

Stadt Luckenwalde

**Beteiligungsbericht für
das Wirtschaftsjahr
2012**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Wirtschaftliche Betätigung der Stadt Luckenwalde	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen und Gegenstand des Beteiligungsberichtes der Stadt Luckenwalde	3
1.2	Wirtschaftliche Betätigung und Beteiligungen	3
1.3	Vertretung in den Gremien der wirtschaftlichen Unternehmen	3
1.4	Umfang und Darstellung	3 - 4
2.	Überblick über die Beteiligungen der Stadt Luckenwalde	5
2.1	Organigramm zum Stand der Beteiligungen per 31.12.2012	5
2.2	Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2012	6
2.3	Auswirkungen der Beteiligungsverhältnisse auf den städtischen Haushalt	6
2.3.1	Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde bisher übernommenen Ausfallbürgschaften	6
2.3.2	Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen	7
2.3.3	Zuschüsse und Einnahmen der Stadt Luckenwalde aufgrund der Jahresergebnisse	7
3.	Beteiligungen	8
3.1	Nuthe Wasser und Abwasser GmbH	8
3.1.1	Rechtliche Verhältnisse	8 - 9
3.1.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	10 - 14
	Anlage: Lagebericht	15 - 18
3.1.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	19
3.1.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	20
3.2	Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH	21
3.2.1	Rechtliche Verhältnisse	21 - 22
3.2.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	23 - 26
	Anlage: Lagebericht	27 - 33
3.2.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	34
3.2.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	35
3.3	Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	36
3.3.1	Rechtliche Verhältnisse	36 - 37
3.3.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	38 - 41
	Anlage: Lagebericht	42 - 51
3.3.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	52
3.3.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	53
3.4	LUBA Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	54
3.4.1	Rechtliche Verhältnisse	54 - 55

1. Wirtschaftliche Betätigung der Stadt Luckenwalde

1.1 Gesetzliche Grundlagen und Gegenstand des Beteiligungsberichtes der Stadt Luckenwalde

Die Notwendigkeit für die Erstellung eines jährlichen Beteiligungsberichtes ergibt sich aus § 82 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 i. v. m. § 98 Nr. 3 Kommunalverfassung. Ziel dieses Berichtes ist die Information der Stadtverordneten über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die finanzwirtschaftlichen Auswirkungen, die Beteiligungsverhältnisse sowie die Zusammensetzung der Organe der städtischen Beteiligungen.

1.2 Wirtschaftliche Betätigung und Beteiligungen

Der Begriff der wirtschaftlichen Betätigung einer Kommune wird nach § 91 Abs. 1 Kommunalverfassung wie folgt definiert: „Wirtschaftliche Betätigung ist das Herstellen, Anbieten oder Verteilen von Gütern, Dienstleistungen oder vergleichbaren Leistungen, die ihrer Art nach auch mit der Absicht auf Gewinnerzielung erbracht werden können.“

Die Stadt darf sich zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn der öffentliche Zweck dies rechtfertigt und die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht.

Bei Unternehmen in der Rechtsform des privaten Rechts, an der die Stadt mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, sind die Vorschriften des § 96 Kommunalverfassung zu beachten. Insbesondere muss im Gesellschaftsvertrag sichergestellt sein, dass das Unternehmen auf den öffentlichen Zweck ausgerichtet und die Erfüllung der Aufgaben der Stadt sichergestellt ist. Ferner muss die Stadt einen ihrer Beteiligung nach angemessenen Einfluss in den Aufsichtsgremien besitzen. Eine Übernahme von Verlusten darf nur im Ausnahmefall erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass eine Verlustausgleichverpflichtung auf einen bestimmten Betrag begrenzt ist, der sich seiner Höhe nach an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt ausrichtet.

1.3 Vertretung in den Gremien der wirtschaftlichen Unternehmen

Nach § 97 Abs. 1 Kommunalverfassung vertritt der hauptamtliche Bürgermeister die Stadt in der Gesellschafterversammlung. Er kann hierzu Bedienstete der Stadt mit seiner Vertretung beauftragen. Verfügt die Stadt über mehrere Sitze in der Gesellschafterversammlung, so werden diese gemäß § 40 Kommunalverfassung (Einzelwahlen) bzw. § 41 Kommunalverfassung (Gremienwahlen) besetzt. Die vorstehende Verfahrensweise findet analog bei der Besetzung der gemeindlichen Sitze im Aufsichtsrat Anwendung. Die Stadtverordnetenversammlung kann ihren Vertretern in diesen Organen Richtlinien oder Weisungen erteilen.

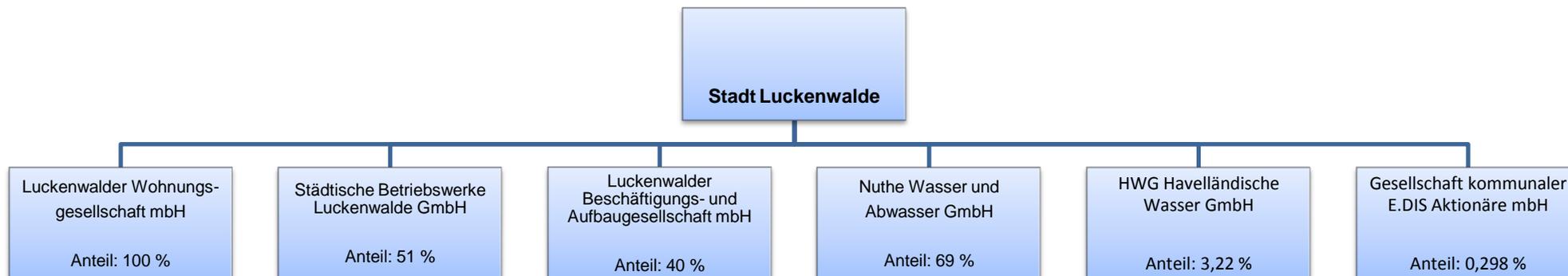
1.4 Umfang der Darstellung

Einleitend zu diesem Bericht wird zunächst ein zusammengefasster Überblick über die Beteiligungen einschließlich der Beteiligungsverhältnisse der Stadt Luckenwalde gegeben. Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Beteiligungsverhältnisse auf den städtischen Haushalt dargestellt. Hierbei wurden nur die finanziellen Auswirkungen untersucht, die sich unmittelbar aus der wirtschaftlichen Betätigung ergeben. Hier nicht berücksichtigt wurden alle finanziellen Vorgänge, die auch zu tätigen wären, wenn die Stadt nicht an den Unternehmen beteiligt wäre (z.B.: Erträge aus Konzessionsabgaben, Weiterleitung von Beiträgen, Baukostenzuschüsse, Fördermittel und dgl.). Im Anschluss an den allgemeinen Teil werden die einzelnen Beteiligungsunternehmen an denen die Stadt Luckenwalde mehr als 5 % des Stammkapitals hält auf der Grundlage der Jahresabschlüsse des Geschäftsjahres 2012 dargestellt. Hier werden zunächst die rechtlichen Verhältnisse des Unternehmens aufgeführt. Nachfolgend werden die wirtschaftlichen Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres dargestellt. Zu Vergleichszwecken

wurde die Entwicklung der Beteiligungsunternehmen in den letzten 5 Jahren gegenübergestellt. Hierzu sind die Bilanzen sowie die Gewinn- und Verlustrechnungen der einzelnen Gesellschaften zusammengestellt worden. Des Weiteren wurden die Daten der Wirtschaftspläne 2012 und 2013 hinzugezogen, um Vergleiche zwischen den Ist- und Plandaten vornehmen zu können. Ferner wurde für jede Gesellschaft ein Bericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2012 beigefügt, der einen Überblick zur Entwicklung des Unternehmens gibt. Im Gliederungspunkt Prüfung des Jahresabschlusses wird ein Überblick zum Umfang und zum Ergebnis der durchgeführten Prüfung des Jahresabschlusses gegeben. Abschließend werden die gemäß § 91 Kommunalverfassung sowie § 96 Abs. 1 Nr. 5 Kommunalverfassung zu beachtenden kommunalrechtlichen Bestimmungen dargestellt. Aufgrund des laufenden Sanierungsverfahrens der LUBA GmbH liegt zur Zeit kein bestätigter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 vor, so dass die vorstehend genannten Angaben zu den wirtschaftlichen Ergebnissen für die LUBA im Rahmen dieses Beteiligungsberichtes nicht getätigt werden können.

2. Überblick über die Beteiligungen der Stadt Luckenwalde

2.1 Organigramm zum Stand der Beteiligungen per 31.12.2012



2.2 Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2012

Gesellschaft, Sitz	Stammkapital / €	Anteil / €	Anteil / %	Anteilseigner
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	2.568.100,00	2.568.100,00	100,00	Stadt Luckenwalde
Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH	3.000.000,00	1.530.000,00	51,00	Stadt Luckenwalde
		870.000,00	29,00	e.dis Energie Nord AG
		600.000,00	20,00	EWE AG
Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	217.500,00	87.000,00	40,00	Stadt Luckenwalde
		87.000,00	40,00	Landkreis Teltow-Fläming
		43.500,00	20,00	Gemeinde Nuthe-Urstromtal
Nuthe Wasser und Abwasser GmbH	3.834.689,11	2.645.935,49	69,00	Stadt Luckenwalde
		1.188.753,62	31,00	Gemeinde Nuthe-Urstromtal
HWG Havelländische Wasser Wasser GmbH	260.000,00	8.372,00	3,22	Stadt Luckenwalde
		251.628,00	96,78	verteilt auf 59 weitere Gemeinden und Zweckverbände
Gesellschaft kommunaler E.DIS - Aktionäre mbH	3.752.950,00	11.258,85	0,3	Stadt Luckenwalde
				verteilt auf weitere 76 Gemeinden

2.3 Auswirkungen der Beteiligungsverhältnisse auf den städtischen Haushalt

2.3.1 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde bisher übernommenen Ausfallbürgschaften

Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Betrag € (per 31.12.12)	Kreditinstitut	Aufnahmejahr	Ursprungswert in €	Stand per 31.12.2011 in €	Tilgung 2011 in €	Maßnahme
96.419,38	Kreditanstalt für Wiederaufbau	1992	428.636,44	117.852,74	21.433,36	Balkone der Häuser Bahnhofstr. 2 - 4 , Goethestr. 1 - 5, 10 - 16, 17 - 23

Im Jahr 2006 wurde für DIE LUCKENWALDER eine Landesausfallbürgschaft zur Absicherung der Sanierung der Volksheimsiedlung 3. BA in Höhe von 1.400.000,00 € bestellt. In diese Landesausfallbürgschaft der ILB tritt die Stadt sukzessiv ab dem 01.01.2011 mit 25%, ab 01.01.2012 mit 50%, ab 01.01.2013 mit 75% sowie ab 01.01.2014 mit 100% ein. Diese Ausfallbürgschaft dient zur Absicherung des DKB Kredites Darlehens- Nr. 6451413. Dieser valutiert per 31.12.2012 noch 1.243.953,01€.

Für die Altschuldenkredite ist die Stadt Luckenwalde Mitkreditnehmer. Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH und Stadt haften damit gesamtschuldnerisch für die Tilgung der Verbindlichkeiten.

Per 31.12.2012 valutieren diese Kredite noch mit 4.029,3T€.

2.3.2 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen

Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Darlehensbetrag in €	Jahr der Darlehensgewährung	Stand per 31.12.2012 in €	Tilgung in 2012 in €	Maßnahme
800.000,00	2007	596.959,41	9.533,28	Sanierung Volksheimsiedlung 4. BA

Unternehmen - LUBA Luckenwalder Aufbau- und Beschäftigungsgesellschaft

Darlehensbetrag in €	Jahr der Darlehensgewährung	Stand per 31.12.2011 in €	Tilgung in 2011 in €	Maßnahme
60.000,00	2008	37.500	0,00	Liquiditätskredit
Erlas Betrag gem. Beschluss StVV 5379/2012 vom 28.02.2012 rückwirkende Berücksichtigung im Jahresabschluss LUBA zum 31.12.2010				

2.3.3 Zuschüsse und Erträge der Stadt Luckenwalde aufgrund der Jahresergebnisse

Unternehmen	Zuschüsse zum Verlustausgleich in €		Erträge aus Ausschüttung Jahresüberschuss in €	
	2011	2012	2011	2012*
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	/	/	/	/
Städtische Betriebswerke GmbH	/	/	586.500,00	612.000,00
Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	/	/	/	/
Nuthe Wasser und Abwasser GmbH	/	/	/	/
HWG Havelländische Wasser Beteiligungs GmbH	/	/	/	/

* die jeweiligen Ausschüttungen der Jahresüberschüsse werden erst im Folgejahr haushaltswirksam

3. Beteiligungen

3.1 Nuthe Wasser und Abwasser GmbH

3.1.1 Rechtliche Verhältnisse

- Allgemeine Unternehmensdaten

Unternehmen:	Nuthe Wasser und Abwasser GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	14943 Luckenwalde
Anschrift	Puschkinstraße 10 14943 Luckenwalde
Telefon:	03371/6907-0 www.nuwab.de
Gründungsbeschluss:	Beschluss Stadtverordnetenversammlung 0175 – 5/94 vom 14.06.1994, Gründungsurkunde Nr. 1151/1994 vom 22.06.1994 des Notars Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde
Gesellschaftsvertrag:	Fassung vom 04.07.2007 (UR-Nr. 738/2007 des Notars Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde), zuletzt geändert am 13.09.2007 (UR-Nr. 997/1997 des Notars Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde)
Genehmigung Kommunalaufsicht:	15.05.1996 (mit Bedingungen)
Handelsregister-Nr.:	HRB 7964 beim Amtsgericht Potsdam

-Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft sind die Errichtung und die Betreibung von Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde und auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal einschließlich der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der Entgelt- und Gebührenerhebung für den kommunalen Aufgabenträger. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar gefördert wird. Sie kann sich hierbei insbesondere anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben oder pachten sowie aufgrund von Dienstleistungsverträgen Leistungen für Dritte erbringen.

- Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter	Geschäftsanteil in €	Anteil in %
Stadt Luckenwalde	2.645.935,49	69
Gemeinde Nuthe-Urstromtal	1.188.753,62	31
Stammkapital	3.834.689,11	100

- **Organe der Gesellschaft**

a) Geschäftsführer

Frau Dagmar Stenzel

b) Aufsichtsrat

Vertreter der Stadt Luckenwalde:

Herr Ingo Reinelt Aufsichtsratsvorsitzender ab 18.04.2012
Herr Fritz Lindner stellv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 17.04.2012
Herr Erik Scheidler
Herr Michael Wessel
Frau Dr. Margitta- Sabine Haase

Vertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Frau Bürgermeisterin Monika Nestler Aufsichtsratsvorsitzende bis 17.04.2012
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende ab 18.04.2012
Frau Alice Löhning
Frau Cornelia Heinrich
Herr Andreas Schröder

Gesellschafterversammlung

Gesellschaftervertreter der Stadt Luckenwalde:

Herr Ingo Reinelt
Herr Dirk Höhne
Herr Manfred Thier

Gesellschaftervertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Frau Bürgermeisterin Monika Nestler
Herr Detlev Kauert
Frau Erika Luda

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2012 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	18
gewerbliche Arbeitnehmer	22
gesamt	40

3.1.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen im Bereich Trinkwasser im 5-Jahres-Vergleich

		2008	2009	2010	2011	2012
Mengenangaben in m³	Trinkwasserförderung	1.197.799,00	1.182.959,00	1.188.621,00	1.169.494,00	1.199.021,00
	Trinkwasserabsatz	1.079.637,00	1.048.649,00	1.068.180,00	1.050.661,00	1.052.050,00
	Netzverluste	100.716,00	116.096,00	100.986,00	103.721,00	134.849,00
	Eigenverbrauch	17.446,00	18.214,00	19.455,00	15.112,00	12.092,00

Grundpreise pro Monat in € (netto)	QN 1,5	5,61	5,61	6,12	6,12	5,25
	QN 2,5	9,54	9,54	10,40	10,40	8,93
	QN 3,5	12,90	12,90	14,08	14,08	12,08
	QN 6	22,44	22,44	24,48	24,48	21,00
	QN 10	37,59	37,59	41,00	41,00	35,18
	QN 15	56,10	56,10	61,20	61,20	52,50
	QN 25	93,69	93,69	102,20	102,20	87,68
	QN 40	149,23	149,23	162,79	162,79	139,65
	QN 60	224,40	224,40	244,80	244,80	210,00
	QN 100	374,19	374,19	408,20	408,20	350,18
	QN 150	561,00	561,00	612,00	612,00	525,00

Mengenpreis in €/m³ (netto)	Normaltarif	1,78	1,78	1,95	1,95	1,65
	Gewerbetarif	1,50	1,50	1,67	1,67	

Versorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.788	27.374	27.325	27.184	27.138
	Einwohner Luckenwalde	20.819	20.715	20.566	20.502	20.417
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.969	6.659	6.759	6.682	6.721
	Kunden gesamt	7.165	7.160	7.156	7.192	7.222
	Kunden Luckenwalde	4.816	4.568	4.576	4.831	4.853
	Kunden Nuthe-Urstromtal	2.349	2.592	2.580	2.361	2.369

Wasserwerke	Anzahl	4	3	3	3	3
	Kapazität m ³	1.950.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00
	Auslastung %	64	64	64	64	64

Rohrnetz	Gesamtnetz in km	309	309	310	318	319
	Haupt- u. Versorgungsleitungen in km	236	236	237	245	246
	Hausanschlussleitungen in km	73	73	73	73	73

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen im Bereich Abwasser im 5-Jahres-Vergleich

		2008	2009	2010	2011	2012
Mengenangaben in m³	Abwasseranfall auf KA	1.563.741,00	1.490.237,00	1.753.527,00	1.949.061,00	1.639.529,00
	davon Grundwassereinleitung	257.137,00	280.161,00	403.311,00	557.397,00	267.103,00
	Fäkalienentsorgung	54.051,00	52.389,00	51.013,00	49.159,00	46.283,00
	entsorgte AW-Menge	881.141,00	870.806,00	884.167,00	874.286,00	880.882,00
Grundgebühr pro Monat in € (netto)	QN 1,5	2,59	2,59	3,19	3,19	3,19
	QN 2,5	4,40	4,40	5,42	5,42	5,42
	QN 3,5	5,95	5,95	7,34	7,34	7,34
	QN 6	10,34	10,34	12,76	12,76	12,76
	QN 10	17,33	17,33	21,37	21,37	21,37
	QN 15	25,86	25,86	31,90	31,90	31,90
	QN 25	43,19	43,19	53,27	53,27	53,27
	QN 40	68,79	68,79	84,85	84,85	84,85
	QN 60	103,45	103,45	127,60	127,60	127,60
	QN 100	172,50	172,50	212,77	212,77	212,77
QN 150	258,62	258,62	319,00	319,00	319,00	
Mengengebühr in €/m³ (netto)		2,58	2,58	2,99	2,99	2,99
ermäßigte Mengengebühr für Beckenwasser in €/m³ (netto)		1,36	1,36	1,58	1,58	1,58
Entsorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.788	27.374	27.325	27.184	27.138
	Einwohner Luckenwalde	20.819	20.715	20.566	20.502	20.417
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.969	6.659	6.759	6.682	6.721
	Kunden gesamt	5.260	5.301	5.394	5.442	5.566
	Kunden Luckenwalde	4.246	4.055	4.085	4.352	4.397
	Kunden Nuthe-Urstromtal	1.014	1.246	1.309	1.090	1.169
Kläranlagen	Anzahl	1	1	1	1	1
	Kapazität (EW)	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	Auslastung (%)	80	80	80	91	91
Kanalnetz	Gesamtnetz in km	231	231	233	246	243
	Schmutzwasserleitungen in km	139	139	141	174	181
	Regenwasserleitungen in km	45	45	45	56	45
	Hausanschlussleitungen in km	47	47	47	16	17

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2008	2009	2010	2011	2012
Immaterielle Vermögensgegenstände	231.725,09	245.542,09	249.866,09	258.739,09	263.628,09
Sachanlagenvermögen	29.034.135,95	28.816.426,27	28.944.448,64	28.265.094,51	28.346.802,64
Anlagevermögen	29.265.861,04	29.061.968,36	29.194.314,73	28.523.833,60	28.610.430,73
Vorräte	109.022,76	107.293,45	107.144,82	100.727,49	101.048,30
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	1.453.925,79	1.178.936,39	1.744.998,02	1.482.356,55	1.454.223,15
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.559.083,32	1.494.449,86	1.642.231,39	1.197.459,52	891.381,33
Umlaufvermögen	3.122.031,87	2.780.679,70	3.494.374,23	2.780.543,56	2.446.652,78
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	4.995,31	1.870,62	725,01
Summe	32.387.892,91	31.842.648,06	32.693.684,27	31.306.247,78	31.057.808,52

Passiva	2008	2009	2010	2011	2012
gezeichnetes Kapital	3.834.689,11	3.834.689,11	3.834.689,11	3.834.689,11	3.834.689,11
Gewinn-/Verlustvortrag	1.225.301,59	1.521.175,60	1.786.373,91	2.645.139,42	3.432.636,45
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	295.874,01	265.198,31	858.765,51	787.497,03	447.587,02
Eigenkapital	5.355.864,71	5.621.063,02	6.479.828,53	7.267.325,56	7.714.912,58
Sonderposten für Hausanschlusskostenbeiträge und Baukostenzuschüsse	6.406.860,59	6.594.531,57	6.467.347,76	6.376.648,13	6.348.520,66
Sonderposten für Fördermittel und Investitionszuschüsse	6.073.285,29	5.698.359,79	5.261.079,25	4.826.429,35	4.391.779,44
Rückstellungen	471.210,69	600.063,68	777.459,64	362.587,21	383.337,89
Verbindlichkeiten	14.080.671,63	13.328.630,00	13.707.969,09	12.473.257,53	12.219.257,95
Summe	32.387.892,91	31.842.648,06	32.693.684,27	31.306.247,78	31.057.808,52

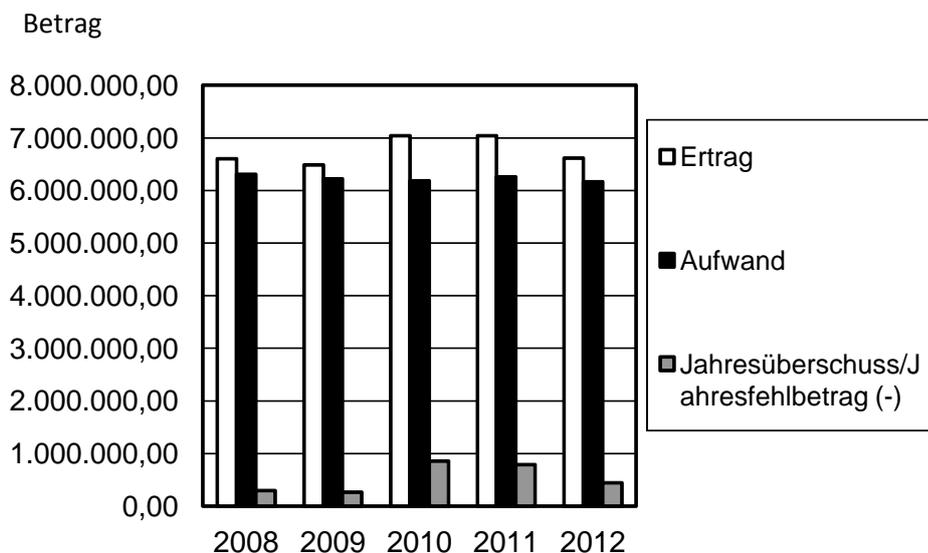
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012
Umsatzerlöse	5.514.219,46	5.412.025,87	5.934.463,50	5.913.260,94	5.483.346,11
Aktiviere Eigenleistungen	61.231,05	95.704,66	88.635,10	96.893,96	91.120,75
Sonstige betriebliche Erträge	956.435,00	952.486,69	991.396,46	1.017.419,66	1.017.994,09
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	68.954,54	23.664,76	26.196,13	15.053,66	21.072,94
Summe	6.600.840,05	6.483.881,98	7.040.691,19	7.042.628,22	6.613.533,89

Aufwand	2008	2009	2010	2011	2012
Materialaufwand	1.208.162,10	1.195.150,28	1.150.816,62	1.256.211,51	1.181.102,86
Personalaufwand	1.962.429,25	1.986.891,46	1.994.296,42	1.986.164,75	2.019.567,73
Abschreibungen	1.887.264,65	1.829.632,11	1.705.554,43	1.713.769,79	1.760.864,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	502.902,83	539.639,61	476.359,69	476.219,31	537.093,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	602.223,46	541.732,10	507.318,50	503.022,82	473.087,12
Steuern	141.983,75	125.638,11	347.580,02	319.743,01	194.231,23
Summe	6.304.966,04	6.218.683,67	6.181.925,68	6.255.131,19	6.165.946,87

	2008	2009	2010	2011	2012
Ertrag	6.600.840,05	6.483.881,98	7.040.691,19	7.042.628,22	6.613.533,89
Aufwand	6.304.966,04	6.218.683,67	6.181.925,68	6.255.131,19	6.165.946,87
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	295.874,01	265.198,31	858.765,51	787.497,03	447.587,02
Gewinn-/Verlustvortrag	1.225.301,59	1.521.175,60	1.786.373,91	2.645.139,42	3.432.636,45
Ausschüttung an die RWE Energy AG gem. Konsortialvertrag	/	/	/	/	/
Bilanzgewinn/- verlust (-)	1.521.175,60	1.786.373,91	2.645.139,42	3.432.636,45	3.880.223,47
Bilanzgewinn korrigiert infolge der aus der Betriebsprüfung resultierenden Steuernachzahlung	/	/	/	/	/

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich



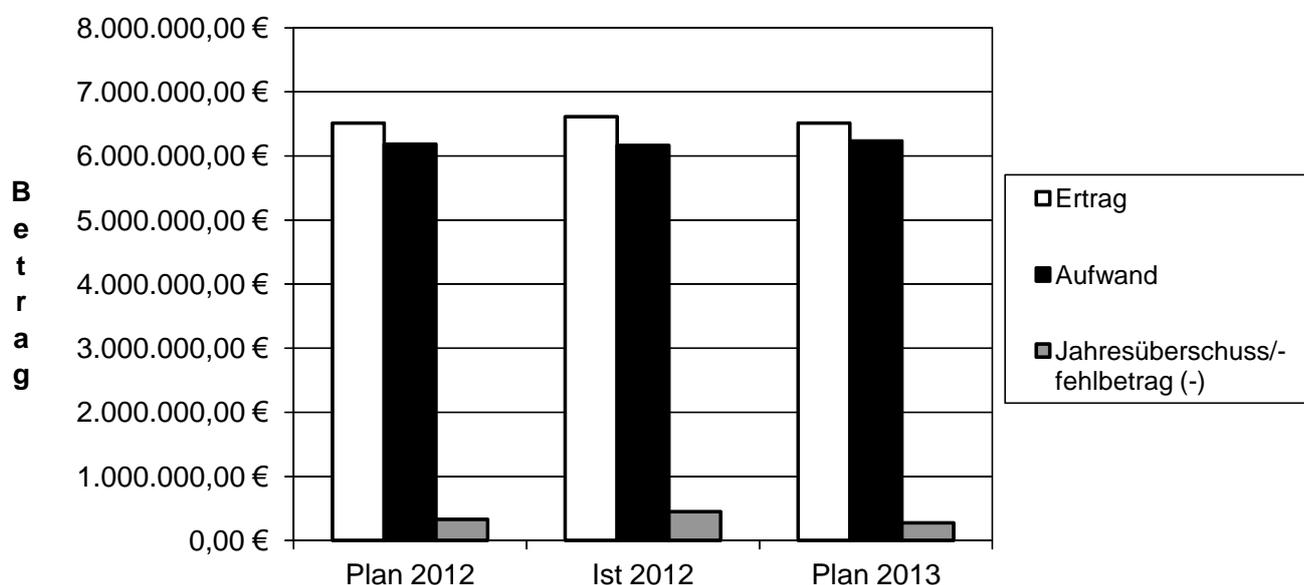
Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2013

Ertrag	Plan 2012	Ist 2012	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2013
Umsatzerlöse	5.321.000,00	5.483.346,11	162.346,11	3,05	5.314.000,00
Aktivierte Eigenleistungen	60.000,00	91.120,75	31.120,75	51,87	70.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.127.000,00	1.017.994,09	-109.005,91	-9,67	1.124.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.000,00	21.072,94	15.072,94	251,22	3.000,00
Summe	6.514.000,00	6.613.533,89	99.533,89	1,53	6.511.000,00

Aufwand	Plan 2012	Ist 2012	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2013
Materialaufwand	1.164.000,00	1.181.102,86	17.102,86	1,47	1.164.000,00
Personalaufwand	2.068.000,00	2.019.567,73	-48.432,27	-2,34	2.112.000,00
Abschreibungen	1.758.000,00	1.760.864,27	2.864,27	0,16	1.787.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	550.000,00	537.093,66	-12.906,34	-2,35	549.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	494.000,00	473.087,12	-20.912,88	-4,23	484.000,00
Steuern	149.000,00	194.231,23	45.231,23	30,36	138.000,00
Summe	6.183.000,00	6.165.946,87	-17.053,13	-0,28	6.234.000,00

	Plan 2012	Ist 2012	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2013
Ertrag	6.514.000,00	6.613.533,89	99.533,89	1,53	6.511.000,00
Aufwand	6.183.000,00	6.165.946,87	-17.053,13	-0,28	6.234.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	331.000,00	447.587,02	116.587,02	35,22	277.000,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2013



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Grundsätzliches

Seit dem Jahr 2010 wird das Betreiberentgelt auf der Grundlage des Ver- und Entsorgungsvertrages über die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in der Stadt Luckenwalde und der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vom 13.01.1997 in der Neufassung vom 24.04.2009 berechnet. Die Betreiberentgelte, getrennt für Trink- und Abwasser, wurden auf der Grundlage der Verordnung PR Nr. 3053 und den dazugehörigen Leitsätzen über die Preisermittlung aufgrund von Selbstkosten – LSP – als Selbstkostenfestpreis ermittelt.

Wirtschaftliches Ergebnis

Im Bereich Trinkwasser wurden sowohl der Grundpreis als auch der Mengenpreis ab 01.01.2012 gesenkt, im Abwasserbereich blieben die Gebühren unverändert. Aus diesem Grund lag im Trinkwasserbereich das geplante Ergebnis vor Steuern um rd. 80 % unter dem geplanten des Jahres 2011.

Das Ergebnis des Jahres 2012 nach Ertragsteuer liegt um T€ 340 unter dem Vorjahresergebnis. Insgesamt wurde das im Wirtschaftsplan 2012 ausgewiesene Ergebnis vor Ertragsteuer um T€ 118 überschritten. Hierbei entfallen T€ 67 auf den Trinkwasserbereich und T€ 51 auf den Abwasserbereich.

Die Erlöse aus der Hauptleistung, d. h. vorrangig die Erlöse aus dem Betreiberentgelt für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, sind mit einer geringen Unterschreitung von rd. T€ 18 fast mit dem Plan identisch. Hauptursache für die Unterschreitung war die Kündigung des Wasserlieferungsvertrages seitens des Wasser- und Abwasserzweckverbands Nieplitz für den Ort Rieben.

Im Vergleich zu den Mengen des Vorjahres ist, bereinigt um Vorjahresmengen, im Trinkwasser ein Rückgang von 2,3 Tm³ und im Abwasser von 5,3 Tm³ im Abwasser zu verzeichnen. Der Trinkwasserabsatz betrug 1.052.050 m³ und lag damit um 1,68 % unter dem Planwert von 1.070.000 m³ und um 0,09 % über dem Vorjahreswert. Im Abwasserbereich betrug die entsorgte Menge 880.882 m³ und lag damit um 0,88 % unter dem Planwert von 888.700 m³. Gegenüber dem Vorjahreswert von 874.286 m³ bedeutet dieses einen leichten Anstieg um 0,72 %.

Unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge und der aktivierten Eigenleistungen, die jeweils über den Planwerten liegen, überschreiten die Gesamterlöse den Plan um einen Wert von T€ 84.

Im Materialaufwand wird der Planwert, resultierend aus einer Überschreitung des Aufwands für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe aufgrund der hohen Stromkosten im Abwasser, um insgesamt T€ 15 überschritten.

Der Personalaufwand, der Sonstige betriebliche Aufwand und der Zinsaufwand unterschreiten die jeweiligen Planwerte. Der Personalaufwand wird um insgesamt T€ 35 unterschritten, davon resultieren T€ 13 aus dem Trinkwasserbereich und T€ 22 aus dem Bereich Abwasser. Hauptursache hierfür ist eine über den Lohnfortzahlungszeitraum hinausgehende Krankheit von zwei Mitarbeitern/-innen. Der sonstige betriebliche Aufwand wurde im Trinkwasserbereich um T€ 39 und dem Abwasserbereich in Höhe um rd. T€ 46 unterschritten. Hauptursachen waren die Nichtinanspruchnahme von Beratungsleistungen (T€ 27) und die Unterschreitung in der Position

sonstige Aufwendungen (geringe Forderungsverluste, Einstellung in die Wertberichtigungen) in Höhe von rd. T€ 35.

Ergebnis verbessernd wirkte sich auch die Unterschreitung um rd. T€ 15 in der Position Zinsen und ähnlicher Aufwand aus. Das zur Finanzierung von Investitionen geplante Darlehen in Höhe von T€ 389 wurde erst zum 30.08.12 aufgenommen. Dem gegenüber wirkt die Überschreitung des Planwertes in der Position Abwasserabgabe in Höhe von rd. T€ 56 ergebnismindernd. Die Einstellung einer möglichen Zahlung einer Abwasserabgabe für das Jahr 2010 war auf Grund mangelnder Voraussetzungen der Verrechenbarkeit erforderlich.

Die Netto-Investitionen (T€ 1.880) wurden im Jahr 2012 sowohl aus Mitteln der laufenden Geschäftstätigkeit als auch dem aufgenommenen Darlehen in Höhe von T€ 389 finanziert. Es erfolgte ein Abbau der liquiden Mittel. Zum Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel T€ 891 (Vorjahr: 1.197 T€).

Das Gesamtvermögen hat sich um T€ 248 auf T€ 31.058 verringert. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,6 % (Vorjahr: 44,8 %).

Die Entwicklung der aus den Wasserwerken in das Netz abgegebenen Trinkwassermenge hat im Vergleich zu den Vorjahren folgende Charakteristik:

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	in m ³					
Luckenwalde	1.140.473	1.135.950	1.122.556	1.128.520	1.106.598	1.136.787
Nuthe-Urstromtal	60.495	61.849	60.403	60.101	62.896	63.234
Gesamtmenge	1.200.968	1.197.799	1.182.959	1.188.621	1.169.494	1.200.021
Veränderung zum Vorjahr in %	-10,17%	-0,26%	-1,24%	0,48%	-1,61%	2,61%

Beim Vergleich der Werksabgabe gegenüber dem Jahr 2011 ist zwar ein Anstieg von rd. 2,5 % zu verzeichnen, jedoch stiegen auch die Netzverluste leicht um rd. 2,1 % auf 12,3 % an.

Störgeschehen

Im Jahr 2012 wurden 90 Störungen außerhalb der Dienstzeit registriert. In der Auswertung ergibt sich folgendes Bild:

Art der Störung	2007	2008	2009	2010	2011	2012
AW- Netz/ Verstopfung	25	24	32	33	68	16
TW- Netz/ Rohrbrüche	22	22	37	42	33	36
AW- Anlagen	21	24	22	17	6	34
TW- Anlagen	1	2	2	2	3	4
Summe:	69	72	93	94	110	90

Insgesamt liegt die Störungshäufigkeit auf dem Niveau der Vorjahre. Der Winter wechselte stark in Temperatur und Niederschlag.

Die außerordentlichen Niederschläge im Verlauf des Jahres erreichten nicht das Niveau des Vorjahres.

Im Trinkwasserbereich lagen die Schäden hauptsächlich im Hausanschlussbereich oder als Folge von Frosteinwirkung in der Hausanlage.

Im Abwasserbereich weisen die Netze und Anlagen die höchste Störungshäufigkeit auf. Über 100 Abwasserpumpwerke sind bei extremen Witterungsereignissen gleichzeitig überlastet. Auch sind die ersten „neu“ erstellten Ortsentwässerungsanlagen inzwischen abgeschrieben und teilweise verschlissen. Sie müssen sukzessive baulich und maschinentechnisch überholt werden.

Investitionen

Trinkwasser

Parallel zum Straßenbau wurden in der Bussestraße, der Frankenstraße und der Parkstraße der Stadt Luckenwalde die Trinkwasserhausanschlüsse erneuert und teilweise neue Armaturen in die Trinkwasserleitungen eingebaut.

Im Bürgergehege wurde das große Schieberkreuz in den beiden vom Wasserwerk in das Stadtgebiet verlaufenden Trinkwasserhauptleitungen erneuert.

In Berkenbrück und in der Straße des Friedens wurden Leitungsabschnitte erneuert. Bei Dümde wurde der Düker unter dem Hammerfließ erneuert.

Im Wasserwerk Luckenwalde wurden die Schalthäuser in der Brunnengalerie mit einer neuen Bauhülle versehen und neue Kompressoren installiert.

Abwasser

In der Bussestraße, der Frankenstraße und der Parkstraße wurde parallel zum Straßenbau der Schmutzwasserkanal saniert.

Auf der Kläranlage wurde die Schlammmentwässerungstechnik erneuert und im September in Betrieb genommen.

Im Ortsteil Zülichendorf der Gemeinde Nuthe-Urstromtal wurde die abwassertechnische Erschließung abgeschlossen.

Die abwassertechnische Erschließung im Bereich Schwalbenweg wurde realisiert.

Risikoeinschätzung und zukünftige Entwicklung

Der Anteil des mengenunabhängigen Betreiberentgeltes in Höhe von insgesamt T€ 4.499 (87 %) gegenüber dem Anteil des variablen mengenabhängigen Teils von rd. T€ 670 (13 %) entspricht der überwiegend fixen Kostenstruktur des Unternehmens. Die Risiken, die sich aus Absatzschwankungen für das Unternehmen ergeben, wurden durch die verursachungsgerechte Kalkulation des Betreiberentgeltes in den variablen und den fixen Anteil minimiert.

Das Betreiberentgelt für die Kalkulationsperiode 2012/2013 wurde um T€ 441 vermindert. In der Folge sanken der Jahresüberschuss und somit die Liquidität .

Der brandenburgische Kennzahlenvergleich für Wasserver- und Abwasserentsorger, an dem die NUWAB bereits zum zweiten Mal teilgenommen hat, wurde nach der Durchführung von

Auswertungsworkshops abgeschlossen. Die Ergebnisse wurden dem Aufsichtsrat in einer gesonderten Sitzung zu Beginn des Jahres 2013 präsentiert. In dem zweiten Vergleich konnten aufgrund des geringen zeitlichen Abstands von zwei Jahren noch keine wesentlichen Veränderungen aufgezeigt werden.

Der Restbuchwert des Anlagevermögens per 31.12.12 konnte gegenüber dem Vorjahr um T€ 86 erhöht werden. Ursache hierfür sind die in 2012 realisierten Investitionen in Höhe von rd. T€ 1.868 und die Aktivierung von rd. T€ 1.152 vorhandener Anlagen im Bau aus den Vorjahren. Trotz dieser positiven Entwicklung hat sich der Wert des Anlagevermögens in den vergangenen sechs Jahren um rd. T€ 1.208 verringert. Es sind stetige Investitionen erforderlich, die aus eigenen Mittel und aus einer moderaten Kreditaufnahme finanziert werden. Die Fremdkapitalquote beträgt 54,41 %.

Der Teil des sich zurzeit noch im Eigentum der Stadt Luckenwalde befindenden Anlagevermögens für die Regenwasserableitung soll ab 01.01.2014 in die NUWAB in Jahresscheiben eingebracht werden. Unabhängig davon ist angedacht, dass die NUWAB GmbH die Aufgabe zum Betrieb des Regenwasserkanals mit Beginn des Jahres 2014 vollumfänglich übernimmt. Dem entsprechend müssen in der Kalkulation für die kommende Kalkulationsperiode die Planansätze erhöht werden.

Die NUWAB hat sich im Jahr 2012 mit einem sich evtl. ergebenden Umweltproblem, das sich aus den vorhandenen ehemals militärisch genutzten Flächen im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Luckenwalde ergeben könnte, befasst.

Im Sommer wurden Wasserproben an verschiedenen Entnahmestellen entnommen. Mit der Untersuchung wurde ein renommiertes Labor beauftragt.

Gemeinsam mit dem Gesundheitsamt des Landkreises und der Unteren Umweltschutzbehörde wurden die Ergebnisse ausgewertet und an das Umweltbundesamt mit der Bitte um eine toxikologische Bewertung übergeben. Das Umweltbundesamt sieht bei den analytisch nachgewiesenen Stoffen keinen Grund zur Besorgnis, da deren Konzentrationen deutlich unterhalb der gesundheitsrelevanten Grenzwerte liegen. Andere toxische Verbindungen fanden sich unterhalb der Bestimmungsgrenzen der angewandten Analyseverfahren oder konnten gar nicht nachgewiesen werden.

Es wurden keine Auflagen erteilt, so dass seitens der NUWAB keine vorbeugenden Maßnahmen zu ergreifen sind.

Auf Grund der Jahrzehnte währenden Nutzung eines Teils des Wassereinzugsgebietes als Truppenübungsplatz und in Wahrung unserer Verantwortung für die Qualität des Grundnahrungsmittels Wasser wird eine regelmäßige Überwachung der Wasserqualität, auch ohne Auflagen, aufrecht erhalten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht ereignet.

Luckenwalde, im Februar 2013


Dagmar Stenzel

3.1.2.1 Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012

Mit Beschluss GV 05/2012 vom 30.05.2012 hat die Gesellschafterversammlung der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH die

BPG Berlin
Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH
Hardenbergstraße 19
10623 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2012 bestellt.

- Umfang der durchgeführten Prüfung

- Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH
- Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- Erstellung des Prüfberichtes
- Erstellung des Erläuterungsteils zum Prüfbericht

- Ergebnis der durchgeführten Prüfung

Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

3.1.3 Kommunalrechtliche Bestimmungen

Prüfung gemäß §§ 91 und 96 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Bbg KVerf)

Zweck und Aufgaben der Gesellschaft: Erfüllungsgehilfin bei der Wahrnehmung der Aufgaben im Bereich der öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgung auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (Ver- und Entsorgungsgebiet).

Erfüllung des öffentlichen Zwecks: Die Wasserversorgung ist gemäß § 59 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde. Die Abwasserentsorgung hingegen ist gemäß § 66 (1) BbgWG eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde. Zur Aufgabenerledigung bedient sich die Stadt Luckenwalde der hierfür gegründeten Nuthe Wasser und Abwasser GmbH als Erfüllungsgehilfin.

örtliche Tätigkeit: Versorgungsgebiet

Prüfungsrechte gemäß der §§ 53 und 54 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG): Prüfungsrechte sind gemäß § 10 (3) Gesellschaftsvertrag gesichert. Die Prüfung wurde im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt.

Prüfungsfeststellung: Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird bestätigt (vgl. 3.1.2.1).

3.2 Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH

3.2.1 Rechtliche Verhältnisse

- Allgemeine Unternehmensdaten

Unternehmen: Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Sitz: 14943 Luckenwalde

Anschrift: Kirchhofsweg 6
14943 Luckenwalde

Telefon: 03371/682-0

www.sbl-gmbh.de

Gründungsbeschluss: Beschluss 0053-36/93 vom 25.03.1993,
Änderungsbeschlüsse 0179-5/94 vom 14.06.1994 und
0115/95 vom 26.09.1995 (Beteiligungen Konsortialvertrag)

Gesellschaftsvertrag: Fassung vom 16.10.1995 (UR-Nr. 1634/1995 des Notars
Peter Arntz in Potsdam), zuletzt geändert am 15.08.2001
(UR-Nr. 2902/2001 des Notars Peter Arntz in Potsdam)

Genehmigung Kommunalaufsicht: 14.05.1996 (mit Bedingungen)

Handelsregister-Nr.: HRB 9725 beim Amtsgericht Potsdam

- Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, der Erwerb und Betrieb von Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Fernwärme dienen, sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.

- Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter	Geschäftsanteil in €	Anteil in %
Stadt Luckenwalde	1.530.000,00	51
E.ON edis AG	870.000,00	29
EWE AG	600.000,00	20
Stammkapital	3.000.000,00	100

- **Organe der Gesellschaft**

a) Geschäftsführer

Herr Christian Buddeweg

b) Aufsichtsrat

Vertreter der Stadt Luckenwalde:

Frau Dr. Margitta-Sabine Haase, Vorsitzende
Herr Ingo Reinelt
Herr Detlev von der Heide
Herr Andreas Krüger
Herr Ralf Lindner

Vertreter der E.ON e.dis AG:

Herr Dr. Andreas Reichel, stellv. Vorsitzender
Herr Manfred Paasch

Vertreter der EWE AG:

Herr Dr. Ullrich Müller
Herr Christian Haferkamp

c) Gesellschafterversammlung

Gesellschaftervertreter der Stadt Luckenwalde:

Frau Bürgermeisterin Elisabeth Herzog- von der Heide

Gesellschaftervertreter der E.ON edis AG:

Herr Dr. Andreas Reichel
Herr Manfred Paasch

Gesellschaftervertreter der EWE AG:

Herr Dr. Ullrich Müller
Herr Christian Haferkamp

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2012 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	25
gewerbliche Arbeitnehmer	13
gesamt	38

3.2.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

Versorgungsart

		2008	2009	2010	2011	2012
Stromversorgung	Tariffkunden (SLP)	/	/	/	/	
	eigener Händler	12.802	12.876	12.767	12.660	12.528
	fremder Händler	821	857	981	977	1154
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	46	38	38	36	37
	fremder Händler	18	24	29	30	29
Innenumsatz Abnahmestellen	73	71	75	76	72	

Gasversorgung	Tariffkunden (SLP)					
	eigener Händler	4.854	4.750	4.663	4.631	4.563
	fremder Händler	115	115	208	231	269
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	18	18	14	15	14
	fremder Händler	1	1	3	2	3
Innenumsatz Abnahmestellen	0	6	9	4	7	

Fernwärmeversorgung	Tariffkunden Abnahmestellen	0	0	0	0	0
	SVK Abnahmestellen	266	266	250	253	256
	Innenumsatz Abnahmestellen	266	266	250	253	0

Stromversorgung	NS-Kabel					
	Ortsnetz	138,71	141,31	142,79	142,78	144,15
	HA-Leitungen	67,86	68,56	69,45	70,50	71,69
	NS-Freileitungen					
	Ortsnetz	1,39	0,33	0,00	0,00	0,00
	HA-Leitungen	0,7	0,18	0,00	0,00	0,00
	MS-Kabel					
20 kV Kabel	79,87	80,10	80,40	80,50	92,30	

Gasversorgung	Mitteldruck (Ortsnetz)	79,61	80,37	81,63	84,91	87,04
	Niederdruck (Ortsnetz)	22,94	22,70	22,53	22,29	22,00
	HA-Leitungen	58,92	58,93	59,97	61,15	67,19

Fernwärmeversorgung	Trassenlänge	12,68	12,68	13,07	13,56	13,56
----------------------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2008	2009	2010	2011	2012
Immaterielle Vermögensgegenstände	62.770,46	59.249,54	74.718,62	172.216,62	211.777,13
Sachanlagenvermögen	16.811.520,04	16.619.397,81	16.218.687,16	16.137.400,59	16.703.294,94
Finanzanlagen	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00
Anlagevermögen	16.875.440,50	16.679.797,35	16.294.555,78	16.310.767,21	16.916.222,07
Vorräte	71.378,69	74.863,96	56.440,94	56.440,94	56.223,10
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	3.954.287,15	3.246.880,18	4.613.253,50	4.092.477,69	5.347.640,13
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.495.432,20	4.554.740,15	4.195.573,41	2.792.319,16	3.116.487,90
Umlaufvermögen	5.521.098,04	7.876.484,29	8.865.267,85	6.941.237,79	8.520.351,13
Rechnungsabgrenzungsposten	46.492,70	81.817,08	55.920,19	27.896,35	37.734,23
Summe	22.443.031,24	24.638.098,72	25.215.743,82	23.279.901,35	25.474.307,43

Passiva	2008	2009	2010	2011	2012
gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00
Kapitalrücklage	1.457.284,84	1.457.284,84	1.457.284,84	1.457.284,84	1.457.284,84
Gewinnrücklage	764.016,10	1.894.361,53	3.846.410,87	4.616.425,76	5.342.059,53
Gewinnvortrag	648.867,09	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.376.478,34	1.974.121,00	2.070.014,89	1.875.633,77	1.898.332,77
Eigenkapital	7.246.646,37	8.325.767,37	10.373.710,60	10.949.344,37	11.697.677,14
Sonderposten für Investitionszuschüsse und Baukostenzuschüsse	3.090.788,61	2.835.651,25	2.585.798,13	2.464.254,92	2.261.763,33
Sonderposten mit Rücklagenanteil	2.493.945,49	2.309.510,83	2.128.422,17	1.947.656,14	1.767.699,14
Rückstellungen	2.884.712,33	2.503.907,24	2.875.706,75	2.010.879,71	1.454.374,29
Verbindlichkeiten	6.726.938,44	8.663.262,03	7.252.106,17	5.907.766,21	8.292.793,53
Summe	22.443.031,24	24.638.098,72	25.215.743,82	23.279.901,35	25.474.307,43

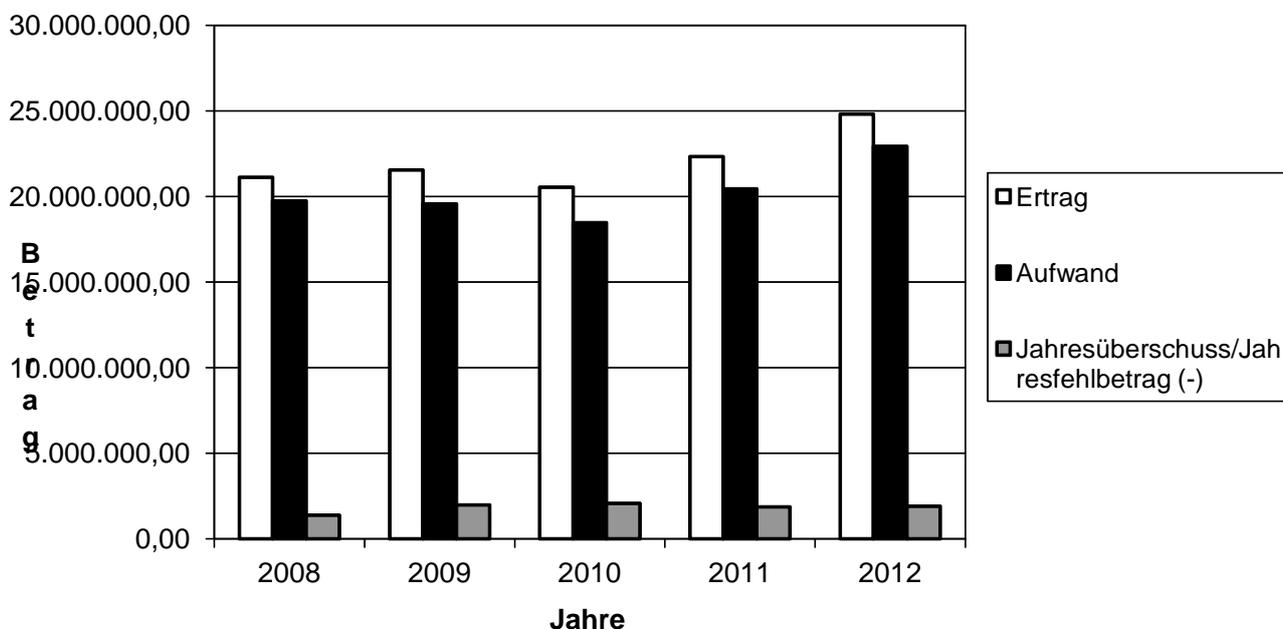
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012
Umsatzerlöse	19.376.981,11	20.150.750,63	19.405.458,70	21.167.718,23	23.528.445,82
Aktiviertete Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge	1.489.000,84	1.378.645,17	1.093.932,27	1.129.239,42	1.278.182,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	258.676,99	27.556,77	42.808,78	33.193,53	18.792,98
Summe	21.124.658,94	21.556.952,57	20.542.199,75	22.330.151,18	24.825.421,40

Aufwand	2008	2009	2010	2011	2012
Materialaufwand	13.938.036,05	13.739.515,12	11.547.380,15	14.638.719,41	16.835.517,34
Personalaufwand	1.660.352,78	1.819.675,22	1.869.323,87	1.816.976,58	1.892.724,66
Abschreibungen	1.302.256,96	1.298.873,82	1.366.195,47	1.289.853,70	1.365.404,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.962.845,45	1.859.110,57	2.127.956,87	1.802.115,88	2.050.491,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	217.953,02	204.080,34	306.438,08	245.958,38	226.754,88
Außerordentliche Aufwendungen	/	/	169.016,73	/	/
Steuern	666.736,34	661.576,50	1.085.873,69	660.893,46	556.195,68
Summe	19.748.180,60	19.582.831,57	18.472.184,86	20.454.517,41	22.927.088,63

	2008	2009	2010	2011	2012
Ertrag	21.124.658,94	21.556.952,57	20.542.199,75	22.330.151,18	24.825.421,40
Aufwand	19.748.180,60	19.582.831,57	18.472.184,86	20.454.517,41	22.927.088,63
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	1.376.478,34	1.974.121,00	2.070.014,89	1.875.633,77	1.898.332,77
Gewinn-/Verlustvortrag	648.867,00	0,00	0,00	0,00	
Zuführung in Gewinnrücklage	/	1.130.345,43	770.014,89	725.633,77	698.332,77
Vorabausschüttung	/	/	/	/	/
Bilanzgewinn/- verlust (-)	2.025.345,34	843.775,57	1.300.000,00	1.150.000,00	1.200.000,00

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich



Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2013

Ertrag	Plan 2012	Ist 2012	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2013
Umsatzerlöse*	24.803.000,00	23.528.445,82	-1.274.554,18	-5,14	28.589.000,00
Aktivierte Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge*	1.002.000,00	1.278.182,60	276.182,60	27,56	825.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.000,00	18.792,98	-21.207,02	-53,02	37.000,00
Summe	25.845.000,00	24.825.421,40	-1.019.578,60	-3,94	29.451.000,00

Aufwand	Plan 2012	Ist 2012	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2013
Materialaufwand*	17.563.000,00	16.835.517,34	-727.482,66	-4,14	21.278.000,00
Personalaufwand	2.192.000,00	1.892.724,66	-299.275,34	-13,65	2.300.000,00
Abschreibungen	1.400.000,00	1.365.404,58	-34.595,42	-2,47	1.498.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.184.000,00	2.050.491,49	-133.508,51	-6,11	2.087.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	515.000,00	226.754,88	-288.245,12	-55,97	395.000,00
Summe	23.854.000,00	22.370.892,95	-1.483.107,05	-6,22	27.558.000,00

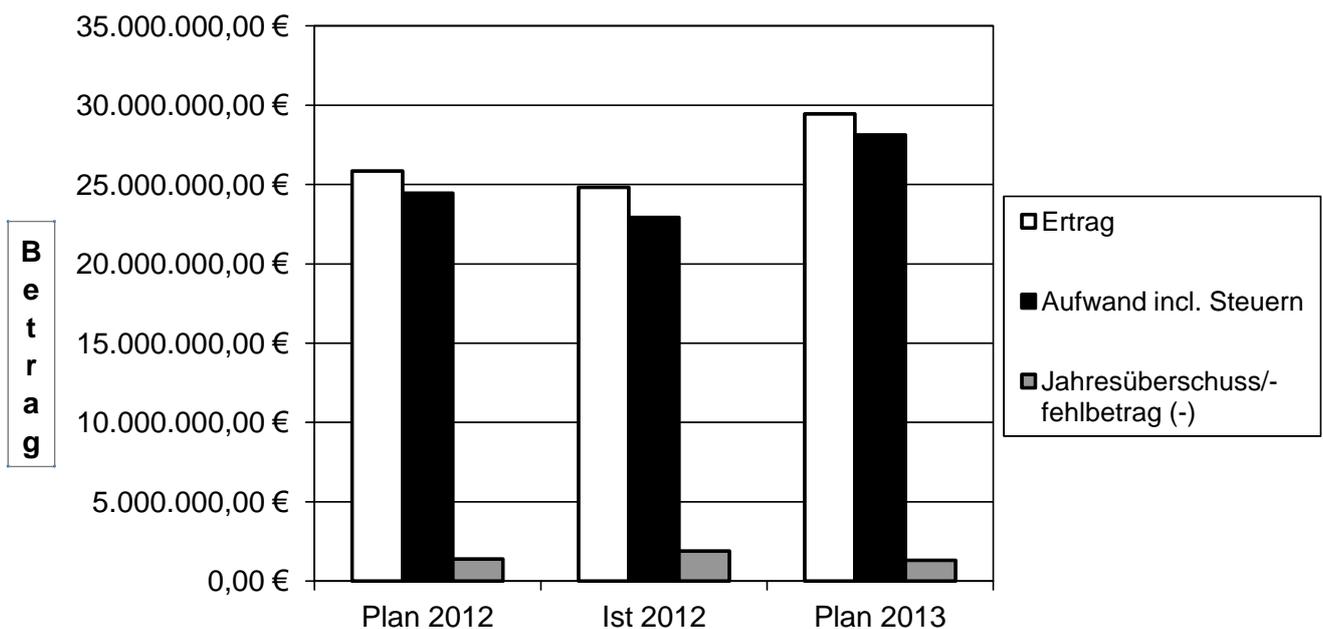
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.991.000,00	2.454.528,45	463.528,45	23,28	1.893.000,00
------------------------------------	---------------------	---------------------	-------------------	--------------	---------------------

Steuern	603.000,00	556.195,68	-46.804,32	-7,76	574.000,00
----------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------------------

	Plan 2012	Ist 2012	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2013
Ertrag	25.845.000,00	24.825.421,40	-1.019.578,60	-3,94	29.451.000,00
Aufwand incl. Steuern	24.457.000,00	22.927.088,63	-1.529.911,37	-6,26	28.132.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	1.388.000,00	1.898.332,77	510.332,77	36,77	1.319.000,00

* interne Aufwendungen und Erlöse wurden saldiert dargestellt

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2013



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

1. Geschäftsentwicklung und Ertragslage

Das bestehende Produktportfolio für den Tariffkundenbereich Strom und Gas erscheint vor dem Hintergrund von Kundenwanderungen dem Markt angemessen. Dies gilt sowohl für die Produkte an sich, als auch für das Preisniveau. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erlaubten es der Gesellschaft, die Preise für Strom im Segment der nicht leistungsgemessenen Kunden für das gesamte Kalenderjahr konstant zu halten.

Für das Segment der nicht leistungsgemessenen Gaskunden wurde zum 01.01.2012 eine Preiserhöhung wirksam. Auch nach der Preiserhöhung war die Gesellschaft eine der preiswertesten Gasversorger der Region. Die Preiserhöhung hatte keinen signifikanten Zuwachs an Kundenwechsellern zur Folge.

Dem Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg wurden die Anpassungen der Preisblätter für das Strom- und Gasnetz für das Kalenderjahr 2012 fristgerecht angezeigt. Daneben wurden alle Anforderungen aus dem regulatorischen Bereich für die Marktkommunikation erfüllt.

Der erreichte Jahresüberschuss von 1.898 T€ (Vorjahr: 1.876 T€) überschreitet den geplanten Jahresüberschuss von 1.388 T€ um 510 T€. Der wesentliche Anteil von 200 T€ resultiert aus einem Grundstücksverkauf der Gesellschaft.

2. Absatz und Beschaffung

2.1. Stromversorgung (Handel/Vertrieb)

Die Strombeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2011 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2012. Im Geschäftsjahr erfolgte die tägliche Korrektur der Langfristprognose mittels Tagesprognosen und den damit verbundenen Spotmarktgeschäften sowie dem Regelenergiebezug. In der Jahresbetrachtung ergibt sich eine ausreichende planerische Berücksichtigung des Preiseinflusses aus dem Spotmarkt und der Regelenergie.

Für das Geschäftsjahr 2012 betrug die zu berücksichtigende Umlage auf Grund des Erneuerbaren Energien Gesetzes 35,92 €/MWh und erhöhte sich gegenüber 2011 moderat um 0,62 €/MWh.

Aufkommen

Der Strombedarf wurde im Jahr 2012 durch folgende Teilbezüge gedeckt:

- Stromlieferung aus dem Portfolio:	48,61 Mio. kWh
- davon Eigenerzeugung:	8,55 Mio. kWh

Stromabgabe

Die Stromabgabe an eigene Kunden gliedert sich in folgende Teilmengen:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden:	12,27 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden:	30,54 Mio. kWh
- Eigenverbrauch und Netzverluste:	5,8 Mio. kWh

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Mengenreduzierung von rund 5%.

Differenzen zwischen Aufkommen und Stromabgabe werden durch die Mehr- und Mindermengenabrechnung ausgeglichen.

2.2. Stromversorgung (Netz)

Aufkommen

Die Transportleistung für den Netzbereich der SBL gliederte sich im Jahr 2012 wie folgt:

- Bezug aus dem Netz EON e.dis AG: 59,14 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach EEG: 18,99 Mio. kWh
- Eigenerzeugung SBL: 8,55 Mio. kWh.

Die gesamte Transportleistung im Netzgebiet betrug 85,7 Mio. kWh und lag damit um 3,2 Mio. kWh unter dem Vorjahr.

Für SBL wurden 48,32 Mio. kWh transportiert (Endkunden, Eigenbedarf, Netzverluste) und abgerechnet.

Für die Netznutzung von 72 aktiven dritten Händlern wurde eine Menge von 37,38 Mio. kWh transportiert und mit den veröffentlichten Netznutzungsentgelten abgerechnet.

Der Februar 2012 war mit einer Netzhöchstlast von 15,93 MW der Monat mit der höchsten Netzbelastung. Am 07.02.2012 wurde durch die E.ON edis AG eine Bezugsleistung von 13,99 MW gemessen, die am Netz befindlichen Eigenerzeugung betrug zu diesem Zeitpunkt 0,96 MW und 0,98 MW wurden nach EEG eingespeist.

Der Wert der Netzhöchstlast ist um 0,73 MW höher als der Vorjahreswert (15,20 MW).

Die höchste Netzbezugsleistung von E.ON edis AG war am 06.02.2012 mit 14,43 MW zu verzeichnen, hier betrug die gesamte Netzlast jedoch nur 15,85 MW.

Netznutzung fremde Händler

Kunden von anderen Energiehändlern wurden im Jahr 2012 ausschließlich in Form von Netznutzung beliefert.

Die Teilmengen gliedern sich in:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden: 32,82 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessenen Kunden: 4,55 Mio. kWh

Bei den leistungsgemessenen Netzkunden ist eine Verminderung von 1,85 Mio. kWh und bei den nicht lastgemessenen Netzkunden ist eine Erhöhung um 0,26 Mio. kWh zum Vorjahr zu verzeichnen.

Die gesamten Netzverluste betragen 4,74 Mio. kWh. Dies entspricht 5,54 % bezogen auf das Netzaufkommen.

2.3. Gasversorgung (Handel/Vertrieb)

Gasbeschaffung

Bis zum 30.09.2012 wurde über klassische Lieferverträge eine Menge von 121,8 Mio. kWh eingekauft.

Die Beschaffung für den Absatz ist zum 01.10.2012 auf eine portfoliobasierte Verfahrensweise umgestellt worden. Mit den Erfahrungen aus der strukturierten Strombeschaffung wurde durch Beschluss des Aufsichtsrates die Grundlage dazu mit entsprechend zeitlichem Vorlauf geschaffen. Die Strategieentwicklung und konkrete Beschaffung erfolgt wie im Strom in einer Kooperation. Mit ausreichend zeitlichem Vorlauf wurden die veränderten Prozesse im Unternehmen trainiert und stabilisiert. Ein entsprechendes Risikohandbuch für die Gasbeschaffung wurde in Kraft gesetzt. Über das Portfolio wurden für das 4. Quartal 64,5 Mio kWh beschafft.

Absatzstruktur:

Für den Berichtszeitraum ergibt sich folgende Absatzstruktur:

- Abgabe an Sondervertragskunden und CNG-Tankstelle	22,9 Mio. kWh
- Gaslieferung zur Wärmeversorgung (incl. HW)	49,4 Mio. kWh
- Abgabe an Tarifkunden	114,5 Mio. kWh

Die resultierende Differenz zwischen Beschaffung und Absatzstruktur von 0,5 Mio. kWh wird nach den Marktregeln über die Mehr- und Mindermengenabrechnung zwischen Vertrieb und zuständigem Netzbetreiber ausgeglichen.

2.4. Gasversorgung (Netz)

Aufkommen

Das gesamte Netzaufkommen aus dem Netz des vorgelagerten Netzbetreibers NBB betrug in 2012 204,9 Mio. kWh, das bedeutet eine Veränderung zum Vorjahr von ca. +10 Mio. kWh. Im Jahr 2012 betrug die höchste Netzlast am 06.02.2012 88,3 MWh/h und lag damit ca. 10 MWh/h über dem Wert von 2011.

Für die Bedarfsabdeckung des eigenen Vertriebes wurden im Netz 186,4 Mio. kWh transportiert.

Netznutzung fremde Händler

213 Kunden von 37 anderen Energiehändlern wurden im Jahr 2012 in Form von Netznutzung versorgt und zu dem geltenden Preisblatt für Netznutzung abgerechnet.

Die Transportmenge für fremde Händler gliedert sich in folgende Teilmengen:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden	11,55 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden	7,7 Mio. kWh

(SLP = Standard-Lastprofil)

2.5. Fernwärme

Das Fernwärmeaufkommen im Berichtsjahr betrug 52,99 Mio. kWh. Dieses Aufkommen gliedert sich in folgende Teilmengen:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| - Eigenerzeugung | 49,41 Mio. kWh |
| - Einspeisung aus Deponiegas-BHKW | 3,58 Mio. kWh |

Die kumulierte Wärmeabgabe erreichte per 31.12.2012 28,14 Mio. kWh. Die Wärmeabgabe lag um 7 % über der Vorjahresmenge. Temperaturbereinigt ist der erwartete Wert für das Geschäftsjahr erreicht worden.

3. Investitionen und Instandhaltung

Investitionen

Insgesamt wurden 1.977 T€ an Investitionen getätigt. Davon entfielen 90 T€ auf Software. Für die Erhaltung und den Ausbau der Netztechnik sowie zur Gewährleistung einer sicheren und zuverlässigen Energieversorgung wurden 2012, einschließlich der Neuerschließung von Kunden, 1.729 T€ investiert.

Fernwärmenetz

In der Fernwärmesparte wurden im Berichtsjahr 171 T€ investiert. Darin enthalten sind Vorbereitungskosten für die Ersatzinvestition des BHKW am Standort Kirchhofsweg (Burg).

Stromversorgungsnetz

In die Stromversorgung wurden in 2012 insgesamt 1.465 T€ investiert, davon in den Netzausbau 979 T€, in Trafo- und Schaltstationen 249 T€, in Hausanschlüsse 52 T€ und in Zähler-/Messgeräte 110 T€. Insgesamt sind 963 T€ in die Investitionen zur Vorbereitung der Aufnahme der Versorgung in den neuen Konzessionsgebieten Frankenfelde und Kolzenburg geflossen. Hierbei wurden in Teilen gleich neue Infrastrukturen mit errichtet, die die Versorgungszuverlässigkeit des bisherigen Netzes erhöhen.

Gasversorgungsnetz

Die Investitionen der Gassparte betragen insgesamt 342 T€, davon entfallen im Wesentlichen 231 T€ auf Investitionen in den Ausbau des Netzes, 65 T€ auf Neuinstallationen von Hausanschlüssen und 16 T€ auf die Erneuerung von Messgeräten. Insgesamt sind 56 T€ in die Investitionen zur Vorbereitung der Aufnahme der Versorgung im neuen Konzessionsgebiet Frankenfelde geflossen.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der technischen Anlagen wurden im gesamten Bereich der Netztechnik 415 T€ benötigt. Für die Beseitigung von Schäden und Störungen wurden 98 T€ aufgewendet.

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanzlage war auch in 2012 von durchgehender Stabilität gekennzeichnet. Der vorhandene Kontokorrentrahmen in Höhe von 500 T€ wurde wie in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen. Die Kreditverbindlichkeiten betragen zum 31.12.2012 5.380 T€. Im Verlauf des Geschäftsjahres wurde ein neuer Darlehensvertrag über 2.700 T€ in Tranchen von 1.300 T€ und 1.400 T€ zur Finanzierung der Netzkäufe und Investitionen abgeschlossen.

Für drei langfristige Darlehen bestehen Zinsswapvereinbarungen, deren Marktwert zum Bilanzstichtag insgesamt -180 T€ betrug. Die Zinsswapvereinbarungen sind zu den zugrunde liegenden Kreditgeschäften konnex, d. h. Laufzeit, Fälligkeit und Betrag decken sich, so dass der spekulative Charakter der Swapgeschäfte entfällt.

Der Bestand an liquiden Mitteln zum Stichtag 31.12.2012 betrug 3.117 T€. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens betrug zum Stichtag 45,9 % (Vorjahr: 47 %).

Damit besitzt das Unternehmen eine branchenübliche Eigenkapitalquote und erfüllt auch die Mindesteigenkapitalquote von 30 % der bereinigten Bilanzsumme, die notwendig ist, um im Falle einer Darlehensaufnahme anstelle der Grundschuldversicherungen eine Negativklausel zu vereinbaren.

5. Personal

Das Unternehmen beschäftigte im Berichtsjahr 38 Mitarbeiter (einschließlich 2 Auszubildende sowie 4 geringfügig Beschäftigte) zzgl. Geschäftsführer.

Der Personalaufwand 2012 liegt um 76 T€ über dem des Vorjahres. Im Wesentlichen ist dies mit der Erhöhung der tariflichen Vergütung zum 01.01.2012 zu begründen.

Das Unternehmen bietet seinen Mitarbeitern für die Sicherung der Altersbezüge die Pensionskassenmitgliedschaft an. Von diesem Angebot machten bisher 9 Mitarbeiter Gebrauch. 2 Mitarbeiter befanden sich 2012 in der aktiven Phase des Blockmodells für die Altersteilzeit. Für die in 2012 angesammelten Wertguthaben wurde die den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Insolvenzversicherung vorgenommen.

6. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung für die Gesellschaft sind nach wie vor Marktrisiken beim Energieeinkauf, Absatzmengenschwankungen infolge des Markteintritts neuer Wettbewerber und des damit verbundenen Kundenwechsels, Forderungsausfälle durch insolvente Kunden oder netznutzende Händler sowie der störungsfreie BHKW-Betrieb.

Die beschlossenen Änderungen von Markt- und Kommunikationsregeln erfordern zusätzliche Aufmerksamkeit bei der Steuerung der entsprechenden Prozesse im eigenen Unternehmen sowie bei den Dienstleistern. Schwer planbar sind zukünftige Aufwendungen für die IT-Systeme aus den weiterhin zu erwartenden neuen Festlegungen zu den Marktregeln.

Die Unterlagen für die zweite Regulierungsperiode Strom wurden fristgerecht abgegeben. Das Unternehmen hat sich nach interner Prüfung für die Beibehaltung des vereinfachten Verfahrens für die Effizienzfestlegung entschieden. Tendenziell werden die Erlösobergrenzen im Vergleich zur ursprünglichen Kostenprüfung zur Anreizregulierung weiter sinken. Dies resultiert aus den verschiedenen zwischenzeitlich vorgenommenen Festlegungen der Bundesnetzagentur und der Gesetzgebung.

Der im Geschäftsjahr 2011 begonnene Prozess des Netzerwerbs für die neuen Konzessionsgebiete ist im vergangenen Geschäftsjahr mit der Unterzeichnung der Kaufverträge beendet worden. Der Eigentumsübergang erfolgt zum 01.01.2013.

Um die Risiken und deren Signifikanz auf die Ertragslage und die weitere Entwicklung des Unternehmens frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Risikominderung frühzeitig einzuleiten, wurde, ergänzend zum internen Controlling, für den Bereich Energiebeschaffung das formalisierte Risiko-Management-System um die Sparte Gas mit dazugehörigem Risikohandbuch ergänzt. Bestandsgefährdende Risiken sind momentan nicht zu erwarten.

Zur Minimierung der Risiken im Strom- und Gaseinkauf werden im Rahmen der bestehenden Kooperationsgemeinschaft auf den regelmäßig durchgeführten Strategiesitzungen Optimierungen der Beschaffungsstrategie beschlossen, ohne dabei den Rahmen zu verändern. Die neu aufgenommene Portfoliobewirtschaftung im Gas für das 4. Quartal 2012 lag im geplanten Zielkorridor. Damit ist der Umstellungsprozess auf eine strukturierte Beschaffung für die Medien Strom und Gas abgeschlossen.

Mit den bisher gewonnenen Erfahrungen der strukturierten Beschaffung sind wir der festen Überzeugung, dauerhaft wettbewerbsfähige Endkundenpreise anbieten zu können. Durch die notwendige Bewirtschaftung von Bilanzkreisen für Strom und Gas sind Belieferungen außerhalb des Netzgebietes als Regelprozess implementiert und werden auch künftig als Kompensationspotential für Absatzverluste im eigenen Netzgebiet gewertet.

Auf den Feldern Smart Metering und Energieeffizienz beteiligt sich SBL an Pilotprojekten bzw. arbeitet einvernehmlich mit den zuständigen Stellen in der Stadtverwaltung zusammen, um die mögliche Tragfähigkeit zusätzlicher Geschäftsfelder qualifizierter abschätzen zu können.

Eine enge Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Stellen der Stadt Luckenwalde auf dem Gebiet der Quartiersentwicklung und zum Klimaschutz- und Energieeffizienzprogramm ist Basis für die rechtzeitige strategische Ausrichtung des Unternehmens unter Berücksichtigung der langfristigen Veränderungen im Zusammenhang mit den energiepolitischen Zielen.

7. Ausblick

Aufgrund des liberalisierten Energiemarktes und durch die Regulierung der Netze sowohl im Hinblick auf die Entgelte als auch auf die abzuwickelnden internen und externen Aufgaben nehmen die Anforderungen an die damit befassten Mitarbeiter weiter zu. Neben der Beherrschung der kaufmännischen Daten bindet die zeit- und normgerechte Beherrschung der energiewirtschaftlichen Daten zunehmend Ressourcen. Die Systemlandschaft des Unternehmens wird schrittweise an die Erfordernisse angepasst, insbesondere unter dem Aspekt, die Prozesse als Regelabläufe zu automatisieren. Trotz aller Bemühungen ist eine weitere wesentliche Verringerung manueller Nacharbeiten in der Nachrichtenverarbeitung nicht absehbar. Erzielte Effizienzen werden durch neu hinzukommende Geschäftsprozesse zunichte gemacht.

Hohe Anforderungen stellt die kontinuierliche Qualifizierung der Mitarbeiter zur Prozessbeherrschung, weil der Komplexitätsgrad selbst einfach erscheinender Zusammenhänge erheblich gestiegen ist. Eine regelmäßige Überprüfung der Zweckmäßigkeit getroffener Maßnahmen wird durchgeführt. Zum Ausbau und zur Akquise von Geschäftsfeldern, die die Gesellschaft besetzen will, wird die Mitarbeit in vertikalen und horizontalen Kooperationen geprüft.

Unsicherheit besteht für die Anreizregulierung Gas, da die BNetzA bis zum Jahresende 2012 nicht wie geplant Bescheide zur Erlösobergrenze erstellt hat. Die Gesellschaft agiert hier auf

Basis der schriftlich bekanntgemachten, aber unverbindlichen Informationen zum Stand der Kostenprüfung durch die BNetzA.

Die Ersatzinvestition BHKW Burg wurde im Geschäftsjahr 2012 planmäßig zur Ausschreibung gebracht, die Bietergespräche wurden geführt und die Vergabe fand im Januar 2013 statt.

Die stabile wirtschaftliche Lage des Unternehmens zum Zeitpunkt der Berichterstattung wird sich auch im Jahr 2013 fortsetzen.

8. Nachtragsbericht

Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ereignet.

Luckenwalde, 25. April 2013

Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH

Christian Buddeweg
Geschäftsführer

3.2.2.1 Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012

Mit Beschluss 06/2012/AR vom 21.05.2012 hat der Aufsichtsrat der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH die

WIKOM AG
Humboldtstraße 17
14193 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2012 bestellt.

- Umfang der durchgeführten Prüfung

- Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH
- Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur internen Rechnungslegung nach § 10 (3) Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)
- Erstellung des Prüfberichtes
- Erstellung des Erläuterungsteils zum Prüfbericht

- Ergebnis der durchgeführten Prüfung

Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

3.2.3 Kommunalrechtliche Bestimmungen

Prüfung gemäß §§ 91 und 96 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Bbg KVerf)

Zweck und Aufgaben der Gesellschaft: Örtliche Versorgung der Stadt Luckenwalde mit Strom, Gas und Fernwärme auf der Grundlage von Konzessionsverträgen.

Erfüllung des öffentlichen Zwecks: Die Versorgung mit Energie zählt gemäß § 2 (2) Bbg KVerf zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinden. Nach der Neuordnung der rechtlichen Bestimmungen der Energiewirtschaft wird die Notwendigkeit der kommunalen Beteiligungen an Energieversorgungsunternehmen bundesweit diskutiert. Eine abschließende Empfehlung z.B. durch den Deutschen Städtetag liegt bislang nicht vor. Die Stadt Luckenwalde sollte daher auch weiterhin an ihrer Beteiligung an Unternehmen festhalten, da so unter anderem eine Einflussnahme bei der Preisentwicklung ermöglicht wird.

örtliche Tätigkeit: auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde (Versorgungsgebiet)

Prüfungsrechte gemäß der §§ 53 und 54 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG): Prüfungsrechte sind gemäß § 13 (4) des Gesellschaftsvertrages für § 53 (1) HGrG gesichert. Prüfungsrechte nach § 54 HGrG sind nicht vereinbart. Die Prüfung gemäß § 53 (1) wurde im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt.

Prüfungsfeststellung: Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird bestätigt.

3.3 Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

3.3.1 Rechtliche Verhältnisse

- Allgemeine Unternehmensdaten

Unternehmen:	Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	14943 Luckenwalde
Anschrift	Beelitzer Straße 29 14943 Luckenwalde
Telefon:	03371/677-10 www.die-luckenwalder.de
Gründungsbeschluss:	Beschluss Stadtverordnetenversammlung 10-2/90 vom 28.06.1990 (Anlage zur Gründungsurkunde), Gründungsurkunde UR-Nr. 640/1991
Gesellschaftsvertrag:	Fassung vom 03.06.1991 (UR-Nr. 640/1991 des Notars Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde, zuletzt geändert 09.06.2006 (UR-Nr. 682/2006 des Notars Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde)
Genehmigung Kommunalaufsicht:	Nicht erforderlich. Die gesetzliche Grundlage war das Gesetz über die Umwandlung volkseigener Wohnungswirtschaftsbetriebe in gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und zur Übertragung des Grundeigentums auf die Genossenschaften vom 22.07.1990 (GBl. DDR, Nr. 49 S. 901)
Handelsregister-Nr.:	HRB 1723 beim Amtsgericht Potsdam

- Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist vorrangig die Sicherung eines preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebots. Im Wesentlichen vermietet die Gesellschaft Wohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten hinsichtlich der Wohnbedürfnisse und der Einkommensstruktur grundsätzlich geeignet sind. In diesem Sinne vermietet die Gesellschaft Wohnungen namentlich an diejenigen Wohnungssuchenden, die zur Schaffung von Wohnungseigentum selbst nicht in der Lage sind.

Die Gesellschaft kann aus gesetzlichen oder sonstigen zwingenden Gründen Wohnungen und bebaute, im Ausnahmefall auch unbebaute Grundstücke, veräußern.

Im Rahmen des Gesellschaftszwecks kann die Gesellschaft Unternehmen gründen und sich daran beteiligen oder auch von Dritten errichteten Wohnraum erwerben, anmieten und bewirtschaften.

- **Beteiligungsverhältnisse**

Gesellschafter	Geschäftsanteil in €	Anteil in %
Stadt Luckenwalde	2.568.100,00	100
Stammkapital	2.568.100,00	100

- **Organe der Gesellschaft**

a) Geschäftsführerin

Frau Elke Bogner bis 02.01.2013
Herr Horst-Ulrich König seit 02.01.2013

b) Aufsichtsrat

Herr Harald-Albert Swik, Vorsitzender
Frau Brigitte Paul, stellv. Vorsitzende
Frau Evelin Kierschk
Herr Andreas Krüger
Herr Peter Mann
Herr Hartmut Ukrow
Frau Heide Uhlemann

c) Gesellschafterversammlung

Frau Bürgermeisterin Elisabeth Herzog- von der Heide

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2012 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Geschäftsführer	1
Angestellte	7
gesamt	8

3.3.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

	2008	2009	2010	2011	2012
Gesamtbestand Wohneinheiten	1.922	1.793	1.744	1.737	1.644
bewirtschafteter Kernbestand				1.492	1.465
Aussonderungsbestand				245	179
Abriss Wohneinheiten	55	97	16	0	0
Verkäufe Wohneinheiten	24	28	33	42	
Verkäufe Wohneinheiten Kernbestand					27
Verkäufe Wohneinheiten Leerstandsobjekte					66
Leerstand Wohneinheiten (gesamt)	705	590	556	524	490
Bestand Gewerbeeinheiten	55	54	50	50	47
bewirtschafteter Kernbestand				38	37
Aussonderungsbestand				12	10
Abriss Gewerbeeinheiten	1	0	0	0	0
Verkäufe Gewerbeeinheiten	0	1	4	3	
Verkäufe Gewerbeeinheiten Kernbestand					1
Verkäufe Gewerbeeinheiten Leerstandsobjekte					2
Leerstand Gewerbeeinheiten (gesamt)	24	28	22	17	10
Garagen/Einstellplätze	97	90	86	86	82
Pachtfläche (Anzahl in Stück)	115	110	109	107	92
Grundstücksbestand in qm	303.075	299.063	279.421	270.429	257.717
Fremdverwaltung Wohneinheiten	221	221	225	202	206
Fremdverwaltung Gewerbeeinheiten	20	10	10	8	9
Fremdverwaltung Garagen	18	16	17	13	13
Fremdverwaltung Pachtflächen (Anzahl in Stck.)	120	119	108	105	96

Gesamtbestand WE in 2011 um 35 WE aus Leerstandsobjekten bereinigt
Gesamtbestand GE in 2011 um 3 GE aus Leerstandsobjekten bereinigt

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2008	2009	2010	2011	2012
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.110,11	402,11	112,00	16,00	11.607,00
Sachanlagenvermögen	50.894.109,99	49.608.475,35	37.700.382,95	36.780.542,31	36.495.083,42
Anlagevermögen	50.897.220,10	49.608.877,46	37.700.494,95	36.780.558,31	36.506.690,42
Andere Vorräte	1.556.211,14	1.733.403,55	1.725.040,86	1.536.088,33	1.709.598,88
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	692.642,31	417.074,33	338.799,57	583.863,25	591.019,37
Flüssige Mittel	1.203.235,61	1.240.294,73	1.490.212,32	1.426.876,39	1.305.580,92
Umlaufvermögen	3.452.089,06	3.390.772,61	3.554.052,75	3.546.827,97	3.606.199,17
Rechnungsabgrenzungsposten	118.699,03	102.903,31	91.499,32	71.311,87	65.321,57
Summe	54.468.008,19	53.102.553,38	41.346.047,02	40.398.698,15	40.178.211,16

Passiva	2008	2009	2010	2011	2012
gezeichnetes Kapital	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00
Kapitalrücklage	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63
Gewinnrücklagen (Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBilG)	14.565.676,91	14.490.330,79	14.652.371,60	3.944.179,56	3.995.481,46
Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus Sonderrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	-75.346,12	162.040,81	-10.713.522,30	47.972,35	223.827,10
Eigenkapital	21.435.317,42	21.597.358,23	10.883.835,93	10.937.138,54	11.164.295,19
Rückstellungen	352.280,30	165.679,00	67.726,40	61.467,40	127.417,60
Verbindlichkeiten	32.680.410,47	31.339.516,15	30.394.484,69	29.400.092,21	28.886.498,37
Summe	54.468.008,19	53.102.553,38	41.346.047,02	40.398.698,15	40.178.211,16

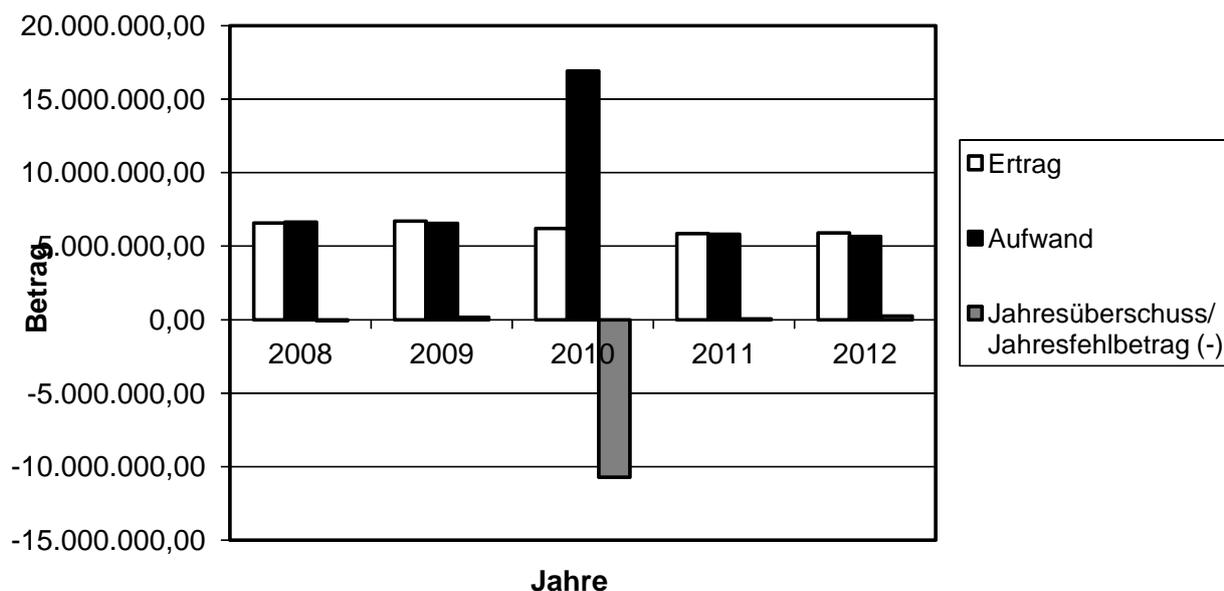
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012
Umsatzerlöse	5.156.436,46	5.157.401,53	5.317.734,11	5.316.823,74	5.152.643,75
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	177.192,41	0,00	0,00	173.510,55
andere aktivierte Eigenleistungen	31.987,91	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.355.001,11	1.367.545,34	876.752,77	539.180,82	555.845,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.993,57	8.836,79	6.873,22	6.288,61	18.872,15
Summe	6.565.419,05	6.710.976,07	6.201.360,10	5.862.293,17	5.900.872,21

Aufwand	2008	2009	2010	2011	2012
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	19.045,74	0,00	8.362,69	188.952,53	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.733.085,48	2.720.767,94	2.606.853,35	2.372.361,05	2.611.491,44
Personalaufwand	557.337,64	602.206,43	518.283,77	485.945,41	527.302,54
Abschreibungen	1.209.047,09	1.218.462,78	11.948.286,62	932.417,74	934.336,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen	674.081,26	584.925,57	609.608,46	632.475,59	442.488,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.307.016,67	1.289.436,95	1.219.680,87	1.190.189,84	1.130.801,71
steuerlicher Aufwand	141.151,29	133.135,59	3.806,64	6.648,40	5.754,77
Summe	6.640.765,17	6.548.935,26	16.914.882,40	5.808.990,56	5.652.175,43

	2008	2009	2010	2011	2012
Ertrag	6.565.419,05	6.710.976,07	6.201.360,10	5.862.293,17	5.900.872,21
Aufwand	6.640.765,17	6.548.935,26	16.914.882,40	5.808.990,56	5.652.175,43
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	-75.346,12	162.040,81	-10.713.522,30	53.302,61	248.696,78
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	0,00	145.836,73	-10.731.522,30	0,00
Zuführung/ Entnahme Gewinnrücklage	0,00		-145.836,73	10.731.522,30	0,00
Einstellung in Gewinnrücklage gem. § 22 Gesellschaftsvertrag	0,00	-16.204,08		-5.330,26	-24.869,68
Entnahme aus Sonderrücklagen					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	-75.346,12	145.836,73	-10.713.522,30	47.972,35	223.827,10

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich



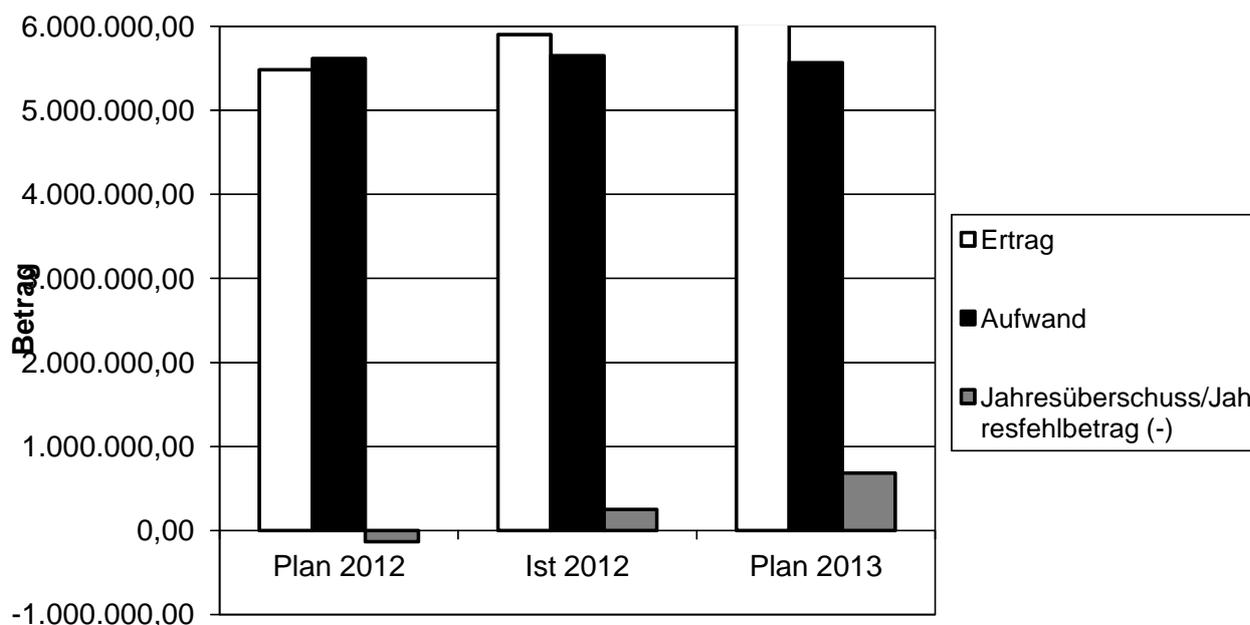
Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2012

Ertrag	Plan 2012	Ist 2012	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2013
Umsatzerlöse	5.166.900,00	5.152.643,75	-14.256,25	-0,28	5.285.590,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	/	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	125.000,00	173.510,55	48.510,55	/	25.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	190.700,00	555.845,76	365.145,76	191,48	938.945,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	18.872,15	18.872,15	/	0,00
Summe	5.482.600,00	5.900.872,21	418.272,21	7,63	6.249.535,00

Aufwand	Plan 2012	Ist 2012	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2013
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	0,00	0,00	/	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.606.000,00	2.611.491,44	5.491,44	0,21	2.529.180,00
Personalaufwand	528.000,00	527.302,54	-697,46	-0,13	466.670,00
Abschreibungen	924.000,00	934.336,75	10.336,75	1,12	898.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	457.200,00	442.488,22	-14.711,78	-3,22	581.200,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.100.700,00	1.130.801,71	30.101,71	2,73	1.084.820,00
Steuern	1.500,00	5.754,77	4.254,77	283,65	5.700,00
Summe	5.617.400,00	5.652.175,43	34.775,43	0,62	5.565.570,00

	Plan 2012	Ist 2012	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2013
Ertrag	5.482.600,00	5.900.872,21	418.272,21	7,63	6.249.535,00
Aufwand	5.617.400,00	5.652.175,43	34.775,43	0,62	5.565.570,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	-134.800,00	248.696,78	383.496,78	-284,49	683.965,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2012



Lagebericht

[31.12.2012]

Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH Beelitzer Str. 29
14943 Luckenwalde

Inhalt

1 Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses.....	5
1.1 Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft.....	5
1.2 Geschäftsergebnis.....	7
1.3 Umsatz- und Auftragsentwicklung.....	7
1.4 Wohnungsbestand.....	8
1.5 Investitionen	8
1.6 Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben.....	8
1.7 Personal und Sozialbereich.....	9
2 Darstellung der Lage	9
2.1 Ertragslage	9
2.2 Finanzlage	9
2.3 Vermögenslage.....	10
2.4 Die Besonderheiten des Jahres 2012.....	10
3 Prognosebericht.....	10
3.1 Risikomanagement	10
3.2 Die langfristige Unternehmensplanung.....	10
3.3 2012 - konkret.....	10
4 Sonstige Angaben	11
4.1 Verwendung von Finanzinstrumenten.....	11
4.2 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	11
4.3 Zeit für den Vorstand, dankezusagen!.....	11

1 Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses

1.1 Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

[Deutschland: Deutsche Wirtschaft trotz der europäischen Wirtschaftskrise] ¹*

Die deutsche Wirtschaft erwies sich 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und ist zu Beginn des Jahres deutlich gewachsen. Zwar ließ die Dynamik in der zweiten Jahreshälfte nach, insgesamt stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) jedoch um 0,7 %. Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren im Jahresdurchschnitt weniger stark ausgefallen ist (3,0 % 2011, 4,2 % 2010), so steht es doch im weltweiten Vergleich für die außerordentlich robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

Die Teuerungsrate 2012 lag mit 2,0 % auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (2,3 %). Die Jahresteuerungsrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung im Energiesektor geprägt.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2012 sogar einen neuen Höchststand. Durchschnittlich waren 41,5 Millionen Menschen erwerbstätig. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs von 416.000 Personen und einen Anstieg um 1,0 %. Entsprechend sank die Arbeitslosigkeit 2012 weiter: Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 6,8 % (West: 5,8 %; Ost: 10,3 %) und damit 0,3 % weniger als im vergangenen Jahr. Dabei ist der Anteil der Beschäftigten im Niedriglohnssektor aber weiter gestiegen.

Für 2013 wird mit einer im weltweiten Vergleich weiterhin kräftigen Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Für das Bruttoinlandsprodukt wird eine Steigerung um 0,9 % prognostiziert, 2014 wird sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als 2 % erwartet. Die Arbeitslosenquote dürfte bei einer weiterhin moderat aufwärtsgerichteten Beschäftigungsentwicklung stabil bleiben. Bei den Verbraucherpreisen könnten die weiter steigenden Energiepreise 2013 für eine höhere Steigerungsrate sorgen.

[Wohnungswirtschaft mit positiver Bilanz] ¹*

2012 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

¹ * Quelle: BBU 02.2013

[Wohnungswirtschaft profitiert, regional differenziert]¹*

In vielen ländlichen Räumen hingegen fiel die positive Entwicklung deutlich schwächer aus. Vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen führen hier zu Stagnation oder Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere auch für die neuen Länder.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in vereinzelt ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, steht in metropolfernen Gebieten die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen -beispielsweise Senioren -im Mittelpunkt.

[Brandenburg: abgeschwächtes Wachstum]¹*

Das Land Brandenburg verzeichnete 2012 eine vergleichsweise schwache konjunkturelle Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2012 wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nur um rund 0,3 %. Im Vorjahreszeitraum hatte das BIP noch um 2,2 % zugelegt.

Mit 2,0 % lag die Teuerungsrate im Land Brandenburg 2012 genau auf Bundesniveau. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie damit unverändert geblieben.

Trotz der eher schwachen Wirtschaftsentwicklung nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg auch 2012 weiter ab. Mit 10,2 % lag die Quote um 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (10,7 %). Grundlage dieses Rückgangs ist vor allem die demografische Entwicklung. Das abnehmende Fachkräfteangebot entwickelt sich damit zu einer immer größeren wirtschaftspolitischen Herausforderung.

[Wohnungsmarkt: Entwicklungen klaffen auseinander]¹*

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2012 eine Zunahme um 0,7 %. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung hinter der allgemeinen Inflation zurück.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die berlinnahen Regionen -allen voran Potsdam -weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den berlinferneren Teilen anders dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 eine weitere Bevölkerungsabnahme um rund ein Drittel voraus. Ursache dieser Abnahme ist in erster Linie der demografische Faktor. Hier bleibt der Wohnungsmarkt schwierig.

[Brandenburg meistert steinigen Weg]¹*

Modern und solide geführt sind die BBU-Mitgliedsunternehmen bei allen Herausforderungen gut aufgestellt. Dank einer vorausschauenden und nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung haben sie sich gut am Markt positioniert. Dazu gehört vor allem auch, dass sie sich auf die Anforderungen des demografischen Wandels einstellen und auf diese Weise eine stark zunehmende Nachfragegruppe erfolgreich mit attraktiven Angeboten bedienen können.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird der Wohnungsmarkt in den brandenburgischen Städten auch in den nächsten Jahren noch schwierig bleiben. Umso mehr gilt dies im Hinblick auf die dramatische Verschlechterung bei wichtigen städtebaulichen Zukunftsfragen: Harte Einschnitte bei der Städtebauförderung und die weiterhin anhaltend große Unsicherheit bei der Fortführung der Altschuldenhilfe.

1.2 Geschäftsergebnis

[Kerngeschäft] *DIE LUCKENWALDER* konzentrierte sich in diesem Jahr auf die gesellschaftsrechtlichen Kernaufgaben; sie verwaltete und bewirtschaftete die eigenen Liegenschaften und die privater Eigentümer.

In die Ergebnisrechnung sind die Aufwendungen und Erträge der 1.465 Wohnungen (1.644 WE ges.) (in 2011: 1.492 WE (1.737 WE ges.)) mit einer Gesamtwohnfläche von 82.436 m² (93.153 m² ges.) (in 2011: 83.973 m² (98.413 m² ges.)) geflossen. Das Handeln *DER LUCKENWALDER* war bestimmt durch die Sanierungsobjekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71.

[Jahresüberschuss]

Als Jahresüberschuss wurden 248,7 T€ (in 2011: 53,3 T€) ermittelt. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahreswert 2011 erklären sich aus den folgenden Erläuterungen und sind im Einzelnen in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

1.3 Umsatz- und Auftragsentwicklung

[Umsatz]

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lagen im Berichtsjahr bei 5.112.399,35 € leicht unter denen des Vorjahres (in 2011: 5.274.531,36 €). Aus den Einzelpositionen ergibt sich, dass der Rückgang an Erlösen aus Mieten im Wesentlichen aus dem Verkauf von Grundstücken resultiert.

[Erlösschmälerungen]

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Erlösschmälerungen seit 2009 rückläufig sind, was zum überwiegenden Teil durch die Abrisse und die Grundstücksverkäufe induziert wird. Das darf vom Fokussieren auf die geringfügig steigende Zahl (relativ gesehen) an leer stehenden Wohnungen nicht ablenken.

Seit 2009 hat die Gesellschaft 25 Grundstücke mit Wohnbauten veräußert. Für ein Grundstück wurde der Einbringungsvertrag im Jahr 2012 rückwirkend aufgehoben.

In diesem Zusammenhang haben sich die Erlösschmälerungen seit 2009 von -1.484.929,84 € um 693.306,67 € auf -791.623,17 € reduziert.

[Mietrückstände]

Die Gesellschaft hat die Forderungen aus Vermietung von 464.734,24 € im Vorjahr auf 457.704,51 € abbauen können. Die Gesellschaft nimmt Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen für zum Bilanzstichtag beendete Mietverhältnisse in Höhe von 90 % und für aktive Mietverhältnisse in Höhe von 40 % vor.

Das Mahnwesen führte im Berichtsjahr zu einer deutlichen Verringerung der Mietrückstände für aktive Mietverhältnisse von 321.040,34 € am 31.12.2011 auf 150.211,50 € am 31.12.2012.

Die Entwicklung stimmt positiv, dennoch sind durch die zunehmende Zahl an privaten Insolvenzen, die steigenden Betriebskosten und durch sonstige Kaufkraftverluste höhere Mietrückstände nicht auszuschließen.

[Leerstand] Die zentrale Herausforderung *DER LUCKENWALDER* liegt weiterhin im „Beseitigen“ des Leerstandes. Zum einen wird dies durch den Verkauf der überwiegend leerstehenden Grundstücke mit Wohngebäuden und dem Abreißen von leerstehenden Gebäuden erreicht und zum anderen durch neue Mietverträge. Der Leerstand von Wohneinheiten im Kernbestand (1.465 WE) beträgt 21,23 % (in 2011: 21,05 %).

Bezogen auf den Gesamtbestand mit 1.644 Wohnungen standen am 31.12.2012 490 WE (29,8 %) leer; das sind 69 Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Dabei handelt es sich ganz überwiegend um den nahezu vollständig leerstehenden Aussonderungsbestand (179 WE) und um unsanierte Wohnungsbestände. Im vollsanierten Bestand beträgt der Leerstand nur 6,7 %.

[Wohnungsbestand]

Im Berichtsjahr verringerte sich der Wohnungsbestand durch Objektverkäufe um 93 Wohnungen auf 1.644 WE (in 2011: 1.737 WE).

1.4 Investitionen

[Instandhaltung -Werte] Insgesamt hat *DIE LUCKENWALDER* inkl. Aktivierungen 1.253,2 T€ (in 2011: 593,5 T€) in den Wohnungsbestand investiert.

[Instandhaltung -Niveau]

In den Wohnungsbestand konnten 5,25 € pro m² Wohnfläche fließen (in 2011: 5,09 € pro m² Wohnfläche). Dieser Wert ist zwar besser als in 2011, für ein nachhaltiges Immobilienmanagement mit dem Ziel, den Wert der Immobilien zu erhalten und ggf. sogar zu steigern, aber weiterhin viel zu gering. Besonders schwerwiegend ist dies, weil nur die notwendigsten Instandhaltungen durchgeführt werden konnten und nur in sehr begrenztem Maße Modernisierungen möglich waren. Dabei erfolgte eine Konzentration auf die Maßnahmen Parkstr. 5 und Parkstr.71.

1.5 Finanzierungsmaßnahmen bzw. –vorhaben

Für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden keine neuen Mittel aufgenommen. Für die Projekte in der Parkstraße sind Darlehen i. H. v. 312 T€ valuiert worden. *DIE LUCKENWALDER* tilgte alle weiteren Darlehen auf Basis der jeweiligen Tilgungspläne fristgerecht.

Die Summe der Darlehensvaluten verringerte sich von 26,8 Mio. € am 31.12.2011 um 0,6 Mio. € Tilgung auf 26,2 Mio. € zum Bilanzstichtag. In dieser Summe sind die Altschulden i. H. v. 4,0 Mio. € (in 2011: 4,2 Mio. €) und ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. 597 T€ (in 2011: 606 T€) enthalten.

1.6 Personal und Sozialbereich

Der Personalbestand ist seit dem Ausscheiden einer Mitarbeiterin im I. Quartal 2012 konstant bei sieben Mitarbeitern bis zum Ende des Berichtsjahres.

DIE LUCKENWALDER ist Ende 2012 dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. beigetreten; sie hält eine nicht tarifgebundene Betreuungsmitgliedschaft.

Im Berichtsjahr fielen Kosten für Aus- und Weiterbildung i. H. v. 1,9 T€ (in 2011: 19,0 T€) an.

2 Darstellung der Lage

Die Lage *DER LUCKENWALDER* wird im Wesentlichen bestimmt durch die Herausforderungen des anhaltend schwierigen lokalen Marktes.

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage ist im Berichtsjahr als leicht erholt zu bezeichnen; mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 248,7 T€ (2011: 53,3 T€) wird das Jahresergebnis des Vorjahres gesteigert.

Die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes wird auch in der nachfolgenden Periode zu hohen Erlösschmälerungen wegen leerstehender Wohnungen führen.

2.2 Finanzlage

DIE LUCKENWALDER war auf Basis der regelmäßigen monatlichen Liquiditätsplanung zu jedem Zeitpunkt des Berichtsjahres in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe und fristgerecht nachzukommen.

[Flüssige Mittel]

Am 31.12.2012 standen flüssige Mittel i. H. v. 961,8 T€ zur Verfügung, gegenüber 998,8 T€ am 31.12.2011.

[Cashflow]

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag bei 839,0 T€ (in 2011: 743,7 T€). Nach Berücksichtigung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit i. H. v. -617,2 T€ (2011: -854,3 T€) und der Investitionstätigkeit i. H. v. -258,8 T€ (2011: 56,7 T€) lag die Veränderung des Finanzmittelbestandes bei -37,0 T€ (2011: -53,9 T€).

An dieser Stelle zeigt sich, dass die Liquiditätssituation weiterhin angespannt ist. Es konnten keine Mittel für dringend notwendige Investitionen angesammelt und Liquiditätsreserven für zukünftige Risiken konnten nicht gebildet werden.

2.3 Vermögenslage

[Bilanzvolumen] Das Bilanzvolumen *DER LUCKENWALDER* verringerte sich im Geschäftsjahr 2012 von 38.434,5 T€ um 309,7 T€ auf 38.124,8 T€ (2011: von 39.183,5 T€ um 749,0 T€ auf 38.434,5 T€). Die wesentlichen Änderungen der Aktiva sind bei den planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen und in der leicht zurückgehenden Liquidität zu finden.

[Eigenkapital]

Das Eigenkapital liegt zum 31.12.2012 mit 29,3 % leicht über dem Wert des Vorjahres (in 2011: 28,4 %), aber weiterhin unter dem Branchendurchschnitt von 33,15 %.

2.4. Die Besonderheiten des Jahres 2012

[Die Investitionen] *DIE LUCKENWALDER* hat mit der Sanierung der Objekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71 begonnen.

Darüber hinaus konnte aufgrund der angespannten Liquiditätssituation nur sehr wenig in den Wohnungsbestand investiert werden. Man beschränkte sich auf die dringend notwendigen Reparaturen und Sicherungsmaßnahmen.

3 Prognosebericht

3.1 Risikomanagement

DIE LUCKENWALDER betrachtet mittels des eingerichteten Risikomanagements die zukünftigen Chancen und Risiken. Die Untersuchungsergebnisse werden in Berichten zusammengestellt, analysiert und in die Berichterstattung an den Aufsichtsrat eingebettet.

3.2 Die langfristige Unternehmensplanung

[Basis für die weitere Zukunft]

Der von der Unternehmensführung erarbeitete Wirtschaftsplan 2013 ff. umfasst einen Planungshorizont bis zum Jahr 2015; er wurde vom Aufsichtsrat beschlossen.

Der Erfolgsplan lässt für das Jahr 2013 aufgrund erheblicher Verkäufe aus dem Aussonderungsbestand ein positives Ergebnis von rund 1,2 Mio € erwarten.

Aus der Finanzplanung ergibt sich ausgehend von einem aktuell niedrigen Liquiditätsbestand für 2013 und 2014 wegen der Fortführung von Verkäufen unsanierter Objekte eine positive Liquiditätsentwicklung, bei der die Zahlungsfähigkeit gesichert sein wird.

3.3 2013 -konkret

[Ausgangssituation 2013] Auf der Basis der angespannten Liquiditätssituation startet *DIE LUCKENWALDER* in ein schwieriges Jahr 2013; trotzdem werden die Projekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71 weitergeführt.

4 Sonstige Angaben

4.1 Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Zins- und Tilgungskonditionen der wesentlichen Darlehen sind über Prolongationsvereinbarungen festgeschrieben. Darüber hinaus setzt *DIE LUCKENWALDER* keine Finanzinstrumente ein.

4.2 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

[Die neue Geschäftsführung]

Das Jahr 2013 beginnt mit dem Wechsel der Geschäftsführung. Elke Bogner wurde zum 02.01.2013 abberufen und Horst-Ulrich König wurde zum neuen Geschäftsführer bestellt.

[Die Kosten der Projekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71]

Die Bestandsaufnahme der neuen Geschäftsführung bei den beiden großen Sanierungsprojekten in der Parkstraße hat deutlich höhere Kosten ergeben, als bisher erwartet und kommuniziert. Dieser Sachverhalt hat zu einem Bündel von Maßnahmen geführt, um die Projekte erfolgreich zum Ziel zu führen.

[Liquiditätssituation]

Die Liquiditätssituation ist durch die zusätzlich notwendigen Eigenmittel für die Projekte in der Parkstraße äußerst angespannt. Durch die Verkäufe von unsanierten Einzelstandorten können die Mehrkosten gedeckt werden. Die Gesellschaft ist trotz dieser Situation jederzeit zahlungsfähig gewesen.

4.3 Zeit für die Geschäftsführung, danke zu sagen!

Die besondere Situation in 2012 und die angespannte Liquiditätssituation in 2013 fordert von allen Beteiligten ein hohes Maß an Engagement. *DIE LUCKENWALDER* möchte sich bei der Gesellschafterin und ihren zuständigen Mitarbeitern sowie bei dem Aufsichtsrat für die Unterstützung bedanken.

DIE LUCKENWALDER bedankt sich aber auch bei den finanzierenden Banken, die ihr Vertrauen in die Gesellschaft ausgesprochen haben.

Darüber hinaus bedanken wir uns vor allem bei den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, ohne die die im Berichtsjahr und in den Monaten nach dem Bilanzstichtag erzielten Erfolge nicht möglich gewesen wären.

In unseren Dank möchten wir ebenfalls unsere Kunden, Mieter, Handwerker und sonstige Vertragspartner einbeziehen.

[Vielen Dank]

Ihnen allen gilt unser Dank.

Luckenwalde, den 20. November 2013



Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH Die
Geschäftsführung

gez. Horst-Ulrich König
Geschäftsführer

3.3.2.1. Prüfung des Jahresabschlusses

- **Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012**

Mit Beschluss 22/082/13 hat der Aufsichtsrat der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH am 06.02.2013 die

Domus Revision AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Lentzeallee 107
14195 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2012 bestellt.

- **Umfang der durchgeführten Prüfung**

- Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie der ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages und der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH
- Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- Erstellung des Prüfberichtes
- Erstellung des Erläuterungsteils zum Prüfbericht

- **Ergebnis der durchgeführten Prüfung**

Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

3.3.3. Kommunalrechtliche Bestimmungen

Prüfung gemäß §§ 91 und 96 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Bbg KVerf)

Zweck und Aufgaben der Gesellschaft: Sicherung eines preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für breite Schichten der Bevölkerung

Erfüllung des öffentlichen Zwecks: Die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens sowie durch eine sozial gerechte Verteilung der Wohnungen zählt zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Stadt gemäß § 2 (2) Bbg KVerf. Diese Aufgabe nehmen in der Stadt neben der LWG auch die beiden Genossenschaften, HABERENT und weitere Einzelmaßnahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaus wahr. Aufgrund der sozialen Lage breiter Schichten der Bevölkerung sollte die Stadt auf die unmittelbare Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt durch eine eigene Gesellschaft nicht verzichten.

örtliche Tätigkeit: Stadt Luckenwalde, im Rahmen der Fremdverwaltung auch Umland

Prüfungsrechte gemäß der §§ 53 und 54 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG): Prüfungsrechte sind gemäß § 8 (9) Gesellschaftsvertrag für § 53 (1) und gemäß § 8 (10) für § 54 gesichert.

Die Prüfung wurde im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses ausgeführt und die Ergebnisse unter Tz 45 und in Anlage VIII zum Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses dargestellt.

Prüfungsfeststellung: Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird bestätigt.

3.4 LUBA Luckenwalder Aufbau- und Beschäftigungsgesellschaft mbH

3.4.1 Rechtliche Verhältnisse

- Allgemeine Unternehmensdaten

Unternehmen:	LUBA Luckenwalder Aufbau- und Beschäftigungsgesellschaft mbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	14943 Luckenwalde
Anschrift	Rudolf-Breitscheid-Straße 72a 14943 Luckenwalde
Telefon:	03371/6288-850 www.luba.flaeming-net.de
Gründungsbeschluss:	Beschluss 204-16/1991 vom 26.09.1991
Gesellschaftsvertrag:	Fassung vom 14.10.1991 (UR-Nr. 1253/1991 des Notars Gattner), zuletzt geändert am 12.08.2004 (UR-Nr. 691/2004 des Notars Gattner)
Genehmigung Kommunalaufsicht:	zum Gründungszeitpunkt nicht erforderlich
Handelsregister-Nr.:	HRB 3372 beim Amtsgericht Potsdam

- Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist es, arbeitslosen oder von Arbeitslosigkeit bedrohten Arbeitnehmern im Landkreis Teltow-Fläming und im speziellen der Stadt Luckenwalde und der Gemeinde Nuthe-Urstromtal Qualifizierung und produktive Berufs- und Arbeitsförderung sowie soziale Betreuung anzubieten und diese durchzuführen.

- Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter	Geschäftsanteil in €	Anteil in %
Stadt Luckenwalde	87.000,00	40
Landkreis Teltow-Fläming	87.000,00	40
Gemeinde Nuthe-Urstromtal	43.500,00	20
Stammkapital	217.500,00	100

- **Organe der Gesellschaft**

Betrachtungszeitraum vom 01.01.2012- 17.07.2012

a) Geschäftsführer

Herr Jörg Kräker

b) Aufsichtsrat

Vertreter der Stadt Luckenwalde:

Herr Erik Scheidler, Vorsitzender
Herr Klaus-Ulrich Seifert

Vertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Frau Sabine Ernicke
Frau Monika Nestler

Vertreter des Landkreis Teltow-Fläming:

Herr Dr. Rudolf Haase
Frau Evelin Kierschk

Arbeitnehmervertreter:

Herr Ulf Ziedrich

c) Gesellschafterversammlung

Gesellschaftervertreter der Stadt Luckenwalde:

Herr Klaus-Ulrich Seifert

Am 18.07.2012 hat der Geschäftsführer einen entsprechenden Antrag nach dem ESUG (Gesetz zur Erleichterung der Sanierung von Unternehmen) beim Amtsgericht Potsdam gestellt. Diesem Antrag hat das Gericht mit Beschluss vom 18.07.2012 entsprochen. Zum vorläufigen Sachwalter gem. § 270a Abs.1 Satz2 InsO wurde Rechtsanwalt Dr. Jürgen Splidt, Uhlandstraße 165/166, 10719 Berlin bestellt.

Am 01.10.2012 hat das Amtsgericht Potsdam das Insolvenzverfahren eröffnet und gem. § 270 Abs. 1 Satz 1 InsO die Eigenverwaltung angeordnet. Zum Sachwalter wurde Rechtsanwalt Dr. Jürgen Splidt ernannt.

Der Sachwalter wurde mit der Ausarbeitung eines Insolvenzplanes beauftragt.