %). Die Fluktuationsquote ist mit 7,9 % (2022 = 7,7 %) weiterhin hoch.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Sie entwickelt sich von monatlich 4,89 €/m² per 31.12.2022 auf monatlich 4,95 €/m² per 31.12.2023.

Zur Entwicklung der Durchschnittsmiete trugen im Wesentlichen bei:

- Mietanpassungen bei Neuvermietungen
- Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlage
- Mieterhöhungen bzw. Mietanpassung bei Bestandsmieter auf Grundlage des Vergleichsmietsystems

Die Mietrückstände per 31.12.2023 valutieren auf 315,4 T€ (Vorjahr 312,7 T€). Das interne Forderungsmanagement setzt weiterhin auf den Abschluss von Ratenzahlungsvereinbarungen.

Investitionstätigkeit

Das Netto- Investitionsvolumen lag im Berichtsjahr 2023 bei 240,0 T€.

Schwerpunktmäßig wurden im Geschäftsjahr folgende Investitionen getätigt:

- Modernisierung Am Eichwald 7 und 9
- Stellplätze Am Eichwald
- Stellplätze Karl-Fischer-Straße.

Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung beliefen sich auf 381,7 T€ (Vorjahr: 485,6 T€). Daraus ergibt sich eine Quote von 5,01 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Personalwesen

Im Berichtsjahr waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 10 Mitarbeiter und 2 Auszubildende beschäftigt.

Das Leitungspersonal hat eine der Tätigkeit entsprechende Hochschul-, Fachhochschul- bzw. Fachausbildung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Verwaltungsbereich besitzen einen den Anforderungen der Tätigkeit entsprechende Aus- und Weiterbildung. Weiterbildungsmaßnahmen bzw. Qualifizierungsangebote wurden großzügig unterstützt.

Das Unternehmen setzt weiterhin auf eine ausgewogene Mischung zwischen älteren und jüngeren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

	31.12.2023 Tsd. Euro	%	31.12.2022 Tsd. Euro	%
Vermögensstruktur				
Langfristiges Anlagevermögen	26.694,8	95,9	28.249,2	98,6
Kurzfristiges Vermögen	1.128,8	4,1	395,1	1,4
Gesamtvermögen	27.823,6	100,0	28.644,4	100,0

	31.12.2023 Tsd. Euro	%	31.12.2022 Tsd. Euro	%
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	8.180,2	29,4	7.895,8	27,6
Langfristiges Eigenkapital	18.259,0	65,6	19.905,1	69,5
Kurzfristiges Eigenkapital	1.384,4	5,0	843,5	2,9
Gesamtvermögen	27.823,6	100,0	28.644,4	100,0

Die Eigenkapitalquote beträgt 29,4 % (Vorjahr: 27,6 %).

Das Anlagevermögen, welches im betrieblichen Leistungsprozess langfristig gebunden ist, beträgt 26.694,8 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.554,5 T€ verringert. Dies beruht im Wesentlichen auf planmäßigen Abschreibungen.

Die Objektfinanzierungsmittel innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Wesentlichen auf Grund planmäßiger Tilgungen um 1.646,1 T€ auf 18.259,0 T€ verringert (Vorjahr 19.905,1 T€).

Im Berichtsjahr wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.621,6 T€ vorgenommen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Objektverschuldung von 239,73 €/m² (Vorjahr: 261,35 €/m²).

Finanzlage

Die Kapitaldienstquote beträgt 53,7 % (Vorjahr: 62,9 %). Die Zinsquote liegt derzeit bei 11,3 % (Vorjahr: 13,1%).

Die Finanzlage ist geordnet. Zahlungsverpflichtungen konnten zu jeder Zeit erfüllt werden.

Ertragslage

	2023 Tsd. Euro	2022 Tsd. Euro
Hausbewirtschaftungsergebnis	359,4	51,5
Zinsergebnis	3,9	0,0
Neutrales Ergebnis	-78,9	-3,7
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	284,4	47,8

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen. Gegenläufig haben sich hierzu die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 33,8 T€ auf 5.774,0 T€ verringert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen geringere Umsatzerlöse.

Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen periodenfremde Erträge (26,6 T€), Aufwendungen für Abriss (59,5 T€) sowie Aufwendungen aus Ausbuchungen und Wertberichtigung von Forderungen (39,2 T€) enthalten.

Prognose, Chancen- und Risikobericht

Die Entwicklung der Gesellschaft hängt weiterhin maßgeblich von der Ertragssicherung vor dem Hintergrund eines schnell und stark schrumpfenden Marktes ab. Die Gesellschaft muss auch zukünftig ihre Strukturen auf den heimischen Wohnungsmarkt bzw. die erreichbaren Zielgruppen ausrichten.

Risiken bestehen in der stark negativen Entwicklung der Anzahl der Mietverhältnisse auf Grund einer weiterhin zu schnell steigenden demografischen Entwicklung und an der wachsenden Altersstruktur der Mieter. Dem gegenüber steht eine weiterhin überhöhte Kapitaldienstverpflichtung, was eine notwendige Nachfinanzierung erschwert. Die Verringerung des Verschuldungsgrades und die Senkung der Kapitaldienstquote sind weiterhin Hauptaufgabe.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise und Preissteigerungen in allen Dienstleistungsbranchen. Auch politische Entscheidungen steigern diesen Trend und verringern die Möglichkeit einer Mietanpassung aber auch die Investitions- und Instandhaltungstätigkeit.

Besondere Risiken entstehen weiterhin aus Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Kostensteigerungen bei Lieferanten und Dienstleistern erhöhen das bestehende Risiko noch.

Zur Ertragssicherung sind weitere Investitionen in altersgerechte Wohnformen sowie in Junges- und Familienwohnen erforderlich. Diese Investitionen sollen im Wirtschaftsjahr 2024 gesteigert werden. Es werden laufend Förderanträge gestellt, um an der städteplanerischen und strategischen Ausrichtung der Gesellschaft im Bezug auf die ISEK-Fortschreibung festzuhalten. Hier gab es bereits gute Entwicklungen, welche durch die Gesellschaft genutzt werden.

Das Risikomanagement ist fester Bestandteil der Unternehmensführung der Gesellschaft. Im Rahmen der Risikofrüherkennung, wird die Geschäftsführung die Entwicklung am Kapitalmarkt weiterhin intensiv beobachten und im Falle einer nachhaltigen Trendwende reagieren.

Eine Minimierung des Wohnungsbestandes durch Rückbau einerseits und Modernisierung und Zusammenlegung von Wohneinheiten andererseits bleibt weiterhin notwendig.

Zusammenfassend ergibt sich bei einem ausgeglichenen Betriebsergebnis, durch die immer noch zu hohe Kapitaldienstbelastung und dem verminderten Vermietungsstand weiterhin eine Entwicklungsbeeinträchtigung der Gesellschaft.

Für das Wirtschaftsjahr 2024 wird mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 488,5 T€ gerechnet.

An dem durch den Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg 2016 beschlossenen Konzept der Quartierentwicklung „Siedlung“ wird weiterhin festgehalten. Ebenso an den im Konzept definierten Zeitabschnitten, welche sich maßgeblich auf einen behutsamen Rück- bzw. Teilrückbau sowie auf Sanierungsaktivitäten beziehen.

3.1.6 Kennzahlen aus dem Jahresabschluss zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Auszug aus der Bilanz zum 31.12.2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	23.560,00	10.474,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	26.639.762,25	27.383.845,60
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.724,00	27.346,00
3. Anlagen im Bau	2.567,97	827.541,12
	26.671.054,22	28.238.732,72
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	100,00	100,00
	26.694.714,22	28.249.306,72
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.842.716,15	1.757.216,29
2. Andere Vorräte	531,48	531,48
	1.843.247,63	1.757.747,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	75.818,80	102.348,38
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.459,95	5.213,81
3. Sonstige Vermögensgegenstände	132.389,91	90.709,52
4. Forderung ggü. Gesellschafter	4.740,00	0,00
	221.408,66	198.271,71
III. Flüssige Mittel		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	906.933,90	192.697,97
	2.971.590,19	2.148.717,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	3.586,52
	29.666.304,41	30.401.610,69
Vermerk		
Treuhandvermögen		
1. Guthaben von Mietkautionen	383.243,74	378.130,16

PASSIVA	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.000.000,00	7.000.000,00
II. satzungsmäßige Rücklage	146.049,52	117.605,33
III. Bilanzgewinn	1.034.239,43	778.241,69
	8.180.288,95	7.895.847,02
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	73.922,34	79.992,13
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.263.417,22	19.926.128,75
2. Erhaltene Anzahlungen	2.883.697,79	2.060.211,26
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.279,60	88.195,59
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.754,76	144.080,50
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 475,31; Vorjahr: € 0,00) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 136,64; Vorjahr: € 0,00)	8.269,16	14.573,57
	21.268.418,53	22.233.189,47
D. Rechnungsabgrenzungsposten	143.674,59	192.582,07
	29.666.304,41	30.401.610,69
Vermerk		
Treuhandvermögen		
1. Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	383.243,74	378.130,16

Auszug aus der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023

	2022-T€	2023-T€
Umsatzerlöse		
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	5.811,7	5.779,1
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen. Leistungen	-245,5	85,5
Sonst. betriebl. Erträge	89,8	84,2
Rohergebnis	3.042,1	3.256,1
Aufwendungen	2022-T€	2023-T€
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.692,7	2.912,3
Personalaufwand	550,2	542,2
Abschreibungen	1.694,1	1.722,2
Sonst. betriebliche Aufwendungen	259,3	276,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	490,4	434,1
Ergebnis der gewönl. Geschäftstätigkeit	48,2	284,7
Sonstige Steuern	0,4	0,2
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	47,8	284,4

3.2. Stadthalle Bad Blankenburg Betriebsgesellschaft mbH

3.2.1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb und die Vermarktung der Stadthalle Bad Blankenburg, insbesondere durch deren Vermietung zum Zwecke der Durchführung von kulturellen Veranstaltungen, Kongressen und Tagungen, sowie sämtliche damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte und die Organisation des Kulturbetriebes sowie des Tourismus und des Fremdenverkehrs in Bad Blankenburg.

Die Gesellschaft darf Aufgaben mit touristischem Bezug von Dritten übernehmen, die derselben in kommunaler Gemeinschaft gebildeten Beteiligungen wie die Stadt Bad Blankenburg angehören. Hierbei kann die Gesellschaft über das Gebiet der Stadt Bad Blankenburg hinaus tätig werden. Im Übrigen verbleibt es bei der Regelung des Absatzes 4.

Entsprechend Absatz 4 darf die Gesellschaft im Rahmen ihrer restlichen Aufgaben nur im Bereich des Gemeindegebietes der Stadt Bad Blankenburg tätig werden.

Erlaubnispflichtige Geschäfte fallen nicht unter den Gegenstand des Unternehmens.

Im Jahre 2010 wurden der Tourismus und der Fremdenverkehr der Gesellschaft als Aufgabe übertragen und das Tourist-und ServiceCenter im Eingangsbereich errichtet.

Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf Zweigniederlassungen errichten, sofern diese im Gemeindegebiet tätig sind oder sofern die Voraussetzungen von § 74 Absatz 1, 2 und 4 ThürKO vorliegen.

Die Gesellschaft darf sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienen oder zu seiner Förderung und Erreichung erforderlich und geeignet sind.

3.2.2 Beteiligungsverhältnisse

Die Stadt Bad Blankenburg ist alleiniger Gesellschafter der Stadthalle Bad Blankenburg Betriebsgesellschaft mbH.

3.2.3 Organe der Gesellschaft

1. Gesellschafterversammlung: Stadt Bad Blankenburg vertreten durch den Bürgermeister und den Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg
2. Aufsichtsrat bestehend aus 5 Mitgliedern mit folgender Zusammensetzung:
 - Bürgermeister
 - 2 Mitglieder des Stadtrates
 - 1 Bediensteter der Verwaltung
 - 1 weiteres durch den Gesellschafter zu bestimmendes Mitglied (Kreissparkasse)
3. Die Geschäftsführung:
 - Fremdgeschäftsführer: Herr Matthias Gropp
 - Gesellschafter – Geschäftsführer: Frau Jana Eckardt (bis 30.06.2023)
 - Prokuristin: Frau Anja Jauch

Die Gesellschaft wird durch beide Geschäftsführer gemeinschaftlich vertreten bzw. durch einen Geschäftsführer und der Prokuristin.

3.2.4 Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen

Neben den Geschäftsführern sind in der Stadthalle Bad Blankenburg Betriebsgesellschaft mbH durchschnittlich 7 Arbeitnehmer beschäftigt. Diese setzen sich zusammen:

Gewerbliche Angestellte: 1
Kaufmännische Angestellte: 4
Tourist- und ServiceCenter: 2

3.2.5 Grundzüge des Geschäftsverlaufes (Auszüge aus dem Lagebericht)

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2023 ist es noch nicht vollständig gelungen, den Stand des letzten Vorpandemie-Geschäftsjahres wieder zu erreichen, da insbesondere die Veranstaltungsformate mit ehemals hohen Besucherzahlen noch mit den Auswirkungen der Pandemie und einem damit im Zusammenhang stehenden geänderten Kundenverhalten zu kämpfen haben. So haben die Veranstalter des Weltsichten-Festivals (2019= 8.100 Besucher) auf den sich abzeichnenden Besucherrückgang mit einem Wechsel des Veranstaltungsortes reagiert. Andere, wie zum Beispiel der Bad Blankenburger Karnevalsclub reduzierten die Anzahl der Veranstaltungen, um dem Besucherrückgang (2019: 3.600/2023: 2.600) zu begegnen. Ähnlich reagierte auch die Evangelische Allianz, so dass wir 2023 lediglich 3.400 gegenüber 11.000 Besucher während der mehrtätigen Allianzkonferenz registrieren konnten.

Zusammenfassend kann jedoch festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung dieser schwer beeinflussbaren Marktveränderungen die wirtschaftliche Entwicklung positiv verlaufen ist.

Die Veranstaltungs- bzw. Besucherzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

	2019	2020	2021	2022	2023
durchgeführte Mietverträge (auch mehr-tägig)	51	25	26	37	46
durchgeführte Eigenveranstaltungen (auch mehrtägig)	6	1	1	3	6
Absagen/ Verlegungen in Folgejahre	0/ 0	23/ 12	3/ 5	3/ 0	6/0
Besucher (Jahr)	60.362	28.808	10.932	33.210	42.649

Auch in 2023 konnte durch die regelmäßige Zahlung der Liquiditätshilfe des Gesellschafters und der nunmehr erfolgten und bestätigten Schlussrechnung der Corona-Hilfen und des in den Jahren 2020-2022 Kurzarbeitergeldes die lückenlose Liquidität der Gesellschaft und Finanzierung aller vorgesehenen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten im Geschäftsjahr gesichert werden.

Marktstellung

Die Stadthalle Bad Blankenburg bietet optimale Bedingungen für Veranstaltungen aller Genres von bis zu 800 Personen in Bankettbestuhlung, 1.200 Personen in Reihenbestuhlung und 2.200 Stehplätzen. Damit besitzt sie eine Alleinstellung im Umkreis von 40-60 km und strahlt weit über die Stadt Bad Blankenburg und den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt hinaus. Davon haben in den letzten 20 Jahren über 400 Veranstalter und 1,1 Mio. Besucher in mehr als 1.150 Veranstaltungen überzeugen können.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse betragen T€ 483 gegenüber T€ 314 im Vorjahr.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (T€ 432, Vorjahr T€ 292) sind insbesondere die Zuschüsse der Stadt (T€ 318, Vorjahr 265 T€) sowie die Erträge aus der Auflösung der Rückstellungen für eventuelle Rückzahlungen von Corona-Finanzhilfen in Höhe von T€ 80 enthalten.

Der Materialaufwand (insbesondere Warenbezug für Gastronomie und bezogene Fremdleistungen) stieg korrespondierend zu den Umsatzerlösen vom T€ 135 im Vorjahr auf T€ 262.

Der Personalaufwand beträgt T€ 348 gegenüber T€ 263 im Vorjahr und betrifft neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 7 Mitarbeiter. Der Anstieg beruht neben allgemeinen Steigerungen auf der Wiederbesetzung einer vakanten Stelle im Bereich Tourismus und Wegfall der Kurzarbeit.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T€ 282 gegenüber T€ 187 im Vorjahr. Veränderungen ergaben sich insbesondere:

- Beim Strombezug durch Mengen- und Preissteigerungen,
- Beim Reparatur- bzw. Instandhaltungsaufwand an technischen Anlagen (T€ 48 gegenüber T€ 3 im Vorjahr). Die Aufwendungen betreffen insbesondere die Reparatur der Bühnensteuerung, der Lichtsteuerung, der Heizungspumpen und der Bandspülmaschine zur Wiederherstellung der Betriebsbereitschaft in der Stadthalle.
- Bei den Buchführungskosten durch den unterjährigen Wechsel der Steuerberatungsgesellschaft.

Der Gesellschafterzuschuss für 2023 wurde im vorliegenden Jahresabschluss in Höhe von 233.315 € für das Geschäftsfeld Stadthalle und 84.570 € für das Geschäftsfeld Tourismus- in Summe 317.885 € ertragswirksam vereinnahmt.

Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Das Risikomanagement der Gesellschaft besteht im Wesentlichen im hohen Kontrollbewusstsein der Geschäftsführung, die neben der Arbeitsteilung der Mitarbeiter und der Einbindung von Dienstleistern auf die strikte Einhaltung des Vieraugenprinzips achtet. Die als Reaktion auf die stark schwankenden Energiepreise eingeführte direkte Weiterberechnung der veranstaltungsbedingten Stromkosten an den jeweiligen Veranstalter hat sich bewährt und wird beibehalten. Die Einbeziehung der veranstaltungsbedingten Heizkosten ist für das folgende Geschäftsjahr nach Schaffung der technischen Voraussetzungen geplant.

Die dringend notwendige Anpassung des Gehaltsniveaus im Unternehmen ist mit Zustimmung des Aufsichtsrates im März 2024 erfolgt. Die Einstellung eines 2. Meisters für Veranstaltungstechnik zum 01.01.2024 hat die Personalsituation im technischen Bereich wesentlich entspannt und schafft den erforderlichen Freiraum für die technische Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen und neue Veranstaltungsformate.

Mit Hilfe von entsprechenden Planungsrechnungen und regelmäßigen Kontostandsabfragen erfolgt die Ergebnis- und Liquiditätsüberwachung. Forschung und Entwicklung ist weiterhin kein Bestandteil der Unternehmenstätigkeit.

Prognose:

Der Wirtschaftsplan 2024 wurde vom Aufsichtsrat bestätigt und durch einen Gesellschafterbeschluss untersetzt. Die Geschäftsführung schätzt auf dieser Grundlage die Fortführung des Unternehmens als überwiegend wahrscheinlich ein (positive Fortführungsprognose gemäß § 19 Abs. 2 InsO).

Der Wirtschaftsplan 2024 sieht eine Erhöhung des Betriebskostenzuschusses von 342 T€ auf 344 T€ vor, um den nicht umlegbaren Kostenanstieg auszugleichen.

Die Buchungsdichte und Terminanfragen für 2024/25 sind auf dem Niveau des letzten Vorpandemie-Geschäftsjahres 2019. Gemäß Wirtschaftsplan 2024 gehen wir von Umsatzerlösen in Höhe von T€ 508 aus.

Die Gesellschafterin Stadt Bad Blankenburg plant derzeit eine Umstrukturierung des Geschäftsbetriebes der Stadthalle zum 01.01.2025. Aufgrund betriebswirtschaftlicher und steuerrechtlicher Erfordernisse erfolgt die Betreuung der Stadthalle dann direkt durch die Stadt Bad Blankenburg, wobei die Stadthallen Bad Blankenburg Betriebsgesellschaft mbH dann gegen ein entsprechendes Betriebsführungsentgelt als Betriebsführerin tätig werden soll. Eine direkte Zuschusszahlung an die Stadthallen Bad Blankenburg Betriebsgesellschaft mbH erfolgt dann nicht mehr. Ein weiteres Ziel der Umstrukturierung ist die Öffnung der Gesellschaft für weitere Kommunen und die Trennung des Geschäftsbetriebes von der Unterhaltung der Immobilie Stadthalle.

3.2.6 Kennzahlen aus dem Jahresabschluss zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Auszug aus der Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.252,00	2.297,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.579,07	1.991,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	76.919,35	90.361,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.809,53	18.175,37
	<u>101.307,95</u>	<u>110.527,37</u>
	103.559,95	112.824,37
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Fertige Erzeugnisse und Waren	16.010,24	13.776,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40.669,74	58.357,84
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	6.842,53
3. Sonstige Vermögensgegenstände	19.616,03	9.030,06
	<u>60.285,77</u>	<u>74.230,43</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks.	241.074,38	211.230,04
	<u>317.370,39</u>	<u>299.237,30</u>
	5.700,00	4.976,06
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>426.630,34</u>	<u>417.037,73</u>

PASSIVA

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	525.390,47	525.390,47
III. Gewinnrücklagen	-487.661,44	-487.661,44
	62.729,03	62.729,03
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN	53.278,62	61.565,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	53.553,74	120.158,23
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.464,20	7.435,21
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.615,03	35.585,61
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	24.004,67	19.436,37
4. Sonstige Verbindlichkeiten	172.985,05	110.128,28
- davon aus Steuern: € 6.255,52 (Vorjahr: € 7.461,66)		
	257.068,95	172.585,47
	426.630,34	417.037,73

Auszug der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023 (Erstellungsbericht)

	2022-T€	2023-T€
Umsatzerlöse	314,2	482,5
davon: Erlöse aus eigenen Veranstaltungen	9,5	31
Erlöse aus fremden Veranstaltungen	168,7	243
Erlöse aus Gastronomie	96,5	146
Erlöse aus Dienstleistungen	13,2	20
Erlöse Tourist- und ServiceCenter	12,5	23
Erlöse Geschäftsbesorg. KAG	13,8	19
Sonstige betriebliche Erträge	292,1	432,4
davon: Zuschuss Gesellschafter	317,9	269,5
Aufwendungen	2022-T€	2021-T€
Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe	34,6	48,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	100,3	213,8
Personalaufwand	262,9	348,4
Abschreibungen	21,6	22,2
Sonst. betriebliche Aufwendungen	187,3	282,0
Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	0,1	0,3
Sonstige Steuern	0,1	0,3
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	0	0

3.3 FBB Fernwärme Bad Blankenburg GmbH

3.3.1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Verteilung und der Vertrieb von Fernwärme sowie die Errichtung hierfür notwendiger Anlagen und Einrichtungen, bezogen auf das Stadtgebiet von Bad Blankenburg.

3.3.2 Beteiligungsverhältnisse

Die Stadt Bad Blankenburg, vertreten durch den Bürgermeister und den Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg mit einem Anteil am Stammkapital von 26 % (14 196 €) an der Gesellschaft. Hauptgesellschafter ist die Energie- und Medienversorgung Schwarza GmbH (EMS), als 100 % Tochtergesellschaft der TEAG Thüringer Energie AG mit einem Stammkapital von 75 % (40 404 €).

3.3.3 Organe der Gesellschaft

1. Gesellschafterversammlung
 - die Stadt Bad Blankenburg, vertreten durch den Bürgermeister
 - TEAG Thüringer Energie AG, Vorstandsmitglied der TEAG Thüringer Energie AG Herr Dr. Rost, Geschäftsbereichsleiter Erzeugung der TEAG Thüringer Energie AG, Herr Meyer
2. Geschäftsführer
 - Herr Obering., Dipl. Ing. Walter Stenzel
 - Dipl.-Betriebswirt. (FH) Alexander Zech

3.3.4 Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen

Die Geschäftsführer führten ihre Arbeit als Nebentätigkeit aus. Weitere Arbeitnehmer sind im Unternehmen nicht beschäftigt.

3.3.5 Erfüllung des öffentlichen Zweckes

Der Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg hat in seiner Sitzung am 30.09.1998 die Regelung der Fernwärmeversorgung in der Stadt Bad Blankenburg beschlossen. Ziel dieser Satzung ist es, die Abgasemissionen in der Stadt Bad Blankenburg weitgehend zu vermeiden und somit dem Anspruch an einen Erholungsort gerecht zu werden. Auf Grund veränderter Rechtslage wurde die neue Satzung am 08.02.2012 vom Stadtrat beschlossen.

3.3.6. Kennzahlen aus dem Jahresabschluss zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Auszug aus der Bilanz zum 31.12.2023

FBB Fernwärme Bad Blankenburg GmbH, Bad Blankenburg

BILANZ

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
AKTIVA		
Umlaufvermögen	406	376
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	55	42
Flüssige Mittel	351	334
Rechnungsabgrenzungsposten	1	1
	407	377
PASSIVA		
Eigenkapital	233	211
Gezeichnetes Kapital	55	55
Kapitalrücklage	135	135
Gewinnvortrag	21	0
Jahresüberschuss	22	21
Ertragszuschüsse	13	4
Rückstellungen	19	15
Verbindlichkeiten	142	147
	407	377

Auszug aus der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023

	2022 -T€	2023-T€
Umsatzerlöse	1.543	1.820,6
Sonstige Betriebliche Erträge	6	7,6
Aufwendungen		
Roh-,Hilfs-,Betriebsstoffe	1.094	1.384
Aufwendungen für bezogene Leistungen	353	334
Personalaufwand	29,0	28,7
Abschreibungen	0	0
Sonst. betriebl. Aufwendungen	43	51,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	4,2
Sonstige Steuern	9	9,2
Jahresüberschuss	21	21,8