

## GESCHÄFTSBERICHT 2008



BERNBURG



GARDELEGEN



JESSEN (ELSTER)



SANGERHAUSEN







# GESCHÄFTSBERICHT 2008

# INHALT

3	<b>Aktiv in Sachsen-Anhalt</b>
5	<b>Unser Projekt ist die Stadt</b>
6	<b>Die Gesellschafter</b>
7	<b>Der Aufsichtsrat</b>
	SCHAUPLATZ BERNBURG
10	<b>Genial kleinstädtisch: Die Mischung macht's</b>
20	<b>Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates</b>
	JAHRESABSCHLUSS
22	<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008</b>
	SCHAUPLATZ GARDELEGEN
28	<b>Fabelhaft schön: Gartentraum mit Biertradition</b>
	JAHRESABSCHLUSS
39	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>
40	<b>Bilanz zum 31. Dezember 2008</b>
	SCHAUPLATZ JESSEN (ELSTER)
44	<b>Feine Sache: Wein, Kaviar und gutes Wasser</b>
	JAHRESABSCHLUSS
52	<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2008</b>
55	<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>
	SCHAUPLATZ SANGERHAUSEN
58	<b>Aufgeblüht: Eine Stadt im Namen der Rose</b>
68	<b>Impressum</b>



## AKTIV IN SACHSEN-ANHALT

AKEN ALSLEBEN ARTERN ASCHERSLEBEN BARLEBEN BARBY  
**BERNBURG** BEUNA BIEDERITZ BITTERFELD-WOLFEN CALBE  
COCHSTEDT COSWIG DESSAU-ROSSLAU DEUBEN DORNSTEDT  
DRÜBECK ECKARTSBERGA EGELN ELBINGERODE ELSTERAUE  
ERMSLEBEN ERXLEBEN (OHREKREIS) FALKENSTEIN FRIEDERS  
DORF FRIESDORF **GARDELEGEN** GERBSTEDT GRÄFENHAINICHEN  
GRÖBERS GRÖBZIG GRÖNINGEN GÜSTEN HALBERSTADT  
HALDENSLEBEN HALLE (SAALE) HECKLINGEN HÖHNSTEDT  
IRXLEBEN **JESSEN** KABELSKETAL KEMBERG KLIEKEN KLÖTZE  
KÖNNERN KÖTHEN LANGENDORF (LK WEISSENFELS) LANGEN  
WEDDINGEN LEUNA LUTHERSTADT WITTENBERG MAGDEBURG  
MERSEBURG MÖSER MOLMERSWENDE MULDENSTEIN NAUEN  
DORF NIENBURG (SAALE) OEBISFELDE PRETTIN QUETZDÖLS  
DORF RADEGAST RÖBLINGEN AM SEE SANDERSDORF SANDERS  
LEBEN **SANGERHAUSEN** SCHÖNEBECK SCHKÖNA SCHRAPLAU  
SCHRENZ SEEHAUSEN (BÖRDE) STASSFURT STENDAL STEUDEN  
STRÖBECK SÜLZETAL TEUTSCHENTHAL THURLAND TORNAU (LK  
WITTENBERG) TRÖGLITZ VOCKERODE WANZLEBEN WEFENS  
LEBEN WEFERLINGEN WEGELEBEN WELSLEBEN WERNIGERODE  
WETHAU WIPPRA WÖRLITZ ZAHNA ZÖRBIG UND DARÜBER  
HINAUS WOLFSBURG





# UNSER PROJEKT IST DIE STADT

Bauplätze sind Schauplätze. Sie verorten Veränderungen, wecken Neugier – und Schaulust ... Vor allem damit im Gepäck haben wir uns für unseren Geschäftsbericht auf den Weg gemacht und in vier ausgewählten Städten, in denen die SALEG in enger Zusammenarbeit mit den Verwaltungen und Bürgern Stadtentwicklung, Stadtsanierung und Stadtumbau betreibt, nach Neuem gesucht. Und weit mehr als Bemerkenswertes gefunden.

Vielleicht sind zwanzig Jahre nach der politischen Wende in der DDR überhaupt ein guter Zeitpunkt, um zurückzuschauen und ein Resümee zum Zustand der sachsen-anhaltinischen Städte zu ziehen. Dafür befragte die Journalistin Cornelia Heller die Bürgermeister bzw. Oberbürgermeister der Städte Jessen (Elster), Bernburg, Sangerhausen und Gardelegen, alle vier beispielhafte Klein- und Mittelstädte, die mit beachtlicher Hartnäckigkeit und Kontinuität ihren Stadtumbau gestalten.

Sei es Jessen an der Elster, wo die Altstadtanierung vor allem mit Mitteln aus dem Programm des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“ mit unserer Begleitung gelang. Sei es Gardelegen, wo exemplarisch unter anderem der Neu- und Umbau des „Pfarrer-Franz-Hauses“, heute ein Altenheim der Johanniter, mitten in der Stadt ermöglicht werden konnte. Oder Sangerhausen, wo der historische Markt in seiner alten Fassung heute wieder erlebbar ist und auf dessen Südseite ein neues Projekt auf unsere Mithilfe wartet. Und nicht zuletzt Bernburg, wo sich die einst marode, von Leerstand gezeichnete Talstadt wieder zu einem lebenswerten städtischen Raum entwickelt. Das alles sind Erfolgsgeschichten unserer gemeinsamen Arbeit und stehen so par excellence für die vielen Bau- und Schauplätze eines guten Geschäftsjahres 2008 der SALEG.

90 Städte und Gemeinden vertrauen, teilweise schon seit Jahren, auf die fachkundige und kompetente Arbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das ist ein enges, gewachsenes Verhältnis, von dem vor allem sie profitiert: die Stadt. Sie ist unser Projekt und steht im Mittelpunkt aller unserer Bemühungen. In ihr finden sich überall diese Schauplätze, im Kleinen und im Großen. Ihre Gesamtheit lässt heute, wie bei einem Puzzle, ein neues, erstaunliches Bild entstehen. Besucher sind zunehmend „baff“ vor Erstaunen, sie flanieren durch sehenswerte, bereits sanierte Innenstädte alter neuer Pracht und bleiben schaulustig an Bauzäunen und flatternden Absperrbändern stehen. Sie als Leser brauchen nun zunächst lediglich dieses erste Heft unserer „Schauplätze“-Reihe aufzuschlagen. Vielleicht wecken wir damit Ihre Schaulust und Sie sehen sich Bauplätze und Schauplätze vor Ort an.



RÜDIGER SCHULZ UND CONNY EGGERT  
GESCHÄFTSFÜHRUNG

Conny Eggert

Rüdiger Schulz

# DIE GESELLSCHAFTER 2008

Land Sachsen-Anhalt,  
vertreten durch das Ministerium  
für Landesentwicklung und Verkehr

Norddeutsche Landesbank, Girozentrale Hannover

Sparkassenbeteiligungsverband Sachsen-Anhalt

Öffentliche Feuerversicherung Sachsen-Anhalt

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

BHW Bausparkasse AG

Gemeinde Barleben

Stadt Dessau-Roßlau

Stadt Gardelegen

Stadt Güsten

Stadt Halberstadt

Stadt Jessen (Elster)

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Burgenlandkreis

Lutherstadt Wittenberg

Stadt Merseburg

Stadt Möckern

Stadt Quedlinburg

Gemeinde Reinsdorf

Stadt Sangerhausen

Stadt Seehausen

Stadt Staßfurt



# DER AUFSICHTSRAT 2008

**Dr. Hans-Joachim Gottschalk** (bis zum 08. September 2008)

Staatssekretär im Ministerium für Landesentwicklung  
und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt  
(Vorsitzender)

**André Schröder** (ab 15. September 2008)

Staatssekretär im Ministerium für Landesentwicklung  
und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt  
(Vorsitzender)

**Dr. Jürgen Allerkamp**

Mitglied des Vorstandes, Norddeutsche Landesbank,  
Girozentrale, Landesbank für Sachsen-Anhalt  
(Stellvertretender Vorsitzender)

**Horst Eckert**

Vorstandsvorsitzender, Stadtparkasse Magdeburg  
(Stellvertretender Vorsitzender)

**Dr. Christian Antz**

Referatsleiter, Ministerium für Wirtschaft und Arbeit  
des Landes Sachsen-Anhalt

**Frank Herforth**

Arbeitnehmervertreter, SALEG Sachsen-Anhaltinische  
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

**Astrid Sandström**

Regierungsoberamtsrätin, Ministerium der Finanzen  
des Landes Sachsen-Anhalt

**Uwe Schulze**

Landrat, Landkreis Anhalt-Bitterfeld

**Henning Schwarz**

Bankdirektor, Geschäftsleitung, Investitionsbank  
Sachsen-Anhalt

**Manfred Steffen**

Mitglied des Vorstandes, Öffentliche Versicherungen  
Sachsen-Anhalt

**Ingo Wünsche**

Bankabteilungsdirektor, Norddeutsche Landesbank,  
Girozentrale, Landesbank für Sachsen-Anhalt

**Jens Zillmann**

Bankdirektor, Norddeutsche Landesbank, Girozentrale,  
Landesbank für Sachsen-Anhalt









## Genial kleinstädtisch: Die Mischung macht's

AUF EINE TASSE KAFFEE MIT ...

... OBERBÜRGERMEISTER HENRY SCHÜTZE UND BAUDEZERNENT HOLGER KÖHNCKE

**Bernburg an der schönen Saale ist für viele eine noch immer unbekannte Schönheit ...**

*Henry Schütze:* ... Dabei verfügt Bernburg über ein komplett erhaltenes und intaktes historisches Gebäudeensemble, wahrlich sehenswert. Bernburg hatte einerseits keine Kriegsschäden, andererseits kam der sozialistische Stadtumbau, Gott sei Dank, 1989 ins Stocken. So war nach der Wende das einheitliche Ensemble noch da.

**... , das jedoch einheitlich kaum saniert war ...**

*Holger Köhncke:* ... und das in unterschiedlichen Qualitäten. Da war die Talstadt, unsere klassische Altstadt, ein städtebauliches Notstandsgebiet, in dem bereits begonnen worden war, mit flächenhaftem Abriss Platz für eine Bebauung mit WBS 70 zu schaffen. Die Talstadt war deshalb in den vergangenen Jahren unser Schwerpunktgebiet.

**Mit welchem Ergebnis?**

*Holger Köhncke:* Im Rahmen der Städtebauförderung und anderen Fördermaßnahmen wie URBAN 21 haben wir sehr stark in die Talstadt investiert. Erreicht haben wir einen Status quo. Wir sind dort, was die Altbauerhaltung betrifft, aus dem Größten raus. Sicherlich gibt es noch Gebäude, an denen etwas getan werden muss. Aber die Ensemblewirkung ist soweit intakt. Und wir haben noch Baulücken, die zu bebauen sind. Da muss man einfach einen langen Atem haben. Doch es gab einen sehr positiven Effekt: Wenn man bedenkt, dass die Stadt Bernburg in den letzten Jahren 20 Prozent ihrer Einwohner verloren hat, steht dem nur eine Rate von 3 Prozent im Sanierungsgebiet Talstadt entgegen. Das ist also heute der Bereich mit der geringsten Schrumpfrate.

**Es scheint sich also wieder zu lohnen, in der Talstadt zu wohnen?**

*Henry Schütze:* Die Bevölkerung weiß die Lebensqualität in den sanierten Bereichen, die neu gewachsene Urbanität, durchaus zu schätzen ...

*Holger Köhncke:* ... und dementsprechend ist der Leerstand von saniertem Wohnraum relativ gering. Daher bleibt unser Schwerpunkt die unsanierte Gebäudesubstanz. Vor allem dort haben wir nach wie vor exorbitante Leerstandszahlen.

*Henry Schütze:* Es geht uns dabei auch um die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, Generationenwohnen und anderen zeitgemäßen Wohnformen. Wir merken hier schon den Trend vom ländlichen Raum zurück in die Stadt. Weil dort Infrastruktur wegbricht und das Leben vor allem für Ältere schwieriger wird. In Bernburg kann man auf kurzen Wegen viel erreichen.

**Wir haben über die Talstadt gesprochen. Wie sieht es in den anderen Teilen der Stadt aus?**

*Holger Köhncke:* Die Bergstadt hat sich in fast ähnlicher Qualität stabilisiert. Nur die Schrumpfung der Bevölkerung haben wir nicht so deutlich abflachen können, wie in der Talstadt. Hier sind es noch immer 9 Prozent Bevölkerungsverlust.

*Henry Schütze:* Aber zwischen der klassischen Talstadt und der klassischen Bergstadt gibt es einen Bereich: Die Saale. In der Vergangenheit war der Fluss schlicht und ergreifend eine Kloake. Kein Wunder, dass sich die Stadt von ihm abgewandt hat und sich die Uferzonen und Randbereiche um den Saalplatz nicht weiterentwickelt haben. Unsere Aufgabe ist es jetzt, mit städtebaulichen Mitteln diesen Trend wieder umzukehren.

**Das heißt, Ihr neuer Schwerpunkt heißt: Ran an den Fluss?**

*Holger Köhncke:* Genau. Und ein kleines Gebiet davon überlagert sich sogar mit unserem ausgewiesenen Sanierungsgebiet. So bauen wir auf die Hilfe aus mehreren Förderprogrammen. Eines davon wurde gerade neu aufgelegt „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

**Was schöpfen Sie aus diesem Programm?**

*Holger Köhncke:* Hoffnung. Erstmal Hoffnung. (lacht) Das Programm ist neu aufgelegt. Wir haben unser Projekt „Fokus Saale“ genannt, das sagt eigentlich schon alles. Zunächst stehen uns jetzt Mittel zur Verfügung, um das Gebiet detailliert und konzeptionell zu untersuchen, also mit einer wesentlich größeren Tiefe, als das in einem Rahmenplan möglich ist. Da sind wir gemeinsam mit der SALEG dabei und hoffen, dass wir mit einer gelungenen Gesamtkonzeption eine Chance bei der Verteilung der Fördermittel haben.

**Welche Rolle spielt prinzipiell Ihr Sanierungsträger SALEG bei der Entwicklung der Stadt in den letzten Jahren?**

*Henry Schütze:* Die SALEG ist für uns Dienstleister. Schon seit 1996, seit der Ausweisung des Sanierungsgebietes. Wenngleich wir nicht dieses klassische Auftragnehmer-Auftraggeber-Verhältnis haben. Das ist ja eigentlich auch der besondere Anspruch eines Treuhänders, dass er es schaffen muss, für die Stadt als Partner zu fungieren. Und diese partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der SALEG hat sich in den letzten Jahren immer mehr stabilisiert.

**Auch, um sich in der Vielfalt der Förderprogramme zurechtzufinden?**

*Holger Köhncke:* Hier verfügt die SALEG eindeutig über das nötige fachliche Wissen. Und über ein betriebswirtschaftliches Know-how, das wir uns als 30.000 Einwohner-Stadt gar nicht leisten können. Wir haben in den vergangenen Jahren eine gute Aufteilung gefunden: Das Standardge-



HENRY SCHÜTZE

schäft erledigt die Stadt selbstständig, bei den komplizierten Fragen holen wir uns die SALEG dazu. Bei einem wöchentlichen Jour fixe besprechen wir gemeinsam tagesaktuelle Themen und schwierige Fälle. Bei fachlicher Hilfe, wie jetzt für das Projekt „Rahmenplan Sanierung: Fokus Saale“, greifen wir aus Überzeugung auf die SALEG zurück. Es ist wie bei einem alten Ehepaar, man kennt sich seit Jahren, man stellt sich aufeinander ein und kann sich aufeinander verlassen.

**Können Sie ein Projekt nennen, das Sie mit der SALEG an der Seite durchgestanden haben?**

*Holger Köhncke:* URBAN 21. Ein einzelnes Projekt zu nennen, wäre ungerecht. Aber URBAN 21 war für uns ein Erfolgsmodell. Das lässt sich, wie gesagt, auch statistisch nachweisen: Nachdem wir URBAN 21 in der Talstadt abgeschlossen hatten, sind die Bevölkerungszahlen angestiegen.

*Henry Schütze:* Die Ertüchtigung der kommunalen Infrastruktur in der Talstadt im Rahmen URBAN 21 – das ist so ein Projekt. Wir haben Straßen gebaut, neues Pflaster verlegt, Fußwege erneuert. Wir haben aber auch mitten in die Altstadt – das ist ein Leuchtturmprojekt – eine neue Kindertagesstätte für 80 Kinder gebaut. Drei Einrichtungen an der Peripherie, die in keinem guten Zustand mehr waren, wurden dafür geschlossen, konfliktfrei wohlgemerkt. Der Buschweg ist heute eine Vorzeigestraße, die Kita selbst ein Vorzeigeprojekt, auch in ihrer Architektur. Es passt in unser Gesamtkonzept, eine Stadt der kurzen Wege zu sein.

**Bernburg ist außerdem eine Stadt, wo sich die historische Altstadt nicht dort befindet, wo ihr geschäftliches Herz schlägt ...**

*Holger Köhncke:* Es gibt nur wenige Städte, in der die Altstadt und der Hauptgeschäftsbereich nicht identisch sind. Bernburg gehört dazu. Wir müssen den Spagat hinbekommen, beide Bereiche mit Leben zu füllen. Und dann haben wir noch unseren klassischen Nabel – die Saale. Eine komplizierte Ausgangssituation.

*Henry Schütze:* Das versuchen wir unter anderem mit unserem IBA-Projekt „ZukunftBildung“. Gegenwärtig bauen wir einen Gebäudeteil des Bernburger Schlosses zu einer Musikschule um.

**Das Bauschild habe ich gesehen ...**

*Holger Köhncke:* Weiterbildungsmöglichkeiten für Kinder, unabhängig vom Intellekt und von der sozialen Herkunft – allein orientiert am Talent – zu schaffen, das alles spricht für die Musikschule. Im Rahmen der IBA versuchen wir, den Städtebau mit dem Bildungsthema zu verbinden. Und unterstützen den konzentrischen Schrumpfungsprozess mit seiner Bewegung zurück in die Mitte auch bei den Bildungseinrichtungen.

**Entstehen soll ein „Campus Technikus“ ...**



*Henry Schütze:* ... der bisher drei Schuleinrichtungen zusammenfasst und sein Zentrum in einem so genannten „Treibhaus“ findet. Da wird es Fachkabinette geben und schulübergreifendes Lernen möglich sein. Mit seinem breiten Multifunktionsangebot bleibt das Tor für alle Schulen und ihre Schüler ganz weit auf. Ein offenes neues Haus mitten in der Stadt in Augenweite aller Schulen. Wir schaffen damit eine neue Urbanität in der Innenstadt, die durch die Schülerinnen und Schüler an Lebendigkeit gewinnen wird.

*Holger Köhncke:* Wir haben zudem zwei Gymnasien mit Mensa und Sporthalle in unmittelbarer Nachbarschaft. Da sind Synergien vorprogrammiert und geben ganz praktisch kurze Wege vor.

*Henry Schütze:* Das alles trägt noch einen ganz anderen Aspekt. Wenn ich ein Investorengespräch führe, will der Geschäftsführer wissen, welche Angebote die Stadt hat, ob und welche Kindergärten und Schulen es gibt. Er will wissen, was das für ein Standort ist, dieses Bernburg. Und so ein Geschäftsführer kann das Zünglein an der Waage sein, wenn es um die Entscheidung geht, ob sich ein Unternehmen hier ansiedelt.

#### **Wie könnte sich also die Zukunft von Bernburg gestalten?**

*Holger Köhncke:* Über Bernburg zwischen Halle und Magdeburg mit bester regionaler Infrastruktur und angesichts der eingeschlagenen Entwicklung könnte man 2025 sagen: die Schrumpfung hat man aufhalten können, die Stadt hat sogar richtig dazugewonnen. Uns ist der Spagat zwischen den beiden, der Berg- und der Talstadt, mit unserem Saaleprojekt in der Mitte gelungen. Bernburg hat gute Chancen, wirklich eine „Stadt zum Wohlfühlen“ zu werden. Natürlich gibt es da eine Reihe harter Faktoren, nicht zuletzt, wie es uns gelingt, Arbeitsplätze zu schaffen.

*Henry Schütze:* Wir haben ja sehr standorttreue Unternehmen. Ob das Zementwerk, Solvey oder das Dämmstoffwerk. Hier geht man im August 2009 in den Probetrieb mit 175 Arbeitsplätzen. Sie alle bieten Perspektiven ...

#### **... und machen Bernburg einzigartig?**

*Henry Schütze:* Das schafft vor allem unsere geschlossene historische Bausubstanz. Bernburgs Baukultur, das Wasser, die Industrie, die Infrastruktur und die Natur. Alles auf engstem Raum und im Zusammenspiel.

*Holger Köhncke:* Man kann auch sagen: Die Mischung macht's! Ich bin überzeugter Kleinstädter. Für mich gibt es hier Lebensqualität, die man sich leisten kann. Ich bin in drei Minuten an der Saale, auf einem phantastischen Rundkurs bis ins Saaletal, hier kann man sogar über Biber stolpern. Und mit einem Blick zurück kommt die schöne Silhouette der Stadt ins Bild. Genial.

*Das Gespräch führte Cornelia Heller.*

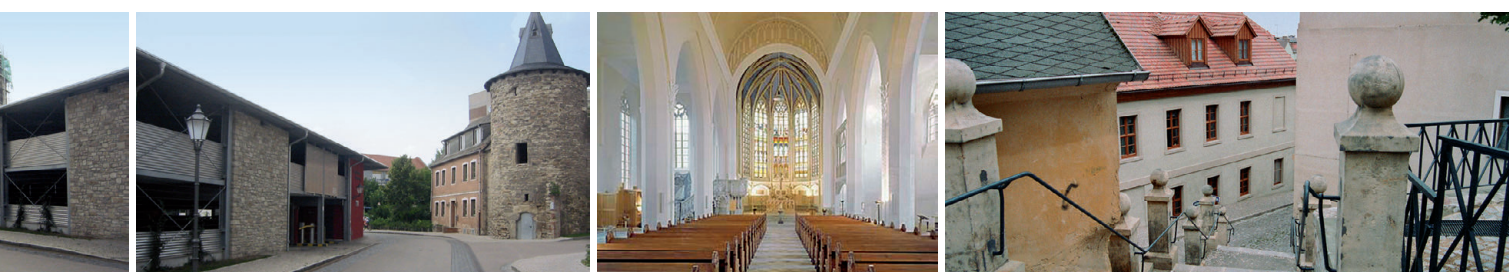


BARLEBEN BARBY BERNBURG BEUNA BIEDERITZ BITTERFELD-WOLFEN





N CALBE COCHSTEDT COSWIG DESSAU-ROSSLAU DEUBEN DORNSTEDT





BARLEBEN BARBY BERNBURG BEUNA BIEDERITZ BITTERFELD-WOLFEN





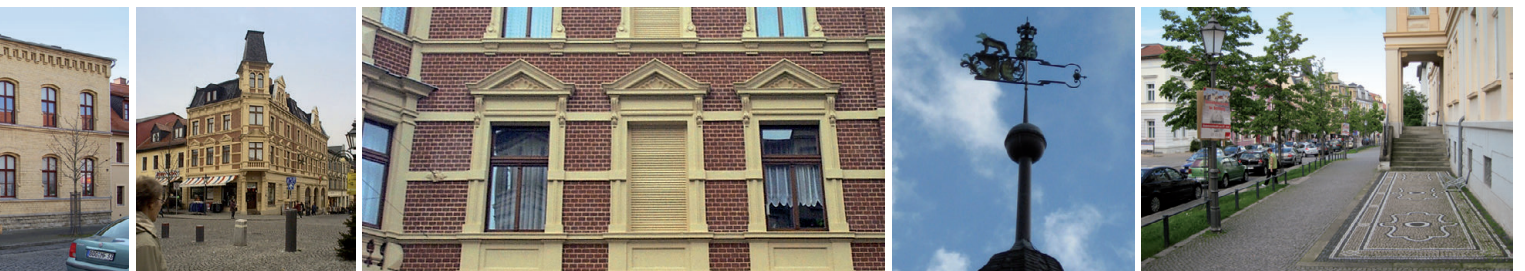




BARLEBEN BARBY BERNBURG BEUNA BIEDERITZ BITTERFELD-WOLFEN







## JAHRESABSCHLUSS

# TÄTIGKEITSBERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 hat der Aufsichtsrat seine Tätigkeit auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages, seiner Geschäftsordnung sowie nach Gesetz wahrgenommen.

Im Geschäftsjahr 2008 fanden zwei Aufsichtsratssitzungen - am 21. Mai 2008 und am 03. Dezember 2008 - statt. Des Weiteren wurden in zwei Umlaufverfahren Beschlüsse gefasst.

Nach Eintritt in den Ruhestand mit Wirkung vom 08. September 2008 des Staatssekretärs im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Herrn Dr. Hans-Joachim Gottschalk, Aufsichtsratsvorsitzender der SALEG seit August 2002, wurde gemäß Kabinettsbeschluss Herr André Schröder, Staatssekretär im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, als sein Nachfolger im Aufsichtsrat der SALEG benannt. Herr Staatssekretär André Schröder wurde durch Beschluss des Aufsichtsrates im Umlaufverfahren vom 13. Oktober 2008 mit sofortiger Wirkung zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates neu gewählt.

Im Berichtszeitraum hat das Präsidium des Aufsichtsrates zwei Sitzungen abgehalten.

Am 18. Juni 2008 fand die ordentliche Gesellschafterversammlung statt. In dieser wurde der geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 festgestellt sowie der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung erteilt.

Im schriftlichen Umlaufverfahren vom 15. September 2008 wählte die Gesellschafterversammlung Herrn André Schröder, Staatssekretär im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, mit sofortiger Wirkung zum Mitglied des Aufsichtsrates der SALEG.

Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates und des Präsidiums des Aufsichtsrates standen folgende Schwerpunktaufgaben:

- die regelmäßige Entgegennahme schriftlicher und mündlicher Berichterstattungen sowie von Vorlagen über die aktuelle wirtschaftliche Lage des Unternehmens
- die Sicherung des hohen Niveaus des Berichtswesens im Zusammenhang mit der Erstellung des Jahresabschlusses
- die Einflussnahme auf die Durchführung des laufenden Wirtschaftsplanes sowie der mittelfristigen Ergebnisplanung
- die Vorbereitung von Beschlussvorlagen für die Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlung
- die Beratung zu Immobilienvorhaben im eigenen Geschäft
- die Neuwahl des Aufsichtsratsvorsitzenden
- die Diskussion und Erarbeitung eines Kriterienkataloges als Grundlage für eine Tantiemzahlung an die Geschäftsführer

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss nebst Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 ist von der BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.



Das Präsidium des Aufsichtsrates und der Aufsichtsrat haben die vorliegenden Ergebnisse des geprüften Jahresabschlusses für das Jahr 2008 in ihren Sitzungen ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat billigt nach abschließender Prüfung den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss sowie den Lagebericht 2008.

Er erhebt keine Einwände dagegen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss nebst Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 festzustellen.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Geschäftsführern Entlastung zu erteilen.

Hinsichtlich der Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat nach gründlicher Erörterung dem von der Geschäftsführung unterbreiteten Vorschlag an.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den Dank für ihre geleistete Arbeit aus.

Magdeburg, im April 2009

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



ANDRÉ SCHRÖDER  
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

gez. André Schröder  
Staatssekretär im Ministerium für Landesentwicklung  
und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt

### I. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Das Jahr 2008 war geprägt von der weltweiten Finanzkrise, die ihren Ursprung im US Subprime-Markt hatte. Neben dem durch eine falsche Geldpolitik angefachten amerikanischen Immobilien- und Kreditboom führte eine Kombination verschiedener Faktoren zur Verstärkung der Krise. Seit Ende September 2008 zeichnet sich auch ein Überschwappen auf die Realwirtschaft ab. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Nach der wachstumsstarken ersten Jahreshälfte ist die Wirtschaft in den Monaten Juli bis Dezember vom Abschwung voll erfasst worden. Die Zunahme des Bruttoinlandsprodukts wird für das Jahr 2008 nur noch bei 1,3% im Vergleich zum Vorjahr liegen.

Der konjunkturelle Abschwung erreicht nun auch den Arbeitsmarkt. Die wichtigsten Indikatoren des Arbeitsmarktes entwickeln sich negativ. Die Arbeitslosigkeit stieg, die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm erstmals ab und die Arbeitskräftenachfrage sinkt mittlerweile kräftig. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt auf 7,8%. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,2%. In Ostdeutschland war sie auch 2008 mit 13,1% mehr als doppelt so groß wie in Westdeutschland.

Während in Deutschland die gesamtwirtschaftliche Produktion im zweiten Halbjahr 2008 gegenüber dem ersten Halbjahr gesunken ist, hat sie in Sachsen-Anhalt noch einmal zugenommen. Nach Berechnung des Instituts für Wirtschaftsforschung in Halle/Saale übertraf das Bruttoinlandsprodukt seinen Stand vor Jahresfrist mit 2,7% kräftig. Der prozentuale Zuwachs lag damit im 2. Halbjahr doppelt so hoch wie im gesamtdeutschen Durchschnitt. Der Wachstumsvorsprung resultiert vor allem aus der Industrie.

Im verarbeitenden Gewerbe zeichnen sich erste Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise ab. Der Absatz weniger Güter im Ausland und die schwächer werdenden Auftragseingänge

lassen auf eine Fortsetzung der Abwärtstendenz in den kommenden Monaten schließen.

Die SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH hat auch im Wirtschaftsjahr 2008 ihre Kompetenz in der Sanierungs- und Entwicklungsträgerschaft und im Stadtumbau unter Beweis gestellt und ihre Wettbewerbsfähigkeit weiter ausgebaut.

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010, die von der SALEG gemeinsam mit der Stiftung Bauhaus Dessau im Auftrage des Landes Sachsen-Anhalt organisiert wird, konnten auch im Jahr 2008 weitere Projekte in den beteiligten Städten betreut werden.

Mit der erfolgreichen Teilnahme der SALEG an der europaweiten Ausschreibung des PPP-Projektes Schulen, Paket 2, der Landeshauptstadt Magdeburg konnte die SALEG ihre Kompetenz als Projektmanager bei PPP-Schulprojekten unter Beweis stellen. Die gemeinsam mit der GETEC AG gegründete Projektgesellschaft Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH hat mit der Realisierungsphase der 5 Schulen in der Landeshauptstadt Magdeburg im abgelaufenen Wirtschaftsjahr begonnen und wird nach der Sanierung dieser Schulen die Bewirtschaftung für 25 Jahre übernehmen.

Ihre Kompetenz für komplexe Erschließungs- und Entwicklungsmaßnahmen konnte die SALEG auch im Jahr 2008 an den Standorten Halle Heide-Süd und Hansehafen Magdeburg weiter festigen.

### II. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

#### Ertragslage

Das Geschäftsergebnis der SALEG konnte nach dem positiven Ergebnis im Jahr 2007 (683 T€) um 20 T€ auf 703 T€ gesteigert werden. Nach Abzug des Zinsergebnisses von 92 T€ (Vorjahr 70 T€) beträgt das Betriebsergebnis 611 T€ (Vorjahr 613 T€) und bewegt sich damit weiterhin auf hohem Niveau.

Die Umsatzerlöse in den einzelnen Sparten Hausbewirtschaftung, Grundstücksverkäufe, Betreuung bewegten sich im Jahr 2008 auch auf etwa gleichem Niveau wie in den Vorjahren. Im Betreuungsgeschäft war ein leichter Rückgang von 30 T€ zu verzeichnen, der auf Leistungen im städtebaulichen Bereich zurückzuführen war. Diesen Rückgang konnten auch die sehr guten Umsätze im Trägersgeschäft nicht ganz ausgleichen.

Die Betriebsleistung liegt mit 4.264 T€ leicht unter der Betriebsleistung des Vorjahres (4.291 T€). Dem gegenüber stand ein gesunkener Betriebsaufwand von 3.653 T€, der damit 25 T€ unter dem des Vorjahres lag.

Mit einem Betriebsergebnis von 611 T€ kann die SALEG wiederum auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Nach Verrechnung des Zinsergebnisses und der Sondereinflüsse, die aus der Auflösung eines Treuhandvertrages sowie aus Bestandskorrekturen und Forderungsabwertungen resultieren, ergibt sich ein Ergebnis vor Ertragssteuern von 678 T€ und nach Steuern ein Jahresüberschuss von 469 T€, welcher mit 16 T€ über dem des Vorjahres liegt.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen (57,3% des Gesamtvermögens) setzt sich aus den immateriellen Vermögensgegenständen (z. B. Software) sowie aus dem Sachanlagevermögen (eigener Wohnungsbestand, eigenes Bürogebäude, Schule in Barleben) und der neu hinzugekommenen Position Finanzanlagen (Anteile der SALEG am Stammkapital der Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH) zusammen.

Durch die planmäßige Abschreibung des Sachanlagevermögens ergibt sich eine Abnahme von 209 T€ auf 10.332 T€ (Vorjahr 10.541 T€). Die Abnahme des kurzfristig gebundenen Vermögens resultiert aus der Verringerung der Vorräte, d. h. durch den Verkauf von Erschließungsgrundstücken oder durch Bestandskorrekturen bei den Bauvorbereitungskosten der unfer-

tigen Leistungen. Bei Hinzurechnung der Abnahme der flüssigen Mittel ergibt sich ein Vermögen von 18.016 T€ (Vorjahr 18.754 T€).

Das Eigenkapital mit 11.951 T€ finanziert 66,3% des Vermögens (Vorjahr 64,1%). 4,9% des Vermögens werden über Kredite finanziert.

Der Sonderposten Zuschuss Grundschule Barleben finanziert 21,6% des Vermögens.

### **III. Personal**

Der Durchschnittswert aller Beschäftigten im Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 ist rückläufig und betrug 48,25 einschließlich der Geschäftsführer und der Auszubildenden. Zum 31.12.2008 lag die Anzahl der Beschäftigten aufgrund von Abgängen (Ablauf von befristeten Verträgen und beruflichen Veränderungen) bei 45. Dabei handelte es sich um 25 weibliche sowie 20 männliche Mitarbeiter, einschließlich der Auszubildenden.

33 Mitarbeiter waren in Magdeburg und 12 Mitarbeiter in der Außenstelle Halle/Saale tätig. Von den 45 Beschäftigten zum 31.12.2008 waren acht Mitarbeiter in Teilzeit, darunter drei Mitarbeiter in Altersteilzeit, tätig.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 wurden zur Aufrechterhaltung des hohen Qualifikationsniveaus sowie zur Qualifikationsverbesserung und um den sich stetig wandelnden Anforderungen aus Vorschriften und der Marktentwicklung zu entsprechen für die Mitarbeiter Ausbildungsangebote externer Seminaranbieter genutzt.

#### **IV. Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Das Risikomanagement bei der SALEG ist in die Unternehmensstrategie eingebettet und darauf ausgerichtet, den Bestand des Unternehmens zu sichern und den Unternehmenswert systematisch und kontinuierlich zu steigern. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Das Risikomanagementsystem der SALEG bindet alle Mitarbeiter in die Verantwortung ein, einen bewussten Umgang mit den Chancen und Risiken zu fördern.

Um auf positive oder negative Entwicklungen bei der Geschäftstätigkeit der SALEG einzuwirken, wurde das Informations-, Kontroll- und Abrechnungssystem weiter ausgebaut. Es existieren weitere umfangreiche Berichts- und Kontrollmechanismen. Durch regelmäßige Berichterstattungen des Controllingbereiches und der Objektverantwortlichen an die Geschäftsführung und deren Auswertung in den Geschäftsführungssitzungen sowie durch die regelmäßige Berichterstattung in den Präsidiums- und Aufsichtsratssitzungen zu den Risiken in den Investitionstätigkeiten wird eine kontinuierliche Bewertung und Beurteilung der aktuellen Risiken und Chancen sichergestellt.

Risiken bei der Leistungserbringung durch Ausfallrisiken und Gefahrenquellen im IT-Bereich sind Datenverlust, Fremdzugriff, Virenbefall sowie ein Systemausfall. Um einem solchen Ereignis vorzubeugen, wurde im Geschäftsjahr 2008 das umfangreiche Netzwerksicherungssystem und Notfallkonzept aktualisiert.

Die Risiken im eigenwirtschaftlichen Bereich liegen nach wie vor ausschließlich im Bereich der Wohnbaulandpreise. Die Marktlage für baureifes Land hat sich auch im Jahr 2008 nicht

verbessert. Die erschlossenen Flächenreserven in Sachsen-Anhalt sind noch erheblich, die Grundstückspreise stagnieren. Dem wurde Rechnung getragen und Bewertungsabschläge wurden vorgenommen.

Die Wirtschafts- und Finanzkrise wird sich voraussichtlich bei Eintritt aller derzeit bekannten, aber noch nicht im vollen Umfang beurteilbaren Risiken nicht auf die Ertragslage auswirken. Aufgrund langfristiger Finanzierungen im Bereich der Immobilien ist eine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens nicht zu befürchten.

Auf Dauer können wir jedoch nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fand eine Sonderprüfung des Landesrechnungshofes des Landes Sachsen-Anhalt in den Räumen der SALEG zum Verkauf der Liegenschaft Gouvernementsberg 1 in Magdeburg statt. Die Prüfungsfeststellungen ergaben für die SALEG keine wirtschaftlichen und haushaltsrechtlichen Verstöße.

Die SALEG unterliegt mit ihren Forderungen Ausfallrisiken, denen durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen vorgebeugt wurde.

Ausfallrisiken von besonderer Bedeutung zum Bilanzstichtag sind nicht zu verzeichnen.

#### **V. Ausblick**

Die internationale Wirtschafts- und Finanzkrise wird auch in Deutschland und Sachsen-Anhalt Folgen haben. 2009 wird demzufolge auch für die Wirtschaft eine Belastungsprobe werden. Es wird in den kommenden Monaten darum gehen, die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise auf das Land zu mindern. Dazu wurde von der Bundesregierung ein Konjunkturpaket beschlossen, welches den Abschwung abfedern soll.



Für die Geschäftstätigkeit der SALEG bieten sich Chancen bei der Umsetzung dieses Konjunkturpaketes an. In Sachsen-Anhalt sollen in den nächsten zwei Jahren 300-400 Millionen EURO zusätzlich zur Verfügung stehen, die zur Sanierung von Schulen und anderen öffentlichen Gebäuden sowie in die kommunale Infrastruktur fließen sollen. Als erfahrener Dienstleister für öffentliche und private Auftraggeber ist die SALEG für die Übernahme von Management- und Steuerungsaufgaben zur nachhaltigen Umsetzung dieses Konjunkturpaketes gut aufgestellt und steht den Kommunen zur Umsetzung dieser Ziele zur Verfügung.

Die von der SALEG angebotenen komplexen Dienstleistungen sowohl für kommunale Auftraggeber in der Stadtsanierung und im Stadtumbau wie auch für private Investoren bilden das stabile Rückgrat der Geschäftstätigkeit des Unternehmens.

Die SALEG ist in diesem Bereich fest am Markt etabliert. Die hohen Anforderungen an den Stadtumbau und die Fortführung laufender Sanierungsvorhaben lassen auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach Dienstleistungen des Unternehmens erwarten.

Mit der Durchführung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 gemeinsam mit der Stiftung Bauhaus Dessau wird die SALEG ihren Kompetenzvorsprung in Sachen Stadtumbau bis zum Jahr 2010 noch weiter ausbauen.

Für wirtschaftliche und nachhaltige Investitionen in Sachsen-Anhalt bietet sich auch künftig eine hoch attraktive Förderkultur. Für die damit verbundenen komplexen Erschließungen und Entwicklungsmaßnahmen hat die SALEG ihr Know-how in den vergangenen Jahren deutlich profiliert und wird sich auch weiterhin offensiv am Markt positionieren. Für PPP-Projekte steht die SALEG als Projektmanager und Berater für alle öffentlichen Institutionen zur Verfügung. Insbesondere für PPP-Schulprojekte bietet die SALEG Realisierungs- und Finanzierungskonzepte an. Ihre Kompetenz auf diesem Gebiet hat sie mit dem PPP-Projekt Schulen, Paket 2, der Landeshauptstadt

Magdeburg und der Internationalen Grundschule Pierre Trudeau in Barleben unter Beweis gestellt.

Eigenwirtschaftliche Investitionen werden neben der weiteren Vermarktung eigener oder im Auftrag erschlossener Wohngrundstücke auch weiterhin Betätigungsfeld der SALEG bleiben, sofern es sich um hochwertige Projekte mit guten Renditeerwartungen handelt. Hier kann das Unternehmen auf seriöse Leistungen und Erfahrungen zurückgreifen.

Die SALEG ist aufgrund ihrer Expertise der Bereiche Stadtentwicklung und Stadtsanierung, PPP-Prozesse und eigenwirtschaftliche Investitionen für diese neue Herausforderung gut aufgestellt.

Die SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH erwartet auf der Grundlage ihrer Unternehmenssituation und unter den gegebenen schlechten Rahmenbedingungen auch für das Jahr 2009 ein positives Geschäftsergebnis.

Magdeburg, 10. Februar 2009

SALEG Sachsen-Anhaltinische  
Landesentwicklungsgesellschaft mbH



Conny Eggert



Rüdiger Schulz

FRIESDORF GARDELEGEN GERBSTEDT GRÄFENHAINICHEN GRÖBERS









## Fabelhaft schön: Gartentraum mit Biertradition

AUF EINE TASSE KAFFEE MIT ...

... BÜRGERMEISTER KONRAD FUCHS

**Wenn Sie 30 Sekunden Zeit hätten, für Ihre Hansestadt Gardelegen zu werben, was fiele Ihnen ad hoc ein?**

*Konrad Fuchs:* Gardelegen hat eine wunderschöne historische Altstadt in einem schon sehr beachtlichen Sanierungszustand. Da ist außerdem dieser herrliche, mit Linden bestandene Promenadenweg, der unsere Wallanlagen – übrigens die besterhaltene und vollständigste Anlage dieser Art in Sachsen-Anhalt – umgibt. Nicht umsonst einer der 40 Parks der sachsen-anhaltischen „Gartenträume“. 16 Hektar Natur pur rings um die historische Innenstadt. Und dann natürlich die spezifische Landschaftsform der Altmark: viele Wälder, kleinere Bäche, Flussläufe, Teiche und wunderbare Radfahrwege ...

**Wie hat sich Gardelegen in den vergangenen Jahren verändert?**

*Konrad Fuchs:* Was hier nach der Wende passiert ist, ist unwahrscheinlich. Gardelegen hatte zwar eine relativ gesunde Bausubstanz, aber die Stadt war grau, wie alle DDR-Städte. Wir hatten ja relativ wenig Farbe im Einsatz. Und wenn Farbe, dann war es die gleiche. Also: Gardelegen ist bunter geworden. Auch die historischen Bauten. Wie schön sieht ein saniertes Klinkerhaus aus, wenn die Steine abgesäuert wurden und in ihrer ursprünglichen Farbe erstrahlen. Das hat einfach was. Etwas Unverwechselbares.

**Apropos Grau: In Gardelegen waren doch sowjetische Streitkräfte stationiert?**

*Konrad Fuchs:* Das stimmt. Aber davon sehen Sie heute nichts mehr. Aus verschiedenen Fördertöpfen ist das alte Militärgelände „Remonte“ mit 7,5 Hektar Ausdehnung komplett verschwunden.

**Und was findet man dort heute?**

*Konrad Fuchs:* Eigenheime. Wir konnten 25 Eigenheimplätze ausweisen, 24 waren in kürzester Zeit weg. Das war von 2004 bis 2006. Dann gab es das NVA-Gelände mitten in der Stadt mit 3,5 Hektar. Auch dort entstanden Eigenheime neben einem Nahversorger und anderen Läden. Das Interesse ist groß.

**Der Trend des Wohnens zeigt also den Weg zurück in die Stadt.**

*Konrad Fuchs:* Eindeutig. Und dabei spielt die SALEG eine wesentliche Rolle. Es ist wichtig, dass ein Externer aus seiner neutralen Sicht und mit den Erfahrungen in Sachen Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtsanierung die Dinge beleuchtet. Das hat uns auch geholfen, zusätzliche Mittel für wichtige Objekte zu akquirieren.

### **Woran denken Sie speziell?**

*Konrad Fuchs:* Wir hatten hier eine alte Knopffabrik, ein leerstehendes Fachwerkgebäude mitten in der Stadt. Das Fabrikgebäude wurde abgerissen, aber die Thälmannstraße 4 davor mit ihrem klassizistischen Giebel sollte natürlich bleiben. Geplant war der Bau des „Pfarrer-Franz-Hauses“, ein Altenheim der Johanniter-Unfallhilfe. Die SALEG hat die zusätzlichen 600.000 Euro organisiert, um durch den Einbau eines Fahrstuhls die verschiedenen Ebenen beider Häuser, also alt und neu, miteinander verbinden zu können. Und wir haben heute mitten in der Stadt ein wunderschönes Altenheim in historischem Gewand.



KONRAD FUCHS

### **Gibt es weitere gelungene Beispiele? Nehmen wir die Straßen. Sie sind alle in einem 1A-Zustand.**

*Konrad Fuchs:* Auf jeden Fall. Da ist die Thälmannstraße, die Breitscheidstraße, Nikolaistraße, der Marktplatz selbst, der Aschberg – sie sind alle mit Hilfe landesspezifischer Förderprogramme und Unterstützung der SALEG komplett saniert worden. Auch Einzelgebäude in der Thälmannstraße, die Breitscheidstraße 20 oder die Nikolaistraße 6. Da sind wir jetzt dabei.

### **Das heißt, mit einem Sanierungsträger an der Seite geht es einem schon ganz gut?**

*Konrad Fuchs:* Manchmal ist es gar nicht so einfach zu ersehen, aus welchem Topf welche Maßnahme gefördert werden kann und dann ist Fachberatung wichtig. Die SALEG garantiert mir den zweckbestimmten Einsatz der Mittel und das auf Nachweis, eine Arbeit, an der sich ganze Verwaltungen die Zähne ausbeißen ...

### **Wenn alte Häuser saniert werden, steckt hinter der Fassade oft ein ganz neues Konzept. Wie sieht das in Gardelegen aus?**

*Konrad Fuchs:* Unsere Städtische Wohnungsbaugesellschaft ist mit genau diesem Gedanken hier Vorreiter. Das heißt, auf den Höfen der alten Häuser mit ihren vielen Nebengebäuden entstehen Pkw-, Wäschetrocken- und Kinderspielplätze. Und Sie werden es nicht glauben, oft sind die Wohnungen schon mit Beginn der Sanierungsmaßnahme vergeben. Mieter sind vor allem junge Leute.

### **Und die kommen aus alten Häusern, die noch nicht saniert sind?**

*Konrad Fuchs:* Nein, sie ziehen vom Neubaugebiet „Schlüsselkorb“ zurück in die Innenstadt. Der „Schlüsselkorb“ ist ein in den 1970er Jahren gebautes Viertel, vor allem für Beschäftigte des damaligen VEB Textima, einem Zulieferer für Nähmaschinen, und des Asbestzementwerkes.

**Große weite Wiesen in dem Gebiet lassen vermuten, dass dort bereits Blöcke abgerissen wurden?**

*Konrad Fuchs:* Richtig vermutet. Vier der großen Blöcke sind schon weg. Und es werden wohl noch welche folgen. Gemeinsam mit der SALEG bauen wir gegenwärtig dort einen Sechsgeschosser auf drei Geschosse zurück.

**Es ist also schon eine Konzentration auf die alte Mitte zu verzeichnen?**

*Konrad Fuchs:* ... und das von außen nach innen. Auch an Gardelegen geht die Entwicklung der Schrumpfung nicht vorbei. Erst wanderten viele ab. Heute ist es eher ein natürliches Schrumpfen, im Schnitt pro Jahr 40 Menschen weniger, weil mehr sterben, als geboren werden. Aktuell haben wir 11.130 Einwohner.

**Mit einer Arbeitslosenquote von ...**

*Konrad Fuchs:* ... etwa 14 Prozent. Aber mit jedem Unternehmen, das Gardelegen für sich entdeckt, kann sich das ändern. Ich gehe davon aus, dass sich in diesem und im nächsten Jahr durch das Glaswerk, das sich hier gegenwärtig ansiedelt, wieder etwas in der Statistik ändert. 150 Arbeitsplätze entstehen dort. Man ist schon kräftig am buddeln.

**Schauen wir mal zwanzig Jahre in die Zukunft mit allen Unwägbarkeiten, die es gibt. Was würden Sie sich für die Stadt wünschen?**

*Konrad Fuchs:* Das aller Wichtigste ist, dass hier Arbeitsplätze geschaffen werden. Und die können bei uns nur im industriellen Bereich entstehen. Wir haben ausreichend Gewerbeflächen im nördlichen und östlichen Bereich der Stadt ausgewiesen, zum Teil schon mit Erschließung. Ich wünsche mir, dass sich noch einige Betriebe hier ansiedeln. Das ist nicht einfach, weil wir ja keinen unmittelbaren Autobahnanschluss haben.

Ich würde mir außerdem wünschen, dass die Innenstadt auf jeden Fall in ihrer jetzigen Gestalt erhalten bleibt. Wahrscheinlich bauen wir im „Schlüsselkorb“ noch den einen oder anderen Block zurück auf zwei oder drei Geschosse.

Und ich hoffe, dass die Bevölkerungsstruktur bis dahin gesundet und sich die Geburtenzahlen erhöhen.

**Gibt es Anstrengungen der Stadt, um junge Familien zu halten?**

*Konrad Fuchs:* Am Wichtigsten für das Wohl der Familien ist die Absicherung der Kinderbetreuung. Es gibt eine Einrichtung der Evangelischen Kirche, alle anderen Kitas sind in städtischer Hand mit guten materiellen Bedingungen. In diesem Jahr hilft uns außerdem das Konjunkturpaket II.



Wir werden dort lang geplante, grundlegende bauliche Veränderungen vornehmen können. In Gardelegen gibt es zehn öffentliche Kinderspielflächen, die sehr gut angenommen werden. In den Kindereinrichtungen bieten wir Betreuungsangebote in fünf Stufen. Die Eltern entscheiden, welches Angebot sie wählen. Es ist wichtig, flexibel zu sein. Und das eben auch zu einem vernünftigen Preis. Zudem haben wir unsere drei Grundschulen komplett saniert. Wir haben ein wunderschönes Freibad, das ist ebenfalls saniert und sieht aus wie neu, drei komplett sanierte Sporthallen und am Wald einen Tennisplatz. Es gibt viele Freizeit- und Sportmöglichkeiten, angefangen vom Fußball bis zum Reiten, in einer traumhaft schönen Landschaft.

**Ein letztes Wort zu Ihrem berühmten Bier. Viele kennen Gardelegen nur deswegen. Die Stadt hängt an diesem Tropfen. Geschichtlich gesehen war es erst Glück, später ein Fluch. Wie ist es um das Bier bestellt und welche Rolle spielt es heute?**

*Konrad Fuchs:* Im städtischen Leben leider kaum, weil der Eigentümer seinen Sitz bei Chemnitz hat und auch noch in Luckenwalde eine Brauerei betreibt. Aber ich muss sagen, er bietet ein sehr gutes Pilsner an. Es ist ein süffiges, mildes Bier. Und, das kann ich so sagen, so richtig nach meinem Geschmack.

**Das heißt, Garley-Bräu ist im Augenblick nicht das Zugpferd...**

*Konrad Fuchs:* Die Brauerei war gut über die Wende gekommen, ging dann aber in Insolvenz. Für uns ein Glück: der Braumeister kam zurück. Heute hat das Bier seine alte Qualität erreicht. Und wenn Besuch von unseren Partnerstädten kommt, gibt es nichts anderes als Garley-Bräu.

**Aber eine Garley-Kneipe sucht man also vergebens?**

*Konrad Fuchs:* Nicht ganz. Die „Stadtschänke“ von Walter Feese bietet Garley-Bräu an. Und langsam begreifen es auch die Gardelegener Kneipen, dass sie mit Garley besser aufgestellt sind. Das bekommen Sie übrigens auch in der berühmten Fischgaststätte der Familie Garns. Dorthin kommen Leute aus aller Herren Länder. Also: Es gibt viele gute Gründe, um wiederzukommen.

*Das Gespräch führte Cornelia Heller.*



# FRIEDSDORF GARDELEGEN GERBSTEDT GRÄFENHAINICHEN GRÖBERS





# GRÖBZIG GRÖNINGEN GÜSTEN HALBERSTADT HALDENSLEBEN HALLE





# FRIESDORF GARDELEGEN GERBSTEDT GRÄFENHAINICHEN GRÖBERS





# GRÖBZIG GRÖNINGEN GÜSTEN HALBERSTADT HALDENSLEBEN HALLE





# FRIESDORF GARDELEGEN GERBSTEDT GRÄFENHAINICHEN GRÖBERS





# GRÖBZIG GRÖNINGEN GÜSTEN HALBERSTADT HALDENSLEBEN HALLE







# JAHRESABSCHLUSS

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	EUR	31.12.2008 EUR	VORJAHR TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	635.346,42		634
b) aus Verkauf von Grundstücken	288.550,69		295
c) aus Betreuungstätigkeit	3.518.670,57		3.549
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.865,50		4
		<u>4.445.433,18</u>	<u>4.482</u>
<b>2. Erhöhung des Bestands an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit unfertigen Erschließungsmaßnahmen und mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		-398.631,13	-428
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		222.187,13	152
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	231.775,77		209
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.155,75		15
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	78.107,11		92
		<u>319.038,63</u>	<u>316</u>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Gehälter	2.127.987,43	2.091	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	344.651,74		353
		<u>2.472.639,17</u>	<u>2.444</u>
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		362.496,76	335
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		521.273,81	598
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	136.060,54		144
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	44.458,50		46
		<u>91.602,04</u>	<u>98</u>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		685.142,85	611
<b>11. Steuern von Einkommen und Ertrag</b>		208.533,86	267
<b>12. Sonstige Steuern</b>		7.112,58	-109
<b>13. Jahresüberschuss</b>		469.496,41	453
<b>14. Gewinnvortrag</b>		294.520,75	385
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<u>764.017,16</u>	<u>838</u>



# JAHRESABSCHLUSS

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008

### AKTIVA

	EUR	31.12.2008 EUR	VORJAHR TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Software		84.800,04	128
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.321.740,17		4.346
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	5.813.894,77		6.005
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>47.147,88</u>		<u>62</u>
		<b>10.182.782,82</b>	<b>10.413</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		<u>64.000,00</u>	<u>0</u>
		<b>10.331.582,86</b>	<b>10.541</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	866.320,94		866
2. Bauvorbereitungskosten	41.530,82		113
3. Grundstücke mit unfertigen Erschließungsmaßnahmen	1.680.908,62		1.920
4. Unfertige Leistungen	<u>967.114,91</u>		<u>1.056</u>
		<b>3.555.875,29</b>	<b>3.955</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	5.564,47		5
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	416.338,86		410
3. Forderungen gegen Gesellschafter	222.956,59		281
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>348.613,78</u>		<u>39</u>
		<b>993.473,70</b>	<b>735</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>3.127.358,91</u>	<u>3.516</u>
		<b>7.676.707,90</b>	<b>8.206</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>7.834,34</b>	<b>7</b>
		<b>18.016.125,10</b>	<b>18.754</b>
<b>Treuhandvermögen</b>		<b>19.401.065,07</b>	<b>16.732</b>

## PASSIVA

	EUR	31.12.2008 EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Eingefordertes Kapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	9.525.674,52		9.525
abzüglich nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	2.277.268,47		2.277
		7.248.406,05	7.248
<b>II. Kapitalrücklage</b>		2.791.653,67	2.792
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		1.146.644,01	1.147
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	294.520,75		385
2. Jahresüberschuss	<u>469.496,41</u>		453
		764.017,16	838
		<b>11.950.720,89</b>	<b>12.025</b>
<b>B. Sonderposten für Zuschüsse zum Anlagevermögen</b>		<b>3.885.699,75</b>	<b>4.011</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	53.600,00		228
2. Sonstige Rückstellungen	<u>360.683,04</u>		344
		<b>414.283,04</b>	<b>572</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	924.588,01		958
2. Erhaltene Anzahlungen	496.592,89		622
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	289,30		1
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.843,90		167
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	50.007,48		77
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>214.099,84</u>		321
		<b>1.765.421,42</b>	<b>2.146</b>
		<b>18.016.125,10</b>	<b>18.754</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b>19.401.065,07</b>	<b>16.732</b>



HECKLINGEN HÖHNSTEDT IRXLEBEN **JESSEN** KABELSKETAL KEMBERG





KLIEKEN KLÖTZE KÖNNERN KÖTHEN LANGENDORF (LK WEISSENFELS)





## Feine Sache: Wein, Kaviar und gutes Wasser

AUF EINE TASSE KAFFEE MIT ...

... BÜRGERMEISTER DIETMAR BRETTSCHEIDER

**Jessen an der Elster kennen viele wegen des guten Weins. Aber kaum einer weiß, dass sie die größte Stadt Sachsen-Anhalts, sogar eine der zehn größten Städte Deutschlands ist, größer als München ...**

*Dietmar Brettschneider:* Jessen ist wahrlich groß, keine Frage. Aber das mit der größten Stadt stimmt jetzt wohl nicht mehr ganz. Die Stadt Möckern hat, soweit ich das gelesen habe, durch Eingliederungen jetzt 425 Quadratkilometer Fläche. Wir haben zurzeit 313,5 Quadratkilometer, drei mehr als München.

**Wie konnte Jessen so enorm wachsen?**

*Dietmar Brettschneider:* Wir haben bereits 1993 die ersten Eingliederungen vorgenommen. 1996, 1999, 2001 und 2004 folgten schrittweise weitere. So dass wir jetzt im Zusammenschluss von 40 Städten und Dörfern Jessen (Elster) bilden. Und das nicht, um die kleineren Gemeinden „unterzubuttern“, sondern sie als lebensfähige Orte zu erhalten, in denen sich die Menschen wohlfühlen, Vielfalt und städtische Dienstleistungen für alle verfügbar bleiben.

**Trotzdem kann Jessen mit der flächenmäßigen Superlative für sich werben. Haben Sie davon noch mehr?**

*Dietmar Brettschneider:* Superlative haben wir viele. Jessen gehört zweifelsfrei zu den Städten, die in den vergangenen Jahren einen grundlegenden Wandel erfahren haben. Heute steht in Jessen eine der größten Molkereien, die Elsterland-Molkerei, in der jeden Tag 50 Tonnen Käse und andere Milch-Grundprodukte entstehen. Wir haben mit Aqua Orbis eine in Deutschland einzigartige Kaviarproduktion. Außerdem kommt aus Jessen die erfolgreichste Jungunternehmerin Sachsen-Anhalts, Romy Harnapp mit der Preuss AG, einem Metallverarbeitungsbetrieb mit ganz außergewöhnlichen Spezialproduktionen für den Brücken- und Wasserbau, aber auch einer High-Tech-Anlage für Zubehör von Zahnprothesen und Herzklappen beispielsweise.

**... und natürlich der Wein, der nördlichste Deutschlands.**

*Dietmar Brettschneider:* Wir sagen: In Jessen produziert das nördlichste Weingut Deutschlands. Weil ich weiß, dass zum Beispiel auch in Potsdam, also noch weiter nördlich, erfolgreich Anbau versucht wird. Der Wein bringt die Menschen zusammen. Zum jährlichen Jessener Weinfest kommen über 5.000, feiern friedlich und freundlich unter freiem Himmel miteinander und genießen ein Programm, bei dem wir übrigens auch unsere Weinprinzessin küren. Wohl bemerkt: Keine Weinkönigin. Wir sind noch immer nicht groß genug, um ein Königreich zu sein. Aber für ein eigenes Fürstentum ... (lacht).

### **Wie kann ich mir Jessen vor zwanzig Jahren vorstellen?**

*Dietmar Brettschneider:* Das war eine graue Stadt, wie viele andere auch. Eine Stadt, die wenig Flair ausstrahlte und in der wenig Neubausubstanz vorhanden war. Jessen ist von der Zerstörung des Zweiten Weltkrieges verschont geblieben, die manch andere Städte dazu gezwungen hat, sehr großzügig neu zu bauen. Aber das hat es in Jessen nicht gegeben. So war die Substanz sehr verschlissen.

**Woher kam die Rettung? Denn die Stadt da draußen ist heute eine echte Überraschung, hell, sauber und saniert.**

*Dietmar Brettschneider:* Mit dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, aus dem seit 1991 80 Städte in den damals neuen Bundesländern besonders gefördert werden. Wir hatten das große Glück, dabei zu sein. Und dann fügte es sich, dass wir ab diesem Zeitpunkt mit der SALEG zusammengearbeitet haben. In dieser Konstellation ist der komplette Innenstadtbereich neu gestaltet worden, dabei sind sowohl öffentliche als auch private Vorhaben geglückt. Die Veränderungen werden besonders Besuchern augenfällig, die viele Jahre nicht da waren. Sie erkennen die Stadt kaum wieder.

**Welches war das erste Objekt, dem Sie sich hier in der Stadt widmeten?**

*Dietmar Brettschneider:* Das allererste Objekt steht in der Rosa-Luxemburg-Straße, ein Seniorentreff. Der Zustand des Hauses war jenseits von Gut und Böse. Mit den ersten Finanzmitteln haben wir 1991 dort sofort angefangen. Es folgten ein integrierter Kindergarten und eine Turnhalle in Jessen-Nord.

**Ihr erster Blick schweifte also nicht über den Marktplatz mit dem Gedanken: Jetzt machen wir's uns erstmal schön ...**

*Dietmar Brettschneider:* Der Marktplatz war zwar immer im Fokus. Aber es ging nicht vordergründig um Schönheit, sondern darum, bestimmte praktische Dinge umzusetzen, die vielen Bürgern zugute kommen.

**Auf welches Objekt sind Sie besonders stolz?**

*Dietmar Brettschneider:* Die Frage dabei ist, wem tue ich mit meiner Antwort am wenigsten weh. Ich sehe die ganze Stadt mit allen ihren Stadtteilen und die haben sich grundlegend in allen Bereichen verändert. Ich bin stolz, dass wir in zwei Abschnitten 1999 und 2004 ein sehr schönes städtisches Altenpflegeheim in Jessen-Nord gebaut haben. Dort stehen 72 Betten zur Verfügung und wir überlegen gegenwärtig, altersgerechte Wohnungen in unmittelbarer Umgebung anzugliedern.



DIETMAR BRETTSCHEIDER



Ich freue mich heute auch, dass wir das wunderschöne Amtshaus in Seyda sanieren konnten. Am baugleichen alten Amtshaus in Schweinitz werden wir jetzt, im Rahmen des Konjunkturpaketes II, endlich erste Bauarbeiten beginnen können. Und es ist uns gelungen, aus dem ehemaligen Kiesabbaugebiet in Lindwerder ein schönes Naherholungszentrum zu gestalten. Da haben wir viel Herzblut reingesteckt und das Zentrum wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen.

**Sie sitzen hier ja selbst in einem Gebäude, das sehr verschlissen war ...**

*Dietmar Brettschneider:* Das Schloss hatte über die Jahrhunderte unterschiedliche Nutzungen, zuletzt waren gesellschaftliche Organisationen der DDR darin untergebracht. Es gab nach der Wende Überlegungen für ein Altenheim. Aber die baulichen Voraussetzungen erwiesen sich als Hindernis. Die Entscheidung, das Schloss als Verwaltungssitz zu nutzen, kam mit dem Kostenvergleich. Für die Sanierung und einen Anbau am alten Rathaus am Markt hätten wir eine Förderung von 30 Prozent erwarten können. Für die Rettung des Schlosses eine Förderung bis zu 70 Prozent. Da hat der Stadtrat nicht lange überlegt.

**Es hat Diskussionen über den Größenwahn des Jessener Bürgermeisters gegeben ...**

*Dietmar Brettschneider:* Natürlich. Aber als wir das Haus 1999 das erste Mal für die Bevölkerung geöffnet haben, kamen an einem Tag 3.500 Mitbürger und haben dann gesagt: Das war richtig. Heute identifizieren sich viele mit dem Haus.

**Beim Rundgang durch die Stadt hat man den Eindruck: Jessen ist fertig.**

*Dietmar Brettschneider:* Kommen Sie in zwei Jahren wieder, dann werden Sie das wirklich sagen.

**Warum in zwei Jahren?**

*Dietmar Brettschneider:* Dann werden wir wieder noch ein Stückchen weiter im Stadtumbau sein und vielleicht wirklich an einer Stelle, die einem „fertig“ nahe kommt. Da ist zum einen unser altes Rathaus unten am Markt, das baulich überholt werden soll. Wie auch die Pfarrei und die rote Schule im Umfeld der Nikolaikirche. In einer Baulücke der Wittenberger Straße soll außerdem ein Mehrgenerationenhaus entstehen. Und in Jessen-Nord werden Mehrgeschosser für ältere Menschen umgebaut, ein Vorhaben im Rahmen von „Stadtumbau Ost“.

**Noch einmal zwanzig Jahre weiter, wo wird Jessen stehen?**

*Dietmar Brettschneider:* Ich hoffe, dass es uns auch künftig gelingen wird, Firmen für unsere Stadt zu begeistern. Gegenwärtig wird an der Himmelsberger Mineralbrunnen GmbH, einem der zwei Mineralwasserproduzenten in Jessen, ein komplett neues Werk gebaut. Die Stanztechnik errichtet ebenfalls eine Halle für eine neue Produktion. Und Holzdorf als Standort der Bundeswehr ist und bleibt ein Stück Zukunft. Wir haben allein dort 2.500 Arbeitsplätze.

**Das hört sich nicht nach Kleckern, eher nach Klotzen an. Warum kommen Unternehmen nach Jessen?**

*Dietmar Brettschneider:* Wir pflegen vielerlei Beziehungen nach außen. Aber ich bin mir auch nicht zu schade, jede Idee anzuhören. Hier hat jeder Chefbehandlung. Und die Stadt wird mittlerweile als Tipp gehandelt. Es spricht sich herum, dass hier viel ermöglicht wird und dass wir uns auch für unsere Unternehmen mit den Behörden streiten.

**Und vielleicht kommen sie auch wegen Wein und Kaviar? Und wegen dem guten Wasser?**

*Dietmar Brettschneider:* Das sicher auch. Jessen hat eben viele Superlative.

*Das Gespräch führte Cornelia Heller.*



# HECKLINGEN HÖHNSTEDT IRXLEBEN JESSEN KABELSKETAL KEMBERG





# KLIEKEN KLÖTZE KÖNNERN KÖTHEN LANGENDORF (LK WEISSENFELS)





# HECKLINGEN HÖHNSTEDT IRXLEBEN JESSEN KABELSKETAL KEMBERG





# KLIEKEN KLÖTZE KÖNNERN KÖTHEN LANGENDORF (LK WEISSENFELS)





### 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs sowie den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987 (Formblatt VO) aufgestellt, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit haben wir die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Wertansätze der immateriellen Vermögensgegenstände und der Sach- und Finanzanlagen basieren auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Sie werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Für Zugänge zum beweglichen Anlagevermögen wird die steuerliche Vereinfachungsregelung angewendet. Geringwertige Anlagegegenstände werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang im Anlagenspiegel gezeigt.

Aufgrund der in Vorjahren in Höhe von TEUR 808 vorgenommenen Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietgesetz wird das Jahresergebnis durch im Geschäftsjahr niedrigere bilanzielle Abschreibungen im Umfang von ca. TEUR 16 positiv beeinflusst.

Die Vorräte sind zu Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Drohenden Verlusten aus der Abwicklung der Aufträge ist durch Wertabschläge Rechnung getragen. In die Herstellungskosten werden die aktivierungspflichtigen Einzelkosten – insbesondere Personaleinzelkosten – sowie angemessene Teile der Gemeinkosten einschließlich der Kosten des Wertverzehr für das Anlagevermögen einbezogen. Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen werden in die Herstellungskosten mit einbezogen, sofern sie den Zeitraum der Herstellung betreffen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet. Akuten Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos, von Bearbeitungskosten und Zinsverlusten wurde auf bestimmte Forderungsgruppen eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von rund 1 % des um die Umsatzsteuer und die einzelwertberichtigten Forderungen bereinigten Forderungsbestandes gebildet.

Liquide Mittel sind zu Nominalwerten angesetzt.

Die nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen auf das Stammkapital werden in der Ausübung des Wahlrechts nach § 272 Abs. 1 Satz 3 HGB offen vom Posten gezeichnetes Kapital abgesetzt.

Erhaltene Investitionszuschüsse werden als Sonderposten ausgewiesen.

Allen ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbaren Risiken wurde durch Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen. Sie sind einzeln oder nach Maßgabe entsprechender Bemessungsgrößen bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr beibehalten.

### 3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

In den Finanzanlagen sind Anteile an verbundenen Unternehmen, an der Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH, Magdeburg (kurz: MBS) enthalten. Das Stammkapital der MBS beträgt TEUR 100, daran ist die SALEG mit 60 % beteiligt. Ein festgestellter Jahresabschluss liegt noch nicht vor.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen in Höhe von EUR 187.895,23 (Vorjahr: EUR 280.665,83) Forderungen aus Betreuungsleistungen.

Der Kassen- bzw. Guthabenbestand bei Kreditinstituten beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf insgesamt EUR 3.127.358,91. Davon werden EUR 1.012.410,99 bei verbundenen Unternehmen unterhalten.

Das im Handelsregister eingetragene Gezeichnete Kapital der SALEG beläuft sich auf DM 18.630.600,00 (bzw. EUR 9.525.674,52) Bei dem Sonderposten handelt es sich um einen Investitionszuschuss für die Maßnahme Internationale Grundschule in Barleben. Im Berichtsjahr ist eine anteilige Auflösung korrespondierend zur Abschreibung des bezuschussten Anlagevermögens erfolgt.

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2008	EUR
Kostenabgrenzungen	11.165,74
Jahresabschlusskosten	40.919,30
Personalkosten	297.798,00
Gewährleistung	10.000,00
Übrige	800,00
	<b>360.683,04</b>

Von den Kreditverbindlichkeiten haben TEUR 733 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Forderungsabtretungen gesichert.

### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinserträge beinhalten mit EUR 16.464,46 (Vorjahr: EUR 18.174,31) Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Unter den Zinsaufwendungen werden mit EUR 238,55 (Vorjahr: EUR 236,59) Zinsen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

### 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mit der am 16. Januar 1997 erfolgten Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch, hat die Gesellschaft bis zum Jahr 2047 finanzielle Verpflichtungen gegenüber dem Land Sachsen-Anhalt in Höhe von jährlich EUR 3.988,08.

Das eingetragene Erbbaurecht betrifft das von der Gesellschaft genutzte Grundstück Turmschanzenstraße 26, 39114 Magdeburg.

Im Rahmen des Mietvertrages für die Außenstelle Halle bestehen bis September 2009 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 36.978,84.

Aus Leasingverträgen hat die Gesellschaft Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 16.462,06.

Als Gesellschafter der Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH hat die SALEG gegenüber der Bremer Landesbank als Sicherheit für sämtliche Ansprüche aus einer Kreditgewährung (22.597.000 Euro) eine Patronatserklärung abgegeben.

Darüber hinaus hat die SALEG eine weitere Bürgschaft zur Sicherung von Forderungen der Bremer Landesbank übernommen, die ursächlich in der Stellung einer Vertragserfüllungs- bzw. Gewährleistungsbürgschaft (1.161.354,87 Euro) ist.



## 6. Sonstige Angaben

### Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Angestellten betrug (ohne Geschäftsführer und ohne Auszubildende) 43 (Vorjahr: 44).

### Geschäftsführung

Herr Dipl.-Ing. Conny Eggert, Magdeburg

Herr Dipl.-Ing. Rüdiger Schulz, Hannover

### Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Gewinnausschüttung in Höhe von 7,5 % auf das eingezahlte Stammkapital vorzunehmen.

### Konzernverbindungen

Die SALEG ist Gesellschafterin der ARGE „IBA-Büro“ GbR mit Sitz in Dessau zu 50 % ohne Einlage sowie der Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH zu 60 % mit Einlage.

Die SALEG ist verbundenes Unternehmen der Norddeutschen Landesbank Girozentrale Hannover-Braunschweig-Magdeburg-Schwerin, deren Konzernabschluss in Hannover erhältlich ist.

Magdeburg, den 04. Februar 2009

SALEG Sachsen-Anhaltinische  
Landesentwicklungsgesellschaft mbH



Conny Eggert



Rüdiger Schulz

# JAHRESABSCHLUSS

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Magdeburg, den 9. März 2009

BDO Deutsche Warentreuhand  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Rätze  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Wacha  
Wirtschaftsprüfer











## Aufgeblüht: Eine Stadt im Namen der Rose

AUF EINE TASSE KAFFEE MIT ...

... OBERBÜRGERMEISTER FRITZ-DIETER KUPFERNAGEL

**Es gibt ein spannendes Zeitdokument, einen Film, den ein Bürger Ihrer Stadt gefilmt hat. Er zeigt Sangerhausen vor knapp zwanzig Jahren ...**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Das stimmt. Ein Bürger hat mit seiner Kamera den Zustand der Stadt im Jahr 1990 festgehalten. Es ist kein Kunstwerk, aber zeigt Sangerhausen ungeschminkt, so wie es war. Man sieht unseren schönen Innenstadtkern, der allerdings, wie in vielen Städten Ostdeutschlands, dem Verfall preisgegeben war. Man sieht sehr viel Grau und sehr viele Häuser, die zwar noch standen, aber keinen schönen Anblick geboten haben.

**... einen Zustand, den heute – zwanzig Jahre später – nur ganz wenige Häuser aufweisen ...**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Die Stadt hat sich relativ schnell nach der politischen Wende noch unter meinem Vorgänger zum Innenstadtbereich bekannt und ein Sanierungskonzept mit allen notwendigen Vorstufen entwickelt. Die SALEG war dabei ein zuverlässiger Partner, der uns bei den städtebaulichen Veränderungen in unserer Innenstadt fachkundig begleitet hat. Heute sieht man, welche Substanz vorhanden war und was daraus entstehen konnte.

**Wenn man durch Sangerhausen geht, bekommt man das gute Gefühl, die Stadt ist lebendig, geschäftig – wie kommt das?**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Nun gut. Heute ist Freitag, da ist Markttag. (lacht) Da haben Sie Glück. An diesem Tag ist traditionell viel los in der Stadt. Aber es stimmt. Im Unterschied zu manch anderen Städten haben wir durch die Sanierung erreicht, dass die Innenstadt belebt ist und man den Leerstand mittlerweile vernachlässigen kann. Die Menschen nehmen die Innenstadt an.

**... ohne Widerstände gegen Denkmalaufgaben und Gestaltungsvorgaben?**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Nicht ganz. Sicher ist es so, dass sich der einzelne Bürger fragt: „Warum muss ich ausgerechnet so ein Fenster einbauen?“ oder „Warum muss die Haustür so aussehen?“ Aber im Wesentlichen sind die Fördermöglichkeiten mit den entsprechenden Maßgaben von allen angenommen worden und ich bin wirklich stolz darauf, dass wir neben dem öffentlichen Raum, mit dem wir in der Regel bei der Sanierung begonnen haben, auch die privaten Hauseigentümer motivieren konnten, ihre Häuser zu sanieren.

**In welchem Verhältnis wurde gefördert?**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Wir haben uns als Stadt das Prinzip gesetzt: 60 Prozent der Förderung in den öffentlichen Raum zu investieren und 40 Prozent in den individuellen Sanierungsbereich. Unser Sanierungsausschuss, mit Fachleuten besetzt, hat jede dieser Entscheidungen getroffen. Insgesamt sind rund 40 Millionen Euro für die Sanierung in die Innenstadt geflossen. Heute ist sie aufgeblüht und voller Leben.

**... und ein echter Anziehungspunkt auch für Touristen des Rosariums ...**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Das Rosarium ist natürlich unser Alleinstellungsmerkmal. Dafür sind wir in der Welt bekannt. Aber nach Sangerhausen zu kommen, lohnt sich aus noch mehr Gründen: Es ist die Lage im Raum, im landschaftlich reizvollen Südharz. Und es ist unser Stadtzentrum. In der Riestedter Straße blühen jetzt die Rosenkolonnaden im wunderschönen Gelb. Sie sind der Versuch, die Besucher des Rosariums in die Innenstadt zu ziehen. Die Rose verlockt, weiterzugehen. Es gab eine ganze Reihe von Plänen, auch in unserem Sanierungskonzept, diese Verbindung vom Rosarium zur Innenstadt noch stärker zu entwickeln. Aber das muss aus finanziellen Gründen in die Zukunft verschoben werden. Man kann nicht immer alles zur gleichen Zeit haben wollen. Ideen sind genügend da.

**Sangerhausen hatte sich zur Landesgartenschau 2010 beworben.**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Der Zuschlag für die Landesgartenschau hätte einen Schub für die Stadt Sangerhausen bedeutet, keine Frage. Aber man muss auch Realist bleiben. Das war zu einer Zeit, wo wir gerade anfangen, unseren Haushalt zu sanieren und wir nicht ohne Risiko hätten sagen können: Wir planen erstmal 20 Millionen Euro für die Ausrichtung der Landesgartenschau ein, wissen aber noch nicht, wie wir das refinanzieren. Natürlich gibt es wunderbare Pläne. Zum Beispiel für unser Flüsschen, die Gonna. Sie durchzieht wie ein blaues Band die Stadt und hat Grünoasen, die es zu entwickeln gilt. Das ist eine Aufgabe, die nun zukünftigen Stadträten vorbehalten bleibt.

**Die Stadt bewirbt sich gegenwärtig für ein anderes Ereignis im Zusammenhang mit der Rose?**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* 2017 findet der nächste Weltrosenkongress statt. Wir bewerben uns in Verbindung mit den Städten Erfurt und Bad Langensalza um seine Ausrichtung. Wir hatten im Jahr 2003 zum 100-jährigen Bestehen des Europa-Rosariums den Deutschen Rosenkongress in Sangerhausen zu Gast. Da gab es so viele Besucher, wie nie zuvor. Das ist uns immer wieder vom damaligen Verein Deutscher Rosenfreunde, heute Gesellschaft, bestätigt worden. Das ist eben das Besondere an Sangerhausen: Wir sind mit dem Europa-Rosarium das Weltrosenzentrum.

**Noch einmal zurück zu Sangerhausens Stadtentwicklung. Welches Projekt liegt Ihnen gegenwärtig am Herzen?**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Nehmen wir die Markt-Südseite. Da ist dieser etwas holprige Parkplatz neben dem neuen Rathaus. Dort waren einst historische Leiterhinterhöfe, die leider in so marodem Zustand waren, dass sie abgerissen werden mussten.



FRITZ-DIETER KUPFERNAGEL



Nach einem gescheiterten privaten Projekt, hat sich jetzt der Stadtrat dazu bekannt. Wir kaufen die Fläche an und wollen sie weiterentwickeln. Die SALEG steht uns dabei als Treuhänderin zur Seite und wird uns im Weiteren bei der Gestaltung beraten.

**Der Markt an sich ist aber bereits in den vergangenen Jahren umgestaltet und saniert worden?**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Und das sehr erfolgreich unter Federführung der SALEG. Das Gebäudeensemble hat sich nach und nach entwickelt. Und wir sind sehr froh, dass auch ein historisches Blockbohlenhaus erhalten werden konnte und andere, bei notwendigen Abrissen geborgene Materialien bei Neubebauungen wiederverwendet wurden.

**Auf dem Weg zwischen Bahnhof und Markt fällt eine sehr schön sanierte alte Kirche auf ...**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Die Marienkirche, das zweitälteste Gebäude der Stadt. Sie wurde schon seit über 100 Jahren nicht mehr kirchlich genutzt und war vor allem Lagerhaus. Die Stadt hat sich dazu in die Verantwortung begeben und entwickelt gemeinsam mit einem Verein mit dem Namen „Armer Kasten“ – übrigens kein Kunstname, sondern der einer Stiftung, die es wirklich gab – die Marienkirche zu einer Kulturkirche. Stück für Stück wird nun die Kirche wieder nutzbar gemacht. Mittlerweile finden dort auch wieder kirchliche Veranstaltungen statt. Die Stadt hat dazu eine Vereinbarung mit der Selbstständigen Evangelisch-Lutherischen Kirche abgeschlossen. So gibt es in den Räumen beides: Kirche und Kultur.

**Vielleicht noch einen Abstecher zum Thema IBA. In welche Richtung engagiert sich die Stadt?**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Wir haben schon sehr zeitig gesagt, dass Stadtumbau umfassender begriffen werden muss. Nach der Wende hat sich unsere Einwohnerzahl fast um ein Drittel verringert. Gemeinsam mit Stendal und Wolfen hatten wir in Sachsen-Anhalt den größten Wohnungsleerstand nach dem industriellen Niedergang zu verzeichnen. So wurde bereits 1996 eine Arbeitsgruppe berufen, in der die Wohnungsbaugesellschaft, die Wohnungsgenossenschaft, das Bauministerium, die SALEG und wir als Stadt gemeinsam überlegten, wie wir das Problem der Wohnungsbewirtschaftung lösen könnten. Diese Lenkungsrounden haben wir bis heute. Zielgerichtet wird dort über jeden Schritt der Stadtentwicklung diskutiert und die Entscheidungen gemeinsam getroffen. Für diese Arbeit und dafür, wie wir unsere Stadt umgestaltet haben, sind wir später auch ausgezeichnet worden. Und sie ist Grundlage für unser IBA-Thema.

**„Rating! Für lebenswerte Stadtquartiere“ – heißt es. Was kann man darunter verstehen?**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Im Westen der Stadt steht eine Siedlung, erbaut in den 1950er Jahren. An ihrem Eingang steht ein großes Denkmal, das einen Bergmann darstellt. Er steht für die 800-jährige Industrie- und Bergbaugeschichte der Region, gibt aber auch der Siedlung ihren Namen „Am Bergmann“. Jetzt wird dort im Rahmen der IBA der Versuch unternommen, mit neuen Zuschnitten der Wohnungen eine breitere Palette anzubieten und insgesamt die Siedlung mit einer konsequenten denkmalpflegerischen Sanierung lebenswerter zu gestalten. Dazu werden alternative Energiekonzepte, aber auch erstmalig eine Wärmedämmung von innen angewendet, weil an den Hausfassaden typische Sgraffiti der damaligen Zeit erhalten bleiben sollen. Gleichzeitig werden neue Grünzüge und Parks angelegt, der so genannte „Kumpelplatz“, ein Treffpunkt für alle entsteht.

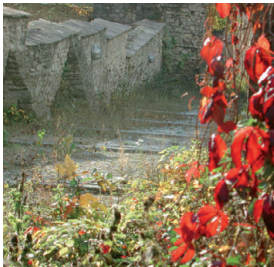
**Ist das ein weiterer Schritt, um der Abwanderung Paroli zu bieten?**

*Fritz-Dieter Kupfernagel:* Auf jeden Fall. 1989 hatten wir noch 34.000 Einwohner. 2003 zählten wir nur noch 23.000 Sangerhäuser. 11.000 Menschen haben die Region, vor allem wegen des wirtschaftlichen Strukturwandels, verlassen. Heute, durch eine Reihe von Eingemeindungen, haben wir wieder 30.000 Einwohner, allerdings auf einer weitaus größeren Fläche. Übrigens größer als die Landeshauptstadt Magdeburg. Eine Herausforderung.

*Das Gespräch führte Cornelia Heller.*



SANDERSDORF SANDERSLEBEN SANGERHAUSEN SCHÖNEBECK SCHKÖ





# ÖNA SCHRAPLAU SCHRENZ SEEHAUSEN (BÖRDE) STASSFURT STENDAL





SANDERSDORF SANDERSLEBEN SANGERHAUSEN SCHÖNEBECK SCHKÖ...





# ÖNA SCHRAPLAU SCHRENZ SEEHAUSEN (BÖRDE) STASSFURT STENDAL





SANDERSDORF SANDERSLEBEN SANGERHAUSEN SCHÖNEBECK SCHKÖ...





ÖNA SCHRAPLAU SCHRENZ SEEHAUSEN (BÖRDE) STASSFURT STENDAL





# IMPRESSUM

## DER HERAUSGEBER

### SALEG

Sachsen-Anhaltinische

Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Turmschanzenstraße 26

39114 Magdeburg

Telefon (03 91) 85 03-3

Telefax (03 91) 85 03-401

E-mail: [info@saleg.de](mailto:info@saleg.de)

[www.saleg.de](http://www.saleg.de)

### Außenstelle Halle (Saale):

Magdeburger Straße 36

06112 Halle (Saale)

Telefon (03 45) 2 05 16-0

Telefax (03 45) 2 05 16-18

### Redaktion:

Cornelia Heller, Magdeburg

### Fotos:

Stadt Jessen (Elster), Kowalski & Irmisch, Michael Kranz,  
Viktoria Kühne, Landeshauptstadt Magdeburg,  
Frank-Heinrich Müller, Lutz Pallas, Anja Schlamann,  
Michael Uhlmann

### Gestaltung:

Schaller & Schubert, Halle (Saale)

### Druck:

Salzland Druck, Staßfurt

Dieser Geschäftsbericht gibt den Jahresabschluss 2008 der SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH in wesentlichen Teilen wieder. Nachdruck und Wiedergabe, auch auszugsweise, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Juni 2009

## DIE AUTORIN

### Cornelia Heller, Magdeburg

geboren 1965 in Berlin

Journalistik-Studium in Leipzig

Redakteurin und Autorin für verschiedene Zeitungen in Berlin und Magdeburg

Mitarbeit in einem Architekturbüro

seit 2003 freie Journalistin und Autorin in Magdeburg

Fachjournalistin für Architektur und Baukultur

in Sachsen-Anhalt







SALEG  
Sachsen-Anhaltinische  
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Turmschanzenstraße 26  
39114 Magdeburg  
Telefon (03 91) 85 03-3  
Telefax (03 91) 85 03-401  
E-mail: [info@saleg.de](mailto:info@saleg.de)  
[www.saleg.de](http://www.saleg.de)