



# **Beteiligungsbericht**

## **für das Jahr 2025**

(Geschäftsjahr 2024)

**für die**  
**Stadt Bad Blankenburg**

Herausgeber: Stadtverwaltung Bad Blankenburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Gegenstand des Beteiligungsberichtes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Übersicht der städtischen Beteiligungen 2024.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Beteiligungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg GmbH .....</b>	<b>4</b>
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 .....	9
<b>3.2. Stadthalle Bad Blankenburg Betriebsgesellschaft mbH.....</b>	<b>12</b>
3.2.1 Gegenstand des Unternehmens .....	12
3.2.2 Beteiligungsverhältnisse.....	12
3.2.3 Organe der Gesellschaft .....	12
3.2.4 Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen .....	13
3.2.5 Grundzüge des Geschäftsverlaufes (Auszüge aus dem Lagebericht)13	
3.2.6 Kennzahlen aus dem Jahresabschluss zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	16
<b>3.3 FBB Fernwärme Bad Blankenburg GmbH.....</b>	<b>19</b>
3.3.1 Gegenstand des Unternehmens n .....	19
3.3.2 Beteiligungsverhältnisse.....	19
3.3.3 Organe der Gesellschaft .....	19
3.3.4 Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen .....	19
3.3.5 Erfüllung des öffentlichen Zweckes .....	19
3.3.6 Kennzahlen aus dem Jahresabschluss zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	20

## **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 2024 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 Kommunaler Energiezweckverband Thüringen

Eine tabellarische Aufstellung zum Unternehmensgegenstand, den Beteiligungsverhältnissen zum 31.12.2024 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 alien 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. 2024 setzte sich der Aufsichtsrat mit 7 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 2024 durchschnittlich 10 Arbeitnehmer und einen Geschäftsführer sowie 2 Auszubildende im Unternehmen.

Die Arbeitnehmer setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2024
Geschäftsleitung	1	1
kaufmännische Angestellte	8	8 (davon jeweils 2 in Teilzeit)
technische Angestellte	0	0
Hauswarte	2	2
Auszubildende	2	2
<b>Summe</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

### 3.1.5 Grundzüge des Geschäftsverlaufes (Auszüge aus dem Lagebericht)

#### Geschäftsverlauf

##### **Vermietungssituation**

Am 31.12.2024 standen von 1.350 Wohnungen 291 Wohnungen leer; dies entspricht einer Quote von 21,6 % (2023: 18,8 %). Die Fluktuationsquote ist mit 7,6 % (2024; 7,9 %) weiterhin hoch. Besonders die Objekte Friedensstraße 10-16 (40 WE im Leerstand), Friedensstraße 18-24 (25 WE im Leerstand) und Friedensstraße 26-32 (26 WE im Leerstand) welche zum Rückbau vorbereitet werden stehen hier mit insgesamt 91 WE zu Buche.

##### **Mietentwicklung**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Sie entwickelte sich von monatlich 4,95 Euro/m<sup>2</sup> per 31.12.2023 auf monatlich 4,97 Euro/m<sup>2</sup> per 31.12.2024. Zur Entwicklung der Durchschnittsmiete trugen im Wesentlichen bei:

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

Mietschulden per 31.12.2024 valutieren auf 342,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 315,4 Tsd. Euro). Das interne Forderungsmanagement setzt weiterhin auf den Abschluss von Ratenzahlungsvereinbarungen.

##### **Investitionstätigkeit**

Das Netto - Investitionsvolumen lag im Berichtsjahr 2024 bei 120,9 Tsd. Euro. Schwerpunktmäßig wurden im Geschäftsjahr folgende Investitionen getätigt:

- Balkonanbau Prof.-Schmiedeknecht-Straße 12-14

Die Aufwendungen für laufende Instandhaltung belief sich auf 854,1 Tsd. Euro (Vorjahr: 381,7 Tsd. Euro). Daraus ergibt sich eine Quote von 11,21 Euro/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Hier wurden besonders in die Herstellung von Wohnung im Bereich In der Warfe 5ab, 7ab und 9ab investiert. Beteiligungsbericht 2024 der Stadt Bad Blankenburg

## 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 (Fachseminare) bzw. Qualifizierungsangebote (Immobilienfachwirt und Immobilienbetriebswirt) wurden angeboten und genutzt.

Das Unternehmen setzt weiterhin auf eine ausgewogene Mischung zwischen älteren und jüngeren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der Altersdurchschnitt liegt bei 38,07 Jahren

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

	31.12.2024 Tsd. Euro	%	31.12.2023 Tsd. Euro	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Langfristiges Anlagevermögen	25.112,1	94,6	26.694,8	95,9
Kurzfristiges Vermögen	1.421,3	5,4	1.128,8	4,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>26.533,4</b>	<b>100,0</b>	<b>27.823,6</b>	<b>100,0</b>

	31.12.2024 Tsd. Euro	%	31.12.2023 Tsd. Euro	%
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	8.593,0	32,4	8.180,2	29,4
Langfristiges Eigenkapital	16.623,3	62,7	18.259,0	65,6
Kurzfristiges Eigenkapital	1.317,1	4,9	1.384,4	5,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>26.533,4</b>	<b>100,0</b>	<b>27.823,6</b>	<b>100,0</b>

Die Eigenkapitalquote beträgt 29,9 % (Vorjahr: 27,6 %).

Unser Anlagevermögen, welches im betrieblichen Leistungsprozess langfristig gebunden ist, beträgt 25.112,1 Tsd. Euro und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.582,7 Tsd. Euro verringert. Dies beruht im Wesentlichen auf planmäßigen Abschreibungen.

Die Objektfinanzierungsmittel innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Wesentlichen auf Grund planmäßiger Tilgungen um 1.635,7 Tsd. Euro auf 16.623,3 Tsd. Euro verringert (Vorjahr: 18.259,0 Tsd. Euro).

Im Berichtsjahr wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.635,7 Tsd. Euro vorgenommen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Objektverschuldung von 218,21 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 239,73 Euro/m<sup>2</sup>).

## Finanzlage

Die Kapitaldienstquote beträgt 54,4 % (Vorjahr: 53,7 %). Die Zinsquote liegt derzeit bei 10,8 % (Vorjahr: 11,3%).

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>Tsd. Euro</b>	<b>Tsd. Euro</b>
<b>= Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.843,8</b>	<b>2.958,2</b>
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-128,0</b>	<b>-163,8</b>
<b>Valutierungen von Darlehen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
- Planmäßige Tilgung	- 1.635,7	- 1.621,6
- Außerplanmäßige Tilgung	0,0	0,0
<b>Gezahlte Zinsen</b>	<b>- 404,7</b>	<b>- 434,1</b>
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 2.040,4</b>	<b>- 2.080,2</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>- 324,6</b>	<b>- 714,2</b>
<b>+ Finanzmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>906,9</b>	<b>192,7</b>
<b>= Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b><u>582,3</u></b>	<b><u>906,9</u></b>

Der Finanzmittelbestand hat sich ggü. dem Vorjahr um 324,6 Tsd. Euro verringert.

## Ertragslage

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>Tsd. Euro</b>	<b>Tsd. Euro</b>
Hausbewirtschaftungsergebnis	-163,7	359,4
Zinsergebnis	7,3	3,9
Neutrales Ergebnis	-39,4	-78,9
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	-195,8	284,4

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus der Bewirtschaftungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus erhöhter Instandhaltungsaufwendungen. Gegenläufig hierzu haben sich die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit um 27,6 Tsd. EUR auf 5.801,6 Tsd. EUR erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen höhere Umlageerlöse.

Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen Erträge aus Abrissförderung (252,5 Tsd. EUR) periodenfremde Erträge (46,4 Tsd. EUR), Aufwendungen für Abriss (239,7 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen aus Ausbuchungen und Wertberichtigungen (79,5 Tsd. EUR) enthalten.

## **Prognose, Chancen- und Risikobericht**

Die Entwicklung der Gesellschaft wird weiterhin maßgeblich durch die Sicherung der Ertragslage beeinflusst – insbesondere vor dem Hintergrund eines rapiden schrumpfenden Marktes.

Der kontinuierliche Rückgang der Bevölkerung stellt eine der zentralen Herausforderungen dar. Die Einwohnerzahl sinkt schneller als prognostiziert, was zu einem drastischen Rückgang der Mietverhältnisse führt. Gleichzeitig verändert sich die Altersstruktur der Mieter, wodurch die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum steigt, während klassische Mietwohnungen zunehmend schwerer vermarktbar sind.

Diese demografische Entwicklung wirkt sich direkt auf die finanziellen Spielräume der Gesellschaft aus. Die Mieteinnahmen stagnieren oder sinken, während die Kapitaldienstverpflichtungen weiterhin hoch bleiben. Zwar führt die bestehende Tilgungsstrategie zur schrittweisen Entschuldung des Unternehmens, doch zugleich erschwert sie dringend notwendige Anschlussfinanzierungen. Dadurch fehlen Mittel für Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands, was langfristig den Wert der Immobilien und die Vermietbarkeit weiter beeinträchtigen könnte.

Ein weiteres erhebliches Risiko besteht in Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Durch die angespannte finanzielle Lage sind größere Investitionen in den Bestand nur begrenzt möglich, was wiederum zu einem Attraktivitätsverlust der Immobilien führen kann.

Trotz dieser Herausforderungen bleibt es notwendig, gezielte Investitionen in zukunftsfähige Wohnformen vorzunehmen. Altersgerechte Wohnkonzepte sowie Angebote für junge Familien und gemeinschaftliches Wohnen müssen weiterhin gefördert werden – wenn auch in begrenztem Umfang. Die Umsetzung erfolgt projektbezogen und abhängig von Fördermöglichkeiten.

Auch 2025 werden Investitionen in den Bestand erfolgen. Förderanträge werden gezielt gestellt, um finanzielle Spielräume zu nutzen.

Das beschlossene Konzept zur Quartiersentwicklung „Siedlung“ bleibt bestehen. Dabei wird weiterhin auf einen behutsamen Rückbau gesetzt, um die Wohnungsnachfrage mit einem verringerten, aber qualitativ optimierten Bestand besser in Einklang zu bringen. Durch Grundrissänderungen und Zusammenlegung von Wohneinheiten soll der Wohnungsbestand den veränderten Marktbedingungen angepasst werden.

Die Kombination aus hoher Kapitaldienstbelastung, sinkender Bevölkerungszahl und zurückgehenden Mieteinnahmen hemmt die Entwicklungsmöglichkeiten der Gesellschaft erheblich. Trotz gezielter Maßnahmen zur Anpassung des Bestandes bleibt der finanzielle Handlungsspielraum stark eingeschränkt.

Für das Wirtschaftsjahr 2025 wird dennoch mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 13,2 Tsd. EUR gerechnet.

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

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	31.12.2023 €	31.12.2024 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	23.560,00	11.325,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	26.639.762,25	25.044.532,90
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.724,00	34.838,00
3. Anlagen im Bau	2.567,97	0,00
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	21.426,01
	<b>26.671.054,22</b>	<b>25.112.121,91</b>
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	100,00	100,00
	<b>26.694.714,22</b>	<b>25.112.221,91</b>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.842.716,15	2.247.100,55
2. Andere Vorräte	531,48	531,48
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	664.805,97
	<b>1.843.247,63</b>	<b>2.912.438,00</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	75.818,80	54.768,05
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.459,95	7.805,28
3. Sonstige Vermögensgegenstände	132.389,91	111.032,62
4. Forderung ggü. Gesellschafter	4.740,00	0,00
	<b>221.408,66</b>	<b>173.605,95</b>
III. Flüssige Mittel		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	906.933,90	582.292,39
	<b>2.971.590,19</b>	<b>3.668.336,34</b>
	<b>29.666.304,41</b>	<b>28.780.558,25</b>
Vermerk		
Treuhandvermögen		
1. Guthaben von Mietkautionen	383.243,74	395.461,94

PASSIVA	31.12.2023 €	31.12.2024 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.000.000,00	7.000.000,00
II. Kapitalrücklage	0,00	608.598,00
III. satzungsmäßige Rücklage	146.049,52	146.049,52
IV. Bilanzgewinn	1.034.239,43	838.475,63
	<b>8.180.288,95</b>	<b>8.593.123,15</b>
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	<b>73.922,34</b>	<b>63.444,58</b>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.263.417,22	16.646.622,42
2. Erhaltene Anzahlungen	2.883.697,79	2.739.486,25
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.279,60	605.669,14
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.754,76	74.312,67
4. Sonstige Verbindlichkeiten	8.269,16	734,97
(davon aus Steuern: € 371,29; Vorjahr: € 475,31) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00; Vorjahr: € 136,64)		
	<b>21.268.418,53</b>	<b>20.066.825,45</b>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<b>143.674,59</b>	<b>57.165,07</b>
	<b>29.666.304,41</b>	<b>28.780.558,25</b>
Vermerk Treuhandvermögen		
1. Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	383.243,74	395.461,94

Auszug aus der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse	5.801.591,58	5.779.056,92
2. Bestandsveränderung unfertige Leistungen	404.384,40	85.499,86
3. Sonstige betriebliche Erlöse	337.276,16	84.231,14
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.671.056,19	2.692.730,73
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>2.872.195,95</b>	<b>3.256.057,19</b>
6. Personalaufwand	586.124,60	542.215,87
7. Abschreibungen	1.717.985,94	1.722.168,68
8. Sonstige betr. Aufw.	366.326,78	276.791,55
9. Erträge aus Ausleihung des Finanzanlage-vermögen	3,69	2,21
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.328,29	3.876,40
11. Zinsen und ähnl. Aufwendungen	404.644,41	434.107,77
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-195.553,80</b>	<b>284.651,93</b>
13. Sonstige Steuern	210,00	210,00
<b>14. Jahresfehlbetrag/ -überschuss</b>	<b>-195.763,80</b>	<b>284.441,93</b>
<b>15. Gewinnvortrag</b>	<b>1.034.239,43</b>	<b>778.241,69</b>
<b>16. Einstellung in die Gewinnrücklage</b>	<b>0,00</b>	<b>-28.444,19</b>
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>838.475,63</b>	<b>1.034.239,43</b>

## **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. Bis zum 10.09.2024 bestand der Aufsichtsrat 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. Vom 11.09. – 31.12.2024 bestand der Aufsichtsrat aus 6 Mitgliedern mit folgender Zusammensetzung:
  - Bürgermeister
  - 3 Mitglieder des Stadtrates
  - 1 Bediensteter der Verwaltung
  - 1 weiteres durch den Gesellschafter zu bestimmendes Mitglied (Kreissparkasse)
4. Die Geschäftsführung:
  - Fremdgeschäftsführer: Herr Matthias Gropp
  - Prokuristin: Frau Anja Jauch

Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich vertreten bzw. durch einen Geschäftsführer und dem Prokuristen.

### 3.2.4 Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen

Neben dem Geschäftsführer sind in der Stadthalle Bad Blankenburg Betriebsgesellschaft mbH durchschnittlich 7 Arbeitnehmer beschäftigt. Diese setzen sich zusammen aus:

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

### 3.2.5 Grundzüge des Geschäftsverlaufes (Auszüge aus dem Lagebericht)

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024 konnten deutlich mehr Mietveranstaltungen verzeichnet werden. Die Anzahl der durchgeführten Mietveranstaltungen stieg um 33% gegenüber dem Vorjahr. Allerdings stieg die Anzahl der Besucher lediglich um 12%. Das hat seine Ursache sicher in der demografischen Entwicklung und dem allgemeinen Trend zu sinkenden Besucherzahlen pro Veranstaltung. Letzteres hängt mit stärkerem Wettbewerb im regionalen Markt durch hinzukommende Veranstaltungsstätten zusammen, aber sich auch mit der sinkenden Kaufkraft in Folge der Inflation.

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	2024
durchgeführte Mietverträge (auch mehrtägig)	51	25	26	37	46	61
durchgeführte Eigenveranstaltungen (auch mehrtägig)	6	1	1	3	6	6
Absagen/ Verlegungen in Folgejahre	0/ 0	23/ 12	3/ 5	3/ 0	6/0	1/0
Besucher (Jahr)	60.362	28.808	10.932	33.210	42.649	47.932

Auch in 2024 konnte durch die regelmäßige Zahlung der Liquiditätshilfe des Gesellschafters die lückenlose Liquidität der Gesellschaft und die Finanzierung aller geplanten 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. Mit dieser Kapazität 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 sich in den letzten 21 Jahren über 400 Veranstalter und ca. 1,1 Mio. Besucher in mehr als 1,200 Veranstaltungen überzeugen können.

## **Ertragslage**

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf 542 T€ und lagen damit 60 T€ über den Umsatzerlösen des Vorjahres (482 TE) und damit auch 46 T€ über den Umsatzerlösen 2019.

Es ist zu beachten, dass die Ertragslage des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 80 T€ wesentlich durch die ertragswirksame Auflösung von Rückstellungen für eventuelle Rückzahlungen von Coronahilfen beeinflusst wurde. Diese Situation lag 2024 nicht vor.

Der Gesellschafterzuschuss für 2024 wurde im vorliegenden Jahresabschluss in Höhe von € 343.671 für das Geschäftsfeld Stadthalle und Tourismus ertragswirksam vereinnahmt. Damit wurde der prognostizierte Zuschussbedarf für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von € 343.720 nicht vollständig ausgeschöpft.

## **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 die Zukunft nach Schaffung der technischen Voraussetzungen weiterhin 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 2025 wurde vom Aufsichtsrat bestätigt und der erforderliche Zuschussbedarf 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 2025 sieht eine Erhöhung des Betriebskostenzuschusses von 344 T€ auf 462 T€ vor. Die Steigerung beinhaltet neben Ausgleich von Kostensteigerungen bei Lieferanten und Dienstleistern die Wiederbesetzung der 2. Techniker-Personalstelle mit einem Meister für Veranstaltungstechnik und berücksichtigt die Einstellung eines neuen Geschäftsführers sowie die Doppelbesetzung der Geschäftsführerstelle während der Einarbeitungszeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2025.

Die Buchungsdichte und Terminanfragen für 2025/26 sind auf dem Niveau des Jahres 2024.

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

Der Unterzeichner scheidet zum 31.12.2025 aus der Gesellschaft aus, Die Bestellung eines Nachfolgers erfolgte zum 01.09.2025 nach Ausschreibung und Auswahlverfahren durch den Aufsichtsrat der Stadthalle Bad Blankenburg Betriebsgesellschaft mbH.

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

Auszug aus der Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.554,89	2.252,00
II. Sachanlagen	87.727,07	101.307,95
	<b>89.281,96</b>	<b>103.559,95</b>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Fertige Erzeugnisse	15.915,94	16.010,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69.464,34	40.669,74
Sonstige Vermögensgegenstände	32.203,89	19.616,03
	101.668,23	60.285,77
III. Flüssige Mittel	118.468,64	241.074,38
	<b>236.052,81</b>	<b>317.370,39</b>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<b>4.201,34</b>	<b>5.700,00</b>
	<b>329.536,11</b>	<b>426.630,34</b>

PASSIVA	31.12.2024 €	31.12.2023 €
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
	<b>62.729,03</b>	<b>62.729,03</b>
B. Sonderposten für Zuwendungen	<b>44.992,23</b>	<b>53.278,62</b>
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	<b>32.567,96</b>	<b>53.553,74</b>
D. Verbindlichkeiten		
1. Erh. Anzahlungen	3.856,94	3.464,20
2. Verb. Lieferungen und Leistungen	38.816,21	56.615,03
3. Verb. ggü. Gesellschafter	48,84	24.004,67
4. Sonstige Verbindlichkeiten	146.524,90	172.985,05
(davon aus Steuern: € 20.199,49 Vorjahr: € 6.255,52)		
	<b>189.246,89</b>	<b>257.068,95</b>
	<b>329.536,11</b>	<b>426.630,34</b>

#### Auszug der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse	542.454,78	482.478,76
2. Sonstige betriebliche Erlöse	361.708,94	432.424,16
3. Materialaufwand	3.671.056,19	2.692.730,73
a) Aufwand bezogene Waren	- 52.319,25	- 48.291,79

b) Aufwand bez. Leistungen	- 160.027,26	- 213.773,80
	<hr/>	<hr/>
	- 212.346,51	- 262.065,59
	<hr/>	<hr/>
4. Personalaufwand	- 586.124,60	- 542.215,87
5. Abschreibungen	- 21.270,21	- 22.183,23
6. Sonstige betr. Aufwendungen	- 233.613,04	- 281.987,30
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	114,17	9,89
8. Steuern v. Einkommen u. Ertrag	- 30,10	0,00
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>276,17</b>
	<hr/>	<hr/>
10. Sonstige Steuern	0,00	- 276,17
<b>14. Jahresfehlbetrag/ -überschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### **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 Thüringer Wärme Service GmbH (TWS), als 100 % Tochtergesellschaft der TEAG Thüringer Energie AG mit einem Stammkapital von 74 % (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. Roß, Geschäftsbereichsleiter Erzeugung der TEAG Thüringer Energie AG, Herr Meyer

#### **2. Geschäftsführer**

- Herr Obering., Dipl. frig. 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 31.12.2024

FBB Fernwärme Bad Blankenburg GmbH, Bad Blankenburg

#### **BILANZ**

	31.12.2024	31.12.2023
<b>AKTIVA</b>	T€	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>314</b>	<b>406</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	196	55
Flüssige Mittel	118	351
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1</u></b>
	<b>314</b>	<b>407</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>	<b>207</b>	<b>233</b>
Gezeichnetes Kapital	55	55
Kapitalrücklage	135	135
Gewinnvortrag	43	21
Jahresüberschuss	-26	22
<b>Ertragszuschüsse</b>	<b>12</b>	<b>13</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>14</b>	<b>19</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>81</b>	<b>142</b>
	<b>314</b>	<b>407</b>

## Auszug aus der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse	2.176.945,90	1.820.685,41
2. Sonstige betriebliche Erlöse	6.278,98	7.645,59
3. Materialaufwand	- 2.067.325,21	- 1.717.597,83
4. Personalaufwand	- 28.690,16	- 28.685,16
5. Abschreibungen	0,00	0,00
6. Sonstige betr. Aufwendungen	- 113.048,18	- 50.978,33
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
8. Zinsen u. ähnl. Aufw.	0,00	25,48
9. Steuern v. Einkommen u. Ertrag	- 0,02	- 9.255,34
<b>10. Jahresfehlbetrag/ -überschuss</b>	<b>- 25.838,65</b>	<b>21.788,86</b>