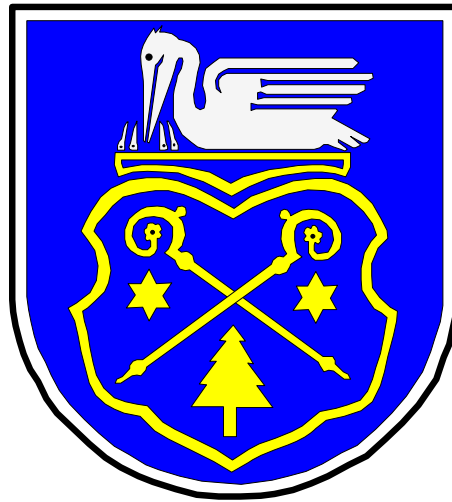




Stadt Luckenwalde

Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2013

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 31.12.2013	5
2.2	Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2013	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 - 20
3.1.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	21
3.1.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	22
3.2	Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH	23
3.2.1	Rechtliche Verhältnisse	23 - 24
3.2.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	25 - 28
	Anlage: Lagebericht	29 - 34
3.2.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	35
3.2.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	36
3.3	Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	37
3.3.1	Rechtliche Verhältnisse	37 - 38
3.3.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	39 - 42
	Anlage: Lagebericht	43 - 50
3.3.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	51
3.3.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	52
3.4	LUBA Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	53
3.4.1	Rechtliche Verhältnisse	53 - 54

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.

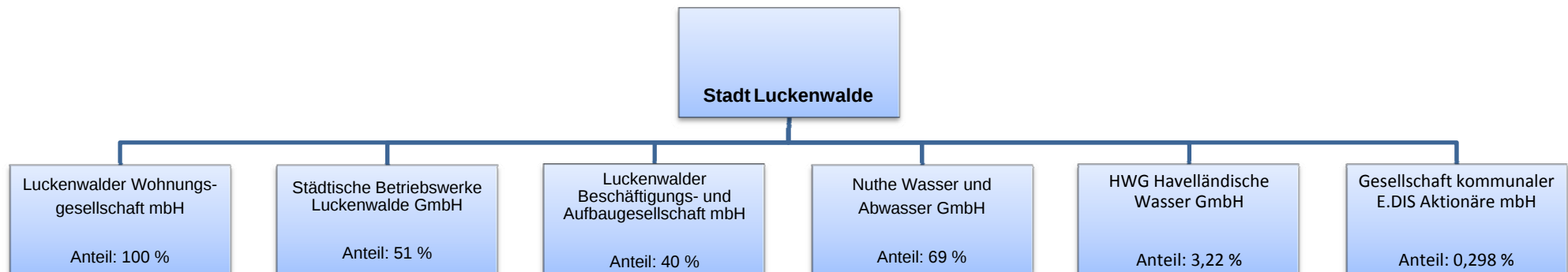
1.4 Umfang der Darstellung

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 2013 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 2013 und 2014 hinzugezogen, um Vergleiche zwischen den Ist- und Plandaten vornehmen zu können. Ferner wurde für jede Gesellschaft ein Bericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2013 beigelegt, 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 Insolvenzverfahrens unterliegt die LUBA derzeit dem Insolvenzrecht. Da von der LUBA GmbH kein bestätigter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 vorliegt, können die vorstehend genannten Angaben zu den wirtschaftlichen Ergebnissen der LUBA im Rahmen dieses Beteiligungsberichtes nicht getätigt werden.

2. Überblick über die Beteiligungen der Stadt Luckenwalde

2.1 Organigramm zum Stand der Beteiligungen per 31.12.2013



2.2 Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2013

Gesellschaft, Sitz	Stammkapital / €	Anteil / €	Anteil / %	Anteilseigner
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	2.568.100,00	2.568.100,00	100,00	Stadt Luckenwalde
Städtische Betriebe 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 31.12.13)	Kreditinstitut	Aufnahmejahr	Ursprungswert in €	Stand per 31.12.2012 in €	Tilgung 2013 in €	Maßnahme
74.986,02	Kreditanstalt für Wiederaufbau	1992	428.636,44	96.419,38	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 31.12.2013 noch 1.206.433,07 €.

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

Per 31.12.2013 valutieren diese Kredite noch mit 3.900.430,55 €.

2.3.2 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen

Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Darlehensbetrag in €	Jahr der Darlehensgewährung	Stand per 31.12.2013 in €	Tilgung in 2013 in €	Maßnahme
800.000,00	2007	589.524,20	7.435,21	Sanierung Volksheimsiedlung 4. BA

2.3.3 Zuschüsse und Einnahmen der Stadt Luckenwalde aufgrund der Jahresergebnisse

Unternehmen	Zuschüsse zum Verlustausgleich in €		Erträge aus Ausschüttung Jahresüberschuss in €	
	2012	2013	2012	2013
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	/	/	/	/
Städtische Betriebe Werke GmbH	/	/	612.000,00	767.278,68
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
Herr Fritz Lindner
Herr Erik Scheidler
Herr Michael Wessel
Frau Dr. Margitta- Sabine Haase

Vertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Frau Bürgermeisterin Monika Nestler stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
Frau Alice Löhning
Herr Holger Jeserigk
Herr Andreas Schröder

Gesellschafterversammlung

Gesellschaftervertreter der Stadt Luckenwalde:

Herr Ingo Reinelt
Herr Dirk Höhne bis 26.08.2013
Herr Gerhard Maetz ab 27.08.2013
Herr Manfred Thier

Gesellschaftervertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Frau Bürgermeisterin Monika Nestler
Herr Detlev Kauert
Frau Erika Luda

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2013 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	17
gewerbliche Arbeitnehmer	20
gesamt	37

3.1.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

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

		2009	2010	2011	2012	2013
Mengenangaben in m³	Trinkwasserförderung	1.182.959,00	1.188.621,00	1.169.494,00	1.199.021,00	1.169.183,00
	Trinkwasserabsatz	1.048.649,00	1.068.180,00	1.050.661,00	1.052.050,00	1.025.492,00
	Netzverluste	116.096,00	100.986,00	103.721,00	134.849,00	132.000,00
	Eigenverbrauch	18.214,00	19.455,00	15.112,00	12.092,00	11.691,00

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

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

Versorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.374	27.325	27.184	27.138	26.984
	Einwohner Luckenwalde	20.715	20.566	20.502	20.417	20.451
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.659	6.759	6.682	6.721	6.533
	Kunden gesamt	7.160	7.156	7.192	7.222	7.245
	Kunden Luckenwalde	4.568	4.576	4.831	4.853	4.869
	Kunden Nuthe-Urstromtal	2.592	2.580	2.361	2.369	2.376

Wasserwerke	Anzahl	3	3	3	3	3
	Kapazität m³	1.900.000,00	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	310	318	319	319
	Haupt- u. Versorgungs- leitungen in km	236	237	245	246	246
	Hausanschlussleitungen in km	73	73	73	73	73

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

		2009	2010	2011	2012	2013
Mengenangaben in m³	Abwasseranfall auf KA	1.490.237,00	1.753.527,00	1.949.061,00	1.639.529,00	1.700.798,00
	davon Grundwassereinleitung	280.161,00	403.311,00	557.397,00	267.103,00	370.047,00
	Fäkalienentsorgung	52.389,00	51.013,00	49.159,00	46.283,00	45.364,00
	entsorgte AW-Menge	870.806,00	884.167,00	874.286,00	880.882,00	882.500,00
Grundgebühr pro Monat in € (netto)	QN 1,5	2,59	3,19	3,19	3,19	3,19
	QN 2,5	4,40	5,42	5,42	5,42	5,42
	QN 3,5	5,95	7,34	7,34	7,34	7,34
	QN 6	10,34	12,76	12,76	12,76	12,76
	QN 10	17,33	21,37	21,37	21,37	21,37
	QN 15	25,86	31,90	31,90	31,90	31,90
	QN 25	43,19	53,27	53,27	53,27	53,27
	QN 40	68,79	84,85	84,85	84,85	84,85
	QN 60	103,45	127,60	127,60	127,60	127,60
	QN 100	172,50	212,77	212,77	212,77	212,77
	QN 150	258,62	319,00	319,00	319,00	319,00
Mengengebühr in € /m³ (netto)		2,58	2,99	2,99	2,99	2,99
ermäßigte Mengengebühr für Beckenwasser in €/m³ (netto)		1,36	1,58	1,58	1,58	1,58
Entsorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.374	27.325	27.184	27.138	26.984
	Einwohner Luckenwalde	20.715	20.566	20.502	20.417	20.451
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.659	6.759	6.682	6.721	6.533
	Kunden gesamt	5.301	5.394	5.442	5.566	5.611
	Kunden Luckenwalde	4.055	4.085	4.352	4.397	4.429
	Kunden Nuthe-Urstromtal	1.246	1.309	1.090	1.169	1.182
Kläranlagen	Anzahl	1	1	1	1	1
	Kapazität (EW)	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	Auslastung (%)	80	80	91	91	91
Kanalnetz	Gesamtnetz in km	231	233	246	243	244
	Schmutzwasserleitungen in km	139	141	174	181	181
	Regenwasserleitungen in km	45	45	56	45	46
	Hausanschlussleitungen in km	47	47	16	17	17

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2009	2010	2011	2012	2013
Immaterielle Vermögensgegenstände	245.542,09	249.866,09	258.739,09	263.628,09	286.009,09
Sachanlagenvermögen	28.816.426,27	28.944.448,64	28.265.094,51	28.346.802,64	28.012.691,26
Anlagevermögen	29.061.968,36	29.194.314,73	28.523.833,60	28.610.430,73	28.298.700,35
Vorräte	107.293,45	107.144,82	100.727,49	101.048,30	106.120,23
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	1.178.936,39	1.744.998,02	1.482.356,55	1.454.223,15	1.503.243,21
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.494.449,86	1.642.231,39	1.197.459,52	891.381,33	550.990,52
Umlaufvermögen	2.780.679,70	3.494.374,23	2.780.543,56	2.446.652,78	2.160.353,96
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	4.995,31	1.870,62	725,01	504,10
Akiver Unterschiedsbetr. aus Vermögensverr.					14.069,15
Summe	31.842.648,06	32.693.684,27	31.306.247,78	31.057.808,52	30.473.627,56

Passiva	2009	2010	2011	2012	2013
gezeichnetes Kapital	3.834.689,11	3.834.689,11	3.834.689,11	3.834.689,11	3.834.689,11
Gewinn-/Verlustvortrag	1.521.175,60	1.786.373,91	2.645.139,42	3.432.636,45	3.880.223,47
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	265.198,31	858.765,51	787.497,03	447.587,02	385.258,93
Eigenkapital	5.621.063,02	6.479.828,53	7.267.325,56	7.714.912,58	8.100.171,51
Sonderposten für Hausanschlusskostenbeiträge und Baukostenzuschüsse	6.594.531,57	6.467.347,76	6.376.648,13	6.348.520,66	6.167.337,17
Sonderposten für Fördermittel und Investitionszuschüsse	5.698.359,79	5.261.079,25	4.826.429,35	4.391.779,44	3.957.129,54
Rückstellungen	600.063,68	777.459,64	362.587,21	383.337,89	211.926,47
Verbindlichkeiten	13.328.630,00	13.707.969,09	12.473.257,53	12.219.257,95	12.037.062,87
Summe	31.842.648,06	32.693.684,27	31.306.247,78	31.057.808,52	30.473.627,56

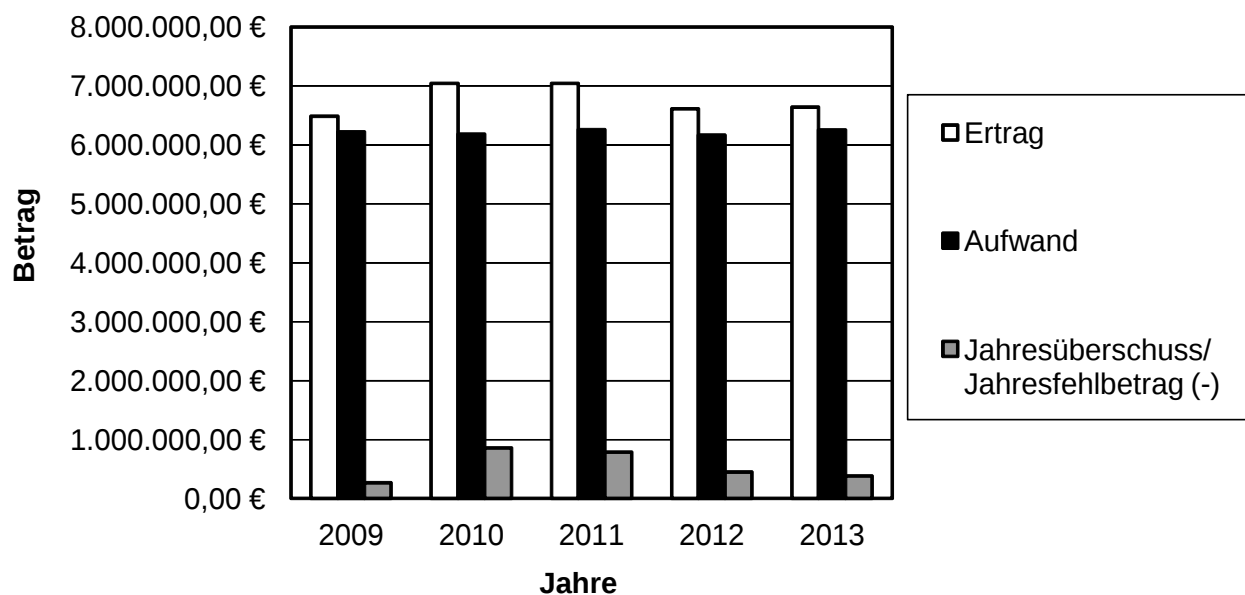
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2009	2010	2011	2012	2013
Umsatzerlöse	5.412.025,87	5.934.463,50	5.913.260,94	5.483.346,11	5.461.958,98
Aktivierte Eigenleistungen	95.704,66	88.635,10	96.893,96	91.120,75	78.475,18
Sonstige betriebliche Erträge	952.486,69	991.396,46	1.017.419,66	1.017.994,09	1.078.917,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.664,76	26.196,13	15.053,66	21.072,94	18.927,40
Summe	6.483.881,98	7.040.691,19	7.042.628,22	6.613.533,89	6.638.279,39

Aufwand	2009	2010	2011	2012	2013
Materialaufwand	1.195.150,28	1.150.816,62	1.256.211,51	1.181.102,86	1.213.219,70
Personalaufwand	1.986.891,46	1.994.296,42	1.986.164,75	2.019.567,73	2.113.120,70
Abschreibungen	1.829.632,11	1.705.554,43	1.713.769,79	1.760.864,27	1.835.164,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen	539.639,61	476.359,69	476.219,31	537.093,66	484.991,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	541.732,10	507.318,50	503.022,82	473.087,12	441.123,67
Steuern	125.638,11	347.580,02	319.743,01	194.231,23	165.399,84
Summe	6.218.683,67	6.181.925,68	6.255.131,19	6.165.946,87	6.253.020,46

	2009	2010	2011	2012	2013
Ertrag	6.483.881,98	7.040.691,19	7.042.628,22	6.613.533,89	6.638.279,39
Aufwand	6.218.683,67	6.181.925,68	6.255.131,19	6.165.946,87	6.253.020,46
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	265.198,31	858.765,51	787.497,03	447.587,02	385.258,93
Gewinn-/Verlustvortrag	1.521.175,60	1.786.373,91	2.645.139,42	3.432.636,45	3.880.223,47
Ausschüttung an die RWE Energy AG gem. Konsortialvertrag	/	/	/	/	
Bilanzgewinn/- verlust (-)	1.786.373,91	2.645.139,42	3.432.636,45	3.880.223,47	4.265.482,40
Bilanzgewinn korrigiert infolge der aus der Betriebsprüfung resultierenden Steuernachzahlung	/	/	/	/	/

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich



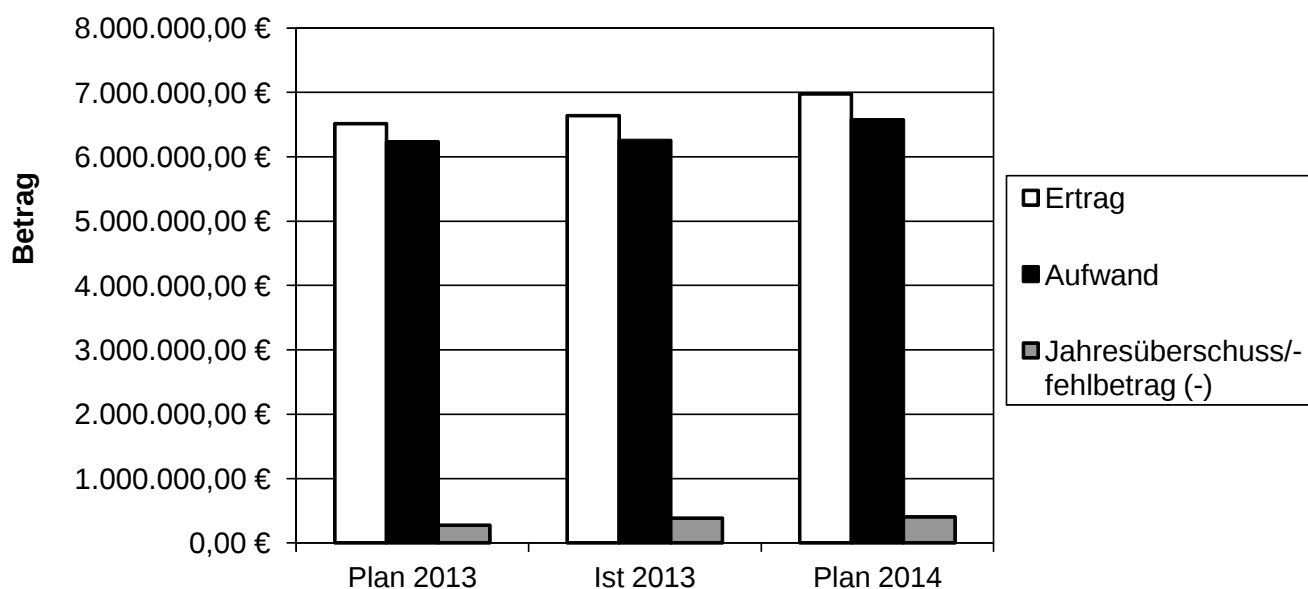
Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2014

Ertrag	Plan 2013	Ist 2013	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2014
Umsatzerlöse	5.314.000,00	5.461.958,98	147.958,98	2,78	5.711.000,00
Aktivierte Eigenleistungen	70.000,00	78.475,18	8.475,18	12,11	73.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.124.000,00	1.078.917,83	-45.082,17	-4,01	1.187.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.000,00	18.927,40	15.927,40	530,91	5.000,00
Summe	6.511.000,00	6.638.279,39	127.279,39	1,95	6.976.000,00

Aufwand	Plan 2013	Ist 2013	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2014
Materialaufwand	1.164.000,00	1.213.219,70	49.219,70	4,23	1.246.000,00
Personalaufwand	2.112.000,00	2.113.120,70	1.120,70	0,05	2.170.000,00
Abschreibungen	1.787.000,00	1.835.164,75	48.164,75	2,70	1.842.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	549.000,00	484.991,80	-64.008,20	-11,66	631.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	484.000,00	441.123,67	-42.876,33	-8,86	489.000,00
Steuern	138.000,00	165.399,84	27.399,84	19,85	193.000,00
Summe	6.234.000,00	6.253.020,46	19.020,46	0,31	6.571.000,00

	Plan 2013	Ist 2013	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2014
Ertrag	6.511.000,00	6.638.279,39	127.279,39	1,95	6.976.000,00
Aufwand	6.234.000,00	6.253.020,46	19.020,46	0,31	6.571.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	277.000,00	385.258,93	108.258,93	39,08	405.000,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2014



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

1. Grundlagen der Gesellschaft

Die Aufgaben der NUWAB GmbH sind die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung im Gebiet der Kreisstadt Luckenwalde und der sie umschließenden Gemeinde Nuthe-Urstromtal. Bereits 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.

2. Wirtschaftsbericht

Gegenüber dem Jahr 2012 ging die Werksabgabe um 2,5 % auf rd. Tm³ 1.169 zurück und infolge der unverminderten Wasserverluste von rd. 12 % (incl. nicht in Rechnung gestellter Wassermengen) war auch die in 2013 abgerechnete Wassermenge mit rd. Tm³ 1.024 rückläufig. Gegenüber dem Jahr 2012 wurden 26.558 m³, somit rd. 2 %, und gegenüber dem Plan von insgesamt Tm³ 1.070 rd. Tm³ 46 (rd. 4 %) Wasser weniger in Rechnung gestellt.

Die Abwassermenge blieb in 2013 mit rd. Tm³ 882,5 gegenüber dem Jahr 2012 auf dem gleichen Niveau. Der Plan wurde um rd. Tm³ 6 unterschritten.

Sowohl im Bereich Trinkwasser als auch im Abwasserbereich blieben die Preise / Gebühren gegenüber dem Jahr 2012 unverändert.

Das Ergebnis des Jahres 2013 nach Ertragsteuer liegt um T€ 62 unter dem Vorjahresergebnis. Insgesamt wurde das im Wirtschaftsplan 2013 ausgewiesene Ergebnis um T€ 108 überschritten. Hierbei entfallen T€ 73 auf den Trinkwasserbereich und T€ 35 auf den Abwasserbereich.

Die Erlöse aus der Hauptleistung, d. h. vorrangig die Erlöse aus dem Betreiberentgelt für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, sind mit einer Unterschreitung von 0,4 %, rd. T€ 22, fast plangleich.

Hauptursache ist die Mengenunterschreitung, sowohl in der verkauften Trinkwassermenge als auch der entsorgten Abwassermenge über den Kanal als auch Fäkalien. Eine weitere Ursache ist das Auslaufen des Wasserlieferungsvertrages mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Nieplitz für den Ort Rieben im Verlauf des Jahres 2013 hinsichtlich der Einnahmen aus dem Grundpreis.

Im Vergleich zu den Mengen des Vorjahres ist, bereinigt um die Korrekturen der Vorjahre, im Trinkwasser ein Rückgang von rd. 27 Tm³ und im Abwasser ein Anstieg von rd. 2 Tm³ zu verzeichnen. Der Trinkwasserabsatz betrug 1.025.4924 m³ und lag damit um 4,16 % unter dem Planwert von 1.070.000 m³ und um 2,22 % unter dem Vorjahreswert. Im Abwasserbereich betrug die entsorgte Menge 883.370 m³ und lag damit um 0,6 % unter dem Planwert von 888.700 m³. Gegenüber dem Vorjahreswert von 880.882 m³ bedeutet dieses einen leichten Anstieg um 0,4 %.

Unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge, die den Planansatz um insgesamt T€ 99 überschreiten und der aktivierten Eigenleistungen, die um T€ 8 über dem Planwert liegen, überschreiten die Gesamterlöse den Plan um einen Wert von T€ 112.

Die Mehrerträge bei den sonstigen betrieblichen Erträgen haben mit T€ 101 im Abwasserbereich ihre Ursache, wobei sich T€ 57 aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 18 aus einem

periodenfremden Ertrag (Erstattung Stromsteuer) und 10 T€ aus der Fördermittelabrechnung für das Klimaschutzkonzept Kläranlage als sonstigen Ertrag ergeben.

Im Materialaufwand wird der Planwert, resultierend aus einer Überschreitung des Aufwands für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe im Abwasser aufgrund der hohen Stromkosten im Abwasser, um insgesamt T€ 41 überschritten. Bei der Planung wurde von einem früheren Zeitpunkt der Inbetriebnahme der neuen Belüfter auf der Kläranlage ausgegangen.

Der Personalaufwand überschreitet den Planansatz insgesamt um T€ 23.

Die Abschreibungen überschreiten den Planansatz um T€ 49. Hauptursache hierfür ist eine wesentlich kürzere Nutzungsdauer für die Investitionen Kläranlage als in der Planung angenommen. Es ergibt sich daraus ein Mehrbetrag von rd. T€ 35.

Der Sonstige betriebliche Aufwand und der Zinsaufwand unterschreiten die jeweiligen Planwerte.

Der sonstige betriebliche Aufwand wurde im Trinkwasserbereich um T€ 44 und dem Abwasserbereich in Höhe um rd. T€ 34 unterschritten. Hauptursachen waren die Nichtinanspruchnahme von Leistungen im Bereich der Datenverarbeitung und die Unterschreitung in der Position sonstige Aufwendungen (geringe Forderungsverluste, Einstellung in die Wertberichtigungen, periodenfremder Aufwand).

Ergebnis verbessernd wirkten sich auch die Mehreinnahme in der Position Zins- und Skontoerträge, Mahngebühren mit T€ 15 und die Unterschreitung um rd. T€ 32 in der Position Zinsen und ähnlicher Aufwand aus.

Das zur Finanzierung von Investitionen benötigte Darlehen wurde zum 30.09.12 aufgenommen.

Die Netto-Investitionen (T€ 1.523) wurden im Jahr 2013 sowohl aus Mitteln der laufenden Geschäftstätigkeit als auch dem aufgenommen Darlehen finanziert. Es erfolgte ein Abbau der liquiden Mittel.

Das Gesamtvermögen hat sich um T€ 583 verringert. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,9 % (Vorjahr: 49,1 %).

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

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Luckenwalde	1.135.950	1.122.556	1.128.520	1.111.519	1.135.787	1.110.622
Nuthe-Urstromtal	61.849	60.403	60.101	62.896	63.234	58.662
Gesamtmenge	1.197.799	1.182.959	1.188.621	1.174.415	1.199.021	1.169.284
Veränderung zum Vorjahr in %		-1,24%	0,48%	-1,20%	2,10%	-2,48%

Beim Vergleich der Werksabgabe gegenüber dem Jahr 2012 ist ein Rückgang von rd. 2,5 % zu verzeichnen, die Netzverluste blieben mit 12 % konstant.

Störgeschehen

Im Jahr 2013 wurden 90 Störungen außerhalb der Dienstzeit registriert.
In der Auswertung ergibt sich folgendes Bild:

Art der Störung	2008	2009	2010	2011	2012	2013
AW - Netz/ Verstopfung	24	32	33	68	16	44
TW - Netz/ Rohrbrüche	22	37	42	33	36	28
AW - Anlagen	24	22	17	6	34	9
TW - Anlagen	2	2	2	3	4	9
Summe:	72	93	94	110	90	90

Insgesamt liegt die Störungshäufigkeit auf dem Niveau der Vorjahre.

Der letzte Wintereinbruch hielt bis Ende März an. Außerordentliche Niederschlagsereignisse waren nicht zu verzeichnen.

Im Trinkwassernetz entstanden mehrere Schäden an Dükerleitungen von Gewässerläufen, die zu erheblichen Verlusten führten. Wegen einer guten Verbundstruktur durch Ringleitungen konnte trotzdem die Versorgung aufrecht erhalten werden. Es wurde ein ungeplanter, sofortiger Wechsel dieser Leitungsabschnitte notwendig.

Die Netze und Anlagen der Abwasserbeseitigung weisen wiederum die höchste Störungshäufigkeit auf. Mangelnde Fließbewegung bei Trockenwetter führt nahezu planbar zu erhöhtem Aufwand zur Verstopfungsbeseitigung.

Bei Starkregen ist es dann die Gleichzeitigkeit des Abflusses, der zur komplexen Nutzung aller Stauräume zwingt. Die Vielzahl der Hauspumpwerke und deren Alterungszustand führte zu großem Unterhaltungsaufwand.

Der Klärwerksumbau im Bereich der Entwässerungstechnik wurde abgeschlossen. Es entsteht eine erhöhte Stabilität im Anlagenbetrieb, die auch das Störgeschehen reduziert.

Die Sicherheitssysteme auf Anlagen und im Verwaltungsbereich bedeuten zunehmenden Aufwand im Diensthabenden System. Viele Störungen sind lediglich Fehlalarme durch die Systeme z.B. nach Netzausfall.

Investitionen

Trinkwasser

Das Vorhaben „Sanierung Hochbehälter Luckenwalde, Große Kammer“ konnte aufgrund der stark verzögerten Bewilligung der beantragten Fördermittel nicht wie geplant in 2013 realisiert werden.

Im Gebiet der Gemeinde Nuthe - Urstromtal wurden eine Reihe von Dükern an Gewässerkreuzungen erneuert um die aufgrund von Leitungsschäden an diesen Stellen vorhandenen Wasserverluste zu reduzieren.

In der Berkenbrücker Chaussee und im Dämmchenweg wurden parallel zum Straßenbau neue Trinkwasserleitungen verlegt.

Im Stadtgebiet wurden weitere Trinkwasserhausanschlüsse aus Bleileitungen erneuert.

Im Ortsteil Kemnitz wurde parallel zur abwassertechnischen Erschließung Teile des Trinkwassernetzes erneuert.

Abwasser

In der Berkenbrücker Chaussee wurde parallel zum Straßenbau der Schmutzwasser- und der Regenwasserkanal erneuert.

Im Ortsteil Kemnitz wurde die abwassertechnische weitgehend realisiert.

Im Dämmchenweg wurden parallel zum Straßenbau die öffentlichen Abwasseranlagen hergestellt.

Auf der alten Kläranlage wurde der Rechen für die Reinigung des bei Starkregen abgeschlagenen Abwassers durch einen neuen derselben Bauart ersetzt.

Die Erneuerung der Gebläse auf der neuen Kläranlage wurde ausgeschrieben. Die Montage und Inbetriebnahme der neuen Aggregate erfolgte aufgrund der Lieferfristen des Herstellers im Januar 2014.

Es wurde ein neues Hochdruckspülfahrzeug für den Kanalbetrieb beschafft.

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Der Anteil des mengenunabhängigen Betreiberentgeltes in Höhe von 87 % gegenüber dem Anteil des variablen mengenabhängigen Teils von 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.

Der Restbuchwert des Anlagevermögens per 31.12.13 verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 291.

Um einem weiteren buchhalterischen und technischen Aufzehren des Anlagevermögens vorzubeugen, wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates und die Gesellschaftervertreter über Möglichkeiten (unter bestimmten Prämissen) und deren Auswirkungen auf ausgewählte Leistungskennziffern und die Preise / Gebühren informiert.

Das Anlagevermögen wurde zum 01.01.1997 in die NUWAB GmbH eingebracht. Es setzte sich zu diesem Zeitpunkt aus dem Altvermögen der PWA und dem durch die Gesellschafter neu geschaffenen Vermögen zusammen. Danach investierte die NUWAB im eigenen Namen.

Schon 1997 war ein Teil der Anlagegüter zwar nutzbar, aber bereits abgeschrieben. Dieser Teil des Anlagevermögens wurde mit einem Erinnerungswert von 1,00 DM in den Anschaffungs- und Herstellungskosten in die NUWAB eingebracht, so dass bei der Betrachtung des Anlagegitters der Anschein erweckt wird, es wären nur rd. 50 % des Vermögens abgeschrieben.

Die bei der PWA bis zum Zeitpunkt der Liquidation erwirtschafteten Abschreibungen wurden nicht in die NUWAB eingebracht.

Im Trinkwasser bewirtschaftet die NUWAB per 31.12.2012 ein Rohrnetz mit einer Länge von ca. 246 km und im Schmutzwasser einen Kanal von ca. 181 km (jeweils ohne Hausanschlussleitungen).

Davon sind im Trinkwasser ca. 120 km 50 Jahre alt oder älter, technisch verschlissen.

Der Wiederbeschaffungswert für diesen Teil der öffentlichen Trinkwasseranlagen beträgt nach heutigen Kosten etwa 20 Mio. EUR und müsste in den nächsten 20-50 Jahren für einen technischen Substanzerhalt zusätzlich zu den nachfolgend dargestellten Ersatzinvestitionen realisiert werden.

Im Abwasser ist die Situation nicht anders, ca. 90 km Kanal wurden in den Jahren

1910 – 1920 - erstmalige Erschließung des Stadtgebietes und
1960 – 1980 - Erschließung der Plattenbaubereiche

hergestellt. Der Wiederbeschaffungswert für diesen Teil der öffentlichen Abwasseranlagen beträgt nach heutigen Kosten etwa 30-45 Mio. EUR und müsste in den nächsten 20-50 Jahren für einen technischen Substanzerhalt zusätzlich zu den nachfolgend dargestellten Ersatzinvestitionen realisiert werden.

Um den Restbuchwert des Anlagevermögens auf dem Niveau des Jahres 2012 zu halten, sind jährlich Investitionen von rd. 2 Mio EUR erforderlich.

Darüber hinaus ist der technische Zustand der Leitungen zur Sicherung der Versorgungssicherheit zu beachten, so dass es sowohl aus finanzieller als auch aus organisatorischer Sicht sinnvoll ist, zusätzliche Ersatzinvestitionen in Höhe von rd. 300 TEUR jährlich im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen durchzuführen.

Der Liquiditätsabbau macht die Neuaufnahme von Darlehen unabdingbar.

In der Folge werden, schon nur aus diesem Erfordernis heraus, ein Ansteigen des Trinkwasserpreises und die Abwassergebühr unvermeidbar werden.

Gegenüber dem Jahr 2012 ist die entsorgte Abwassermenge mit einem geringen Anstieg von 2.470 m³ fast konstant geblieben.

Im Trinkwasser stellt sich die Entwicklung gegenläufig dar.

Jahr	T r i n k w a s s e r			A b w a s s e r	
	Normaltarif m ³	Gewerbetarif m ³	Summe m ³	Mengengebühr m ³	Sondertarif m ³
2006	1.016.637	59.066	1.075.703	860.230	24.869
2007	985.015	62.051	1.047.066	848.470	20.252
2008	1.003.337	65.418	1.068.755	855.436	21.679
2009	972.777	63.368	1.036.145	848.840	19.239
2010	993.436	65.031	1.058.467	867.313	15.195
2011	972.652	67.407	1.040.059	861.112	13.473
2012	1.044.614	0	1.044.614	866.602	13.256
2013	1.021.376	0	1.021.376	869.072	13.428
2014	1.050.000	0	1.050.000	876.000	13.000
2015	1.050.000	0	1.050.000	880.000	13.000
(Kalkulationsgrundlage) Ø 2008-2012:			1.049.608	859.861	16.568
Ø 2009-2013:			1.040.132	862.588	14.918

Gegenüber dem Jahr 2012 ging die verkaufte Trinkwassermenge um 23.238 m³, zurück, die zu versorgende Bevölkerung per 31.12. um 154 Einwohner. Betrachtet man den für die Trinkwasserpreiskalkulation zugrunde gelegten Zeitraum (2008 – 2012), ergab sich eine durchschnittliche verkaufte Trinkwassermenge von rd. 1.050 Tm³. Wird dieser Betrachtungszeitraum um ein Jahr verschoben (2009 – 2013), verringert sich der Durchschnittswert auf 1.040 Tm³.

Setzt sich dieser Trend fort, sind diese steigenden Kosten –zuzüglich der infolge der Inflation– auf eine immer geringere Menge umzulegen.

Einem Preisanstieg ist jedoch eine natürliche Grenze durch die Zahlungsfähigkeit der Kunden gesetzt, was nur ein weiteres Sparverhalten zur Folge hätte.

Und obwohl aus den Ergebnissen der Sektorenuntersuchung der brandenburgischen Landeskartellbehörde zu den Trinkwasserpreisen vom Mai 2013 ersichtlich ist, dass in unserem Versorgungsgebiet in zwei Abnahmefällen relativ geringe Kosten beim Verbraucher ergeben, unterliegt die NUWAB der Kartellbehördlichen Aufsicht.

Alle Kosten sind immer wieder auf Einsparmöglichkeiten zu überprüfen.

Als eine Maßnahme wird, beginnend im Jahr 2013, die NUWAB auf Optimierungsmöglichkeiten in der Organisation überprüft. Das Ergebnis wird im Mai 2014 dem Aufsichtsrat vorgestellt.

Eine weitere Herausforderung für die NUWAB GmbH ist die Übernahme des Betriebs des Regenwasserkanals ab 01.01.2014 –unberücksichtigt der Reinigung der Straßeneinläufe als Aufgabe des Straßenbaulastträgers.

Luckenwalde, im Februar 2014



Dagmar Stenzel
- Geschäftsführerin -

3.1.2.1 Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2013

Mit Beschluss GV 05/2013 vom 08.05.2013 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 2013 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.DIS 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.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.DIS AG:

Herr Dr. Andreas Reichel
Herr Manfred Paasch

Gesellschaftervertreter der EWE AG:

Herr Dr. Ullrich Müller
Herr Christian Haferkamp

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2013 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	25
gewerbliche Arbeitnehmer	13
gesamt	38

3.2.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

Versorgungsart

		2009	2010	2011	2012	2013
Stromversorgung	Tariffkunden (SLP)	/	/	/		
	eigener Händler	12.876	12.767	12.660	12.528	12.778
	fremder Händler	857	981	977	1154	1847
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	38	38	36	37	37
	fremder Händler	24	29	30	29	40
	Innenumsatz Abnahmestellen	71	75	76	72	74

Gasversorgung	Tariffkunden (SLP)					
	eigener Händler	4.750	4.663	4.631	4.563	4.557
	fremder Händler	115	208	231	269	519
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	18	14	15	14	11
	fremder Händler	1	3	2	3	3
	Innenumsatz Abnahmestellen	6	9	4	7	7

Fernwärmeversorgung	Tariffkunden Abnahmestellen	0	0	0	0	0
	SVK Abnahmestellen	266	250	253	256	252
	Innenumsatz Abnahmestellen	266	250	253	0	0

Stromversorgung	NS-Kabel					
	Ortsnetz	141,31	142,79	142,78	144,15	146,27
	HA-Leitungen	68,56	69,45	70,50	71,69	72,72
	NS-Freileitungen					
	Ortsnetz	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00
	HA-Leitungen	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00
	MS-Kabel					
	20 kV Kabel	80,10	80,40	80,50	92,30	97,24

Gasversorgung	Mitteldruck (Ortsnetz)	80,37	81,63	84,91	87,04	87,62
	Niederdruck (Ortsnetz)	22,70	22,53	22,29	22,00	22,00
	HA-Leitungen	58,93	59,97	61,15	67,19	63,94

Fernwärmeversorgung	Trassenlänge	12,68	13,07	13,56	13,56	13,46
----------------------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2009	2010	2011	2012	2013
Immaterielle Vermögensgegenstände	59.249,54	74.718,62	172.216,62	211.777,13	178.292,23
Sachanlagenvermögen	16.619.397,81	16.218.687,16	16.137.400,59	16.703.294,94	19.495.269,02
Finanzanlagen	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00
Anlagevermögen	16.679.797,35	16.294.555,78	16.310.767,21	16.916.222,07	19.674.711,25
Vorräte	74.863,96	56.440,94	56.440,94	56.223,10	55.554,92
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	3.246.880,18	4.613.253,50	4.092.477,69	5.347.640,13	4.578.403,43
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.554.740,15	4.195.573,41	2.792.319,16	3.116.487,90	4.471.678,88
Umlaufvermögen	7.876.484,29	8.865.267,85	6.941.237,79	8.520.351,13	9.105.637,23
Rechnungsabgrenzungsposten	81.817,08	55.920,19	27.896,35	37.734,23	46.439,78
Summe	24.638.098,72	25.215.743,82	23.279.901,35	25.474.307,43	28.826.788,26

Passiva	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	1.894.361,53	3.846.410,87	4.616.425,76	5.342.059,53	6.040.392,30
Gewinnvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.974.121,00	2.070.014,89	1.875.633,77	1.898.332,77	1.880.585,21
Eigenkapital	8.325.767,37	10.373.710,60	10.949.344,37	11.697.677,14	12.378.262,35
Sonderposten für Investitionszuschüsse und Baukostenzuschüsse	2.835.651,25	2.585.798,13	2.464.254,92	2.261.763,33	2.174.317,68
Sonderposten mit Rücklagenanteil	2.309.510,83	2.128.422,17	1.947.656,14	1.767.699,14	1.593.422,59
Rückstellungen	2.503.907,24	2.875.706,75	2.010.879,71	1.454.374,29	2.338.554,04
Verbindlichkeiten	8.663.262,03	7.252.106,17	5.907.766,21	8.292.793,53	10.342.231,60
Summe	24.638.098,72	25.215.743,82	23.279.901,35	25.474.307,43	28.826.788,26

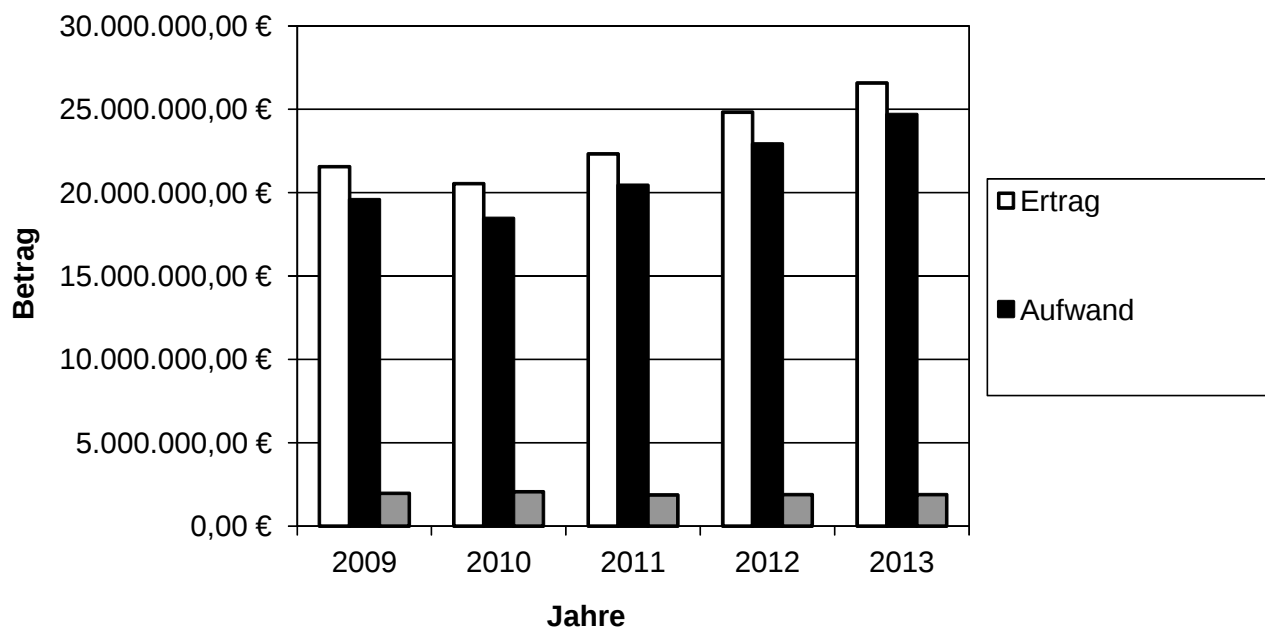
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2009	2010	2011	2012	2013
Umsatzerlöse	20.150.750,63	19.405.458,70	21.167.718,23	23.528.445,82	25.477.882,03
Aktiviert Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge	1.378.645,17	1.093.932,27	1.129.239,42	1.278.182,60	1.090.084,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.556,77	42.808,78	33.193,53	18.792,98	9.385,54
Summe	21.556.952,57	20.542.199,75	22.330.151,18	24.825.421,40	26.577.352,23

Aufwand	2009	2010	2011	2012	2013
Materialaufwand	13.739.515,12	11.547.380,15	14.638.719,41	16.835.517,34	17.747.740,07
Personalaufwand	1.819.675,22	1.869.323,87	1.816.976,58	1.892.724,66	2.073.905,12
Abschreibungen	1.298.873,82	1.366.195,47	1.289.853,70	1.365.404,58	1.525.701,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.859.110,57	2.127.956,87	1.802.115,88	2.050.491,49	2.232.127,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	204.080,34	306.438,08	245.958,38	226.754,88	274.946,39
Außerordentliche Aufwendungen	/	169.016,73	/	/	/
Steuern	661.576,50	1.085.873,69	660.893,46	556.195,68	842.345,70
Summe	19.582.831,57	18.472.184,86	20.454.517,41	22.927.088,63	24.696.767,02

	2009	2010	2011	2012	2013
Ertrag	21.556.952,57	20.542.199,75	22.330.151,18	24.825.421,40	26.577.352,23
Aufwand	19.582.831,57	18.472.184,86	20.454.517,41	22.927.088,63	24.696.767,02
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	1.974.121,00	2.070.014,89	1.875.633,77	1.898.332,77	1.880.585,21
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuführung in Gewinnrücklage	1.130.345,43	770.014,89	725.633,77	698.332,77	376.117,21
Vorabausschüttung	/	/	/	/	/
Bilanzgewinn/- verlust (-)	843.775,57	1.300.000,00	1.150.000,00	1.200.000,00	1.504.468,00

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich



Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2014

Ertrag	Plan 2013	Ist 2013	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2014
Umsatzerlöse*	26.676.000,00	25.477.882,03	-1.198.117,97	-4,49	25.618.000,00
Aktivierte Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge*	825.000,00	1.090.084,66	265.084,66	32,13	820.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.000,00	9.385,54	-27.614,46	-74,63	19.000,00
Summe	27.538.000,00	26.577.352,23	-960.647,77	-3,49	26.457.000,00

Aufwand	Plan 2013	Ist 2013	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2014
Materialaufwand*	19.365.000,00	17.747.740,07	-1.617.259,93	-8,35	18.435.000,00
Personalaufwand	2.300.000,00	2.073.905,12	-226.094,88	-9,83	2.100.000,00
Abschreibungen	1.498.000,00	1.525.701,84	27.701,84	1,85	1.751.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.087.000,00	2.232.127,90	145.127,90	6,95	2.127.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	395.000,00	274.946,39	-120.053,61	-30,39	238.000,00
Summe	25.645.000,00	23.854.421,32	-1.790.578,68	-6,98	24.651.000,00

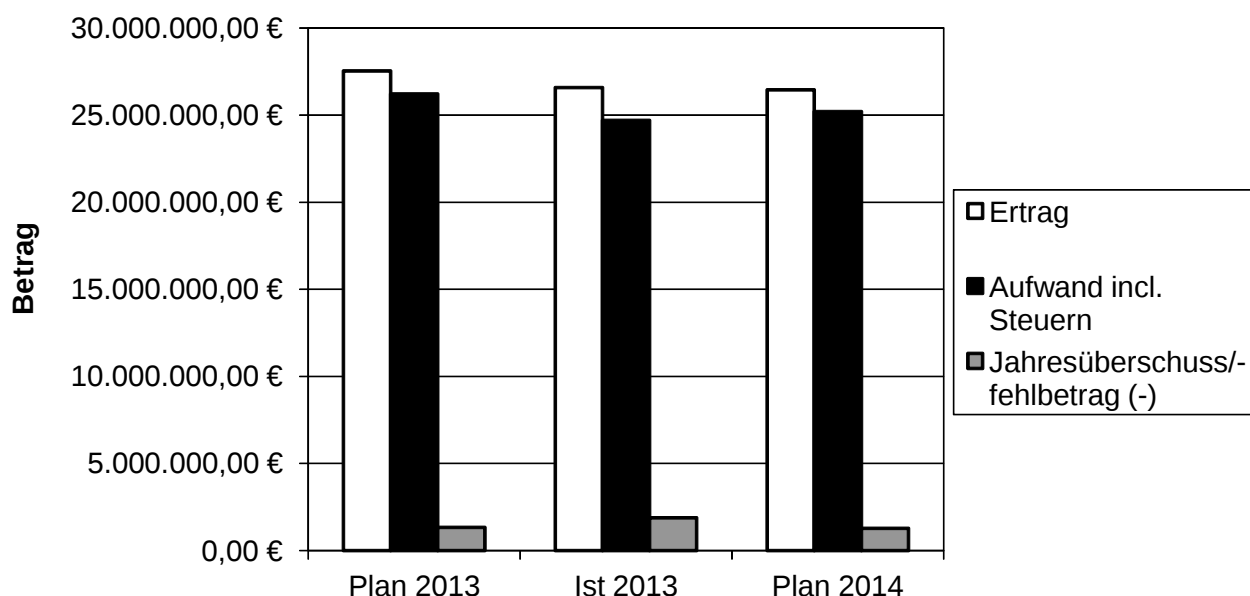
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.893.000,00	2.722.930,91	829.930,91	43,84	1.806.000,00
------------------------------------	---------------------	---------------------	-------------------	--------------	---------------------

Steuern	574.000,00	842.345,70	268.345,70	46,75	548.000,00
----------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------------------

	Plan 2013	Ist 2013	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2014
Ertrag	27.538.000,00	26.577.352,23	-960.647,77	-3,49	26.457.000,00
Aufwand incl. Steuern	26.219.000,00	24.696.767,02	-1.522.232,98	-5,81	25.199.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	1.319.000,00	1.880.585,21	561.585,21	42,58	1.258.000,00

* interne Aufwendungen und Erlöse wurden saldiert dargestellt

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2014



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

1. Geschäftsentwicklung und Ertragslage

Das bestehende Produktportfolio für den Tarifikundenbereich 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 zum 01.01.2013 im Segment der nicht leistungsgemessenen Kunden nicht in dem Maße zu erhöhen, wie es sich aus dem rechnerischen Saldo der Veränderung aller vertriebslich nicht beeinflussbaren Preiselemente ergeben hat.

Für das Segment der nicht leistungsgemessenen Gaskunden wurde zum 01.01.2013 ebenfalls eine Preiserhöhung wirksam. Auch nach der Preiserhöhung war die Gesellschaft eine der preiswerten Gasversorger der Region. Die Preiserhöhung hatte keinen signifikanten Zuwachs an Kundenwechseln zur Folge.

Dem Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg wurden die Anpassungen der Preisblätter für das Strom- und Gasnetz für das Kalenderjahr 2013 fristgerecht angezeigt. Die Kalkulation der Netzentgelte Strom und Gas hatten per 01.01.2013 die Neuzugänge der Netzgebiete Frankenfelde für Gas sowie Kolzenburg und Frankenfelde für Strom zu berücksichtigen. Die Kaufpreise wurden fristgerecht entrichtet und die Anlagen zum 01.01.2013 in das Anlagevermögen aufgenommen. Daneben wurden alle Anforderungen aus dem regulatorischen Bereich für die Marktkommunikation erfüllt.

Die planmäßige Ersatzinvestition in das BHKW am Standort Kirchhofsweg wurde unter Einhaltung des Budgets termingerecht durchgeführt. Gegenüber dem Planansatz konnten durch Optimierung der Abläufe rund 2.065 MWh mehr Strom und damit verbunden KWK-Wärme erzeugt werden. Diese Mehrerzeugung resultiert zum größeren Anteil aus dem gegenüber dem Planansatz längeren Betrieb der alten Module und zum kleineren Anteil aus Betriebszeit der neuen Module die höher als erwartet ausfiel.

Die notwendigen Anpassungen der Buchhaltungssoftware auf den SEPA Zahlungsverkehr wurden planmäßig zum Dezember 2013 abgeschlossen und ab Januar 2014 regelkonform produktiv genutzt. Damit konnten die Vorgaben eingehalten werden und der Zahlungsverkehr war jederzeit gewährleistet.

Der erreichte Jahresüberschuss von 1.881 T€ (Vorjahr: 1.898 T€) überschreitet den geplanten Jahresüberschuss von 1.319 T€ um 562 T€. Der wesentliche Anteil von 385 T€ resultiert aus periodenfremdem Ertrag aus 2012.

2. Absatz und Beschaffung

2.1. Stromversorgung (Handel/Vertrieb)

Die Strombeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2012 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2013. 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 2013 betrug die zu berücksichtigende Umlage auf Grund des Erneuerbaren Energien Gesetzes 52,8 €/MWh und erhöhte sich gegenüber 2012 um 16,4 €/MWh.

Aufkommen

Der Strombedarf wurde im Jahr 2013 durch folgende Teilbezüge gedeckt:

- Stromlieferung aus dem Portfolio:	50,1 Mio. kWh
- davon Eigenerzeugung:	6,6 Mio. kWh

Stromabgabe

Die Stromabgabe an eigene Kunden gliedert sich in folgende Teilmengen:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden: 12,8 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden: 30,8 Mio. kWh
- Eigenverbrauch und Netzverluste: 6,5 Mio. kWh

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Mengenerhöhung von rund 3%.

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 2013 wie folgt:

- Bezug aus dem Netz E.DIS AG: 69,7 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach EEG: 16,4 Mio. kWh
- Eigenerzeugung SBL: 6,6 Mio. kWh.

Die gesamte Transportleistung im Netzgebiet betrug 92,6 Mio. kWh und lag damit um 6,9 Mio. kWh über dem Vorjahr. Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus den neuen Netzgebieten.

Für SBL wurden 49,3 Mio. kWh transportiert (Endkunden, Eigenbedarf, Netzverluste) und abgerechnet.

Für die Netznutzung von 90 aktiven dritten Händlern wurde eine Menge von 43,3 Mio. kWh transportiert und mit den veröffentlichten Netznutzungsentgelten abgerechnet.

Der Januar 2013 war mit einer Netzhöchstlast von 17,0 MW der Monat mit der höchsten Netzbelastung. Am 16.01.2013 wurde durch die E.DIS AG eine Bezugsleistung von 14,5 MW gemessen, die am Netz befindlichen Eigenerzeugung betrug zu diesem Zeitpunkt 1,9 MW und 0,6 MW wurden nach EEG eingespeist.

Der Wert der Netzhöchstlast ist um 1,0 MW höher als der Vorjahreswert (15,9 MW).

Die höchste Netzbezugsleistung von E.DIS AG war am 11.02.2013 mit 15,0 MW zu verzeichnen, hier betrug die gesamte Netzlast jedoch nur 15,4 MW.

Netznutzung fremde Händler

Kunden von anderen Energiehändlern wurden im Jahr 2013 ausschließlich in Form von Netznutzung beliefert.

Die Teilmengen gliedern sich in:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden: 36,1 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessenen Kunden: 7,2 Mio. kWh

Bei den leistungsgemessenen Netzkunden ist eine Erhöhung von 3,2 Mio. kWh und bei den nicht lastgemessenen Netzkunden eine Erhöhung um 2,7 Mio. kWh zum Vorjahr zu verzeichnen. Beide Veränderungen haben ihre Ursache im Zuwachs des Netzgebietes. Die gesamten Netzverluste betrugen 5,5 Mio. kWh. Dies entspricht 6,0 % bezogen auf das Netzaufkommen.

2.3. Gasversorgung (Handel/Vertrieb)

Gasbeschaffung

Die Gasbeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2012 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2013. 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.

Absatzstruktur:

Für den Berichtszeitraum ergibt sich folgende Absatzstruktur:

- Abgabe an Sondervertragskunden und CNG-Tankstelle	22,6 Mio. kWh
- Gaslieferung zur Wärmeversorgung (incl. HW)	50,6 Mio. kWh
- Abgabe an Tarifikunden	118,0 Mio. kWh

Die resultierende Differenz zwischen Beschaffung und Absatzstruktur von 7,9 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 2013 223,3 Mio. kWh. Das bedeutet eine Veränderung zum Vorjahr von ca. +18,4 Mio. kWh, die überwiegend aus der Gasnetzübernahme resultiert. Im Jahr 2013 betrug die höchste Netzlast am 26.01.2013 83,4 MWh/h und lag damit ca. 5 MWh/h unter dem Wert von 2012 (88,3 MWh/h). Auf Grund der Mehrmenge gegenüber dem Planansatz des Netzaufkommens wurde die zulässige Erlösobergrenze überschritten, so dass eine entsprechende Rückstellung für das Regulierungskonto zu bilden war.

Für die Bedarfsabdeckung des eigenen Vertriebes wurden im Netz 191,0 Mio. kWh transportiert.

Netznutzung fremde Händler

48 andere Energiehändler waren im Jahr 2013 in Form von Netznutzung im Netzgebiet tätig und wurden zu dem geltenden Preisblatt für Netznutzung abgerechnet.

Die Transportmenge für fremde Händler gliedert sich in folgende Teilmengen:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden	10,6 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden	22,1 Mio. kWh

2.5. Fernwärme

Das Fernwärmeaufkommen im Berichtsjahr betrug 52,9 Mio. kWh. Dieses Aufkommen gliedert sich in folgende Teilmengen:

Eigenerzeugung	50,4 Mio. kWh
Einspeisung aus Deponiegas-BHKW	2,5 Mio. kWh

Die kumulierte Wärmeabgabe erreichte per 31.12.2013 30,4 Mio. kWh. Die Wärmeabgabe lag um 8 % über der Vorjahresmenge. Temperaturbereinigt ist der erwartete Wert für das Geschäftsjahr erreicht worden.

3. Investitionen und Instandhaltung

Investitionen

Insgesamt wurden 4.305 T€ an Investitionen getätigt. Davon entfielen 26 T€ auf Software. Für den Netzerwerb, die Erhaltung und den Ausbau der Netztechnik sowie zur Gewährleistung einer sicheren und zuverlässigen Energieversorgung wurden 2013, einschließlich der Neuerschließung von Kunden, 4.259 T€ investiert.

Fernwärmenetz

In der Fernwärmesparte wurden im Berichtsjahr 2.196 T€ investiert. Größter Einzelposten war die Investition für das BHKW am Standort Kirchhofsweg (Burg). Einschließlich Umbuchungen aus den Anlagen im Bau des Vorjahres betrug diese Investition insgesamt 2.245 T€.

Stromversorgungsnetz

In die Stromversorgung wurden in 2013 insgesamt 1.288 T€ investiert, davon in den Netzerwerb und -ausbau 1.126 T€, in Trafo- und Schaltstationen 25 T€, in Hausanschlüsse 41 T€ und in Zähler-/Messgeräte 76 T€.

Gasversorgungsnetz

Die Investitionen der Gassparte betrugen insgesamt 725 T€. Davon entfallen im Wesentlichen 618 T€ auf Investitionen in den Netzerwerb und -ausbau, 70 T€ auf Neuinstallationen von Hausanschlüssen und 29 T€ auf die Erneuerung von Messgeräten.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der technischen Anlagen wurden im gesamten Bereich der Netztechnik 378 T€ benötigt. Für die Beseitigung von Schäden und Störungen wurden 26 T€ aufgewendet.

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanzlage war auch in 2013 von durchgehender Stabilität gekennzeichnet. Der vorhandene Kontokorrentrahmen in Höhe von 500 T€ wurde wie in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen. Die Investition des BHKW wurde gemäß Wirtschaftsplan mit 2.200 T€ über Kreditaufnahme finanziert. Die Kreditverbindlichkeiten betragen zum 31.12.2013 6.917 T€. Für drei langfristige Darlehen bestehen Zinsswapvereinbarungen, deren Marktwert zum Bilanzstichtag insgesamt 47 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 31.12.2013 betrug 4.472 T€. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens betrug zum Stichtag 42,9 % (Vorjahr: 45,9 %).

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 Grundsichschaften eine Negativklausel zu vereinbaren.

5. Personal

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

Der Personalaufwand 2013 liegt um 181 T€ über dem des Vorjahres. Im Wesentlichen ist dies mit der Erhöhung der tariflichen Vergütung zum 01.03.2013 sowie mit der Zuführung von Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen zu begründen.

Das Unternehmen bietet seinen Mitarbeitern für die Sicherung der Altersbezüge die Pensionskassenmitgliedschaft an. Von diesem Angebot machten bisher 9 Mitarbeiter Gebrauch. 1 Mitarbeiter befand sich 2013 in der aktiven Phase des Blockmodells für die Altersteilzeit. Für die in 2013 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.

Im 3. und 4. Quartal 2013 begannen die Anhörungen bei der Bundesnetzagentur zu den Erlösobergrenzen Gas und Strom.

Der Bescheid für die Erlösobergrenze Gas liegt dem Unternehmen seit dem 16.01.2014 vor. Nach eingehender Prüfung ist die Entscheidung gefallen, keinen Widerspruch einzulegen, obwohl zu einzelnen Positionen unterschiedliche Standpunkte zur Auffassung der BNetzA existieren. Der möglich erscheinende wirtschaftliche Zugewinn wiegt den Aufwand für einen langwierigen Rechtsstreit nicht ausreichend auf. Die Netzentgelte für 2014 sind in 2013 bereits auf Basis des erwarteten Bescheides kalkuliert.

Die Gespräche zur Erlösobergrenze Strom sind zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht abgeschlossen.

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 grundsätzlichen Rahmen zu verändern. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand wird das Unternehmen für die Strom- und Gasbeschaffung keine Berichtspflichten nach EMIR (*European Market Infrastructure Regulation*) erfüllen müssen. Anders verhält es sich mit Berichtspflichten nach REMIT (*Regulation on wholesale Energy Market Integrity and Transparency*). Hierfür ist geplant, keine eigenen Softwarelösungen anzuschaffen, sondern Dienstleistungsangebote zu nutzen. Beide Berichtsvorgaben dienen zur Transparenzverbesserung der Handelsmärkte.

Mit den bisher gewonnenen Erfahrungen der strukturierten Beschaffung sind wir der festen Überzeugung, auch in volatileren Marktphasen als gegenwärtig, 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. Ein Schwerpunkt der Konzeptentwicklung sind die Möglichkeiten der effizienten Wärmeerzeugung durch die Gesellschaft allein oder in Kooperation und die Nutzung dieser Potentiale für die Entwicklung der Stadtquartiere.

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 normgerechten 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. Insbesondere durch die bevorstehende Novelle des EEG werden erhebliche Mehraufwendungen für die Abwicklung aller neuen Facetten der Umlage- und Abrechnungsprozesse erwartet, die zum Inkrafttreten keine Unterstützung durch die vorhandene Software erhalten werden.

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.

Untersuchungen zur Optimierung der Investitions- und Instandhaltungsstrategie bilden einen Schwerpunkt im neuen Geschäftsjahr. Es geht hierbei um die langfristige Sicherung eines sachgerechten Anlagevermögens für die zuverlässige Erfüllung der Versorgungsaufgaben in den Sparten. Kein Schwerpunkt ist eine maßgebliche Beteiligung an Forschungs- und Entwicklungsthemen der Energiewirtschaft. Neuen Technologien gegenüber sind wir aufgeschlossen und wenn sie Marktreife besitzen, werden sie angemessen integriert. Bei den neuen Technologien ist insbesondere für die Umsetzung des Gatewayadministrators in der Funktion des Stromnetzbetreibers und die Planung des Rollouts der intelligenten Messtechnik eine Herausforderung für die nähere Zukunft.

Die stabile wirtschaftliche Lage des Unternehmens zum Zeitpunkt der Berichterstattung wird sich auch im Jahr 2014 fortsetzen. Die Grundlage des vom Aufsichtsrat genehmigten Wirtschaftsplanes bildet das nach wie vor solide Fundament der Kundenzahlen mit ihrem Energiebedarf. Auf Grund des überproportional warmen ersten Quartals werden sich bei durchschnittlichem Verlauf des restlichen Jahres die Jahresabsatzmengen für Heizgas und Fernwärme um ca. 15 bis 20 % gegenüber dem Planansatz vermindern.

8. Nachtragsbericht

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

Luckenwalde, 15. April 2014
Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH

Christian Buddeweg
Geschäftsführer

3.2.2.1 Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2013

Mit Beschluss 06/2013/AR vom 07.06.13 hat der Aufsichtsrat der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH die

WIKOM AG
Humboldtstraße 17
14193 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 Beschäftigte**

Geschäftsführer	1
Angestellte	8
gesamt	9

3.3.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

	2009	2010	2011	2012	2013
Gesamtbestand Wohneinheiten	1.793	1.744	1.737	1.644	1.519
bewirtschafteter Kernbestand			1.492	1.465	1.418
Aussonderungsbestand			245	179	101
Abriss Wohneinheiten	97	16	0	0	4
Verkäufe Wohneinheiten	28	33	42		
Verkäufe Wohneinheiten Kernbestand				27	46
Verkäufe Wohneinheiten Leerstandsobjekte				66	66
Leerstand Wohneinheiten (gesamt)	590	556	524	490	372
Bestand Gewerbeeinheiten	54	50	50	47	42
bewirtschafteter Kernbestand			38	37	37
Aussonderungsbestand			12	10	5
Abriss Gewerbeeinheiten	0	0	0	0	2
Verkäufe Gewerbeeinheiten	1	4	3		
Verkäufe Gewerbeeinheiten Kernbestand				1	0
Verkäufe Gewerbeeinheiten Leerstandsobjekte				2	3
Leerstand Gewerbeeinheiten (gesamt)	28	22	17	19	18
Garagen/Einstellplätze	90	86	86	82	88
Pachtfläche (Anzahl in Stück)	110	109	107	92	88
Grundstücksbestand in qm	299.063	279.421	270.429	257.717	245.385
Fremdverwaltung Wohneinheiten	221	225	202	206	212
Fremdverwaltung Gewerbeeinheiten	10	10	8	9	6
Fremdverwaltung Garagen	16	17	13	13	8
Fremdverwaltung Pachtflächen (Anzahl in Stck.)	119	108	105	96	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	2009	2010	2011	2012	2013
Immaterielle Vermögensgegenstände	402,11	112,00	16,00	11.607,00	7.623,00
Sachanlagenvermögen	49.608.475,35	37.700.382,95	36.780.542,31	36.495.083,42	37.330.599,73
Anlagevermögen	49.608.877,46	37.700.494,95	36.780.558,31	36.506.690,42	37.338.222,73
Andere Vorräte	1.733.403,55	1.725.040,86	1.536.088,33	1.709.598,88	1.887.699,92
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	417.074,33	338.799,57	583.863,25	591.019,37	504.175,33
Flüssige Mittel	1.240.294,73	1.490.212,32	1.426.876,39	1.305.580,92	872.433,12
Umlaufvermögen	3.390.772,61	3.554.052,75	3.546.827,97	3.606.199,17	3.264.308,37
Rechnungsabgrenzungsposten	102.903,31	91.499,32	71.311,87	65.321,57	48.360,85
Summe	53.102.553,38	41.346.047,02	40.398.698,15	40.178.211,16	40.650.891,95

Passiva	2009	2010	2011	2012	2013
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	14.490.330,79	14.652.371,60	3.944.179,56	3.995.481,46	3.999.721,97
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	162.040,81	-10.713.522,30	47.972,35	223.827,10	261.991,66
Eigenkapital	21.597.358,23	10.883.835,93	10.937.138,54	11.164.295,19	11.206.700,26
Rückstellungen	165.679,00	67.726,40	61.467,40	127.417,60	226.800,00
Verbindlichkeiten	31.339.516,15	30.394.484,69	29.400.092,21	28.886.498,37	29.217.391,69
Summe	53.102.553,38	41.346.047,02	40.398.698,15	40.178.211,16	40.650.891,95

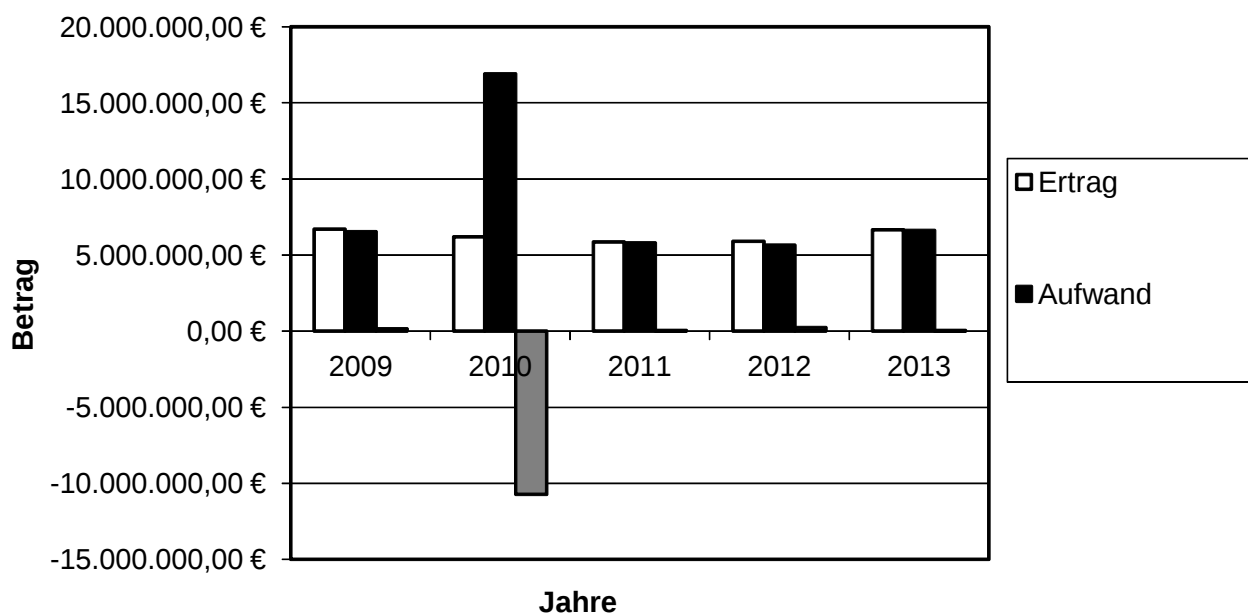
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2009	2010	2011	2012	2013
Umsatzerlöse	5.157.401,53	5.317.734,11	5.316.823,74	5.152.643,75	5.364.783,97
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	177.192,41	0,00	0,00	173.510,55	178.101,04
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.367.545,34	876.752,77	539.180,82	555.845,76	1.126.341,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.836,79	6.873,22	6.288,61	18.872,15	2.586,14
Summe	6.710.976,07	6.201.360,10	5.862.293,17	5.900.872,21	6.671.812,17

Aufwand	2009	2010	2011	2012	2013
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	8.362,69	188.952,53	0,00	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.720.767,94	2.606.853,35	2.372.361,05	2.611.491,44	2.842.460,42
Personalaufwand	602.206,43	518.283,77	485.945,41	527.302,54	408.583,79
Abschreibungen	1.218.462,78	11.948.286,62	932.417,74	934.336,75	1.387.519,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	584.925,57	609.608,46	632.475,59	442.488,22	929.508,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.289.436,95	1.219.680,87	1.190.189,84	1.130.801,71	1.067.407,39
steuerlicher Aufwand	133.135,59	3.806,64	6.648,40	5.754,77	-6.072,42
Summe	6.548.935,26	16.914.882,40	5.808.990,56	5.652.175,43	6.629.407,10

	2009	2010	2011	2012	2013
Ertrag	6.710.976,07	6.201.360,10	5.862.293,17	5.900.872,21	6.671.812,17
Aufwand	6.548.935,26	16.914.882,40	5.808.990,56	5.652.175,43	6.629.407,10
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	162.040,81	-10.713.522,30	53.302,61	248.696,78	42.405,07
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	145.836,73	-10.731.522,30	0,00	223.827,10
Zuführung/ Entnahme Gewinnrücklage		-145.836,73	10.731.522,30	0,00	0,00
Einstellung in Gewinnrücklage gem. § 22 Gesellschaftsvertrag	-16.204,08		-5.330,26	-24.869,68	-4.240,51
Entnahme aus Sonderrücklagen					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	145.836,73	-10.713.522,30	47.972,35	223.827,10	261.991,66

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich



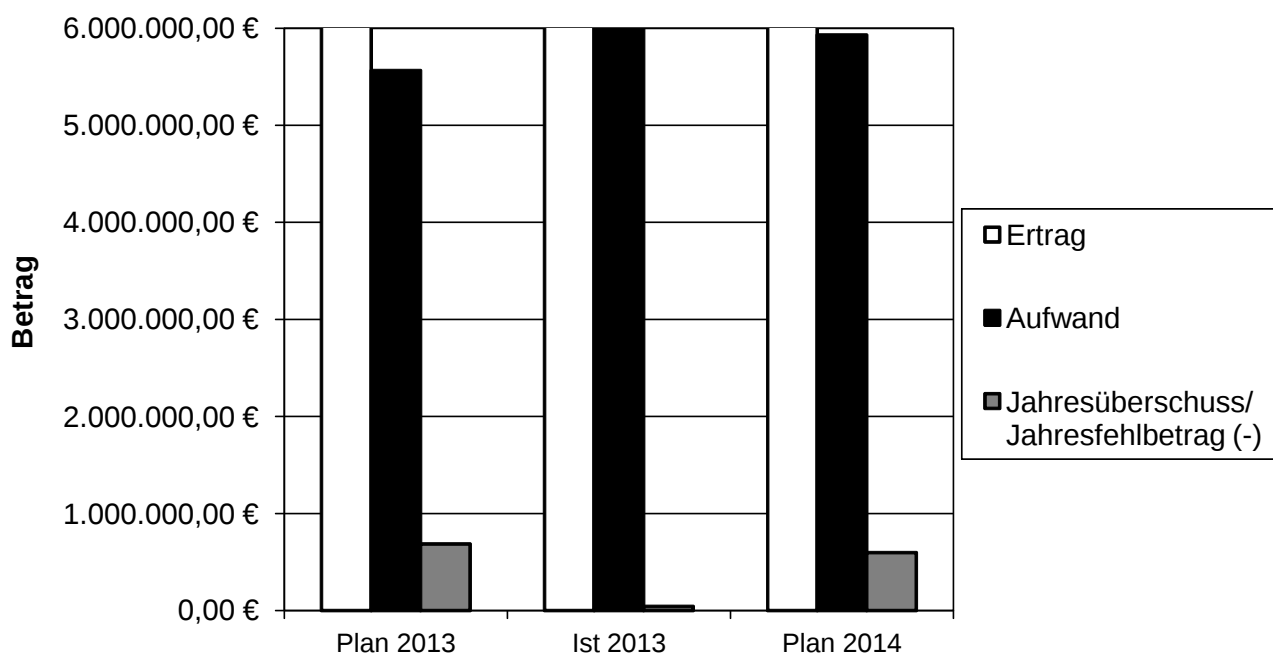
Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2014

Ertrag	Plan 2013	Ist 2013	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2014
Umsatzerlöse	5.285.590,00	5.364.783,97	79.193,97	1,50	5.647.000,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	/	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	25.000,00	178.101,04	153.101,04	/	38.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	938.945,00	1.126.341,02	187.396,02	19,96	843.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2.586,14	2.586,14	/	0,00
Summe	6.249.535,00	6.671.812,17	422.277,17	6,76	6.528.000,00

Aufwand	Plan 2013	Ist 2013	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2014
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	0,00	0,00	/	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.529.180,00	2.842.460,42	313.280,42	12,39	2.777.000,00
Personalaufwand	466.670,00	408.583,79	-58.086,21	-12,45	330.000,00
Abschreibungen	898.000,00	1.387.519,20	489.519,20	54,51	1.001.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	581.200,00	929.508,63	348.308,63	59,93	804.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.084.820,00	1.067.407,39	-17.412,61	-1,61	1.013.000,00
Steuern	5.700,00	-6.072,42	-11.772,42	-206,53	6.000,00
Summe	5.565.570,00	6.629.407,01	1.063.837,01	19,11	5.931.000,00

	Plan 2013	Ist 2013	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2014
Ertrag	6.249.535,00	6.671.812,17	422.277,17	6,76	6.528.000,00
Aufwand	5.565.570,00	6.629.407,01	1.063.837,01	19,11	5.931.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	683.965,00	42.405,16	-641.559,84	-93,80	597.000,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2014



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

Inhalt

1# Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses	44#
1.1# Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft	44#
1.2# Geschäftsergebnis	45#
1.3# Umsatz- und Auftragsentwicklung	46#
1.4# Investitionen	46#
1.5# Finanzierungsmaßnahmen bzw. –vorhaben	47#
1.6# Personal und Sozialbereich	47#
2# Darstellung der Lage	47#
2.1# Ertragslage	47#
2.2# Finanzlage	47#
2.3# Vermögenslage	48#
3# Prognosebericht	48#
3.1# Risikomanagement	48#
3.2# Die Planung für 2014	48#
3.3# Die langfristige Unternehmensplanung	49#
4# Sonstige Angaben	49#
4.1# Verwendung von Finanzinstrumenten	49#
4.2# Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	49#
4.3# Zeit für die Geschäftsführung, danke zu sagen!	49#

Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses

Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

[Deutschland: Deutsche Robuste Konjunktur mit Aufwärtspotenzial] ^{1*}

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2013 trotz der anhaltenden Rezession in einigen europäischen Ländern und der gedämpften weltwirtschaftlichen Entwicklung als widerstandsfähig, sie ist aber insgesamt nur langsam gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent. Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren durch die Belastungen in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld im Jahresdurchschnitt etwas schwächer ausfällt (2012: 0,7 %; 2011: 3,3 %), so steht es doch im weltweiten Vergleich für die bemerkenswert robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

Die Teuerungsrate 2013 lag mit 1,5 Prozent deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2,0 Prozent). Die Preisentwicklung bei Energieprodukten hat sich gegenüber den Vorjahren deutlich verlangsamt. Die Jahresteuierung bei Energie lag 2013 bei nur noch 1,4 %. Preistreibend wirkten dagegen vor allem die Nahrungsmittel, die sich deutlich um 4,4 % gegenüber 2012 verteuerten. Auch der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2013 im siebten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Durchschnittlich waren 41,8 Millionen Menschen erwerbstätig. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs von 233.000 Personen bzw. 0,6 Prozent. Dennoch ist die Zahl der Arbeitslosen 2013 leicht gestiegen, was insbesondere auf die deutliche Abnahme von arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen zurückzuführen sein dürfte. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen lag mit 6,9 Prozent 0,1 Prozentpunkte über der des Vorjahres.

Für 2014 wird mit einer wieder kräftigeren Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Der Jahreswirtschaftsbericht 2013 der Bundesregierung prognostiziert für 2014 ein starkes Wachstum von 1,4 Prozent. Die Arbeitslosenquote dürfte bei einer weiterhin moderat aufwärtsgerichteten Beschäftigungsentwicklung stabil bleiben. Bei den Verbraucherpreisen wird mit einer weiteren Absenkung der Inflationsrate auf 1,1 Prozent gerechnet.

[Wohnungswirtschaft mit positiver Bilanz] ^{1*}

2013 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.

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

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in me-tropolferneren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen im Mittelpunkt.

[Wohnungswirtschaft profitiert, regional differenziert] ^{1*}

^{1*} Quelle: BBU 02.2014

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.

[\[Brandenburg: Rückgang des Wirtschaftswachstums\]](#) ^{1*}

Das Land Brandenburg verzeichnete 2013 eine leicht rückläufige konjunkturelle Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2013 sank das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um rund 0,3 Prozent. Im Vorjahreszeitraum hatte das BIP noch leicht um 0,3 Prozent zugelegt.

Mit +1,3 Prozent lag die Teuerungsrate im Land Brandenburg 2013 leicht unter dem Bundesniveau. Im Vergleich zu den Vorjahren ist sie deutlich gesunken (2012 und 2011: jeweils +1,9 %).

Trotz der eher schwachen Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg auch 2013 weiter ab. Mit 9,9 Prozent lag die Arbeitslosenquote - bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen - um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (10,2 %). 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 2013 eine Zunahme um durchschnittlich 0,7 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung deutlich hinter der allgemeinen Preisentwicklung 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 natürliche Faktor. Den Annahmen zufolge werden im gesamten Prognosezeitraum im Land 333.000 Menschen mehr sterben als dort geboren werden. Hier bleibt der Wohnungsmarkt schwierig. Solide und zukunftsorientiert aufgestellt, werden sich die BBU-Mitgliedsunternehmen aber auch weiterhin gut behaupten können.

[\[Brandenburg meistert steinigem Weg\]](#) ^{1*}

Für das Jahr 2014 wird für das Land Brandenburg mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg geht dabei von einer konjunkturellen Belebung aus, die allerdings schwächer ausfallen dürfte als der gesamtdeutsche Durchschnitt.

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.

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 1.418 bewirtschafteten Wohnungen (1.519 WE ges.) (in 2012: 1.465 WE (1.644 WE ges.)) mit einer Gesamtwohnfläche von 79.653,99 m² (84.961 m² ges.) (in 2012: 82.436 m² (93.153 m² ges.)) geflossen.

Das Handeln **DER LUCKENWALDER** war bestimmt durch die Sanierung der Objekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71.

[Jahresüberschuss]

Als Jahresüberschuss wurden 42,4 Tsd. € (in 2012: 248,7 Tsd. €) ermittelt. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahreswert 2012 erklären sich aus den folgenden Erläuterungen und sind im Einzelnen in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

[Umsatz]

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lagen im Berichtsjahr bei 5.329.533,11 € leicht über denen des Vorjahres (2012: 5.112.399,35 €). Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert vornehmlich aus der Erhöhung der Erträge aus der Umlagenabrechnung.

[Erlösschmälerungen]

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Erlösschmälerungen seit 2009 rückläufig sind, was zum überwiegenden Teil durch die Abrisse und die Grundstücksverkäufe induziert wird.

Seit 2009 hat die Gesellschaft 45 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 729.642,82 € auf -755.287,02 € reduziert.

[Mietrückstände]

Die Gesellschaft hat Forderungen aus Vermietung von 464.373,86 € (im Vorjahr 457.704,51 €). 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 weiteren Verringerung der Mietrückstände für aktive Mietverhältnisse von 150.211,50 € am 31.12.2012 auf 120.522,54 € am 31.12.2013.

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 (1.418 WE) beträgt 19,11 % (in 2012: 21,23 %).

Bezogen auf den Gesamtbestand mit 1.519 Wohnungen standen am 31.12.2013 372 WE (24,5 %) leer; das sind 62 Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Dabei handelt es sich ganz überwiegend um den nahezu vollständig leerstehenden Aussonderungsbestand (101 WE) und um unsanierte Wohnungsbestände. Im vollsanierten Bestand beträgt der Leerstand nur 3,95 %.

[Wohnungsbestand]

Im Berichtsjahr verringerte sich der Wohnungsbestand überwiegend durch Objektverkäufe um 125 Wohnungen auf 1.519 WE (2012: 1.644 WE).

Investitionen

[Instandhaltung - Werte]

Insgesamt hat **DIE LUCKENWALDER** mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2.543,5 Tsd. € (in 2012: 1.253,2 Tsd. €) in den Wohnungsbestand investiert.

[Instandhaltung - Niveau]

Im Rahmen der laufenden Instandhaltung sind 5,12 € pro m² Wohnfläche in den Wohnungsbestand geflossen (2012: 5,25 € pro m² Wohnfläche). Für ein nachhaltiges Immobilienmanagement mit dem Ziel, den Wert der Immobilien zu erhalten und ggf. sogar zu steigern, ist dieser Wert viel zu gering. Besonders schwerwiegend ist dies, weil im

bewirtschafteten Bestand nur die notwendigsten Instandhaltungen durchgeführt werden konnten und keine nennenswerten Modernisierungen möglich waren, da die gesamten Mittel für die Sanierung der Objekte Parkstr. 5 und Parkstr.71 verwendet werden mussten.

Finanzierungsmaßnahmen bzw. –vorhaben

Für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden keine neuen Mittel aufgenommen. Für die Projekte in der Parkstraße sind Darlehen i. H. v. 1.289,0 Tsd. € valutiert worden. **DIE LUCKENWALDER** tilgte alle weiteren Darlehen auf Basis der jeweiligen Tilgungspläne fristgerecht.

Die Summe der Darlehensvaluten erhöhte sich von 26,2 Mio. € am 31.12.2012 um 0,3 Mio. € auf 26,5 Mio. € zum Bilanzstichtag.

In dieser Summe sind die Altschulden i. H. v. 3,9 Mio. € (2012: 4,0 Mio. €) und ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. 596 Tsd. € (2012: 597 Tsd. €) enthalten.

Personal und Sozialbereich

Der Personalbestand sank zu Beginn des Berichtsjahres um eine Person. Das Unternehmen hat sich entschieden, ab 2012 wieder auszubilden und ein Ausbildungsverhältnis mit Wirkung ab dem August 2012 begründet. Ab diesem Zeitpunkt liegt der Personalbestand konstant bei acht 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. 0,9 Tsd. € (2012: 1,9 Tsd. €) an.

Darstellung der Lage

Die Lage **DER LUCKENWALDER** wird im Wesentlichen bestimmt durch die Herausforderungen des anhaltend schwierigen lokalen Marktes und die besondere Situation rund um die Sanierungsprojekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71.

Ertragslage

Die Ertragslage ist auf der Basis leicht steigender Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung als weitgehend stabil zu bewerten. Trotz der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Anlagen im Bau für die Objekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71 konnte ein leicht positiver Jahresüberschuss i. H. v. 42,4 Tsd. € (2012: 248,7 Tsd. €) erzielt werden.

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

Die Einzelwerte sind der Anlage zu diesem Bericht zu entnehmen.

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 31.12.2013 standen flüssige Mittel i. H. v. 583,3 Tsd. € zur Verfügung, gegenüber 961,8 Tsd. € am 31.12.2012.

[Cashflow]

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag bei 645,3 Tsd. € (in 2012: 839,0 Tsd. €). Nach Berücksichtigung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit i. H. v. 332,9 Tsd. € (2012: -617,2 Tsd. €) und der Investitionstätigkeit i. H. v. - 1.356,7 Tsd. € (2012: -258,8 Tsd. €) lag die Veränderung des Finanzmittelbestandes bei -378,5 Tsd. € (2012: -37,0 Tsd. €).

An dieser Stelle zeigt sich, dass die Liquiditätssituation weiterhin äußerst angespannt ist. Nur durch die veränderte Strategie, sich von den unsanierten Einzelstandorten zu trennen, konnten die für die Projekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71 benötigten Eigenmittel generiert werden. Darüber

hinaus konnten keine Mittel für dringend notwendige Investitionen angesammelt und Liquiditätsreserven für zukünftige Risiken gebildet werden.

Die Einzelwerte sind der Anlage zu diesem Bericht zu entnehmen.

Vermögenslage

[Bilanzvolumen]

Das Bilanzvolumen *DER LUCKENWALDER* erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013 von 38.124,8 Tsd. € um 495,1 Tsd. € auf 38.619,9 Tsd. €. Die wesentlichen Änderungen der Aktiva sind bei den Zugängen im Anlagevermögen und in der zurückgehenden Liquidität zu finden.

[Eigenkapital]

Das Eigenkapital liegt zum 31.12.2013 mit 29,02 % leicht unter dem Wert des Vorjahres (in 2012: 29,28 %) und damit weiterhin unter dem Branchendurchschnitt von 34,72 %.

Die Einzelwerte sind der Anlage zu diesem Bericht zu entnehmen.

2.4. Die Besonderheiten des Jahres 2013

[Die Investitionen]

DIE LUCKENWALDER führt die Sanierung der Objekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71 fort. Die beiden Projekte werden unter einem besonderen Krisenprojektmanagement geführt, um sie vor dem Scheitern zu bewahren.

Im ersten Quartal 2013 wurde für beide Projekte eine Gesamtkostenprognose aufgestellt, um die Basis für das Weiterführen der Projekte zu legen. Das neue Finanzierungskonzept wurde durch die Gremien diskutiert und die notwendigen Zustimmungen beschlossen. Die wesentlichen Veränderungen liegen in den transparent ermittelten, deutlich höheren Gesamtkosten und dem sich daraus ableitenden Finanzierungskonzept.

Das Unternehmen entscheidet sich, die zusätzlich notwendigen Mittel durch den Verkauf von weitgehend leerstehenden und unsanierten Einzelstandorten zu erwirtschaften, um die von der finanzierenden Bank geforderte „geschlossene“ Finanzierung darstellen zu können. Das monatliche Projektreporting sowie das Quartalsreporting für das gesamte Unternehmen bestätigen die Entscheidung.

Auf dieser Grundlage können die Projekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71 im Jahr 2014 erfolgreich abgeschlossen werden.

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.

[Stadtentwicklung und Stadtumbau]

Die geänderte Strategie des Unternehmens setzte deutliche Impulse für die Stadtentwicklung in den verschiedenen Quartieren. Bei vielen der verkauften Immobilien sind durch die neuen Eigentümer bereits Investitionen initiiert worden.

Im Rahmen des geförderten Stadtumbaus wurde ein Gebäude abgerissen.

Prognosebericht

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.

Die Besonderheiten des Berichtsjahres führten zu einer Konzentration auf die oben erwähnten monatlichen Projektberichten und dem extern erstellten Quartalsreporting.

Die Planung für 2014

[Wirtschaftsplanung 2014]

Der von der Unternehmensführung erarbeitete Wirtschaftsplan 2014 erhielt im November 2013 die Zustimmung des Aufsichtsrates.

DIE LUCKENWALDER verfolgt auch in 2014 die Strategie, sich von den unrentablen, unsanierten Einzelstandorten zu trennen, um zum Einen die positive Stadtentwicklung weiter zu unterstützen und um zum Anderen die finanzielle Lage des Unternehmens zu stabilisieren. Der Wirtschaftsplan weist für das Jahr 2014 als Ziel ein positives Ergebnis von rund 598,0 Tsd. € aus. Das Erreichen des Ziels hängt maßgebend von dem erfolgreichen Vertrieb der o.a. Immobilien ab.

Aus der Wirtschaftsplanung ergibt sich per 31. Dezember 2014 ein voraussichtlicher Stand an flüssigen Mitteln in Höhe von rund 867,0 Tsd. €. Auf dieser Basis wird bis zum Jahr 2015 eine gesicherte Liquidität erreicht.

[\[wichtige Projekte\]](#)

Die Projekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71 werden im Jahr 2014 abzuschließen sein.

Aufgrund der sehr angespannten Liquiditätssituation werden keine neuen Investitionsprojekte vorbereitet.

Die langfristige Unternehmensplanung

[\[Basis für die weitere Zukunft\]](#)

Im ersten Halbjahr 2014 wird eine langfristige, marktorientierte Unternehmensplanung erarbeitet und mit den Gremien abgestimmt. Sie wird die Strategie für die nächsten 10 Jahre abbilden, um ein langfristig stabiles und erfolgreiches Unternehmen zu erhalten.

Sonstige Angaben

Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

[\[keine besonderen Vorkommnisse\]](#)

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2013 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die in diesem Lagebericht zu erwähnen wären.

[\[Die Kosten der Projekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71\]](#)

Die im Rahmen des monatlichen Investitionskostencontrollings ermittelten Gesamtkosten dokumentieren keine signifikanten Kostensteigerungen. Die Schlussrechnungen werden im ersten Halbjahr erwartet.

[\[Liquiditätssituation\]](#)

Die Liquiditätssituation ist durch die zusätzlich notwendigen Eigenmittel für die Projekte in der Parkstraße weiterhin äußerst angespannt. Die Gesellschaft ist trotz dieser Situation jederzeit zahlungsfähig gewesen.

Zeit für die Geschäftsführung, danke zu sagen!

Die Neuorientierung und die angespannte Liquiditätssituation fordern in 2013 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 24. März 2014



Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

gez.

Horst-Ulrich König

Geschäftsführer

3.3.2.1. Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2013

Mit Beschluss 26/109/13 hat der Aufsichtsrat der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH am 27.11.2013 die

Domus Revision AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Lentzeallee 107
14195 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2013 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 Haushaltssatzengesetz (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

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.