



Stadtwerke
Offenbach
Holding GmbH

Stadtwerke Offenbach Holding. Geschäftsbericht 2004



leistungsstark und kompetent

Besser leben in Offenbach – durch globales Denken und lokales Handeln. Unser Know-how und unsere Leistungsstärke gewährleisten Mobilität, Sauberkeit und Sicherheit. Wir bieten Bürgern und Investoren klare Perspektiven für eine sichere Zukunft innerhalb des Rhein-Main-Gebiets – in Offenbach.

Konzern- und Beteiligungsunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteile %	Konzernanteil %	Eigenkapital 31.12.2004 T€	Ergebnis 2004 T€
Mutterunternehmen				
Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Offenbach am Main (SOH)			81.019	1.269
Tochterunternehmen				
<i>Vollkonsolidierte Gesellschaften</i>				
ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH, Offenbach am Main (ESO D)	100,00	100,00	2.000	1.793 ¹⁾
Offenbacher Verkehrs-Betriebe GmbH, Offenbach am Main (OVB)	100,00	100,00	3.179	-6.197 ¹⁾
EEG Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH, Offenbach am Main (EEG)	100,00	100,00	256	244 ¹⁾
GBM Gebäudemanagement GmbH Offenbach, Offenbach am Main (GBM)	100,00	100,00	50	-62 ¹⁾
OKM Offenbacher Klinik Management und Service GmbH, Offenbach am Main (OKM)	100,00	100,00	208	14
GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach, Offenbach am Main (GBO)	94,00	94,00	40.181	654
Stadthalle Offenbach Veranstaltungs GmbH, Offenbach am Main (Stadthalle)	100,00	94,00	460	-223 ¹⁾
Mainviertel GmbH & Co. KG, Offenbach am Main (MVO)	100,00	100,00	1	25 ¹⁾
Hafen Offenbach Verwaltungsgesellschaft mbH, Offenbach am Main (HOV)	100,00	100,00	22	-1
ECO Event Center GmbH Offenbach, Offenbach am Main (ECO)	100,00	94,00	-126	-253
ESO Servicegesellschaft mbH Offenbach, Offenbach am Main (ESO S)	100,00	100,00	87	13
Main Mobil Offenbach GmbH, Offenbach am Main (MMO)	100,00	100,00	174	-30
Bewent GmbH Offenbach, Offenbach am Main (Bewent)	100,00	100,00	49	-1
<i>Assoziierte Unternehmen</i>				
Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach, Egelsbach (HFG)	33,45	33,45	2.240	-431
ESO Recycling- und Containerdienst GmbH, Offenbach am Main (ESO RC)	46,50	46,50	198 ²⁾	148 ²⁾
Energieversorgung Offenbach AG, Offenbach am Main (EVO)	48,98	48,98	111.539 ³⁾	12.725 ³⁾
Südhessen Bus GmbH, Offenbach am Main	25,00	25,00	25	5
<i>Beteiligungen</i>				
Messe Offenbach GmbH, Offenbach am Main	20,00	18,80	1.996	397
Offenbacher-Stadtinformation-Gesellschaft mbH, Offenbach am Main (OSG)	10,00	10,00	45	26
Cosmobil Projektmanagement GmbH, Hofheim im Taunus	5,50	5,50	8	-11
Mediacom Kabelservice GmbH, Offenbach am Main	1,04	0,98	278	9 ⁴⁾
<i>Besonderheiten</i> (Tochterunternehmen, die wegen untergeordneter Bedeutung nach § 296 II HGB nicht in die Vollkonsolidierung einbezogen wurden)				
Capitol Entertainment Center Rhein-Main GmbH	66,15	62,18	–	– ⁵⁾

¹⁾ Vor Ergebnisabführung bzw. Verlustübernahme.

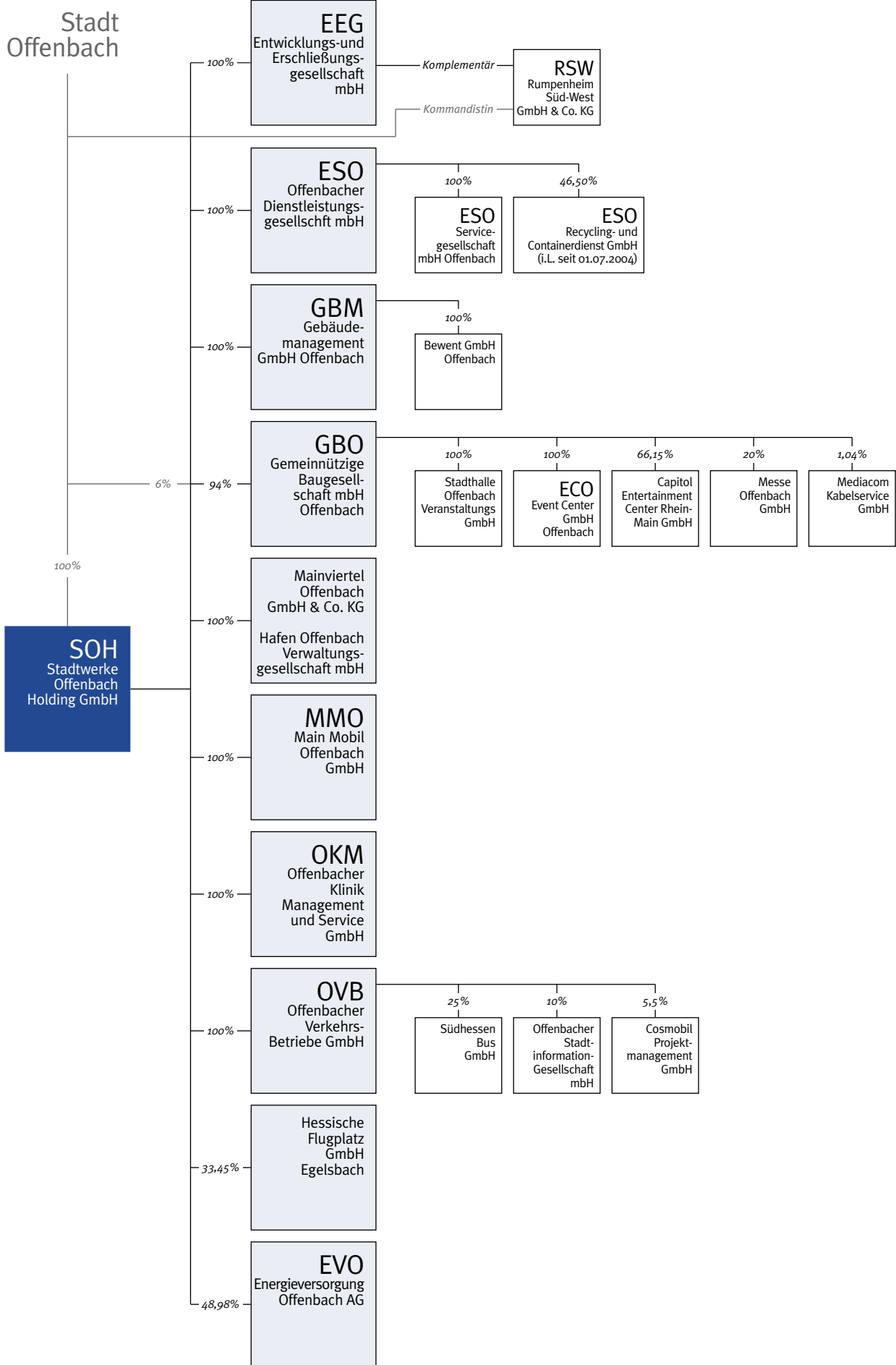
²⁾ Jahresabschluss 31.12. 2002.

³⁾ Jahresabschluss 30.09.2004.

⁴⁾ Jahresabschluss 31.12.2003.

⁵⁾ Konkursbilanz liegt noch nicht vor.

Konzern- und Beteiligungsunternehmen



Inhalt

Der Aufsichtsrat	6
Die Geschäftsführung und die Unternehmen der SOH	7
Bericht des Aufsichtsrates	8
Brief der Geschäftsführung	9
Konzernlagebericht	11
Konzernbilanz	24
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	26
Konzernanlagevermögen	27
Konzernanhang	29
Bestätigungsvermerk	35
Impressum	36

Der Aufsichtsrat

Arbeitgebervertreter

Wolfgang Reuter

Vorsitzender
Oberbürgermeister i. R.
Offenbach am Main

Peter Freier

Angestellter Referent
Offenbach am Main

Wilhelm Friedrich Jungbluth

Lehrer
Offenbach am Main

Joachim Lay

Rechtsanwalt und Notar
Offenbach am Main

Erik Lehmann

Diplom-Finanzwirt
Offenbach am Main

Horst Schneider

Bürgermeister
Offenbach am Main

Birgit Simon

Stadträtin
Offenbach am Main

Erich Strüb

Rentner
Offenbach am Main

Klaus Stumpf

Marktforscher
Offenbach am Main

Stephan Wildhirt

(bis 01/2004)
Bürgermeister
Offenbach am Main

Arbeitnehmervertreter

Rosi Haus

Stellv. Vorsitzende
ver.di-Geschäftsführerin
Münster

Bernd Fiedler

Kfm. Angestellter
Offenbach am Main

Walter Hochhaus

OVB-Mitarbeiter in
Altersteilzeit
Bad Vilbel

Rudolf Kapfer

OVB-Betriebsratsvorsitzender
Rodgau

Uwe Schlesinger

ESO-Betriebsratsvorsitzender
Offenbach am Main

Die Geschäftsführung und die Unternehmen

Die Geschäftsführung

Joachim Böger

Sprecher der
Geschäftsführung

Klaus Bodensohn

Winfried Männche

Die Unternehmen

EEG

Entwicklungs- und
Erschließungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Reinhard Hantl

ESO

Offenbacher
Dienstleistungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Klaus Bodensohn

Peter Walther

GBM

Gebäudemanagement GmbH
Offenbach

Geschäftsführer:

Jürgen Keim

(bis 09/2004)

Ralph Döring

(ab 09/2004)

GBO

Gemeinnützige
Baugesellschaft mbH
Offenbach

Geschäftsführer:

Winfried Männche

Mainviertel

Offenbach GmbH & Co. KG

Geschäftsführer:

Joachim Böger

OKM

Offenbacher Klinik Management
und Service GmbH

Geschäftsführer:

Hans-Ulrich Schmidt

OVB

Offenbacher
Verkehrs-Betriebe GmbH

Geschäftsführer:

Joachim Böger

Volker Lampmann

(ab 10/2004)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2004 die ihm durch Satzung und Handelsrecht obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Im Jahresverlauf befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der geschäftlichen Entwicklung der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH. In fünf Sitzungen erörterte er die mündlichen und

schriftlichen Berichte der Geschäftsleitung und gab Anregungen zu den Unternehmenszielen und Perspektiven. Darüber hinaus informierte sich der Aufsichtsrat über wirtschaftliche und finanzielle Probleme der SOH-Tochterfirmen, deren Abschlüsse auch das SOH-Geschäftsergebnis berühren.

Die Buchführung, der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht der Geschäftsführung, der den Lagebericht enthält, sind von der durch die 25. ordentliche Gesellschafterversammlung (durch Magistratsbeschluss) vom 07. Juli 2004 bestellten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Eversheim – Stuibler Treuherren GmbH, Stuttgart, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Prüfungsbericht hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Er schließt sich den Feststellungen im Bericht des Abschlussprüfers an. Einwendungen seitens des Aufsichtsrates bestehen auch nach dem Ergebnis seiner Prüfung nicht. Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss sowie der Geschäftsbericht 2004 findet die Billigung seitens des Aufsichtsrates.

In seiner Sitzung vom 18. Juli 2005 hat der Aufsichtsrat vom Prüfungsergebnis Kenntnis genommen, den Lagebericht gebilligt und der Gesellschafterversammlung gemäß Gesellschaftsvertrag vorgeschlagen, die Feststellung in der vorliegenden Fassung zu bestätigen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsleitung für ihre Arbeit und den persönlichen Einsatz im Berichtsjahr.

Offenbach am Main, den 18. Juli 2005

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wolfgang Reuter



Dass Kostenoptimierung und Daseinsfürsorge keinen Widerspruch darstellen, hat die SOH auch im vergangenen Jahr gezeigt.

In 2004 hat die SOH die Leistungen ihrer Gesellschaften weiter optimiert und im Markt positioniert. Darüber hinaus hat der Konzern zu einer positiven

Entwicklung des Standortes Offenbach beigetragen. Die Tochtergesellschaften ESO und OVB haben im Jahresverlauf begonnen, mit ihren externen Partnern zusammenzuarbeiten und die in den Entwicklungskonzepten festgeschriebenen Ziele zu realisieren und erste Erfolge erreicht. Die begonnene Reorganisation der Bau- und Immobiliendienstleistungen wird die Konzernstruktur zukünftig weiter vereinfachen und zur Ergebnisverbesserung beitragen. Die Unternehmen EEG, GBM und GBO werden sich in diesem Prozess stärker miteinander vernetzen, um so weitere Synergien zu erschließen.

Eine Vielzahl von kulturellen und sozialen Projekten in Offenbach wurden finanziell unterstützt. Die positive

Entwicklung von Offenbach zu einem modernen Dienstleistungsstandort und Wohnort mitten im Rhein-Main Gebiet wurde dadurch weiter vorangetrieben.

Die Einbindung neuer Medien haben wir in den täglichen Arbeitsprozessen etabliert. Deshalb liegt unser Geschäftsbericht erstmals nicht als Printversion vor, sondern ist im Internet auf unserer Website www.soh-of.de bereitgestellt.

Die Mitarbeiter aller Gesellschaften haben die umfassenden Änderungen und Umstrukturierungen der vergangenen Jahre mutig, flexibel und mit großem Arbeitseinsatz unterstützt und einen entscheidenden Beitrag für den Erfolg unseres Konzerns geleistet. Die Geschäftsleitung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute Zusammenarbeit und ihr Engagement im Jahr 2004.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Joachim Böger'. The signature is fluid and cursive.

Joachim Böger
Sprecher der Geschäftsführung



perspektivisch und kreativ

Besser leben in Offenbach – unterstützt durch eine Entwicklung, die Gegenwart und Zukunft auf intelligente und kreative Weise vereint. Wir bauen die Potenziale der Stadt weiter aus. Und planen dabei auf Augenhöhe mit Mensch und Wirtschaft: Ob die Erschließung des Offenbacher Hafengebietes oder das Aufladen der Stadt durch neue Wohn- und Geschäftskonzepte – Offenbach ist kreativ und baut seine Zukunftspotenziale aus.

Konzernlagebericht 2004

Allgemeines

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Stagnation. Bei weiterhin schwacher Binnenkonjunktur sorgten vor allem die positive Entwicklung der Exportindustrie sowie die niedrige Inflationsrate und die günstige Zinsentwicklung für eine Belebung der Wirtschaft. Auf kommunaler Ebene zeigt sich die konjunkturelle Lage weiter schwierig und von wesentlichen Neuerungen im rechtlichen Umfeld (u. a. Novellierung Hessische Gemeindeordnung) betroffen. In diesem Umfeld bewegt sich die Stadtwerke Offenbach Holding GmbH (SOH) mit ihren Tochtergesellschaften in den Geschäftsfeldern Entsorgungswirtschaft, Öffentlicher Personennahverkehr, Dienstleistungen im Krankenhausbereich, Gebäudemanagement, Immobilienentwicklung, Wohnungsverwaltung und Veranstaltungsdienstleistungen.

Die konzernübergreifenden Tätigkeitsschwerpunkte der SOH im Geschäftsjahr waren:

- Entwicklung des Konzernleitbildes und konzernweite Führungskräfteentwicklung
- Begleitung des kartellrechtlichen Verfahrens hinsichtlich der Kooperation von Offenbacher Verkehrs-Betriebe GmbH (OVb) und Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH (VGF) mit erfolgreichem Abschluss im Frühjahr 2005

- Mitwirkung bei der Umsetzung der Kooperation zwischen ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH (ESO GmbH) und der Meinhardt Städtereinigung GmbH & Co. KG

- Steuerung des Projekts „Procedo“ zur strategischen Neuausrichtung der GBM Gebäudemanagement GmbH Offenbach (GBM), unter anderem Stärkung der Kooperation mit der EEG Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (EEG) und Definition sowie Vereinbarung von Leistungsverträgen mit der Stadt Offenbach am Main

- Weiterentwicklung von Internet- und Intranet-Auftritt sowie Durchführung von Kommunikations- und Marketingmaßnahmen

- Vorbereitung der Ausgliederung der OKM Offenbacher Klinik Management und Service GmbH (OKM) aus dem SOH-Verbund an die Klinikum Offenbach GmbH zum 1.1.2005

- Aufstockung der Beteiligung der SOH an der Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach von 25,02 % auf 33,45 %

Geschäftsentwicklung

Im Geschäftsjahr sind im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Änderungen im Konsolidierungskreis eingetreten, lediglich die Main Mobil Offenbach GmbH und die Bewent GmbH der Offenbach wurden mit ihren Rumpfwirtschaftsjahren einbezogen (siehe Tabelle Seite 12).

Die Gesamtleistungen des SOH-Konzerns lagen mit 81.091,3 T€ um 5,2 % über dem Niveau des Vorjahres. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteigerungen in den Bereichen Entsorgung und Entwässerung.

Der Sachaufwand, der Materialaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet, stieg um 3.339,7 T€ bzw. 9,4 % auf 38.910,1 T€. Der Materialaufwand hat sich entsprechend den gestiegenen Umsatzerlösen entwickelt. Zusätzlich stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 22,5 % auf 10.565,8 T€. Maßgeblich hierfür waren in erster Linie Aufwendungen für die Hafensanierung sowie Mehraufwendungen für die Partnerschaftsfinanzierung im Rhein-Main-Verkehrsverbund.

Zum Anstieg des Personalaufwands um 641,3 T€ haben im Wesentlichen Rückstellungserhöhungen für die zukünftige Inanspruchnahme von Altersteilzeitregelungen beigetragen. Zudem waren im Konzern in 2004 durchschnittlich 43 Mitarbeiter mehr beschäftigt als im Jahr 2003.

Das Konzernergebnis des SOH-Konzerns wurde im Wesentlichen durch die Zwischenergebniselementierung beeinflusst. Aufgrund von Lieferungen und Leistungen von Tochtergesellschaften in das Sachanlagevermögen der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH waren im

Konzernlagebericht 2004

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2004 in T€	31.12.2003 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse	76.415,2	73.725,3	+2.689,9
Bestandsveränderungen	651,9	868,1	-216,2
Aktivierte Eigenleistungen	132,1	102,3	+29,8
Sonstige betriebliche Erträge	3.892,1	2.390,1	+1.502,0
Gesamtleistung	81.091,3	77.085,8	+4.005,5
Materialaufwand	28.344,3	26.941,6	+1.402,7
Personalaufwand	37.307,0	36.665,7	+641,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.565,8	8.628,8	+1.937,0
Betriebliche Aufwendungen	76.217,1	72.236,1	+3.981,0
EBITDA	4.874,2	4.849,7	+24,5
Abschreibungen	6.091,9	6.310,9	-219,0
EBIT	-1.217,7	-1.461,2	+243,5
Beteiligungserträge	6.007,9	6.589,8	-581,9
Zinsergebnis	-4.755,6	-4.981,9	+226,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	34,6	146,7	-112,1

Geschäftsjahr 1.841 T€ zu eliminieren. Der Jahresüberschuss im Einzelabschluss der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH verminderte sich vor allem hierdurch auf einen Jahresfehlbetrag im Konzern von 363 T€.

Geschäftsentwicklung der Konzerngesellschaften

Die Entwicklung der einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wird nachstehend anhand der Umsatzerlöse und des Betriebsergebnisses aufgezeigt. Zur Verdeutlichung der konzerninternen Leistungsbeziehungen sind in der Tabelle (Seite 13) sowohl die Werte vor Konsolidierung als auch nach Konsolidierung dargestellt.

Soweit in den folgenden Ausführungen Bezug auf die Umsatzerlöse und Betriebsergebnisse genommen wird, handelt es sich jeweils um die nach Konsolidierungsvorgängen ermittelten Werte. Hingegen handelt es sich bei den Angaben zu den Jahresergebnissen um Werte vor Konsolidierung (auf Basis der jeweiligen Einzelabschlüsse).

Stadtwerke Offenbach Holding GmbH (kurz: SOH)

Das Jahresergebnis 2004 der SOH beträgt vor Ergebnis- und Verlustübernahmen 5.490,6 T€ (Vorjahr 5.377,0 T€).

Die SOH hat im Geschäftsjahr 2004 die Funktion einer Management-Hol-

ding für die Tochtergesellschaften mit den Geschäftsfeldern Entsorgungswirtschaft, Öffentlicher Personennahverkehr, Dienstleistungen im Krankenhausbereich, Gebäudemanagement, Immobilienentwicklung, Wohnungsverwaltung und Veranstaltungsdienstleistungen wahrgenommen.

Zu den Management-Aufgaben der SOH gehören insbesondere:

- Strategische Entwicklung
- Koordination und Steuerung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Finanzierung
- Beteiligungscontrolling
- Konzernbilanzierung
- Revision
- Unterstützung in rechtlichen und steuerlichen Angelegenheiten

Konzernlagebericht 2004

Geschäftsentwicklung der Konzerngesellschaften

Umsatzerlöse und Betriebsergebnisse in 2004	Umsatz nach Konsolidierung in T€	Betriebsergebnis nach Konsolidierung in T€	Umsatz vor Konsolidierung in T€	Betriebsergebnis vor Konsolidierung in T€
SOH	2.906,1	-657,5	3.461,1	-1.118,7
OVB	11.709,0	-8.529,6	13.048,5	-6.160,3
ESO	23.343,5	3.554,8	23.368,1	1.917,0
GBM	5.994,3	371,7	6.275,0	15,7
EEG	1.548,5	264,4	1.548,5	251,6
GBO	25.896,3	6.025,5	26.109,7	6.128,9
Stadthalle	434,6	-168,2	475,8	-207,6
OKM	3.763,9	24,3	3.763,9	41,0
Mainviertel	431,6	-146,5	1.155,2	27,3
Hafen	0,0	-1,9	0,0	-1,0
ECO	387,4	-190,6	396,7	-250,0
ESO Service	0,0	-1.641,3	1.905,6	20,8
Main Mobil Offenbach	0,0	-138,9	165,9	-28,8
Bewent	0,0	-1,0	0,0	-1,0
Gesamt	74.415,2	-1.234,8	81.674,0	634,9

Die SOH hat die Prioritäten im Jahr 2004 auf die strategische Entwicklung des Konzerns ausgerichtet.

Offenbacher Verkehrs-Betriebe GmbH (kurz: OVB)

Das Jahresergebnis 2004 der OVB beträgt -6.196,6 T€ (Vorjahr -7.205,0 T€) und wird aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages durch die SOH ausgeglichen.

Die Schwerpunkte der OVB liegen im öffentlichen Personen-Nahverkehr und der Mobilitätsberatung für die Stadt Offenbach und Umgebung. Einen wichtigen Service stellt der Werkstattbereich dar, über den im Berichtsjahr rund 19% des unkonsolidierten Gesamtumsatzes der OVB generiert werden konnten.

Der Gesamtumsatz der OVB belief

sich, nach Bereinigung um die Innenumsätze, auf 11.709,0 T€, wovon der überwiegende Anteil auf den Busverkehr entfällt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das bereinigte Betriebsergebnis auf -8.529,6 T€ verschlechtert. Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg von Fahrleistungen durch Subunternehmer beim Materialaufwand und Mehraufwendungen für Partnerschaftsfinanzierung im RMV zurückzuführen.

ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH (kurz: ESO)

Das Jahresergebnis 2004 der ESO beträgt 1.793,4 T€ (Vorjahr 1.221,1 T€) und wird aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die SOH abgeführt.

Die ESO erbringt schwerpunktmäßig kommunale Dienstleistungen wie

Entsorgung, Straßenreinigung und -unterhaltung, Hochwasserschutz, Pflege von Grünanlagen, Friedhofsverwaltung sowie Abwasserentsorgung und bietet damit eine breit gefächerte Produktpalette im Dienste der Bürger Offenbachs.

Die ESO erwirtschaftete mit ihren Dienstleistungen einen bereinigten Umsatz von 23.343,5 T€ und ein Betriebsergebnis von 3.554,8 T€. Der größte Teil des Umsatzes wird mit dem ESO Eigenbetrieb der Stadt Offenbach am Main erwirtschaftet.

GBM Gebäudemanagement GmbH Offenbach (kurz: GBM)

Das Jahresergebnis 2004 der GBM beträgt -61,6 T€ (Vorjahr 212,7 T€) und wird aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages von der SOH gedeckt.

Konzernlagebericht 2004

Die GBM Gebäudemanagement GmbH ist als Dienstleister auf dem Gebiet des Facility Managements tätig. Die GBM ist für Bewirtschaftung, Umbau, Instandhaltung und Sanierung städtischer und gewerblicher Liegenschaften zuständig. Die GBM generierte im Berichtsjahr mit ihren Leistungen einen Außenumsatz von 5.994,3 T€ und ein um neutrale Aufwendungen bereinigtes Betriebsergebnis von 371,7 T€.

EEG Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (kurz: EEG)

Das Jahresergebnis 2004 der EEG beträgt 243,6 T€ (Vorjahr 69,3 T€).

Die EEG ist vornehmlich auf dem Gebiet der kommunalen Baurealisierung tätig. Die Schwerpunkte liegen in Planung, Projektmanagement und Einzelleistungen wie Projektsteuerung und Projektleistung einschließlich der Abwicklung von schlüsselfertigen Projekten. Darüber hinaus unterstützt die EEG private Bauherren bei der Erschließung privater Grundstücke.

Der Umsatz der EEG belief sich in 2004 auf 1.548,5 T€ und wurde ausschließlich mit konzernfremden Auftraggebern erzielt. Das Betriebsergebnis beträgt 264,4 T€.

GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (kurz: GBO)

Das Jahresergebnis 2004 der GBO beträgt 653,6 T€ (Vorjahr 1.004,0 T€).

Die GBO verwaltet als größtes Wohnungsunternehmen in Offenbach mehr als 5.000 Wohnungen. Darüber hinaus entwickelt die GBO neue Wohnprojekte bzw. saniert bestehende Liegenschaften.

Mit der Stadthalle hat die GBO einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen und erhält zum Ausgleich der Verlustübernahme eine entsprechende Kompensation durch die Stadt.

Die GBO erwirtschaftete im Jahr 2004 Umsatzerlöse in Höhe von 25.896,3 T€ und generierte ein Betriebsergebnis von 6.025,5 T€.

Stadthalle Offenbach Veranstaltungs GmbH (kurz: Stadthalle)

Das Jahresergebnis der Stadthalle beträgt -222,7 T€ (Vorjahr -414,0 T€) und wird aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages von der GBO ausgeglichen.

Die Stadthalle ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der GBO. Sie bietet Raum für verschiedene Veranstaltungen. Der überwiegende Teil der Auslastung ergibt sich durch Rock-, Pop- und andere Konzerte. Darüber hinaus finden Veranstaltungen im sportlichen, im regionalen gesellschaftlichen Bereich (wie Faschingveranstaltungen und ethnische Veranstaltungen) sowie Tagungen, Kongresse und Messen statt.

Die Stadthalle erzielte einen Umsatz von 434,6 T€ und ein Betriebsergebnis von -168,2 T€.

OKM Offenbacher Klinik Management- und Service GmbH (kurz: OKM)

Das Jahresergebnis 2004 der OKM beträgt 13,5 T€ (Vorjahr 79,2 T€).

Die Offenbacher Klinik Management und Service erbringt nicht-medizinische Dienstleistungen im öffentlichen Krankenhausbereich, insbesondere für das Klinikum Offenbach.

Das Geschäftsjahr endete mit einem Gesamtumsatz von 3.763,9 T€ bei einem Betriebsergebnis von 24,3 T€. Die Gesellschaft wird im kommenden Geschäftsjahr aus dem Konsolidierungskreis des SOH Konzerns ausscheiden.

Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG (kurz: MVO)

Das Jahresergebnis 2004 der MVO beträgt 24,9 T€ (Vorjahr 36,1 T€).

Wegen der Besonderheiten bei der Bilanzierung von Personengesellschaften ohne natürliche Person als Vollhafter, wird im Jahresabschluss der MVO ein Bilanzgewinn von Null ausgewiesen.

Die MVO entstand im Jahr 2001 durch Umfirmierung der Offenbacher Hafengesellschaft und hat die Entwicklung des im Eigentum der SOH befindlichen

Konzernlagebericht 2004

Hafenareals in Offenbach zum Ziel. Die MVO ist 100%-ige Tochter der SOH und verantwortet unter dem Namen „Projekt Hafen Offenbach“ die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung des zukünftig neuen Offenbacher Stadtviertels.

Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz von 431,6 T€ durch Mieteinnahmen und Umschlagelder. Die MVO schloss mit einem Betriebsergebnis von -146,5 T€ ab.

Hafen Offenbach Verwaltungsgesellschaft mbH (kurz: HOV)

Das Jahresergebnis 2004 der HOV beträgt -0,6 T€ (Vorjahr -0,8 T€).

Die HOV ist Komplementär-gesellschaft zur MVO und 100%-ige Tochtergesellschaft der SOH. Sie erwirtschaftete in 2004 keine Umsätze. Das Betriebsergebnis beträgt -1,9 T€.

ECO Event Center Offenbach GmbH (kurz: ECO)

Das Jahresergebnis 2004 der ECO beträgt -252,8 T€ (Vorjahr -127,3 T€).

Die ECO bietet in der früheren Offenbacher Synagoge, die zuletzt als Stadt- und Musicaltheater genutzt wurde, mit einem multifunktionalen Raumkonzept die Möglichkeit für Veranstaltungen aller Art. Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz von 387,4 T€ und ein Betriebsergebnis von -190,6 T€.

ESO Service GmbH (kurz: ESO S)

Das Jahresergebnis 2004 der ESO S beträgt 13,3 T€ (Vorjahr 25,6 T€).

Die ESO S wurde als „Spiegelgesellschaft“ der ESO gegründet und erbringt ausschließlich konzerninterne Leistungen, so dass für 2004 nach Konsolidierung kein Umsatz ausgewiesen wird. Das Betriebsergebnis stellt sich bei der ESO S aufgrund der Konsolidierung mit -1.641,3 T€ negativ dar und muss im Zusammenhang mit dem Betriebsergebnis der ESO gesehen werden.

Main Mobil Offenbach GmbH (kurz: MMO)

Das Jahresergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr 2004 der MMO beträgt -29,7 T€.

Gegenstand der in 2004 gegründeten Gesellschaft ist der Betrieb eines Verkehrsunternehmens zur Personenbeförderung, die Planung, Organisation und Durchführung von Linienverkehr, Fernlinien, Ausflugs- und Reiseverkehr und anderer Sonderverkehrsleistungen mittels Omnibussen und anderen Verkehrsmitteln.

Die MMO erbringt ausschließlich konzerninterne Leistungen, so dass für das Rumpfgeschäftsjahr nach Konsolidierung kein Umsatz ausgewiesen wird. Das bereinigte Betriebsergebnis beträgt -138,9 T€.

Bewent GmbH Offenbach

(kurz: Bewent)

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftervertrag vom 15.12.2004 gegründet. Gegenstand der Unternehmung ist die Verwaltung und Unterhaltung von Gebäuden, Gewerbeimmobilien und anderen Immobilien, die Erbringung sonstiger Leistungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien für die Stadt Offenbach am Main, ihre Betriebe und ihre unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungsgesellschaften sowie die Entwicklung von Grundstücken durch Erbringung von Beratungsleistungen und die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen.

Im Geschäftsjahr erfolgte noch keine operative Geschäftstätigkeit. Das Jahresergebnis beläuft sich auf -1,0 T€.

Beschäftigte im Konzern

In der folgenden Tabelle (*Seite 16*) wird die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (Durchschnitt des Geschäftsjahres) in den einzelnen Konzerngesellschaften im Vergleich zum Vorjahr aufgezeigt.

Konzernlagebericht 2004

Ø Beschäftigte im Konzern	2004	2003	Veränderung
SOH	10	10	-
OVB	189	196	-7
ESO	281	295	-14
Stadthalle	3	3	-
ECO	4	4	-
OKM	107	103	4
GBO	66	62	4
GBM	104	108	-4
Hafen	-	-	-
Mainviertel	2	2	-
EEG	10	9	1
ESO S	48	36	12
MMO	47	-	47
Bewent	-	-	-
Gesamt	871	828	43

Lage des Konzerns

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum 31.12.2003 auf 291,5 Mio. € verringert. Die Vermögensstruktur bleibt weiterhin langfristig geprägt.

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen ist gegenüber dem Vorjahr von 78,4% auf 83,7% gestiegen.

Das langfristig gebundene Vermögen hat sich um 2,8% bzw. 6,9 Mio. € erhöht.

Die kurzfristigen Forderungen wurden um 38,1% bzw. 13,2 Mio. € reduziert.

Die flüssigen Mittel haben sich um 25,5% bzw. 5,3 Mio. € vermindert.

Die Eigenkapitalquote des SOH-Konzerns beträgt 37,4% gegenüber 36,1% in 2003.

Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch langfristiges Kapital gedeckt.

Das Fremdkapital betrug zum Bilanzstichtag 182,5 Mio. € (Vorjahr 193,7 Mio. €) und hatte damit einen Anteil von 62,6% (Vorjahr 63,9%) an der Bilanzsumme.

Ausblick

Stadtwerke Offenbach Holding
GmbH (kurz: SOH)

Die SOH wird auch im Jahr 2005 ihren Kurs der ergebnisorientierten Steuerung ihrer Beteiligungen fortsetzen. Dabei stehen neben der Verbesse-

Strukturbilanz

	T€	31.12.2004 %	T€	31.12.2003 %	T€	Veränderung %
Aktivseite						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	205.705	70,6	199.392	65,8	+6.313	+3,2
Finanzanlagen	38.210	13,1	38.326	12,6	./-. 116	./-. 0,3
Vorräte	10.513	3,6	9.856	3,3	+657	+6,7
Langfristig gebundenes Vermögen	254.428	87,3	247.574	81,7	+6.854	+2,8
Kurzfristige Forderungen	21.475	7,4	34.641	11,4	./-. 13.166	./-. 38,0
Flüssige Mittel	15.587	5,3	20.910	6,9	./-. 5.323	./-. 25,5
Gesamtvermögen	291.490	100,0	303.125	100,0	./-. 11.635	./-. 3,8
Passivseite						
Eigenkapital	108.995	37,4	109.402	36,1	./-. 407	./-. 0,4
Langfristige Verbindlichkeiten	149.612	51,3	142.762	47,1	+6.850	+4,8
Langfristige Mittel	258.607	88,7	252.164	83,2	+6.443	+2,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	32.883	11,3	50.961	16,8	./-. 18.078	./-. 35,5
Gesamtkapital	291.490	100,0	303.125	100,0	./-. 11.635	./-. 3,8

Konzernlagebericht 2004

rung der Wirtschaftlichkeit der Tochtergesellschaften auch die Umsetzung von Veränderungen im Konzernkreis und die Expansion in neue Bereiche im Vordergrund.

Eine wichtige Maßnahme für die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des SOH-Konzerns liegt in der Unterstützung der Zusammenarbeit von GBM und EEG (Projekt „Procedo“). Das bereits seit August 2004 laufende Projekt zielt auf die Schaffung einer gemeinsamen Plattform für eine verbesserte Bewirtschaftung, Entwicklung und Sanierung der städtischen Immobilien. Durch eine engere Kooperation von GBM, EEG und GBO sollen Doppelarbeiten und Schnittstellen reduziert werden, um die Leistungspreise für die Stadt Offenbach am Main in der Zukunft abzusenken. Das Projekt soll Ende 2005 abgeschlossen werden.

Alle Maßnahmen werden begleitet durch die Straffung von Jahresabschluss und Controlling (u. a. durch Durchführung von externen Vergleichen). Insgesamt wird durch die Maßnahmen dem zunehmenden Wettbewerb auf den Märkten der Tochtergesellschaften und den neuen Anforderungen aus der Hessischen Gemeindeordnung Rechnung getragen.

Der SOH-Konzernkreis wird sich auf Basis der in 2004 getroffenen Beschlüsse verändern. Zum 1.1.2005 wurde bereits der Verkauf eines

49%-igen Anteils an der ESO GmbH an die Meinhardt GmbH & Co. KG ertragswirksam vollzogen. Auch wurde zum 1.1.2005 die Ausgliederung der OKM aus dem SOH Konzern unter die Klinikum Offenbach GmbH umgesetzt. Durch die kartellrechtliche Freigabe der Kooperation von OVB und VGF wird sich der Anteil der SOH an der OVB und an der Main Mobil Offenbach GmbH im Laufe des Jahres 2005 auf 51% reduzieren und es wird ein Anteil von 49% an der Main Mobil Frankfurt GmbH erworben. Die Beteiligung an der EVO wird grundsätzlich überdacht und in enger Abstimmung mit den städtischen Gremien weiterentwickelt.

Die Expansion in neue Bereiche konzentriert sich auf die Weiterentwicklung des Hafens und die Beteiligung am Umbau der Herrmann-Steinhäuser-Straße 41–47 zu einem Gründerzentrum (durch GBO). Zusätzlich strebt die SOH an, den bestehenden Wassernetz-Pachtvertrag mit der EVO im Hinblick auf eine verbesserte Ertragslage neu zu verhandeln. Dabei wird auch die Option des Rückkaufs des Wasser-netzes geprüft.

In Summe wird im Geschäftsjahr 2005 trotz der Veränderungen im Konzernkreis ein Umsatz von rd. 3.005 T€ und ein Ergebnis von rd. 900 T€ erwartet, das damit etwas unter dem Niveau des Jahresergebnisses von 2004 liegen wird.

Offenbacher Verkehrs-Betriebe GmbH (kurz: OVB)

Nach positivem Abschluss des Kartellrechtsverfahrens wird es für die OVB zunächst darauf ankommen, die strategische Partnerschaft mit der VGF vollständig umzusetzen. Dazu zählen die Aktualisierung des Entwicklungskonzeptes und weitere konkrete Schritte zu seiner Umsetzung (u. a. Überleitung von OVB-Fahrpersonal in den Stadtbahnverkehr der VGF und Ausbau der Verkehrsleistungen der Main Mobil Frankfurt im Frankfurter Osten) genauso wie der Abschluss der Verträge inkl. Übertragung von Gesellschaftsanteilen (49% der Anteile von OVB und Main Mobil Offenbach auf VGF bzw. 49% der Anteile von Main Mobil Frankfurt auf SOH).

Daneben gilt es, die Gründung einer Lokalen Nahverkehrsorganisation für Offenbach zeitnah vorzubereiten, um bei Auslauf der OVB-Liniengenehmigungen deren wettbewerbliche Vergabe im Jahre 2008 diskriminierungsfrei darstellen zu können.

Parallel zu den Anforderungen am Markt wird die Gesellschaft intern weiter an der Reorganisation und Verbesserung der operativen und administrativen Abläufe arbeiten. Ziel ist die Schaffung eines zeitnahen Instruments zur Unternehmenssteuerung, Erhöhung des Know-hows sowie die Erarbeitung weiterer Kostensenkungspotenziale.

Konzernlagebericht 2004

Für das Geschäftsjahr 2005 plant die Gesellschaft bei Umsätzen in Höhe von 14.778 T€ ein Ergebnis von -8.381 T€.

ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH (kurz: ESO)

In 2004 wurde im Rahmen des Projektes „fit for future“ eine komplette Reorganisation des Unternehmens vorbereitet, die vollständig ab 2005 in Kraft getreten ist. Dabei ist es zu einer Straffung der Abläufe und einer Bündelung von Verantwortungen gekommen. Die unternehmerische Verantwortung der ESO GmbH wurde durch die Überführung der bisherigen „Cost-plus“ Vereinbarungen mit der Stadt und dem Eigenbetrieb in weitgehend leistungsabhängige Verträge erweitert. Eckpunkte der Leistungsverträge sind Budgetsicherheit, Erhöhung der Qualität und Produktivität sowie Kostenminimierung. Der Aufbau eines schlagkräftigen Vertriebs ist soweit vorangeschritten, dass die planmäßig sinkenden Umsatzerlöse aus den Leistungsverträgen durch Drittgeschäfte aufgefangen werden können. Hierzu wird unser Leistungsspektrum auf dem Markt bekannt gemacht sowie an Ausschreibungen teilgenommen. Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist auf Grund der bestehenden Rahmenbedingungen (d.h. Eigenbetrieb bzw. Stadt Offenbach als Leistungsempfänger), grundsätzlich nicht verbesserungsbedürftig.

Den für 2005 geplanten Investitionen in Höhe von 2.582 T€ stehen Ab-

schreibungen mit 771 T€ gegenüber. Fast 86 % der Investitionen entfallen auf die Beschaffung von Fahrzeugen. Hierbei spielen das hohe Alter der Fahrzeuge, die geplante Ausweitung des Geschäftes sowie der für den Oktober 2005 geplante Kauf von bisher gemieteten Kehrmaschinen eine wesentliche Rolle.

Seit Dezember 2003 darf das Unternehmen, nach einer Auditierung durch TÜV Hessen, mit der Qualifikation als Entsorgungsfachbetrieb werben. Diese Zertifizierung gilt bis Dezember 2005. Für die ebenfalls bis 2005 gültige Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001:2000 hat am 15. und 16. Februar 2005 ein Rezertifizierungsaudit aller Unternehmensbereiche durch die Dekra Certification Services GmbH stattgefunden. Die Zertifizierung gilt damit nun bis Februar 2008.

Für das Geschäftsjahr 2005 plant die Gesellschaft bei Umsätzen in Höhe von 22.792 T€ ein Ergebnis von 769 T€.

GBM Gebäudemanagement GmbH Offenbach (kurz: GBM)

Die GBM hat am 15.12.2004 eine Spiegelgesellschaft unter der Firmierung BEWENT GmbH Offenbach gegründet. Die Gesellschaft wurde am 12.01.2005 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Offenbach am Main eingetragen. Die BEWENT GmbH Offenbach (kurz: BEWENT) bildet zusammen mit der GBM ein Gemeinschaftsunternehmen. Neues Personal

wird zukünftig nicht mehr in der GBM sondern ausschließlich in der BEWENT eingestellt.

Ein wichtiges Ziel der GBM im neuen Geschäftsjahr ist die Erarbeitung von Leistungsverträgen mit dem ESO Eigenbetrieb, die bis zum Jahresende fertig gestellt sein sollen. Dieser Prozess wird durch den kaufmännischen Bereich der SOH unterstützt.

Bis zum Jahresende 2004 wurden zahlreiche weitere Defizite und Rückstände, die vor allem den Bereich der Baumaßnahmen im Vermögenshaushalt betreffen, aufgedeckt. Die Klärung und Aufarbeitung dieser Probleme wird sich vermutlich noch über das gesamte neue Wirtschaftsjahr 2005 erstrecken. Für die in diesem Zusammenhang erwarteten Aufwendungen wurden in 2004 Rückstellungen gebildet.

Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung durch die SOH wurde im Jahr 2003 ein strategischer Partner für die GBM gesucht. Das Vergabeverfahren nach VOL der GBM GmbH wurde vorzeitig beendet, da sich alle Bieter aus den Vertragsverhandlungen zurückgezogen haben. Derzeit werden konzerninterne Kooperationsmöglichkeiten untersucht („Projekt Procedo“).

Die Haushaltslage der Stadt Offenbach bleibt auch im Jahr 2004 angespannt. Die geplanten Haushaltsansätze dür-

Konzernlagebericht 2004

fen nur als Richtwerte gesehen werden, die jederzeit korrigiert werden können.

Für das Geschäftsjahr 2005 ist das Ergebnis mit 3,1% von der Gesamtleistung, d.h. in Höhe von ca. 188 T€ geplant. Der Umsatz wird in Höhe von 6.108,0 T€ erwartet. Die laufenden Vertragsverhandlungen mit der Stadt Offenbach können die geplanten Größen maßgeblich beeinflussen.

EEG Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (kurz: EEG)

Für das Jahr 2005 erwartet die Geschäftsführung der EEG wiederum eine positive Ertragslage. Zu Jahresbeginn wurde die Auslastung durch bereits vorliegende Aufträge auf 80% beziffert. Wesentliche Projekte sind die Hafententwicklung sowie der Ausbau der EEG als Dienstleister für Stadt, Holding und Schwestergesellschaften.

Die EEG steht in der uneingeschränkten Haftung als Komplementär der RSW Rumpenheim Süd-West GmbH & Co. KG (kurz: RSW).

Derzeit ist die RSW mit folgenden laufenden Projekten befasst:

1. Neubau der Ernst-Reuter-Schule und Entwicklung des ehemaligen Geländes der Ernst-Reuter-Schule
2. Entwicklung des neuen Stadtteils Waldheim-Süd

Für das Geschäftsjahr 2005 plant die Gesellschaft bei Umsätzen in Höhe von 2.170 T€ ein Ergebnis von 104 T€.

GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (kurz: GBO)

Die Finanz- und Ertragslage wird weiterhin wesentlich von den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (Instandhaltung/ Modernisierung) beeinflusst. Zur Verbesserung der Ertragslage soll auch in Zukunft der Verkauf oder die anderweitige Verwendung unrentabler Verwaltungseinheiten vollzogen sowie Mietsteigerungen im Bereich der nicht preisgebundenen Wohnungen genutzt werden. Die daraus resultierenden Erlöse sollen neben der Sicherung eines hohen Instandhaltungsetats auch die Vermögens- und Finanzlage verbessern, als Grundlage für das einzubringende Eigenkapital bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Trotz der anhaltenden schlechten wirtschaftlichen Lage der Privathaushalte, konnte auf Grund eines besseren Forderungsmanagements sowie einer besseren Mieterauswahl bei Neuvermietungen, im Bereich des Mietforderungsbestandes und der damit verbundenen Abschreibungen auf Mietforderungen, der Negativentwicklung wesentlich entgegen gewirkt werden.

Mit dem Konzept zur besseren Vermarktung von Stadthalle und Capitol

wird durch den geschaffenen Personal- und Vermarktungspool eine Verbesserung der Jahresergebnisse von ca. 90 T€ erwartet. Mit dem Engagement für die Veranstaltungshäuser und für das Bürgerhaus Rumpenheim leistet die Gesellschaft einen wesentlichen Beitrag zu den „weichen Standortfaktoren“ in Offenbach und somit zur Schaffung von Kriterien für den Zuzug von „Besserverdienenden“ nach Offenbach.

Die Gesellschaft strebt weiterhin an, Maßnahmen zur Stadtgebietsentwicklung mit Ihren Kooperationspartnern zu entwickeln und konstruktiv zu begleiten.

Für das Geschäftsjahr 2005 plant die GBO bei Umsätzen in Höhe von 26.353 T€ ein Ergebnis von 1.096 T€.

Stadthalle Offenbach Veranstaltungs GmbH (kurz: Stadthalle)

Die Gesellschaft sieht sich auch im kommenden Wirtschaftsjahr trotz umgesetzter Kapazitätserweiterung der Halle weiter mit subventionierten Konkurrenzveranstaltern konfrontiert. Eine wesentliche Verbesserung der Umsatz- und Ergebnissituation für die Jahre 2005 und 2006 lässt sich jedoch durch den Vertrag mit dem Land Hessen, vertreten durch den Regierungspräsidenten Darmstadt, erzielen. Vertragsgegenstand ist die Vermietung von Räumlichkeiten und technischen Einrichtungen der Stadthalle zur Durchführung des Erörter-

Konzernlagebericht 2004

zungstermins im Planfeststellungsverfahren für den geplanten Ausbau des Flughafens Frankfurt/Main für den Zeitraum von 6 bis 8 Monaten (von August 2005 bis März/April 2006).

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Kooperation mit der Schwestergesellschaft ECO Event Center GmbH Offenbach. Seit Januar 2005 ist unter einheitlicher Geschäftsführung eine Zusammenlegung der Geschäftsbearbeitung beider Gesellschaften erfolgt. Dies schafft die Basis für Synergien und Potenziale auf der Kostenseite, aber auch die Möglichkeit, die längerfristige Belegung der Stadthalle durch das Regierungspräsidium zu kompensieren. Die Stadthalle schafft sich damit eine Alternative, um die Stammkundschaft im Großen und Ganzen am Standort zu halten.

Diese positiven Faktoren schaffen eine gute Basis und Raum für die gezielte Arbeit an neuen, transparenten Vertriebskonzepten und Strukturen der Gesellschaft, um die Stadthalle für potenzielle Veranstalter attraktiver zu machen. Umständliche und komplizierte Preiskalkulationen sollen durch klare, verständliche Pauschalpreise ersetzt werden, die in einem günstigeren Verhältnis zu dem Angebot der Konkurrenz stehen. Die Gesellschaft sieht hier eine konkrete Chance, die Veranstalter wieder längerfristig an das Haus zu binden und so die notwendige Grundlage zur

Imagestärkung und Etablierung der Stadthalle als großes Veranstaltungshaus der Stadt Offenbach zu schaffen.

Für das Geschäftsjahr 2005 plant die Gesellschaft bei Umsätzen in Höhe von 655 T€ ein Ergebnis von -189 T€. Bei diesen Zahlen ist noch nicht der Effekt aus dem Vertrag mit dem Land Hessen berücksichtigt.

Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG (kurz: MVO)

Aufgabe der Gesellschaft ist die Entwicklung des Hafens in einen Wohn- und Dienstleistungsstandort. Mit der Entwicklung des Offenbacher Hafens ist die Entmietung der Grundstücke verbunden. Den daraus resultierenden geringeren Erlösen aus dem Hafenbetrieb stehen geringere Aufwendungen gegenüber. Aus dem Betrieb des Hafens sowie für die Projektsteuerung „Entwicklung Hafen“ wird in 2005 ein Überschuss erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2005 plant MVO bei Umsätzen in Höhe von 1.464 T€ ein Ergebnis von 7 T€.

Hafen Offenbach Verwaltungsgesellschaft mbH (kurz: HOV)

Die Gesellschaft wird auch in 2005 ihre Stellung als Komplementärin der MVO wahrnehmen. Eine Übernahme weiterer Aufgaben ist aktuell nicht vorgesehen.

ECO Event Center Offenbach GmbH (kurz: ECO)

Die Vermarktung des Capitol-Theaters wird auch weiterhin schwerpunktmäßig über die beiden Sparten Event- und Konzertveranstaltungen und öffentlich-kulturelle Veranstaltungen erfolgen. Eine Erweiterung auf die Sparte Tagungs- und Kongressveranstaltungen ist aufgrund der regionalen Konkurrenz und der erforderlichen Umbaukosten nicht vorgesehen.

Der Fokus der Gesellschaft liegt primär auf den ertragreichen Konzert- und Eventveranstaltungen, da in diesem Bereich die notwendigen Deckungsbeiträge erwirtschaftet werden können.

Als Imageträger der GBO sowie der Stadt Offenbach wird die ECO aber weiterhin im öffentlich-kulturellen Veranstaltungsbereich tätig sein, auch wenn hier kurz- und mittelfristig keine Kostendeckung zu erwarten ist. In diesem Zusammenhang ist besonders die Kooperation mit der Neuen Philharmonie Frankfurt, die im Capitol Theater ab Februar 2005 ihren neuen Sitz hat, zu erwähnen. Hier ist eine deutliche Aufwertung des Hauses und der Region zu erwarten, an der letztendlich die ECO partizipieren wird, auch wenn der Vertrag nicht unbedingt mit einer deutlichen Umsatzsteigerung einhergeht.

Ein wesentlicher Aspekt für die Geschäftsentwicklung wird die Ko-

Konzernlagebericht 2004

operation mit der Schwestergesellschaft Stadthalle Offenbach Veranstaltungs GmbH sein. Seit Januar 2005 ist unter einheitlicher Geschäftsführung eine Zusammenlegung der Geschäftsbesorgung beider Gesellschaften erfolgt. Dies schafft die Basis für Synergien und Einsparpotenziale auf der Kostenseite, aber auch die Möglichkeit, über die Kombination von Veranstaltungen die Umsatzsituation zu verbessern.

Zusammenfassend ist für das Geschäftsjahr 2005 noch keine wesentliche Besserung der Umsatzentwicklung zu erwarten. Unter Berücksichtigung der neuen Ergebnisstruktur geht die Gesellschaft bei der Planung für 2005 von einer Gesamtleistung in Höhe von 658 T€ aus. Bei veranschlagten Aufwendungen von 789 T€, wird ein Jahresfehlbetrag von 132 T€ vor Steuern erwartet.

ESO Service GmbH (kurz: ESO S)

Die Gesellschaft erbringt überwiegend Leistungen für die ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH. Anteile an der ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH wurden per 01.01.2005 zu 49 % an die Meinhardt Städtereinigung GmbH & Co. KG verkauft. Veränderungen im Auftragsvolumen sind für die Gesellschaft daraus nicht zu erwarten. Die Planung für das Wirtschaftsjahr 2005 geht von weiterhin steigenden Umsatzerlösen im Wesentlichen mit dem Gesellschafter sowie einem steigen-

den positiven Jahresergebnis aus. Die Anzahl der Mitarbeiter wird sich dabei schrittweise weiter erhöhen.

Für das Geschäftsjahr 2005 plant die ESO S bei Umsätzen in Höhe von 2.594 T€ ein Ergebnis von 44 T€.

Main Mobil Offenbach GmbH

Die Gesellschaft ist gegründet worden, um sich am zunehmenden Wettbewerb im hessischen öffentlichen Personennahverkehr aktiv zu beteiligen. Dabei soll sie mindestens die Marktanteile der Schwestergesellschaft Offenbacher Verkehrs-Betriebe GmbH (OVB) in der Stadt Offenbach am Main sichern helfen und gegebenenfalls über die Stadt hinaus zusätzliche Marktanteile gewinnen. Das Fahrpersonal ist in den Tarif des Landesverbandes Hessischer Omnibusunternehmen eingruppiert. Verwaltungs-, Planungs- und technische Dienstleistungen werden zu marktüblichen Preisen bei der Offenbacher Verkehrs-Betriebe GmbH (OVB) eingekauft. Damit ist die Gesellschaft kostenmäßig gut auf den Wettbewerb vorbereitet.

Die Gesellschaft ist zunächst mit Auftragslinienverkehr in der Größenordnung von etwa 1,1 Mio. km p. a. in Offenbach durch die OVB beauftragt. Auf Basis dieser Leistung stellt sich das Ergebnis 2004 und die Planung 2005 (Umsatz T€ 3.424; Aufwand T€ 3.336, Ergebnis T€ 59) dar. Hinzu kommen werden nach und nach

Leistungen, die die OVB im Zuge von natürlicher Fluktuation beim Fahrpersonal nicht mehr betreiben kann.

Die Gesellschaft wird sich daneben um die im Laufe des Jahres 2005 (Betriebsbeginn 10.12.2005) auszuscheidenden Linienbündel „Landkreis Offenbach Mitte“ und „Landkreis Offenbach West“ (je ca. 1,25 Mio. km p. a.) bewerben. Sollte diese Bewerbung erfolgreich sein, sind zum Jahresende 2005 Investitionen in ca. 50 Fahrzeuge und die Einstellung von knapp 100 Busfahrern erforderlich.

Risiken

Die SOH hat einen allgemeinen Richtlinienkatalog zum Risikomanagement im Konzern erarbeitet, in dem die Risikobereiche sowie die Möglichkeiten der Risikoerkennung und -bewertung aufgezeigt werden.

Die Beurteilung der Risikosituation im SOH-Konzern, die anhand der für die einzelnen Unternehmensbeteiligungen benannten und nachstehend dargestellten Risiken erfolgte, hat ergeben, dass der Fortbestand der Gesellschaft unter Substanz- und Liquiditätsgesichtspunkten nicht gefährdet ist und auf absehbare Zeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar sind.

Ein Risiko wird in der Entwicklung des Hafengeländes aufgrund der ermittelten Altlastensituation und des großen Finanzbedarfs gesehen. Durch die

Konzernlagebericht 2004

Suche nach geeigneten externen Investoren für das Projekt Hafen Offenbach sollen die finanziellen Risiken für den Konzern reduziert werden.

Unternehmerische Risiken können sich bei der GBO mittel- bis langfristig dann ergeben, wenn die Wohnungsbestände nicht ständig durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen der Nachfrage nach adäquatem Wohnraum angepasst werden. Als Mittel zur strategischen Ausrichtung des Immobilienbestands hat die GBO ein Portfoliomanagementsystem eingerichtet. Hieraus können die Informationen für die Planung zukünftiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entnommen werden. Chancen, den Bestand der Gesellschaft auch weiterhin gut vermieten zu können, ergeben sich einmal aus der Bedeutung des Standortes Offenbach als Teil des Ballungsgebietes Rhein-Main und insbesondere aus der unmittelbaren Nähe zu Frankfurt/Main, wo das vorhandene Potenzial nicht ausreicht, um den jährlichen Bedarf von zusätzlichen Wohnungen zu befriedigen und um die Stabilität des Marktes zu gewährleisten.

Ein weiteres Risiko ergibt sich aus der Geschäftsentwicklung der RSW-Rumpenheim Süd West GmbH & Co. KG (RSW). Als Komplementär der RSW haftet die EEG unbeschränkt. Mit den Ergebnissen aus Erschlies-

sung und Entwicklung von Rumpenheim Süd West und Waldheim Süd sollen die aufgelaufenen Verluste gegenfinanziert werden.

Ferner hängt die Entwicklung des Ergebnisses der SOH auch im Geschäftsjahr 2005 von der Entwicklung der Ergebnisse ihrer Beteiligungen ab – insbesondere von der Entwicklung der Verlustübernahmen. Die vorgesehene Umsetzung der Kooperation zwischen OVB und VGF im Jahre 2005 wird dieses Risiko reduzieren.

Über die normale Entwicklung der Geschäftstätigkeit hinaus sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag hervorzuheben.

Offenbach am Main, im Juni 2005



Joachim Böger



Winfried Männche



Peter Walther



familienfreundlich und lebensnah

Besser leben in Offenbach – sichert die Rahmenbedingungen für Menschen, die Zukunft aktiv mitgestalten möchten. Wir bieten gesunde Lebensräume zum Wohlfühlen und Entfalten. Und schaffen Strukturen, in denen soziale und wirtschaftliche Kompetenz das Miteinander nachhaltig prägt.

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2004

Aktivseite

Stadtwerke Offenbach
Holding GmbH

Aktivseite	€	€	31.12.2004 €	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		424.406,11		500
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken (davon Grundstücke mit Bahnkörper: 17.564 €)	18.076.702,17			18.299 (18)
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.278.571,04			164.055
3. Speicher- und Regleranlagen	578.530,00			626
4. Leitungsnetz mit Abnehmeranschlüssen	11.514.732,00			12.686
5. Zähler und Messgeräte	3.527,00			5
6. Gleisanlagen, Streckenausrüstungen und Sicherungsanlagen	34.052,00			39
7. Fahrzeuge für Personen und Güterverkehr	2.607.679,00			1.813
8. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.312.027,67			2.024
9. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	464.595,37			137
10. Bauvorbereitungskosten	160.066,98			98
		206.030.483,23		199.782
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	38.047.766,61			38.072
2. Beteiligungen	95.331,29			96
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00			61
4. Sonstige Ausleihungen	67.197,52			97
		38.210.295,42		38.326
			244.665.184,76	238.608
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	408.354,97			532
2. Unfertige Leistungen	9.520.387,67			8.788
3. Waren	42.934,47			34
4. Geleistete Anzahlungen	541.188,73			502
		10.512.865,84		9.856
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.717.237,57			19.168
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.098,45			3
3. Forderungen gegen die Alleingesellschafterin	5.016.783,14			2.688
4. Sonstige Vermögensgegenstände	10.509.270,17			12.509
		21.246.389,33		34.368
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		15.586.904,95		20.910
			47.346.160,12	65.134
C. Rechnungsabgrenzungsposten			228.529,39	273
			292.239.874,27	304.015

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2004
Passivseite

Passivseite	€	€	31.12.2004 €	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		43.458.600,00		43.459
II. Kapitalrücklage		21.167.686,69		21.167
III. Gewinnrücklagen	14.175.855,92			13.172
Aktivischer Unterschiedsbetrag aus assoziierten Unternehmen	<u>-106.604,55</u>			-63
		14.069.251,37		13.109
IV. Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung		13.141.826,56		13.142
V. Konzern-Bilanzgewinn		14.769.907,77		16.161
VI. Ausgleichsposten für die Anteile anderer Gesellschafter				
1. Anteil Dritter an Kapital und Rücklagen	2.364.051,97			2.311
2. Anteil Dritter am Gewinn	<u>24.049,06</u>			53
		<u>2.388.101,03</u>		2.364
			108.995.373,42	109.402
B. Empfangene Ertragszuschüsse			749.830,00	890
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.195.495,00		2.134
2. Steuerrückstellungen		244.302,00		183
3. Sonstige Rückstellungen		<u>12.790.685,40</u>		11.097
			15.230.482,40	13.414
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		114.240.356,72		107.829
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		34.047.635,50		33.476
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		10.272.728,09		16.967
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.426.961,82		4.994
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		72.624,50		434
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin		0,00		17
7. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>3.996.099,01</u>		16.436
			167.056.405,64	180.153
E. Rechnungsabgrenzungsposten			207.782,81	156
			292.239.874,27	304.015

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2004

	€	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		76.415.163,78		73.725
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		651.893,63		868
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		132.164,59		103
			77.199.222,00	74.696
4. Sonstige betriebliche Erträge			3.892.053,64	2.390
			81.091.275,64	77.086
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.375.605,40			3.880
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	23.968.693,06			23.062
		28.344.298,46		26.942
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	29.013.511,49			28.591
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	8.293.519,39			8.074
		37.307.030,88		36.665
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.080.568,23		6.311
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens		11.296,94		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		10.565.778,30		8.629
			82.308.972,81	78.547
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		5.997.610,03		6.580
10. Erträge aus Beteiligungen		10.274,69		10
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.099,35		21
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		537.311,48		578
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.300.015,99		5.581
			1.252.279,56	1.608
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			34.582,39	147
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		88.567,40		166
16. Erstattete (-) sonstige Steuern		702.784,90		-469
			791.352,30	-303
17. Erträge aus Verlustübernahme			393.304,64	511
18. Konzernjahresfehlbetrag (-) / -überschuss			-363.465,27	961
19. Anteile Dritter am Gewinn			24.049,06	53
20. Gewinnvortrag			15.157.422,10	15.253
21. Konzern-Bilanzgewinn			14.769.907,77	16.161

Konzernanlagevermögen zum 31. Dezember 2004

Teil 1: Anschaffungs- und Herstellungskosten

Stadtwerke Offenbach
Holding GmbH

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01.2004 €	Zugänge €	Umbuchungen Umsetzungen (US) €	Abgänge Kapitalzuschüsse (Z) €	Stand 31.12.2004 €
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.423.986,56	92.911,10	0,00	41.041,12	1.475.856,54
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.423.986,56	92.911,10	0,00	41.041,12	1.475.856,54
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken (davon Grundstücke mit Bahnkörper)	24.826.877,16 17.563,90	90.199,70	0,00	0,00	24.917.076,86 17.563,90
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	212.290.919,30	10.772.586,03	0,00	830.000,00 (Z) 965.121,38	221.268.383,95
3. Speicher- und Regleranlagen	2.755.712,24	0,00	0,00	0,00	2.755.712,24
4. Leitungsnetz mit Abnehmeranschlüssen	50.980.928,10	0,00	0,00	104.388,74	50.876.539,36
5. Zähler und Messgeräte	570.517,63	0,00	0,00	0,00	570.517,63
6. Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherungsanlagen	1.354.733,19	0,00	0,00	0,00	1.354.733,19
7. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	16.153.447,19	1.999.381,92	0,00	483.339,78 (Z) 839.845,09	16.829.644,24
8. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.729.145,62	980.242,59	136.638,84	498.884,86	13.347.142,19
9. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	136.638,84	464.595,37	-136.638,84	0,00	464.595,37
10. Bauvorbereitungskosten	98.483,72	61.583,26	0,00	0,00	160.066,98
Summe Sachanlagen	321.897.402,99	14.368.588,87	0,00	1.313.339,78 (Z) 2.408.240,07	332.544.412,01
Summe Pos. A I + A II	323.321.389,55	14.461.499,97	0,00	1.313.339,78 (Z) 2.449.281,19	334.020.268,55
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	38.252.574,01	6.529.884,54	0,00	6.274.725,37	38.507.733,18
2. Beteiligungen	95.331,29	0,00	0,00	0,00	95.331,29
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	61.355,00	0,00	0,00	61.355,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	100.961,08	0,00	0,00	29.829,95	71.131,13
Summe Finanzanlagen	38.510.221,38	6.529.884,54	0,00	6.365.910,32	38.674.195,60
Summe Anlagevermögen	361.831.610,93	20.991.384,51	0,00	1.313.339,78 (Z) 8.815.191,51	372.694.464,15

Konzernanlagevermögen zum 31. Dezember 2004

Teil 2: Abschreibungen

Stadtwerke Offenbach
Holding GmbH

Abschreibungen

	Stand 01.01.2004 €	Abschreibungen d. Geschäftsjahres €	Entnahme für Abgänge €	Zuschreibungen d. Geschäftsjahres €	Stand 31.12.2004 €	Buchwerte 31.12.2004 €	Buchwerte 31.12.2003 €
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	924.271,56	163.063,99	35.885,12	0,00	1.051.450,43	424.406,11	499.715,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	924.271,56	163.063,99	35.885,12	0,00	1.051.450,43	424.406,11	499.715,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken (davon Grundstücke mit Bahnkörper)	6.528.063,08	312.311,61	0,00	0,00	6.840.374,69	18.076.702,17 17.563,90	18.298.814,08 17.563,90
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.235.932,67	2.870.166,29	116.286,05	0,00	50.989.812,91	170.278.571,04	164.054.986,63
3. Speicher- und Regleranlagen	2.129.402,24	47.780,00	0,00	0,00	2.177.182,24	578.530,00	626.310,00
4. Leitungsnetz mit Abnehmeranschlüssen	38.294.833,10	1.166.180,85	99.206,59	0,00	39.361.807,36	11.514.732,00	12.686.095,00
5. Zähler und Messgeräte	565.862,63	1.128,00	0,00	0,00	566.990,63	3.527,00	4.655,00
6. Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherungsanlagen	1.315.987,19	4.694,00	0,00	0,00	1.320.681,19	34.052,00	38.746,00
7. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	14.340.798,19	721.012,14	839.845,09	0,00	14.221.965,24	2.607.679,00	1.812.649,00
8. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.704.735,03	794.231,35	463.851,86	0,00	11.035.114,52	2.312.027,67	2.024.410,59
9. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	464.595,37	136.638,84
10. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.066,98	98.483,72
Summe Sachanlagen	122.115.614,13	5.917.504,24	1.519.189,59	0,00	126.513.928,78	206.030.483,23	199.781.788,86
Summe Pos. A I + A II	123.039.885,69	6.080.568,23	1.555.074,71	0,00	127.565.379,21	206.454.889,34	200.281.503,86
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	180.335,02	279.631,55	0,00	0,00	459.966,57	38.047.766,61	38.072.238,99
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.331,29	95.331,29
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.355,00
4. Sonstige Ausleihungen	3.938,60	0,00	0,00	4,99	3.933,61	67.197,52	97.022,48
Summe Finanzanlagen	184.273,62	279.631,55	0,00	4,99	463.900,18	38.210.295,42	38.325.947,76
Summe Anlagevermögen	123.224.159,31	6.360.199,78	1.555.074,71	4,99	128.029.279,39	244.665.184,76	238.607.451,62

Konzernanhang

Konsolidierungskreis

Die Muttergesellschaft ist die Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Offenbach am Main, eingetragen im Handelsregister Offenbach in der Abteilung B unter der Nummer 4429.

Die vollkonsolidierten Unternehmen sowie die Beteiligungsunternehmen, bei denen das Mutter- oder ein Tochterunternehmen mindestens 20% der Anteile hält (assoziierte Unternehmen) sind, einschließlich der Firmenabkürzungen, auf Seite 3 zusammengestellt.

Unternehmen, die wegen untergeordneter Bedeutung i.S. des § 296 II HGB nicht in die Vollkonsolidierung einbezogen wurden, sind ebenfalls in der Darstellung enthalten und entsprechend gekennzeichnet. Die Anteile dieser Gesellschaften wurden unter den Finanzanlagen als Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Diese sind jedoch vollständig abgeschrieben worden.

Allgemeine Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsgrundsätze

Der Einzelabschluss der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH (SOH) und die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2004 wurden einheitlich nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Die Gliederung des Konzernabschlusses entspricht derjenigen für den Einzelabschluss der SOH, ergänzt um Formblattvorschriften der einbezogenen Tochterunternehmen und besonderer Posten für Konzernabschlüsse.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen und ggf. einer zeitanteiligen Abschreibung von 10 bzw. 20%, erfasst.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten bzw. mit Geschäfts- und anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdauer-
methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Erbbaurechten längstens auf die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben. Bei erworbenen gebrauchten Immobilien wurde die Restnutzungsdauer nach der Einschätzung des Sachverständigen im Wertermittlungsgutachten festgelegt. Bei abgeschlossenen Vollsanierungen wurde die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre neu festgesetzt. Selbständige Garageneinheiten wurden auf eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Bauten auf fremden Grundstücken werden nach der Restnutzungsdauer-
methode unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen werden mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet; zurechenbare Bauzinsen werden eingerechnet. Abschreibungen des Sachanlagevermögens erfolgen, gemäß der Konzernrichtlinie seit dem 01.01.2000, grundsätzlich linear; Altanlagen werden weiterhin – soweit steuerlich zulässig – degressiv abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6 Abs. 2 EStG werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Bewertung der Beteiligungen – soweit nicht nach der Equity-Methode bewertet – erfolgte zu Anschaffungskosten. Die Ausleihungen sind zum Nominalwert bilanziert.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Grundstücke ohne Bauten sowie der Bestand an Waren werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Bei der Bewertung werden angemessene Gängigkeitsabschreibungen vorgenommen. Unfertige Leistungen sind mit den Herstellungskosten einschließlich notwendiger Gemeinkosten aktiviert.

Konzernanhang

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert, erkennbare Einzelrisiken werden durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt. Für das allgemeine Ausfallrisiko besteht eine Pauschalwertberichtigung.

Die als Sonderposten passivierten Ertragszuschüsse werden mit jährlich 5 % der jeweiligen Zuführungsbeträge aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionen, Jubiläumswendungen und Alterszeitverpflichtungen werden mit den nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Berücksichtigung der Sterbetafeln 1998 ermittelten Teilwerten passiviert. Der Rechnungszinsfuß beträgt 6 %, bei den Altersteilzeitverpflichtungen 5,5 %.

Bei den übrigen Rückstellungen sind alle ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten werden ausschließlich mit ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert.

II. Stichtag des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH und der einbezogenen, vollkonsolidierten Unternehmen aufgestellt worden.

Die Energieversorgung Offenbach AG (EVO) wurde auf Grundlage des Jahresabschlusses zum 30.09.2004 als assoziiertes Unternehmen bewertet.

Die Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach und die Südhessen Bus GmbH wurden auf Grundlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2004 als assoziierte Unternehmen bewertet.

Die ESO Recycling- und Containerdienst GmbH (i.L. seit 01.07.2004) wurde unverändert auf Grundlage des geprüften, aber noch nicht testierten Jahresabschlusses 2003 bewertet.

III. Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Kapitalkonsolidierung wurden die Beteiligungsbuchwerte mit dem jeweiligen – um die Anteile Dritter gekürzten – Eigenkapital der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften verrechnet (§ 301 HGB Buchwertmethode). Zeitpunkt der Erstkonsolidierung war für jedes Unternehmen der Zeitpunkt seiner erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss im Sinne von § 301 Abs. 2 Satz 1 HGB, d.h. der Beginn des Konzerngeschäftsjahres der erstmaligen Einbeziehung, frühestens jedoch der Erwerbstag.

Bei der Erstkonsolidierung der GBO ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von 16.537 T€, der sich durch die Folgekonsolidierung auf 13.172 T€ verminderte. Der Unterschiedsbetrag resultiert im Wesentlichen aus einem sehr günstigen

„Erwerbspreis“ (Sacheinlagebetrag) der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH im Sinne von „lucky buy“.

Aus der Erst- und Folgekonsolidierung der OVB (24 T€), der ESO D (1 T€), der OKM (1 T€), der GBM (1 T€), der HOV (1 T€) und der MVO (2 T€) ergaben sich jeweils aktivische Unterschiedsbeträge, die mit dem passivischen Unterschiedsbetrag aus der GBO verrechnet wurden.

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen wurden nach der Equity-Methode (§ 312 HGB) bewertet. Die Bewertung erfolgte nach der Buchwertmethode anhand der aktuellen Jahresabschlüsse dieser Gesellschaften. Als Zeitpunkt für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages wurde für den Anteil an der Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach (HFG) der Stichtag der erstmaligen Aufstellung eines Konzernabschlusses (01.01.1990), für die Anteile an der ESO Recycling- und Containerdienst GmbH der Stichtag des Anteilserwerbs gewählt, für die Südhessen Bus GmbH die erstmalige Einbeziehung zum 01.01.2002.

Die Beteiligungsquote der Muttergesellschaft an der EVO verminderte sich durch die Ausgabe von Belegschaftsaktien von 49,066 % auf 48,98 %. Die Gesellschaft ist von der Pflicht zur Aufstellung eines Teilkonzernabschlusses befreit, die Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen erfolgte auf Basis des Einzel-

Konzernanhang

abschlusses erstmalig zum 30.09.2001. Im Berichtsjahr ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag von 20.662 T€ (Vorjahr 20.240 T€).

Der bei der HFG nach Verrechnung des anteiligen Verlustvortrages ursprünglich verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag von 63 T€ hat sich nach Erhöhung der Beteiligungsquote im Berichtsjahr um 43 T€ auf 106 T€ erhöht, er ist offen von den Gewinnrücklagen abgesetzt.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Unternehmen wurden aufgerechnet.

Sämtliche Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen wurden verrechnet.

Auf Gegenstände des Sachanlagevermögens, die aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen resultieren, wurde eine Zwischenergebniseleminierung in Höhe von 1.841 T€ vorgenommen.

IV. Wesentliche Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr sind die Main Mobil Offenbach GmbH und die Bewent GmbH Offenbach mit einer unbereinigten Bilanzsumme von 1.259 T€ erstmalig als vollkonsolidierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen worden.

Die erstmals vollkonsolidierten Unternehmen sind mit insgesamt 166 T€ Erträgen und 197 T€ Aufwendungen – ebenfalls jeweils vor Aufwands- und Ertragskonsolidierung – in die Konzern-erfolgsrechnung einbezogen worden.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen im Geschäftsjahr 2004 ist im Konzernanlagevermögen (Seite 27–28) dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Liefer- und Leistungsfordernungen sind 11 T€ und bei den sonstigen Vermögensgegenständen 213 T€ mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind 3.761 T€ und in den sonstigen Vermögensgegenständen sind 1.530 T€ bei den Tochtergesellschaften ausgewiesene Forderungen an die Alleingesellschafterin Stadt Offenbach der Muttergesellschaft enthalten.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen des Mutterunternehmens gegen die Alleingesellschafterin resultieren aus dem Treuhandkonto GBM/ Stadt Offenbach (Termingeldanlagen in Höhe von 3.695 T€ zuzüglich 2 T€ Zinsen) sowie aus Forderungen aus Termingeldanlagen gegen den

Eigenbetrieb Stadt Offenbach (1.300 T€). Des Weiteren sind Forderungen aus Umsatzsteuern in Höhe von 45 T€ sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5 T€ abzüglich Verbindlichkeiten in Höhe von 30 T€ ausgewiesen.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen 33 T€ auf abgrenzte Zinsen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Im Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 157 T€ enthalten.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital im Konzern beträgt 43.459 T€ und entspricht dem gezeichneten Kapital der SOH. Die ausgewiesene Kapitalrücklage der einbezogenen Unternehmen betrifft die Muttergesellschaft. Die Gewinnrücklagen betreffen die Muttergesellschaft (6.678 T€) und Tochtergesellschaft GBO (7.498 T€). Zu den von den Gewinnrücklagen abgesetzten aktiven Unterschiedsbeträgen aus assoziierten Unternehmen vergleiche die Erläuterungen im Abschnitt Konsolidierungsgrundsätze (Seite 29).

Empfangene Ertragszuschüsse

Dieser Bilanzposten beinhaltet die von der SOH an ihre Anschlussnehmer berechneten Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskostenbeiträge.

Konzernanhang

Das Eigenkapital hat sich insgesamt wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2004 T€	Jahres- überschuss T€	Einstellung Gewinnrücklagen T€	Folge Konsolidierung T€	Stand 31.12.2004 T€
Gezeichnetes Kapital	43.459				43.459
Kapitalrücklage	21.167				21.167
Gewinnrücklage	13.172		1.004		14.176
Aktivischer Unterschiedsbetrag aus assoziierten Unternehmen	-63			-44	-107
Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung	13.142				13.142
Konzern-Bilanzgewinn	16.161	-387	-1.004		14.770
Anteile anderer Gesellschafter	2.364	24			2.388
	109.402	-363	0	-44	108.995

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 2.195 T€.

In den Steuerrückstellungen sind 237 T€ enthalten, die eine Steuerabgrenzung gemäß § 274 Abs. 1 HGB betreffen.

Unter den sonstigen Rückstellungen hat der Konzern im Wesentlichen Rückstellungen für Sanierungsmaßnahmen (6.564 T€), Altersteilzeit (1.932 T€), Urlaubs- und Überstundenguthaben (749 T€), Hausbewirtschaftung (510 T€), ausstehende Rechnungen (498 T€) und Jahresabschlusskosten (308 T€) gebildet.

Verbindlichkeiten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen 25.578 T€ die bei der GBO ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Stadt Offenbach der Muttergesellschaft.

Die Zusammenstellung und die Fristigkeit der Verbindlichkeiten im Einzelnen:

Art der Verbindlichkeit	Gesamt- betrag T€	Bis 1 Jahr T€	Über 1 Jahr bis 5 Jahre T€	Über 5 Jahre T€
Gegenüber Kreditinstituten	114.240	3.796	12.155	98.289
Gegenüber anderen Kreditgebern	34.048	303	2.890	30.855
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen Aus Lieferungen und Leistungen	10.273	10.273		
	4.427	4.398	29	
Gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	72	72		
Sonstige Verbindlichkeiten	3.996	3.996		
– davon aus Steuern	1.948	1.948		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	878	878		
	167.056	22.838	15.074	129.144

Konzernanhang

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 110.806 T€ und von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 15.083 T€ durch Grundpfandrechte gesichert.

In den erhaltenen Anzahlungen sind 37 T€, bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 26 T€ und bei den sonstigen Verbindlichkeiten 44 T€ gegenüber der Alleingesellschafterin der Muttergesellschaft enthalten, die bei den Tochtergesellschaften bilanziert sind.

Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	2004 T€	2003 T€	Veränderung T€
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.603	25.083	+520
Erlöse aus dem Personennahverkehr	10.279	10.515	-236
Erlöse aus Entsorgung	7.371	4.893	+2.478
Erlöse aus Gebäudemanagement	5.994	5.619	+375
Erlöse aus Straßenreinigung	4.652	3.845	+807
Erlöse aus Grünwesen	3.554	3.532	+22
Erlöse aus Dienstleistung Krankenhaus	3.204	3.054	+150
Erlöse aus Entwässerung	3.005	1.949	+1.056
Erlöse aus Wasserpacht	2.761	2.761	0
Erlöse aus Projekterschließung	1.548	1.568	-20
Sonstige Umsatzerlöse	8.444	10.906	-2.462
Gesamt	76.415	73.725	2.690

Sonstige betriebliche Erträge

Hier sind periodenfremde und außerordentliche Erträge in Höhe von 935 T€ und neutrale Erträge enthalten. Die neutralen Erträge betreffen im Wesentlichen 581 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 264 T€.

Personalaufwand

Unter diesem Posten sind 2.221 T€ Aufwendungen für Altersversorgung ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2004 waren ohne Geschäftsführung, geringfügig Beschäftigte bzw. befristet Beschäftigte im Durchschnitt 277 Angestellte, 587

Arbeiter und 7 Beamte beschäftigt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Von den hier ausgewiesenen Posten betreffen 1.747 T€ periodenfremde bzw. außerordentliche Aufwendungen.

Sonstige Angaben

Seit dem 28.10.1999 ist die EEG als Komplementärin Vollhafter für die RSW-Rumpenheim Süd West GmbH & Co. KG. Die EEG-Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH erbringt keine Einlagen und hat keinen Kapitalanteil. Die SOH hat in Patronatserklärungen die Zusage erteilt, die EEG finanziell so auszustatten, dass die RSW bzw. EEG den Verbindlichkeiten aus dem Kreditvertrag

Konzernanhang

(Stand 31.12.2004: 4.806 T€) nachkommen kann.

Im Übrigen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte aus der Lieferung von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sowie von Waren.

Finanzielle Verpflichtungen

Bei der GBO bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 1 T€ aus den Anteilen am Geschäftsguthaben zweier Genossenschaftsbanken.

Bei der Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG besteht eine finanzielle Verpflichtung aus dem Pachtvertrag für den Hafen Offenbach von 300 T€ gegenüber der SOH.

Nicht in der Bilanz vermerkt sind Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten der GBO in Höhe von 3.311 T€ sowie finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 5.280 T€ für noch anfallende Kosten für Neubau- und Modernisierungstätigkeiten. Diesem Betrag stehen noch ausstehende Finanzierungsmittel in Höhe von 5.115 T€ gegenüber.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Konzerngesellschaften aus Leasing- und Serviceverträgen belaufen sich auf insgesamt 827 T€.

Geschäftsführung

Als Geschäftsführer der Muttergesellschaft waren im Geschäftsjahr bestellt:

Joachim Böger
(Sprecher der Geschäftsführung)
Klaus Bodensohn
(bis zum 31.12.2004)
Winfried Männche
Peter Walther
(ab 01.01.2005)

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung der Muttergesellschaft sind insgesamt 1.286 T€ zurückgestellt; die laufenden Bezüge betragen 120 T€.

Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 werden in analoger Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft betragen im Berichtsjahr 10 T€.

Offenbach am Main, im Juni 2005



Joachim Böger



Winfried Männche



Peter Walther

Bestätigungsvermerk

Für den Konzernabschluss der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Offenbach a. M., zum 31.12.2004 sowie für den zugehörigen Konzernlagebericht haben wir Datum vom 22. Juni 2005 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Offenbach a.M., aufgestellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2004 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss unter Beachtung

der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

Diesen Bericht erstatten wir unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Stuttgart, den 22. Juni 2005

EversheimStuible Treiberater GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schopen Dr. Stuible - Treder
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

*Für weitere Informationen
wenden Sie sich bitte an:*

SOH Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
Unternehmenskommunikation
Regina Preis
Hebestr. 14
D-63065 Offenbach
Tel.: 0 69/8 00 58-104
Fax: 0 69/8 00 58-190
E-Mail: Regina.Preis@soh-of.de
www.soh-of.de

Redaktion und Herausgeber
Stadtwerke Offenbach Holding GmbH

Idee, Konzeption und Gestaltung
M.A.D. Kommunikationsgesellschaft mbH,
Offenbach

Stand
August 2005