

Stadt Luckenwalde

**Beteiligungsbericht für
das Wirtschaftsjahr
2014**

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 31.12.2014	5
2.2	Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2014	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 - 22
3.1.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	23
3.1.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	24
3.2	Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH	25
3.2.1	Rechtliche Verhältnisse	25 - 26
3.2.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	27 - 30
	Anlage: Lagebericht	31 - 39
3.2.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	40
3.2.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	41
3.3	Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	42
3.3.1	Rechtliche Verhältnisse	42 - 43
3.3.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	44 - 47
	Anlage: Lagebericht	48 - 59
3.3.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	60
3.3.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	61
3.4	LUBA Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	62
3.4.1	Rechtliche Verhältnisse	62 - 63

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 und § 98 Nr. 3 Kommunalverfassung in Verbindung mit § 61 KomHKV. 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.

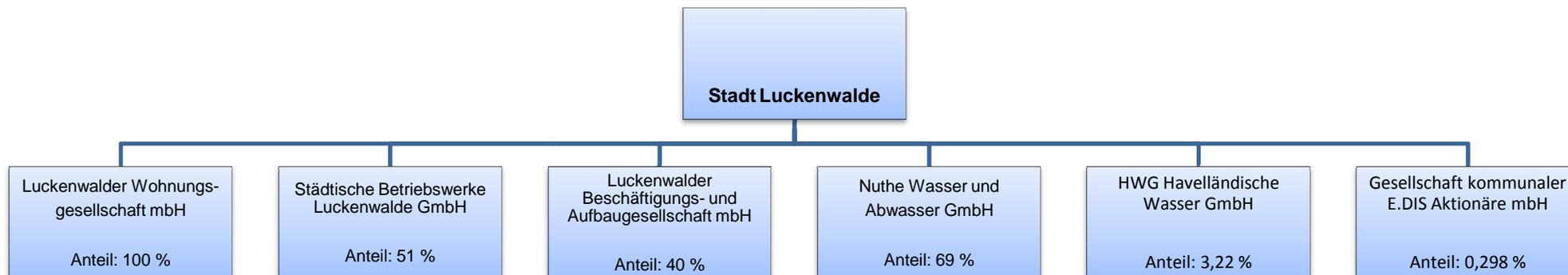
1.4 Umfang der Darstellung

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 2014 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 2014 und 2015 hinzugezogen, um Vergleiche zwischen den Ist- und Plandaten vornehmen zu können. Ferner wurde für jede Gesellschaft ein Bericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014 beigefügt, der einen Überblick zur Entwicklung des Unternehmens gibt. Im Gliederungspunkt Prüfung des Jahresabschlusses wird ein Überblick zum Umfang und zum Ergebnis der durchgeführten Prüfung des Jahresabschlusses gegeben. Abschließend werden die gemäß § 91 Kommunalverfassung sowie § 96 Abs. 1 Nr. 5 Kommunalverfassung zu beachtenden kommunalrechtlichen Bestimmungen dargestellt. Aufgrund des laufenden Insolvenzverfahrens unterliegt die LUBA derzeit dem Insolvenzrecht. Da von der LUBA GmbH kein bestätigter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 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 31.12.2014



2.2 Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2014

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

2.3 Auswirkungen der Beteiligungsverhältnisse auf den städtischen Haushalt

2.3.1 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde bisher übernommenen Ausfallbürgschaften

Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Betrag € (per 31.12.14)	Kreditinstitut	Aufnahmejahr	Ursprungswert in €	Stand per 31.12.2013 in €	Tilgung 2014 in €	Maßnahme
53.552,66	Kreditanstalt für Wiederaufbau	1992	428.636,44	74.986,02	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 31.12.2014 noch 1.167.813,16 €.

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

Per 31.12.2014 valutieren diese Kredite noch mit 3.765.624,70 €.

2.3.2 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen

Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Darlehensbetrag in €	Jahr der Darlehensgewährung	Stand per 31.12.2014 in €	Tilgung in 2014 in €	Maßnahme
800.000,00	2007	579.214,36	10.309,84	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 €	
	2013	2014	2013	2014
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	/	/	/	/
Städtische Betriebswerke GmbH	/	/	767.278,68	879.082,41
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 bis 06/2014
Herr Matthias Grunert ab 07/2014
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 bis 08/2014
Herr Holger Jeserigk bis 08/2014
Herr Andreas Schröder
Herr Gerd Heine ab 09/2014
Herr Ulf Neugebauer ab 09/2014

Gesellschafterversammlung

Gesellschaftervertreter der Stadt Luckenwalde:

Herr Ingo Reinelt
Herr Gerhard Maetz bis 06/2014
Herr Manfred Thier
Herr Bert Lindner ab 07/2014

Gesellschaftervertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Frau Bürgermeisterin Monika Nestler
Herr Detlev Kauert bis 08/2014
Frau Erika Luda bis 08/2014
Frau Kuhlbrodt ab 09/2014
Herr Neugebauer ab 09/2014

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2014 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	17
gewerbliche Arbeitnehmer	19
gesamt	36

3.1.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

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

		2010	2011	2012	2013	2014
Mengenangaben in m³	Trinkwasserförderung	1.188.621,00	1.169.494,00	1.199.021,00	1.169.183,00	1.179.973,00
	Trinkwasserabsatz	1.068.180,00	1.050.661,00	1.052.050,00	1.025.492,00	1.040.287,00
	Netzverluste	100.986,00	103.721,00	134.849,00	132.000,00	127.683,00
	Eigenverbrauch	19.455,00	15.112,00	12.092,00	11.691,00	12.003,00

Grundpreise pro Monat in € (netto)		2010	2011	2012	2013	2014
Grundpreise pro Monat in € (netto)	QN 1,5	6,12	6,12	5,25	5,25	5,40
	QN 2,5	10,40	10,40	8,93	8,93	9,18
	QN 3,5	14,08	14,08	12,08	12,08	12,42
	QN 6	24,48	24,48	21,00	21,00	21,60
	QN 10	41,00	41,00	35,18	35,18	36,18
	QN 15	61,20	61,20	52,50	52,50	54,00
	QN 25	102,20	102,20	87,68	87,68	90,18
	QN 40	162,79	162,79	139,65	139,65	143,64
	QN 60	244,80	244,80	210,00	210,00	216,00
	QN 100	408,20	408,20	350,18	350,18	360,18
	QN 150	612,00	612,00	525,00	525,00	540,00

Mengenpreis in €/m³ (netto)		2010	2011	2012	2013	2014
Mengenpreis in €/m³ (netto)	Normaltarif	1,95	1,95	1,65	1,65	1,73
	Gewerbetarif	1,67	1,67			

Versorgungsgebiet		2010	2011	2012	2013	2014
Versorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.325	27.184	27.138	27.170	27.066
	Einwohner Luckenwalde	20.566	20.502	20.417	20.451	20.366
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.759	6.682	6.721	6.719	6.700
	Kunden gesamt	7.156	7.192	7.222	7.245	7.253
	Kunden Luckenwalde	4.576	4.831	4.853	4.869	4.871
	Kunden Nuthe-Urstromtal	2.580	2.361	2.369	2.376	2.382

Wasserwerke		2010	2011	2012	2013	2014
Wasserwerke	Anzahl	3	3	3	3	3
	Kapazität m ³	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		2010	2011	2012	2013	2014
Rohrnetz	Gesamtnetz in km	310	318	319	319	321
	Haupt- u. Versorgungsleitungen in km	237	245	246	246	247
	Hausanschlussleitungen in km	73	73	73	73	74

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

		2010	2011	2012	2013	2014
Mengenangaben in m³	Abwasseranfall auf KA	1.753.527,00	1.949.061,00	1.639.529,00	1.700.798,00	1.402.374,00
	davon Grundwassereinleitung	403.311,00	557.397,00	267.103,00	370.047,00	461.468,00
	Fäkalienentsorgung	51.013,00	49.159,00	46.283,00	45.364,00	45.014,00
	entsorgte AW-Menge	884.167,00	874.286,00	880.882,00	882.500,00	895.893,00
Grundgebühr pro Monat in € (netto)	QN 1,5	3,19	3,19	3,19	3,19	3,50
	QN 2,5	5,42	5,42	5,42	5,42	5,95
	QN 3,5	7,34	7,34	7,34	7,34	8,05
	QN 6	12,76	12,76	12,76	12,76	14,00
	QN 10	21,37	21,37	21,37	21,37	23,45
	QN 15	31,90	31,90	31,90	31,90	35,00
	QN 25	53,27	53,27	53,27	53,27	58,45
	QN 40	84,85	84,85	84,85	84,85	93,10
	QN 60	127,60	127,60	127,60	127,60	140,00
	QN 100	212,77	212,77	212,77	212,77	233,45
QN 150	319,00	319,00	319,00	319,00	350,00	
Mengengebühr in €/m³ (netto)		2,99	2,99	2,99	2,99	3,56
ermäßigte Mengengebühr für Beckenwasser in €/m³ (netto)		1,58	1,58	1,58	1,58	2,68
Entsorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.325	27.184	27.138	27.170	27.066
	Einwohner Luckenwalde	20.566	20.502	20.417	20.451	20.366
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.759	6.682	6.721	6.719	6.700
	Kunden gesamt	5.394	5.442	5.566	5.611	5.688
	Kunden Luckenwalde	4.085	4.352	4.397	4.429	4.446
	Kunden Nuthe-Urstromtal	1.309	1.090	1.169	1.182	1.242
Kläranlagen	Anzahl	1	1	1	1	1
	Kapazität (EW)	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	Auslastung (%)	80	91	91	91	91
Kanalnetz	Gesamtnetz in km	233	246	243	244	251
	Schmutzwasserleitungen in km	141	174	181	181	186
	Regenwasserleitungen in km	45	56	45	46	47
	Hausanschlussleitungen in km	47	16	17	17	18

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2010	2011	2012	2013	2014
Immaterielle Vermögensgegenstände	249.866,09	258.739,09	263.628,09	286.009,09	301.366,09
Sachanlagenvermögen	28.944.448,64	28.265.094,51	28.346.802,64	28.012.691,26	27.265.142,51
Anlagevermögen	29.194.314,73	28.523.833,60	28.610.430,73	28.298.700,35	27.566.508,60
Vorräte	107.144,82	100.727,49	101.048,30	106.120,23	110.995,37
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	1.744.998,02	1.482.356,55	1.454.223,15	1.503.243,21	1.647.633,68
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.642.231,39	1.197.459,52	891.381,33	550.990,52	1.686.651,78
Umlaufvermögen	3.494.374,23	2.780.543,56	2.446.652,78	2.160.353,96	3.445.280,83
Rechnungsabgrenzungsposten	4.995,31	1.870,62	725,01	504,10	554,01
Akiver Unterschiedsbetr. aus Vermögensverr.				14.069,15	22.293,18
Summe	32.693.684,27	31.306.247,78	31.057.808,52	30.473.627,56	31.034.636,62

Passiva	2010	2011	2012	2013	2014
gezeichnetes Kapital	3.834.689,11	3.834.689,11	3.834.689,11	3.834.689,11	3.834.689,11
Gewinn-/Verlustvortrag	1.786.373,91	2.645.139,42	3.432.636,45	3.880.223,47	4.265.482,40
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	858.765,51	787.497,03	447.587,02	385.258,93	707.385,07
Eigenkapital	6.479.828,53	7.267.325,56	7.714.912,58	8.100.171,51	8.807.556,58
Sonderposten für Hausanschlusskostenbeiträge und Baukostenzuschüsse	6.467.347,76	6.376.648,13	6.348.520,66	6.167.337,17	6.013.178,27
Sonderposten für Fördermittel und Investitionszuschüsse	5.261.079,25	4.826.429,35	4.391.779,44	3.957.129,54	3.576.186,65
Rückstellungen	777.459,64	362.587,21	383.337,89	211.926,47	524.034,17
Verbindlichkeiten	13.707.969,09	12.473.257,53	12.219.257,95	12.037.062,87	12.113.680,95
Summe	32.693.684,27	31.306.247,78	31.057.808,52	30.473.627,56	31.034.636,62

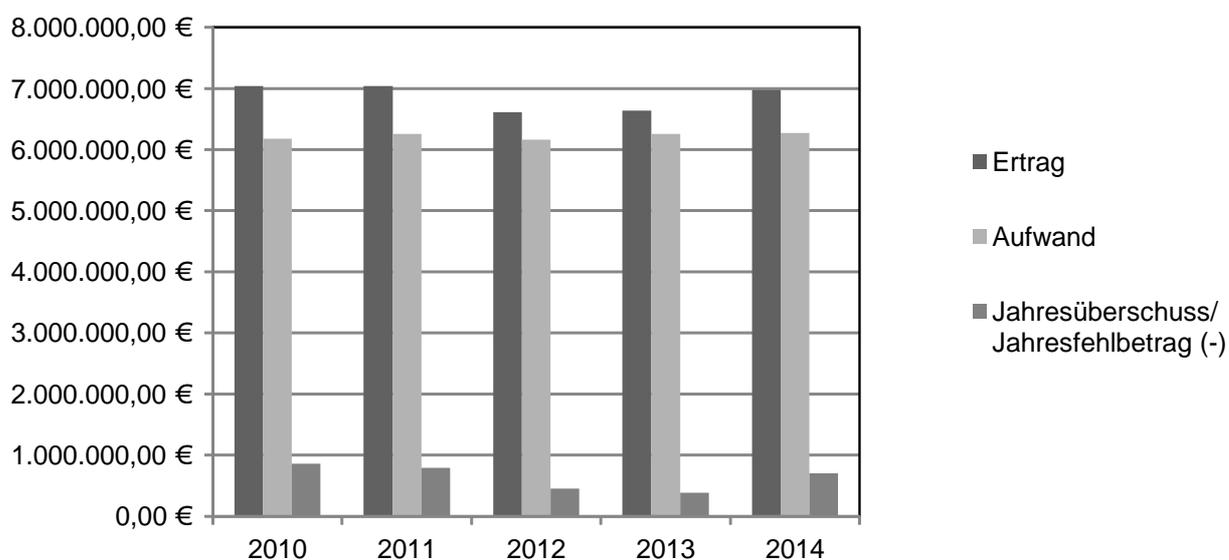
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2010	2011	2012	2013	2014
Umsatzerlöse	5.934.463,50	5.913.260,94	5.483.346,11	5.461.958,98	5.902.024,28
Aktiviertete Eigenleistungen	88.635,10	96.893,96	91.120,75	78.475,18	81.319,25
Sonstige betriebliche Erträge	991.396,46	1.017.419,66	1.017.994,09	1.078.917,83	980.052,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.196,13	15.053,66	21.072,94	18.927,40	13.869,31
Summe	7.040.691,19	7.042.628,22	6.613.533,89	6.638.279,39	6.977.264,87

Aufwand	2010	2011	2012	2013	2014
Materialaufwand	1.150.816,62	1.256.211,51	1.181.102,86	1.213.219,70	1.149.258,30
Personalaufwand	1.994.296,42	1.986.164,75	2.019.567,73	2.113.120,70	2.096.974,04
Abschreibungen	1.705.554,43	1.713.769,79	1.760.864,27	1.835.164,75	1.813.854,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	476.359,69	476.219,31	537.093,66	484.991,80	498.452,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	507.318,50	503.022,82	473.087,12	441.123,67	422.506,44
Steuern	347.580,02	319.743,01	194.231,23	165.399,84	288.833,93
Summe	6.181.925,68	6.255.131,19	6.165.946,87	6.253.020,46	6.269.879,80

	2010	2011	2012	2013	2014
Ertrag	7.040.691,19	7.042.628,22	6.613.533,89	6.638.279,39	6.977.264,87
Aufwand	6.181.925,68	6.255.131,19	6.165.946,87	6.253.020,46	6.269.879,80
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	858.765,51	787.497,03	447.587,02	385.258,93	707.385,07
Gewinn-/Verlustvortrag	1.786.373,91	2.645.139,42	3.432.636,45	3.880.223,47	4.265.482,40
Ausschüttung an die RWE Energy AG gem. Konsortialvertrag	/	/	/	/	/
Bilanzgewinn/- verlust (-)	2.645.139,42	3.432.636,45	3.880.223,47	4.265.482,40	4.972.867,47
Bilanzgewinn korrigiert infolge der aus der Betriebsprüfung resultierenden Steuernachzahlung	/	/	/	/	/

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich



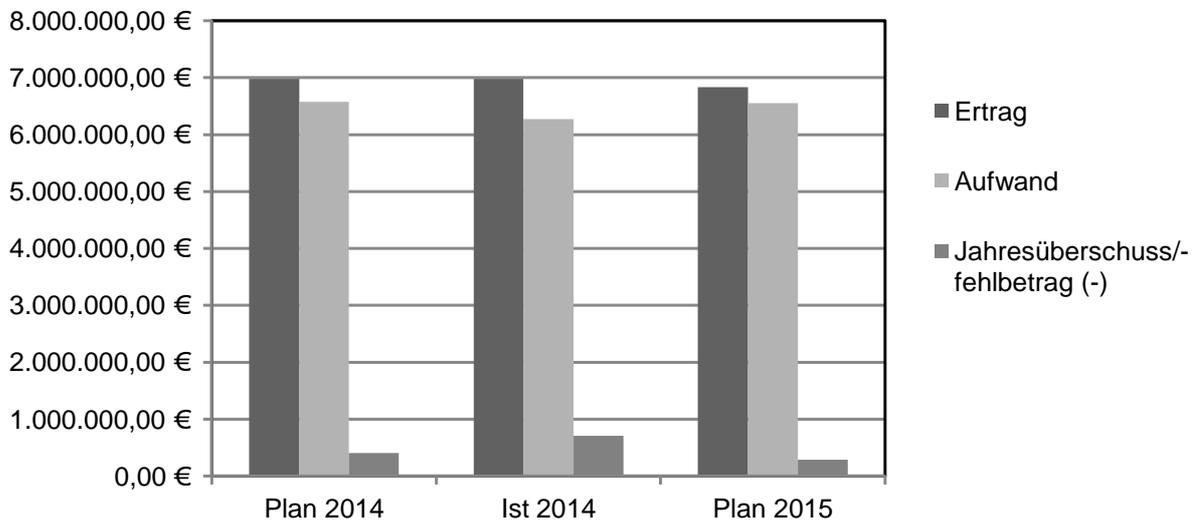
Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2015

Ertrag	Plan 2014	Ist 2014	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2015
Umsatzerlöse	5.711.000,00	5.902.024,28	191.024,28	3,34	5.710.000,00
Aktiviertete Eigenleistungen	73.000,00	81.319,25	8.319,25	11,40	72.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.187.000,00	980.052,03	-206.947,97	-17,43	1.046.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000,00	13.869,31	8.869,31	177,39	7.000,00
Summe	6.976.000,00	6.977.264,87	1.264,87	0,02	6.835.000,00

Aufwand	Plan 2014	Ist 2014	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2015
Materialaufwand	1.246.000,00	1.149.258,30	-96.741,70	-7,76	1.237.000,00
Personalaufwand	2.170.000,00	2.096.974,04	-73.025,96	-3,37	2.227.000,00
Abschreibungen	1.842.000,00	1.813.854,32	-28.145,68	-1,53	1.833.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	631.000,00	498.452,77	-132.547,23	-21,01	632.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	489.000,00	422.506,44	-66.493,56	-13,60	475.000,00
Steuern	193.000,00	288.833,93	95.833,93	49,65	146.000,00
Summe	6.571.000,00	6.269.879,80	-301.120,20	-4,58	6.550.000,00

	Plan 2014	Ist 2014	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2015
Ertrag	6.976.000,00	6.977.264,87	1.264,87	0,02	6.835.000,00
Aufwand	6.571.000,00	6.269.879,80	-301.120,20	-4,58	6.550.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	405.000,00	707.385,07	302.385,07	74,66	285.000,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2015



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

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 2013 stieg die Werksabgabe um 0,9 % auf rd. Tm³ 1.180 und infolge der unverminderten Wasserverluste von rd. 12 % stieg auch die in 2014 abgerechnete Wassermenge auf rd. Tm³ 1.040 an.

Gegenüber dem Jahr 2013 wurden 17.936 m³, somit rd. 1,6 %, mehr in Rechnung gestellt. Gegenüber dem Plan von insgesamt Tm³ 1.052 ist die Unterschreitung um Tm³ 12 (rd. 1 %) gering.

Die Abwassermenge mit rd. Tm³ 895,9 stieg in 2014 gegenüber dem Jahr 2013 um Tm³ 13,4 (1,5 %) und ist mit einer geringfügigen Überschreitung von Tm³ 5 fast plangleich.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2014 wurden sowohl im Bereich Trinkwasser als auch im Abwasserbereich die Preise / Gebühren gegenüber dem Jahr 2013 erhöht.

Das Ergebnis des Jahres 2014 nach Ertragsteuer liegt um T€ 322 über dem Vorjahresergebnis. Insgesamt wurde das im Wirtschaftsplan 2014 ausgewiesene Ergebnis um T€ 307 überschritten. Hierbei entfallen T€ 92 auf den Trinkwasserbereich und T€ 214 auf den Abwasserbereich.

Die Erlöse aus der Hauptleistung, d. h. vorrangig die Erlöse aus dem Betreiberentgelt für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung entsprechen dem Planansatz.

Im Vergleich zu den Mengen des Vorjahres ist, bereinigt um die Korrekturen der Vorjahre, im Trinkwasser ein Anstieg von rd. 15 Tm³ und im Abwasser ein Anstieg von rd. 14 Tm³ zu verzeichnen. Die im Wirtschaftsjahr in Rechnung gestellte Trinkwassermenge betrug insgesamt, incl. des Sondervertragskunden, 1.042.093 m³ und lag damit geringfügig um 1 % unter dem Planwert von 1.052.000 m³ und um 1,7 % über dem Vorjahreswert. Im Abwasserbereich betrug die berechnete entsorgte Menge 895.893 m³ und lag damit um 0,5 % über dem Planwert von 891.000 m³. Gegenüber dem Vorjahreswert von 882.500 m³ bedeutet dies einen leichten Anstieg um 1,5 %.

Unter Berücksichtigung der geringfügigen Überschreitungen in den aktivierten Eigenleistungen von T€ 8 und den Erträgen aus der Auflösung Baukostenzuschüsse / Kanalanschlussbeiträgen von T€ 5 und den Unterschreitungen in den sonstigen betrieblichen Erträgen (T€ 4) und der Erträgen aus der Auflösung Investzuschüssen von T€ 13 sind die Gesamterlöse mit einer geringfügigen Überschreitung von T€ 4 fast plangleich.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge, zu denen u. a. periodenfremde Erträge, Erträge aus der Auflösung Wertberichtigungen und Rückstellungen zählen, unterschreiten den Planansatz im Trinkwasserbereich um T€ 19. Im Abwasserbereich weist die Position sonstige betriebliche Erträge einen Mehrertrag von T€ 16 aus. Ursächlich ist die Inanspruchnahme der NUWAB für Reinigungsarbeiten (T€ 13) und eine Mehreinnahme bei den sonstigen betrieblichen Erträgen von T€ 8.

Im Materialaufwand wird der Planwert um insgesamt T€ 92 unterschritten. Maßgeblich war die Unterschreitung des Aufwands für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, insbesondere der Stromkosten, im Abwasserbereich. Die Investition „Erneuerung der Gebläse auf der Kläranlage“ und eine andere Betriebsweise der Belebungsanlage führten zur Senkung des Stromverbrauchs auf der Kläranlage.

Durch die Anschaffung einer neuen Zentrifuge auf der Kläranlage erhöhte sich die Trocknung des Klärschlammes von 16 % auf 20 %, so dass sich die Schlammengen und Transportkosten verringerten und so zu einer Verringerung der Fremdleistungen im Abwasserbereich führten.

Im Bereich Personalkosten wurde der Planansatz um T€ 47 unterschritten.

Aufgrund von zeitlichen Verschiebungen bei den Investitionen sind die Abschreibungen um T€ 28 geringer als geplant ausgefallen.

Der sonstige betriebliche Aufwand wurde im Trinkwasserbereich um T€ 38 und dem Abwasserbereich in Höhe um rd. T€ 50 unterschritten. Hauptursachen waren die Nichtinanspruchnahme von Leistungen im Bereich der Beratungs- und Rechtsanwaltskosten (T€ 15), der Datenverarbeitung (T€ 17) und die Unterschreitung in der Position sonstige Aufwendungen (geringe Forderungsverluste, Einstellung in die Wertberichtigungen, periodenfremder Aufwand) in Höhe von insgesamt rd. T€ 36.

Ergebnis verbessernd wirkte sich die Mehreinnahme in der Position Zins- und Skontoerträge sowie den Mahngebühren mit T€ 8 aus.

Das zur Finanzierung von Investitionen benötigte Darlehen in Höhe von T€ 915 wurde zum 30.09.14 aufgenommen. Ein Kontokorrentkredit wurde nicht in Anspruch genommen. Der Zinsaufwand lag unter dem Planansatz.

Die Netto-Investitionen (T€ 1.085) wurden im Jahr 2014 sowohl aus Mitteln der laufenden Geschäftstätigkeit als auch aus dem aufgenommenen Darlehen in Höhe von T€ 915 finanziert.

Der Bestand der liquiden Mittel erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr.

Das Gesamtvermögen hat sich um T€ 562 auf T€ 31.035 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 50,1 % (Vorjahr: 49,9 %).

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

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Luckenwalde	1.122.556	1.128.520	1.111.519	1.135.787	1.110.622	1.120.135
Nuthe-Urstromtal	60.403	60.101	62.896	63.234	58.662	59.838
Gesamtmenge (Mengenangaben in m³)	1.182.959	1.188.621	1.174.415	1.199.021	1.169.284	1.179.973
Veränderung zum Vorjahr in %		0,48%	-1,20%	2,10%	-2,48%	0,91%

Beim Vergleich der Werksabgabe gegenüber dem Jahr 2013 ist ein Anstieg von rd. 1% zu verzeichnen, die Netzverluste blieben mit 12 % konstant.

Störgeschehen

Im Jahr 2014 wurden 80 Störungen außerhalb der Dienstzeit registriert. In der Auswertung ergibt sich folgendes Bild:

Art der Störung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
AW- Netz/ Verstopfung	32	33	68	16	44	12
TW- Netz/ Rohrbrüche	37	42	33	36	28	21
AW- Anlagen	22	17	6	34	9	40
TW- Anlagen	2	2	3	4	9	7
Summe:	93	94	110	90	90	80

Insgesamt zeigt die Störungshäufigkeit eine sinkende Tendenz.

Im Jahr 2014 waren keine außerordentlichen Niederschlagsereignisse zu verzeichnen.

Im Trinkwassernetz entstanden mehrere Schäden am Rohrnetz, so dass die Wasserverluste wie im Vorjahr rd. 12 % betragen. Wegen einer guten Verbundstruktur durch Ringleitungen konnte trotzdem die Versorgung aufrechterhalten werden. Es wurde in diesen Fällen ein ungeplanter, sofortiger Wechsel dieser Leitungsabschnitte notwendig.

Die Anlagen der Abwasserbeseitigung weisen 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 führen zu stetig steigendem Unterhaltungsaufwand.

Der Klärwerksumbau hinsichtlich der Belüftungstechnik wurde abgeschlossen, die Fahrweise der Belüftung wurde geändert. Es entstand eine erhöhte Stabilität im Anlagenbetrieb, die auch das Störgeschehen reduziert.

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

Investitionen

Das Vorhaben Berkenbrücker Chaussee wurde unter Federführung der Stadt realisiert. Im gesamten Baubereich wurden die Trink-, Schmutz- und Regenwasserleitungen neu verlegt. Sämtliche Hausanschlüsse wurden bei Bedarf erneuert. In einem weiteren Abschnitt der Berkenbrücker Chaussee wurden parallel zur Erneuerung der Nebenanlagen durch die Stadt etwa 400 m Trinkwasserleitung neu verlegt. Parallel zum Straßenbau in einem Teilstück der Petrikirchstraße wurden Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an den Schmutz- und Trinkwasserleitungen durchgeführt.

Für das Vorhaben Sanierung der großen Kammer des Trinkwasserhochbehälters Luckenwalde wurde im Mai eine Finanzierungszusicherung durch das Land Brandenburg gegeben. Nach öffentlicher Ausschreibung wurde der Auftrag zur Ausführung der Arbeiten erteilt. Mit den Arbeiten wurde im September begonnen. Aufgrund der bei den Sanierungsarbeiten vorgefundenen schlechten Betonqualität erfordert die Sanierung des Behälters mit einem höheren baulichen und finanziellen Aufwand als ursprünglich geplant. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Juni 2015 beendet.

Im Stadtgebiet wurden weitere Trinkwasserhausanschlüsse aus Bleileitungen erneuert.

Das Vorhaben Abwassertechnische Erschließung OT Kemnitz wurde Ende März abgeschlossen.

Die Ersatzinvestitionen auf der Kläranlage (2 neue Gebläse) wurden im Januar 2014 realisiert. Die neuen frequenzgeregelten Gebläse und die optimierte Prozessleittechnik ermöglichten eine andere Betriebsweise der Belebungsanlage, die zu einem deutlichen Rückgang (ca. 25 %) des Stromverbrauches führte.

Das Vorhaben Breite Straße wurde unter Federführung der Stadt planerisch vorbereitet. Voraussetzung für die Realisierung der an den Schmutz- und Regenwasserleitungen erforderlichen Arbeiten (vollständige Erneuerung beider Systeme), ist die Entfernung nahezu aller Bäume. Die dazu erforderliche Fällgenehmigung wurde von der zuständigen Behörde erteilt. Das Vorhaben soll in diesem Jahr begonnen werden.

Das Vorhaben Erneuerung Abwasserdruckleitung vom Pumpwerk Arndtstraße zur Kläranlage wurde ausgeschrieben und beauftragt. Es wird im März/April 2015 realisiert.

Im Bereich Dämmchenweg / Jüterboger Tor / Teichwiesenweg wird unter Federführung der Stadt ein weiterer Abschnitt der Erneuerung der Infrastruktur des Industriegebietes realisiert. Nach Ausschreibung des Vorhabens im Frühjahr wurde wegen einer deutlichen Überschreitung des Kostenrahmens von einer Beauftragung abgesehen. Nach Umplanung des Straßenbaus wurde das Vorhaben nun erneut ausgeschrieben. In diesem Bereich wird ab April 2015 auf einer Länge von etwa 300 m die Trinkwasserhauptleitung vom Wasserwerk in das Industriegebiet erneuert. Die abwassertechnische Erschließung des Bereiches Jüterboger Tor/ Teichwiesenweg wurde planerisch vorbereitet. Die Realisierung soll parallel zum Ausbau der Kreuzung Dämmchenweg / Jüterboger Tor / Teichwiesenweg ab dem nächsten Frühjahr erfolgen.

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 insgesamt T€ 4.720 (85 %) gegenüber dem Anteil des variablen mengenabhängigen Teils von rd. T€ 832 (15 %) 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.

Die Abwassertechnische Erschließung weiterer Ortsteile der Gemeinde Nuthe-Urstromtal sowie größerer Wohngebiete in der Stadt Luckenwalde sind zukünftig entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept nicht geplant. Im Vordergrund steht der Ersatz der vorhandenen Leitungen.

Um den Restbuchwert des Anlagevermögens auf dem Niveau des Jahres 2012 zu halten, sind jährlich Investitionen von rd. 2 Mio € 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. T€ 300 jährlich im Zusammenhang mit dem Straßenbau durchzuführen.

Die für Neuerschließungen erhobenen Baukostenzuschüsse und Kanalanschlussbeiträge werden als Finanzierungsquellen nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Ersatzinvestitionen sind aus den erwirtschafteten Abschreibungen abzüglich des Auflösungsbetrages aus Fördermitteln und Sonderposten und der Tilgung und dem Jahresergebnis zu finanzieren. Finanzierungslücken können nur mit einer Darlehensaufnahme geschlossen werden.

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

Betrachtet man die Entwicklung der für die Kalkulation relevanten Mengen der letzten fünf oder drei Jahre stellt sich das Bild wie folgt dar:

Jahr	Trinkwasser			Abwasser	
	Normaltarif m³	Gewerbetarif m³	Summe m³	Mengengebühr m³	Sondertarif m³
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	1.039.133	0	1.039.133	880.628	15.265
2015	1.050.000	0	1.050.000	878.000	13.000
		Ø 2010-2014:	1.040.730	868.945	14.123
		Ø 2012-2014:	1.035.041	872.101	13.983

Im Abwasser ist, aufgrund der Neuerschließungen, ein Mengenanstieg zu verzeichnen.

Im Trinkwasser hingegen liegen die Durchschnittsmengen sowohl der letzten drei mit Tm³ 1.035 als auch fünf Jahre (Tm³ 1.040) unter der der Kalkulation zugrundeliegenden Menge von Tm³ 1.050.

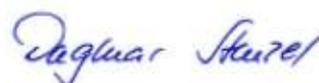
Gegenüber dem 31.12.2013 war ein leichter Rückgang der Einwohner um 104 zu verzeichnen; jedoch stieg die Anzahl der Trinkwasserkunden um acht Anschlüsse.

Setzt sich der allgemeine Trend fort, sind diese steigenden Kosten –zuzüglich der infolge der Inflation- auf eine geringere Menge als in der jetzigen Kalkulationsperiode umzulegen.

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

Umso wichtiger ist es, alle Kosten immer wieder auf Einsparmöglichkeiten zu überprüfen. Auch sind Investitionen hinsichtlich weiterer Einsparungen der laufenden Kosten, z.B. der Stromkosten, zu überprüfen.

Im Jahr 2014 übernahm die NUWAB GmbH als eine weitere Herausforderung schrittweise den Betrieb des Regenwasserkanals –unberücksichtigt der Reinigung der Straßeneinläufe als Aufgabe des Straßenbaulasträgers.



Luckenwalde, 18. März 2015

Dagmar Stenzel
- Geschäftsführerin -

3.1.2.1 Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2014

Mit Beschluss GV 05/2014 vom 14.05.2014 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 2014 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. Die Ergebnisse sind im Prüfbericht unter der Anlage 10 dargestellt.

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 Vertrieb GmbH	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 bis 17.06.2014
Herr Carsten Nehues ab 18.06.2014
Herr Ralf Lindner

Vertreter der E.DIS AG:

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

Vertreter der EWE Vertrieb GmbH:

Herr Dr. Ullrich Müller
Herr Christian Haferkamp bis 14.05.2014
Herr Ludwig Kohnen seit 26.05.2014

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 Vertrieb GmbH:

Herr Dr. Ullrich Müller
Herr Christian Haferkamp bis 14.05.2014
Herr Ludwig Kohnen seit 26.05.2014

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2014 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	26
gewerbliche Arbeitnehmer	12
gesamt	38

3.2.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

Versorgungsart

		2010	2011	2012	2013	2014
Stromversorgung	Tariffkunden (SLP)	/	/			
	eigener Händler	12.767	12.660	12.528	12.778	12.525
	fremder Händler	981	977	1154	1847	1958
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	38	36	37	37	32
	fremder Händler	29	30	29	40	42
	Innenumsatz Abnahmestellen	75	76	72	74	74

Gasversorgung	Tariffkunden (SLP)					
	eigener Händler	4.663	4.631	4.563	4.557	4.466
	fremder Händler	208	231	269	519	614
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	14	15	14	11	7
	fremder Händler	3	2	3	3	4
	Innenumsatz Abnahmestellen	9	4	7	7	8

Fernwärmeversorgung	Tariffkunden Abnahmestellen	0	0	0	0	0
	SVK Abnahmestellen	250	253	256	252	258
	Innenumsatz Abnahmestellen	250	253	0	0	0

Stromversorgung in km	NS-Kabel					
	Ortsnetz	142,79	142,78	144,15	146,27	148,25
	HA-Leitungen	69,45	70,50	71,69	72,72	73,52
	NS-Freileitungen					
	Ortsnetz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	HA-Leitungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	MS-Kabel					
20 kV Kabel	80,40	80,50	92,30	97,24	97,60	

Gasversorgung in km	Mitteldruck (Ortsnetz)	81,63	84,91	87,04	87,62	98,10
	Niederdruck (Ortsnetz)	22,53	22,29	22,00	22,00	19,35
	HA-Leitungen	59,97	61,15	67,19	63,94	68,19

Fernwärmeversorgung km	Trassenlänge	13,07	13,56	13,56	13,46	13,71
-------------------------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2010	2011	2012	2013	2014
Immaterielle Vermögensgegenstände	74.718,62	172.216,62	211.777,13	178.292,23	154.748,82
Sachanlagenvermögen	16.218.687,16	16.137.400,59	16.703.294,94	19.495.269,02	18.739.074,78
Finanzanlagen	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	2.150,00
Anlagevermögen	16.294.555,78	16.310.767,21	16.916.222,07	19.674.711,25	18.895.973,60
Vorräte	56.440,94	56.440,94	56.223,10	55.554,92	55.338,15
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	4.613.253,50	4.092.477,69	5.347.640,13	4.578.403,43	3.939.212,70
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.195.573,41	2.792.319,16	3.116.487,90	4.471.678,88	4.197.354,18
Umlaufvermögen	8.865.267,85	6.941.237,79	8.520.351,13	9.105.637,23	8.191.905,03
Rechnungsabgrenzungsposten	55.920,19	27.896,35	37.734,23	46.439,78	47.509,35
Summe	25.215.743,82	23.279.901,35	25.474.307,43	28.826.788,26	27.135.387,98

Passiva	2010	2011	2012	2013	2014
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	3.846.410,87	4.616.425,76	5.342.059,53	6.040.392,30	6.416.509,51
Gewinnvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.070.014,89	1.875.633,77	1.898.332,77	1.880.585,21	2.154.614,32
Eigenkapital	10.373.710,60	10.949.344,37	11.697.677,14	12.378.262,35	13.028.408,67
Sonderposten für Investitionszuschüsse und Baukostenzuschüsse	2.585.798,13	2.464.254,92	2.261.763,33	2.174.317,68	1.974.522,87
Sonderposten mit Rücklagenanteil	2.128.422,17	1.947.656,14	1.767.699,14	1.593.422,59	1.419.337,06
Rückstellungen	2.875.706,75	2.010.879,71	1.454.374,29	2.338.554,04	2.199.738,74
Verbindlichkeiten	7.252.106,17	5.907.766,21	8.292.793,53	10.342.231,60	8.513.380,64
Summe	25.215.743,82	23.279.901,35	25.474.307,43	28.826.788,26	27.135.387,98

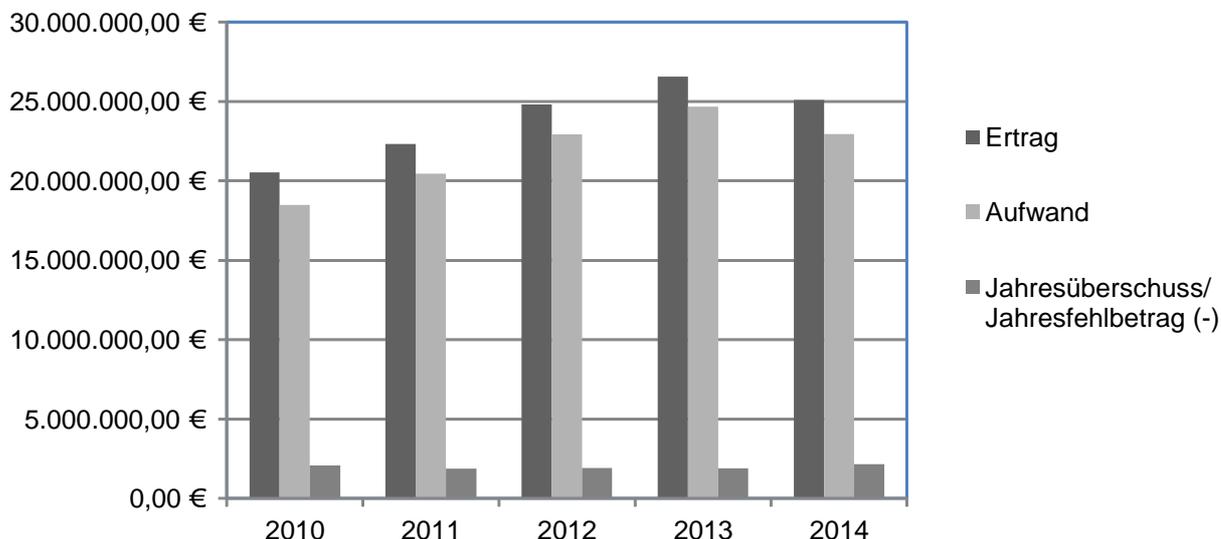
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2010	2011	2012	2013	2014
Umsatzerlöse	19.405.458,70	21.167.718,23	23.528.445,82	25.477.882,03	23.480.681,31
Aktivierete Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge	1.093.932,27	1.129.239,42	1.278.182,60	1.090.084,66	1.563.815,53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	42.808,78	33.193,53	18.792,98	9.385,54	65.539,99
Summe	20.542.199,75	22.330.151,18	24.825.421,40	26.577.352,23	25.110.036,83

Aufwand	2010	2011	2012	2013	2014
Materialaufwand	11.547.380,15	14.638.719,41	16.835.517,34	17.747.740,07	16.095.369,61
Personalaufwand	1.869.323,87	1.816.976,58	1.892.724,66	2.073.905,12	1.984.755,22
Abschreibungen	1.366.195,47	1.289.853,70	1.365.404,58	1.525.701,84	1.675.884,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.127.956,87	1.802.115,88	2.050.491,49	2.232.127,90	2.184.358,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	306.438,08	245.958,38	226.754,88	274.946,39	281.725,53
Außerordentliche Aufwendungen	169.016,73	/	/	/	/
Steuern	1.085.873,69	660.893,46	556.195,68	842.345,70	733.329,81
Summe	18.472.184,86	20.454.517,41	22.927.088,63	24.696.767,02	22.955.422,51

	2010	2011	2012	2013	2014
Ertrag	20.542.199,75	22.330.151,18	24.825.421,40	26.577.352,23	25.110.036,83
Aufwand	18.472.184,86	20.454.517,41	22.927.088,63	24.696.767,02	22.955.422,51
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	2.070.014,89	1.875.633,77	1.898.332,77	1.880.585,21	2.154.614,32
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuführung in Gewinnrücklage	770.014,89	725.633,77	698.332,77	376.117,21	430.923,32
Vorabauschüttung	/	/	/	/	/
Bilanzgewinn/- verlust (-)	1.300.000,00	1.150.000,00	1.200.000,00	1.504.468,00	1.723.691,00

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich



Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2015

Ertrag	Plan 2014	Ist 2014	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2015
Umsatzerlöse*	25.618.000,00	23.480.681,31	-2.137.318,69	-8,34	25.023.000,00
Aktivierete Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge*	820.000,00	1.563.815,53	743.815,53	90,71	965.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.000,00	65.539,99	46.539,99	244,95	15.000,00
Summe	26.457.000,00	25.110.036,83	-1.346.963,17	-5,09	26.003.000,00

Aufwand	Plan 2014	Ist 2014	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2015
Materialaufwand*	18.435.000,00	16.095.369,61	-2.339.630,39	-12,69	17.542.000,00
Personalaufwand	2.100.000,00	1.984.755,22	-115.244,78	-5,49	2.200.000,00
Abschreibungen	1.751.000,00	1.675.884,20	-75.115,80	-4,29	1.713.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.127.000,00	2.184.358,14	57.358,14	2,70	2.123.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	238.000,00	281.725,53	43.725,53	18,37	202.000,00
Summe	24.651.000,00	22.222.092,70	-2.428.907,30	-9,85	23.780.000,00

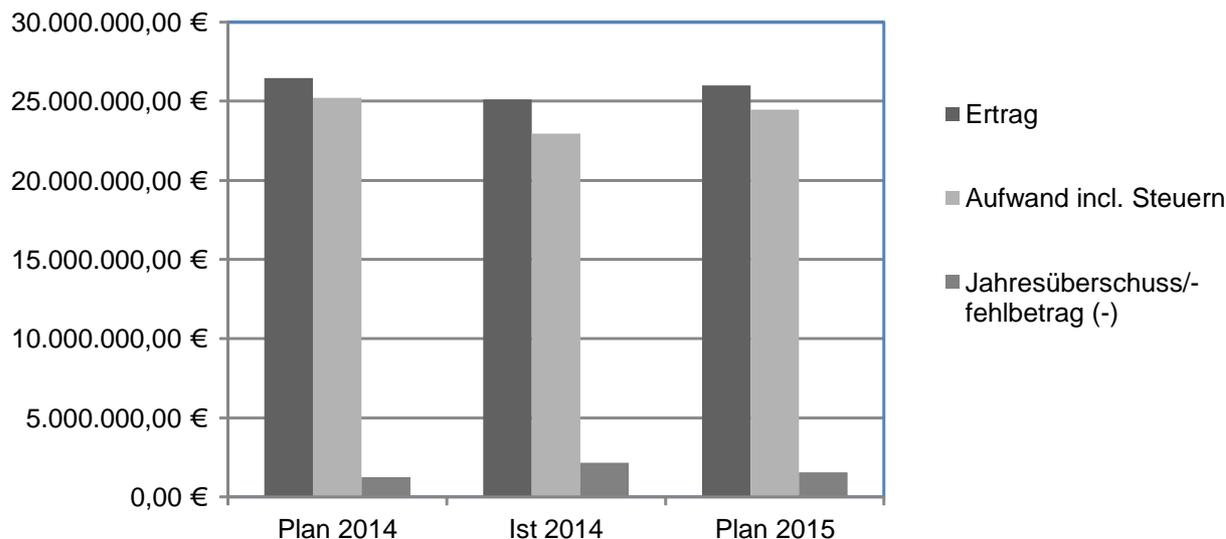
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.806.000,00	2.887.944,13	1.081.944,13	59,91	2.223.000,00
------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------

Steuern	574.000,00	733.329,81	159.329,81	27,76	673.000,00
----------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------------------

	Plan 2014	Ist 2014	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2015
Ertrag	26.457.000,00	25.110.036,83	-1.346.963,17	-5,09	26.003.000,00
Aufwand incl. Steuern	25.199.000,00	22.955.422,51	-2.243.577,49	-8,90	24.453.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	1.258.000,00	2.154.614,32	896.614,32	71,27	1.550.000,00

* interne Aufwendungen und Erlöse wurden saldiert dargestellt

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2015



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

1. Geschäftsentwicklung und Ertragslage

Das bestehende Produktportfolio für den Tarifkundenbereich 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 01.01.2014 im Segment der nicht leistungsgemessenen Kunden nicht in dem Maße zu erhöhen, wie es sich aus dem rechnerischen Saldo der Veränderung aller vertrieblich nicht beeinflussbaren Preiselemente ergeben hat.

Für das Segment der nicht leistungsgemessenen Gaskunden konnte das Preisniveau konstant gehalten werden.

Die überdurchschnittlich warmen Temperaturen des Kalenderjahres 2014 führten zu einem Rückgang der Absatzmengen in allen Sparten, der planerisch so nicht vorhersehbar war. Besonders betroffen sind hier die Wärmesparte, die Gassparte sowohl im Vertrieb als auch im Netz, in geringerem Umfang die Stromsparte im Vertrieb und im Netz. In den regulierten Bereichen Strom- und Gasnetz konnten die genehmigten Erlöse 2014 nicht erzielt werden. Die Mindererlöse werden in den Folgejahren über das Regulierungskonto ausgeglichen. Im Portfoliomanagement des Gas- und Stromvertriebes konnten die Auswirkungen der Mengenänderungen innerhalb des geplanten finanziellen Korridors gehalten werden.

Dem Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg wurden die Anpassungen der Preisblätter für das Strom- und Gasnetz für das Kalenderjahr 2014 fristgerecht angezeigt. Die Bescheide der Regulierungsbehörde zu den Erlösobergrenzen Gas- und Stromnetz für die aktuelle Regulierungsperiode wurden von der Gesellschaft, nach Prüfung auf möglichen Widerspruch, akzeptiert.

Beide Module des BHKW am Standort Kirchhofsweg waren im April/Mai auf Grund einer Störung außerplanmäßig 8 Wochen nicht einsatzfähig. Gegenüber dem Planansatz wurden 11% weniger Strom und damit verbundene KWK-Wärme erzeugt, was diesem Stillstand zuzuordnen ist. Die Wärmeversorgung der Kunden war durch die vorhandenen Kessel jederzeit gewährleistet.

Der erreichte Jahresüberschuss von 2.155 T€ (Vorjahr: 1.898 T€) überschreitet den geplanten Jahresüberschuss von 1.319 T€ um 836 T€. Für die Überschreitung des Planergebnisses sind im Wesentlichen die Bilanzkreis-/Portfoliobewirtschaftung (Realisierung von Chancen), höhere periodenfremde Erträge und die Nichtinanspruchnahme von Instandhaltungsbudget verantwortlich.

2. Absatz und Beschaffung

2.1. Stromversorgung (Handel/Vertrieb)

Die Strombeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2013 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2014. Im Geschäftsjahr erfolgte die tägliche Korrektur der Langfristprognose mittels Tagesprognosen und den damit verbundenen Spotmarktgeschäften sowie dem Regelenenergiebezug. In der Jahresbetrachtung ergibt sich eine ausreichende planerische Berücksichtigung des Preiseinflusses aus dem Spotmarkt und der Regelenenergie.

Für das Geschäftsjahr 2014 betrug die zu berücksichtigende Umlage auf Grund des Erneuerbaren Energien Gesetzes 62,40 €/MWh und erhöhte sich gegenüber 2013 um 9,63 €/MWh.

Aufkommen

Der Strombedarf wurde im Jahr 2014 durch folgende Teilbezüge gedeckt:

- Stromlieferung aus dem Portfolio:	45,08 Mio. kWh
- davon Eigenerzeugung:	9,31 Mio. kWh

Stromabgabe

Die Stromabgabe an eigene Kunden gliedert sich in folgende Teilmengen:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden:	10,93 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden:	28,13 Mio. kWh
- Eigenverbrauch und Netzverluste:	6,02 Mio. kWh

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Mengenminderung von rund 10%.

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 2014 wie folgt:

- Bezug aus dem Netz e.dis AG:	63,24 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach EEG:	16,91 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach KWK:	9,31 Mio. kWh

Die gesamte Transportleistung im Netzgebiet betrug 89,46 Mio. kWh und lag damit um 3,18 Mio. kWh unter dem Vorjahr.

Für SBL wurden 44,65 Mio. kWh transportiert (Endkunden, Eigenbedarf, Netzverluste) und abgerechnet.

Für die Netznutzung von 115 aktiven dritten Händlern wurde eine Menge von 44,81 Mio. kWh transportiert und mit den veröffentlichten Netznutzungsentgelten abgerechnet.

Der Januar 2014 war mit einer Netzhöchstlast von 16,03 MW der Monat mit der höchsten Netzbelastung. Am 28.01.2014 wurde durch die e.dis AG eine Bezugsleistung von 13,50 MW gemessen, die am Netz befindlichen KWK-Erzeugung betrug zu diesem Zeitpunkt 1,98 MW und 0,55 MW wurden nach EEG eingespeist.

Der Wert der Netzhöchstlast ist um 0,95 MW geringer als der Vorjahreswert (16,98 MW).

Die höchste Netzbezugsleistung von e.dis AG war am 21.01.2014 mit 15,00 MW zu verzeichnen, hier betrug die gesamte Netzlast jedoch nur 15,40 MW.

Netznutzung fremde Händler

Kunden von anderen Energiehändlern wurden im Jahr 2014 ausschließlich in Form von Netznutzung beliefert.

Die Teilmengen gliedern sich in:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden: 36,84 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessenen Kunden: 7,97 Mio. kWh

Bei den leistungsgemessenen Netzkunden ist eine Erhöhung von 0,77 Mio. kWh und bei den nicht lastgemessenen Netzkunden ist eine Erhöhung um 0,73 Mio. kWh zum Vorjahr zu verzeichnen. Beide Veränderungen haben ihre Ursache in Kundenwechseln im Netzgebiet.

Die gesamten Netzverluste betragen 5,25 Mio. kWh. Dies entspricht 5,87 % bezogen auf das Netzaufkommen.

2.3. Gasversorgung (Handel/Vertrieb)

Gasbeschaffung

Die Gasbeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2013 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2014. 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, der Regelenergieumlage im 4.Quartal, sowie Ausgleichsenergie und Strukturierungsbeitrag.

- Gaslieferung aus dem Portfolio 154,17 Mio kWh

Absatzstruktur:

Für den Berichtszeitraum ergibt sich folgende Absatzstruktur:

- Abgabe an Sondervertragskunden und CNG-Tankstelle	16,07 Mio. kWh
- Gaslieferung zur Wärmeversorgung (incl. HW)	47,56 Mio. kWh
- Abgabe an Tarifkunden	99,16 Mio. kWh

Die resultierende Differenz zwischen Beschaffung und Absatzstruktur wird nach den Marktregeln über die Mehr- und Mindermengenabrechnung zwischen Vertrieb und zuständigem Netzbetreiber ausgeglichen. Dafür wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet.

2.4. Gasversorgung (Netz)

Aufkommen

Das gesamte Netzaufkommen aus dem Netz des vorgelagerten Netzbetreibers NBB betrug in 2014 191,48 Mio. kWh, das bedeutet eine Veränderung zum Vorjahr von -31,78 Mio. kWh (-14,2 %), die aus den überdurchschnittlich warmen Temperaturen resultiert. Im Jahr 2014 betrug die höchste Netzlast am 26.01.2014 81,3 MWh/h und lag damit ca. 2,1 MWh/h unter dem Wert von 2013 (83,4 MWh/h). Auf Grund der Mindermenge gegenüber dem Planansatz des Netzaufkommens wurde die zulässige Erlösobergrenze nicht erreicht. Ein Ausgleich erfolgt über das Regulierungskonto.

Für die Bedarfsabdeckung des eigenen Vertriebes wurden im Netz 162,5 Mio. kWh transportiert.

Netznutzung fremde Händler

58 anderen Energiehändlern waren im Jahr 2014 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	11,28 Mio. kWh
Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden	19,08 Mio. kWh

2.5. Fernwärme

Der Energieeinsatz der Sparte im Berichtsjahr betrug 49,34 Mio. kWh. Dieses Aufkommen gliedert sich in folgende Teilmengen:

Erdgaseinsatz	47,53 Mio. kWh
Einspeisung aus Deponiegas-BHKW	1,81 Mio. kWh

Die kumulierte Wärmeabgabe erreichte per 31.12.2014 25,2 Mio. kWh. Die Wärmeabgabe lag auf Grund des deutlich wärmeren Jahres 2014 um 17 % unter der Vorjahresmenge.

3. Investitionen und Instandhaltung

Investitionen

Insgesamt wurden 915 T€ an Investitionen getätigt. Davon entfielen 34 T€ auf Software. Für die Erhaltung und den Ausbau der Netztechnik sowie zur Gewährleistung einer sicheren und zuverlässigen Energieversorgung wurden 2014, einschließlich der Neuerschließung von Kunden, 887 T€ investiert.

Fernwärmenetz

In der Fernwärmesparte wurden im Berichtsjahr 189 T€ investiert.

Stromversorgungsnetz

In die Stromversorgung wurden in 2014 insgesamt 498 T€ investiert, davon in den Netzausbau 274 T€, in Trafo- und Schaltstationen 65 T€, in Hausanschlüsse 61 T€ und in Zähler-/Messgeräte 52 T€.

Gasversorgungsnetz

Die Investitionen der Gassparte betragen insgesamt 200 T€, davon entfallen im Wesentlichen 101 T€ auf Investitionen in den Ausbau des Netzes, 53 T€ auf Neuinstallationen von Hausanschlüssen und 37 T€ auf die Erneuerung von Messgeräten.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der technischen Anlagen wurden im gesamten Bereich der Netztechnik 314 T€ benötigt. Für die Beseitigung von Schäden und Störungen wurden 27 T€ aufgewendet.

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanzlage war auch in 2014 von durchgehender Stabilität gekennzeichnet. Der vorhandene Kontokorrentrahmen in Höhe von 500 T€ wurde wie in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen. Die Investitionen in 2014 wurden ohne Kreditaufnahme realisiert.

Die Kreditverbindlichkeiten betragen zum 31.12.2014 6.182 T€. Für drei langfristige Darlehen bestehen Zinsswapvereinbarungen, deren Marktwert zum Bilanzstichtag insgesamt 332 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 31.12.2014 betrug 4.197 T€. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens betrug zum Stichtag 48,0 % (Vorjahr: 45,9 %).

Damit besitzt das Unternehmen eine branchenübliche Eigenkapitalquote

5. Personal

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2014 37 Mitarbeiter (einschließlich 1 Auszubildender, 4 geringfügig Beschäftigte sowie 2 Mitarbeiter in der Passivphase der Altersteilzeit) zzgl. Geschäftsführer.

Der Personalaufwand 2014 liegt um 89 dem des Vorjahres. Im Wesentlichen ist dies mit geringeren Aufwendungen 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.

3 Mitarbeiter befanden sich 2014 in der passiven Phase des Blockmodells für die Altersteilzeit. Für die in 2014 angesammelten Wertguthaben wurde die den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Insolvenzsicherung 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 Rahmen der bestehenden Kooperationsgemeinschaften für die Strom- und Gasbeschaffung wurden auf den regelmäßig durchgeführten Strategiesitzungen Optimierungen der Beschaffungsstrategie beschlossen, ohne dabei den grundsätzlichen Rahmen zu verändern. Die wirtschaftlichen Effekte sind auf Grund der gegenwärtigen Marktentwicklungen nicht so erheblich, sichern aber adäquates Reagieren bei plötzlichen Marktveränderungen.

Die Rahmenbedingungen für Berichtspflichten nach REMIT (*Regulation on wholesale Energy Market Integrity and Transparency*) kristallisieren sich weiter heraus. Nach unserer Einschätzung berücksichtigt der gegenwärtige Arbeitsstand im Unternehmen ausreichend die Vorbereitungen zur Implementierung der Prozesse

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.

Der Bescheid zur Erlösobergrenze Stromnetzentgelte ist dem Unternehmen am 20.11.2014 zugestellt worden. Veränderungen gegenüber der Ankündigung zum Bescheid sind nicht zu verzeichnen gewesen. Nach umfänglicher energiewirtschaftlicher und juristischer Abwägung wurde kein Widerspruch eingelegt. Die beschiedene Erlösobergrenze war bereits Bestandteil der Planung für 2015.

Die bislang vollständig externe Dienstleistung der Gasbilanzierung im Netz und die damit verbundene Marktkommunikation wurde im Zuge der Datenkonsolidierung in das eigene IT-System überführt. Damit entfallen die Aufwendungen zu Datenabstimmungen/ -konsolidierungen zwischen den Systemen und gegenüber Marktteilnehmern. Ausschließlich der erforderliche 24/7 Betrieb der Datenmeldungen wird noch extern, aber im IT-System der Gesellschaft unterstützt. Dieser Weg der Konsolidierung wird sich weiter fortsetzen, um die Automatisierungsprozesse von Geschäftsvorfällen voranzutreiben.

In der Entwicklung von Ideen aus dem Klima- und Energieeffizienzprogramm der Stadt Luckenwalde (KEK) wurde durch die Stadtverwaltung und die Stadtverordneten der Prozess der Gründung einer Bürgerenergiegenossenschaft initiiert. Die Gesellschaft hat diesen Prozess mit Genehmigung des Aufsichtsrates aktiv begleitet und ist zusammen mit der Stadt eines der 33 Gründungsmitglieder der Genossenschaft. Ziel der Genossenschaft ist es, mit lokalen Projekten auf dem Gebiet der Erneuerbaren Energien die Energiewende für interessierte Bürger im eigenen Interesse erlebbar zu machen und die Wertschöpfung vor

Ort zu halten. Die energiewirtschaftlichen Erfahrungen der Gesellschaft werden der Genossenschaft auf diesem Weg zur Verfügung stehen.

Als ein weiteres Element des KEK wird für die Wärmesparte untersucht, ob der rückläufige Fremdwärmebezug aus dem Deponiegas-BHKW in geeigneter Form durch eigene KWK-Wärmeerzeugung wirtschaftlich kompensiert werden kann und sich dabei auch neue Wärmeabsatzpotentiale heben lassen. Die tatsächliche Investitionsentscheidung hängt nicht unmaßgeblich von der bevorstehenden Novelle des KWK-G ab.

7. Ausblick

Insgesamt steht die Energiewirtschaft und mit ihr der Verordnungsgeber vor immensen Herausforderungen. Der Umbau einer kompletten Infrastrukturbranche ist nicht nur dem europäischen Binnenmarktpaket geschuldet, sondern auch der dramatischen Umwälzung im technischen Bereich, insbesondere bei der Stromerzeugung. Investitionsentscheidungen heute haben unternehmerische Konsequenzen zum Teil bis 50 Jahre in die Zukunft. Andererseits setzt der rasante Wandlungsprozess inzwischen technisch notwendige Wegmarken, deren Auswirkungen sich mit den bisherigen Erfahrungen der Energiewirtschaft nur schwer interpolieren lassen. Für den regulierten Bereich ergeben sich daraus Zielkonflikte, die Unternehmensseitig nur in geringem Maß beeinflusst werden können und mit Ertragseinbußen einhergehen können.

Auf Grund der Komplexität greifen regulatorische Vorgaben in verschärfender Weise zunehmend auch in den Wettbewerbsbereich ein. Zwar gilt dies hier auch wie im regulierten Bereich für alle Marktteilnehmer, führt in der Regel aber nicht dazu, dass der Wettbewerbsbereich effizienter arbeiten kann. Tendenziell erhöhen sich die Anteile nichtbeeinflussbarer vertrieblicher Kosten, die auf die Kunden gewälzt werden müssen.

Es ist bisher gelungen flexibel und angemessen mit den Mitarbeitern, deren Ideen und ihrer Weiterbildung die Veränderungen im Unternehmen zu gestalten. Eine regelmäßige Überprüfung der Zweckmäßigkeit getroffener Maßnahmen wird durchgeführt. Für nicht vorhaltbares Wissen oder Bearbeitungskapazitäten werden notwendige Dienstleistungen gebunden. Die bedarfsorientierte Ausbildung von jungen Mitarbeitern ist ein weiteres Element auch künftig den Anforderungen zu genügen. Wir sind überzeugt, auf diese Weise den Transformationsprozess weiter aktiv zu handhaben.

Die stabile wirtschaftliche Lage des Unternehmens zum Zeitpunkt der Berichterstattung wird sich auch im Jahr 2015 fortsetzen. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2015 einen leicht steigenden Umsatz, obwohl das erste Quartal nicht einem klassischen Winterquartal entsprach. Der Planansatz des Betriebsergebnisses für 2015 liegt leicht über dem Planansatz von 2014.

8. Nachtragsbericht

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

Luckenwalde, 14.April.2014

Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH

Christian Buddeweg

Geschäftsführer

3.2.2.1 Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2014

Mit Beschluss 07/2014/AR vom 26.05.2014 hat der Aufsichtsrat der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH die

WIKOM AG
Humboldtstraße 17
14193 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2014 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. Die Ergebnisse sind im Prüfbericht unter der Anlage 7 dargestellt.

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

Herr Horst-Ulrich König seit 02.01.2013

b) Aufsichtsrat

Herr Harald-Albert Swik, Vorsitzender

Frau Brigitte Paul, stellv. Vorsitzende bis 30.08.2014

Herr Hartmut Ukrow stellv. Vorsitzender ab 01.09.2014

Frau Evelin Kiersch

Herr Andreas Krüger

Herr Peter Mann

Frau Heide Uhlemann bis 30.08.2014

Frau Nadine Walbrach ab 01.09.2014

Herr Sven Petke ab 01.09.2014

c) Gesellschafterversammlung

Frau Bürgermeisterin Elisabeth Herzog- von der Heide

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2014 Beschäftigte**

Geschäftsführer	1
Angestellte	9
gesamt	10

3.3.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

	2010	2011	2012	2013	2014
Gesamtbestand Wohneinheiten	1.744	1.737	1.644	1.519	1.464
bewirtschafteter Kernbestand		1.492	1.465	1.418	1.390
Aussonderungsbestand		245	179	101	74
Abriss Wohneinheiten	16	0	0	4	0
Verkäufe Wohneinheiten	33	42			
Verkäufe Wohneinheiten Kernbestand			27	46	34
Verkäufe Wohneinheiten Leerstandsobjekte			66	66	27
Leerstand Wohneinheiten (gesamt)	556	524	490	372	341
Bestand Gewerbeeinheiten	50	50	47	42	38
bewirtschafteter Kernbestand		38	37	37	33
Aussonderungsbestand		12	10	5	5
Abriss Gewerbeeinheiten	0	0	0	2	0
Verkäufe Gewerbeeinheiten	4	3			
Verkäufe Gewerbeeinheiten Kernbestand			1	0	3
Verkäufe Gewerbeeinheiten Leerstandsobjekte			2	3	0
Leerstand Gewerbeeinheiten (gesamt)	22	17	19	18	18
Garagen/Einstellplätze	86	86	82	88	95
Pachtfläche (Anzahl in Stück)	109	107	92	88	93
Grundstücksbestand in qm	279.421	270.429	257.717	245.385	230.682
Fremdverwaltung Wohneinheiten	225	202	206	212	187
Fremdverwaltung Gewerbeeinheiten	10	8	9	6	6
Fremdverwaltung Garagen	17	13	13	8	8
Fremdverwaltung Pachtflächen (Anzahl in Stck.)	108	105	96	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	2010	2011	2012	2013	2014
Immaterielle Vermögensgegenstände	112,00	16,00	11.607,00	7.623,00	34.257,00
Sachanlagenvermögen	37.700.382,95	36.780.542,31	36.495.083,42	37.330.599,73	36.233.357,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.150,00
Anlagevermögen	37.700.494,95	36.780.558,31	36.506.690,42	37.338.222,73	36.268.764,00
Andere Vorräte	1.725.040,86	1.536.088,33	1.709.598,88	1.887.699,92	1.616.499,40
Forderungen/sonstige	338.799,57	583.863,25	591.019,37	504.175,33	705.633,17
Flüssige Mittel	1.490.212,32	1.426.876,39	1.305.580,92	872.433,12	1.178.186,14
Umlaufvermögen	3.554.052,75	3.546.827,97	3.606.199,17	3.264.308,37	3.500.318,71
Rechnungsabgrenzungsposten	91.499,32	71.311,87	65.321,57	48.360,85	31.400,13
Summe	41.346.047,02	40.398.698,15	40.178.211,16	40.650.891,95	39.800.482,84
Passiva	2010	2011	2012	2013	2014
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
Gew innrücklagen	14.652.371,60	3.944.179,56	3.995.481,46	3.999.721,97	4.014.363,34
Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus Sonderrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgew inn	-10.713.522,30	47.972,35	223.827,10	261.991,66	393.764,03
Eigenkapital	10.883.835,93	10.937.138,54	11.164.295,19	11.206.700,26	11.353.114,00
Rückstellungen	67.726,40	61.467,40	127.417,60	226.800,00	259.740,00
Verbindlichkeiten	30.394.484,69	29.400.092,21	28.886.498,37	29.217.391,69	28.187.628,84
Summe	41.346.047,02	40.398.698,15	40.178.211,16	40.650.891,95	39.800.482,84

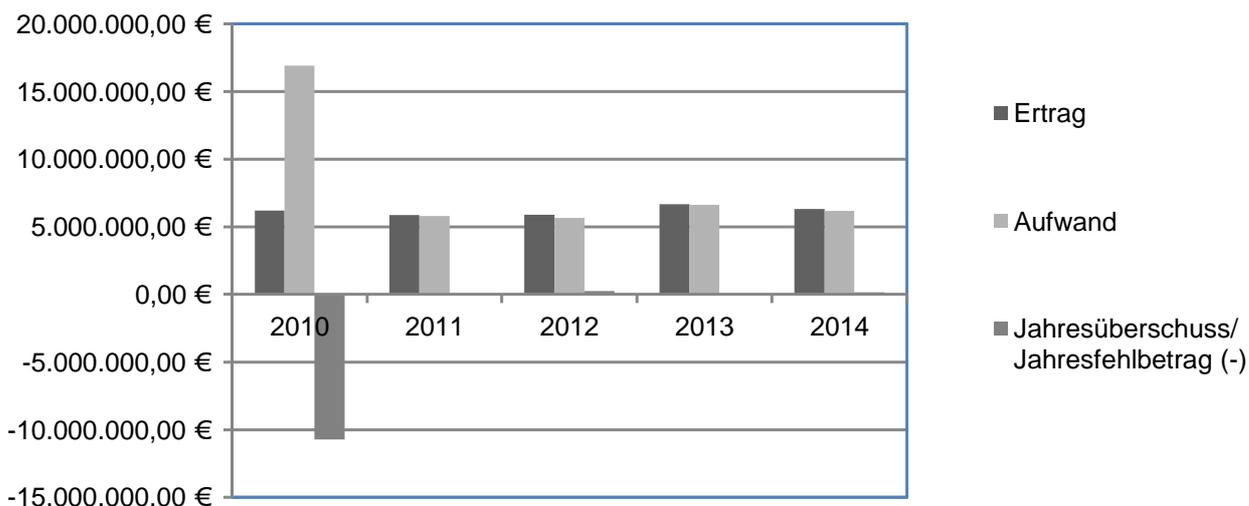
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2010	2011	2012	2013	2014
Umsatzerlöse	5.317.734,11	5.316.823,74	5.152.643,75	5.364.783,97	5.564.594,14
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	0,00	173.510,55	178.101,04	0,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	876.752,77	539.180,82	555.845,76	1.126.341,02	765.314,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.873,22	6.288,61	18.872,15	2.586,14	923,70
Summe	6.201.360,10	5.862.293,17	5.900.872,21	6.671.812,17	6.330.832,48

Aufwand	2010	2011	2012	2013	2014
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	8.362,69	188.952,53	0,00	0,00	271.200,52
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.606.853,35	2.372.361,05	2.611.491,44	2.842.460,42	2.441.418,16
Personalaufwand	518.283,77	485.945,41	527.302,54	408.583,79	339.342,67
Abschreibungen	11.948.286,62	932.417,74	934.336,75	1.387.519,29	1.291.876,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen	609.608,46	632.475,59	442.488,22	929.508,63	818.259,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.219.680,87	1.190.189,84	1.130.801,71	1.067.407,39	1.031.197,84
steuerlicher Aufwand	3.806,64	6.648,40	5.754,77	-6.072,42	-8.877,20
Summe	16.914.882,40	5.808.990,56	5.652.175,43	6.629.407,10	6.184.418,74

	2010	2011	2012	2013	2014
Ertrag	6.201.360,10	5.862.293,17	5.900.872,21	6.671.812,17	6.330.832,48
Aufwand	16.914.882,40	5.808.990,56	5.652.175,43	6.629.407,10	6.184.418,74
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	-10.713.522,30	53.302,61	248.696,78	42.405,07	146.413,74
Gewinn-/Verlustvortrag	145.836,73	-10.731.522,30	0,00	223.827,10	261.991,66
Zuführung/ Entnahme Gewinnrücklage	-145.836,73	10.731.522,30	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Gewinnrücklage gem. § 22 Gesellschaftsvertrag		-5.330,26	-24.869,68	-4.240,51	-14.641,37
Entnahme aus Sonderrücklagen					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	-10.713.522,30	47.972,35	223.827,10	261.991,66	393.764,03

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich



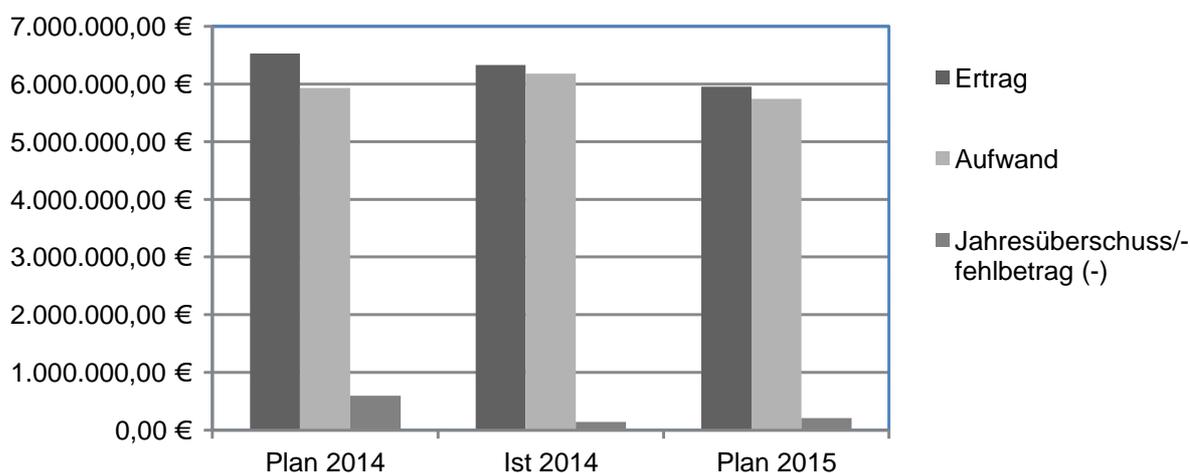
Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2015

Ertrag	Plan 2014	Ist 2014	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2015
Umsatzerlöse	5.647.000,00	5.564.594,14	-82.405,86	-1,46	5.137.000,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	38.000,00	0,00	-38.000,00	-100,00	131.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	843.000,00	765.314,64	-77.685,36	-9,22	687.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	923,70	923,70	/	0,00
Summe	6.528.000,00	6.330.832,48	-197.167,52	-3,02	5.955.000,00

Aufwand	Plan 2014	Ist 2014	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2015
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	271.200,52	271.200,52	100,00	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.777.000,00	2.441.418,16	-335.581,84	-12,08	2.643.000,00
Personalaufwand	330.000,00	339.342,67	9.342,67	2,83	400.000,00
Abschreibungen	1.001.000,00	1.291.876,90	290.876,90	29,06	1.005.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	804.000,00	818.259,85	14.259,85	1,77	741.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.013.000,00	1.031.197,84	18.197,84	1,80	949.000,00
Steuern	6.000,00	-8.877,20	-14.877,20	-247,95	6.000,00
Summe	5.931.000,00	6.184.418,74	253.418,74	4,27	5.744.000,00

	Plan 2014	Ist 2014	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2015
Ertrag	6.528.000,00	6.330.832,48	-197.167,52	-3,02	5.955.000,00
Aufwand	5.931.000,00	6.184.418,74	253.418,74	4,27	5.744.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	597.000,00	146.413,74	-450.586,26	-75,48	211.000,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2015



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014



3

Lagebericht

[31.12.2014]

Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH
Beelitzer Str. 29
14943 Luckenwalde

Inhalt

1 Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses	5
1.1 Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft.....	5
1.2 Geschäftsergebnis	7
1.3 Umsatz- und Auftragsentwicklung	8
1.4 Investitionen.....	9
1.5 Finanzierungsmaßnahmen bzw. –vorhaben	9
1.6 Personal und Sozialbereich	10
2 Darstellung der Lage	10
2.1 Ertragslage.....	10
2.2 Finanzlage.....	10
2.3 Vermögenslage.....	11
2.4 Die Besonderheiten des Jahres 2014	12
3 Prognosebericht.....	12
3.1 Risikomanagement.....	12
3.2 Wirtschaftsplan 2015	13
3.3 Ausblick bis 2017	13
4 Sonstige Angaben	13
4.1 Verwendung von Finanzinstrumenten	13
4.2 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	13
4.3 Zeit für die Geschäftsführung, danke zu sagen!.....	14
1 Allgemeine Angaben	18
2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	18
3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	19
4 Latente Steuern	20
5 Gewinn- und Verlustrechnung.....	20
6 Sonstige Angaben	21

1 Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses

1.1 Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

[Deutschland: Entwicklung über langjährigem Mittel] ^{1*}

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2014 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Prozent (2013: 0,1%). Damit lag das Wachstum deutlich über dem zehnjährigen Mittelwert (1,2%).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate. 2014 lag sie mit nur noch 0,9 Prozent deutlich unter dem Vorjahreswert (1,5%). Der Rückgang der Teuerungsrate ist vor allem auf die deutlich rückläufigen Energiepreise (-6,6%) zurückzuführen. Auch bei den Nahrungsmitteln ergab sich im Jahresvergleich ein Rückgang (-1,2%).

Der deutsche Arbeitsmarkt konnte von der guten konjunkturellen Entwicklung weiterhin profitieren. Im Dezember 2014 lag die Arbeitslosenquote bei 6,4 Prozent. Gegenüber dem Vorjahresmonat (6,7%) entsprach das einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte. Im vierten Quartal 2014 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 412.000 zusätzliche Erwerbstätige gezählt. Damit stieg die Erwerbstätigkeit 2014 auf über 43 Millionen und damit auf einen Rekordwert.

Für 2015 wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen bei Konjunktur und Arbeitsmarkt gerechnet. Die Preisentwicklung dürfte weiterhin schwach bleiben.

[Wohnungswirtschaft wieder mit positiver Bilanz] ^{1*}

2014 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 Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Im Dezember 2014 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,4 Prozent über dem Vorjahreswert.

In vielen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings 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 metropolfremden Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

^{1*} Quelle: BBU 02.2015

[Berlin: Weiter über dem Bundesdurchschnitt]

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich auch weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Plus von 1,8 Prozent (Prognose IBB) lag das Wachstum nicht nur deutlich über dem des Vorjahres (1,2%), sondern auch über dem des Bundes (1,5%). Impulsgeber ist dabei weiterhin der Dienstleistungsbereich, hier vor allem auch der Tourismus.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2014 mit einem Anstieg um 0,8 Prozent sowohl unter dem Niveau des Vorjahres (2,2%) als auch knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts (0,9%). Wesentliche Ursache für diese schwache Entwicklung waren auch in Berlin die Rückgänge bei den Energiepreisen insgesamt (-2,2%), dabei minus 5,9 Prozent bei den Preisen für Heizöl und Kraftstoff.

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2014 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 11,1 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (11,7 %) erneut 0,6 Prozentpunkte. Gerade angesichts des starken Zuzugs in die Stadt ist der fortgesetzte Rückgang der Arbeitslosigkeit sehr bemerkenswert.

[Starker Wohnungsmarkt]^{1*}

Die Berliner Einwohnerzahlen sind 2014 um rund 44.700 gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein zehntes Jahr. Im vierten Jahr in Folge lag es bei über 40.000 Personen. Grundlage hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, aber auch eine weiterhin positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu, während der Leerstand kontinuierlich abnimmt.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2014 eine Steigerung um 1,6 Prozent. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (2,6%), aber oberhalb der Inflationsrate.

[Prognose: Weiter auf Expansionskurs]^{1*}

Für 2015 wird für Berlin ein Wirtschaftswachstum von rund 1,6 Prozent prognostiziert (IBB). Die kräftige wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich demnach fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor niedrigen Neubauleistung andererseits kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes gerechnet werden.

[Brandenburg: Rückgang des Wirtschaftswachstums]^{1*}

Für das Land Brandenburg lagen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch keine abschließenden Konjunkturzahlen für das Jahr 2014 vor. Im ersten Halbjahr lag das Wachstum bei 1,6 Prozent (2013 insgesamt: 0,7%). Für das Gesamtjahr 2014 lässt sich somit von einer insgesamt positiven konjunkturellen Entwicklung ausgehen, die wahrscheinlich auch oberhalb der Werte des Vorjahres liegt.

Mit nur einem Prozent ist die Inflationsrate im Jahresvergleich weiter gesunken (2013: 1,3%), lag aber weiterhin leicht über dem Berliner und dem Bundesdurchschnitt. Eine wesentliche Ursache für

die weitere Abschwächung waren die rückläufigen Energiepreise (-2,2%), dabei minus 5,1 Prozent bei den Preisen für Heizöl und Kraftstoff.

Angesichts der guten Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2014 weiter auf 9,4 Prozent (2013: 9,9%) ab.

[Wohnungsmarkt: Entwicklungen klaffen auseinander] ^{1*}

Bei den Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2014 eine Zunahme um durchschnittlich 0,9 Prozent. Damit blieb die Nettokaltmietenentwicklung weiterhin 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.

[Brandenburg weiterhin im Aufwind] ^{1*}

Für das Jahr 2015 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.

1.2 Geschäftsergebnis

[Kerngeschäft]

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

In die Ergebnisrechnung sind die Aufwendungen und Erträge der 1.390 Wohnungen (1.464 WE ges.; in 2013: 1.418 WE (1.519 WE ges.)) mit einer Gesamtwohnfläche von 77.819,81 m² (81.567 m² ges.; in 2013: 79.653,99 m² (84.961 m² ges.)) geflossen.

Das Handeln der Gesellschaft war darüber hinaus bestimmt durch die Aufgabe, sich von den unsanierten Einzelstandorten zu trennen.

[Jahresüberschuss]

Als Jahresüberschuss wurden 146,4 Tsd. € (in 2013: 42,4 Tsd. €) ermittelt. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahreswert 2013 werden nachfolgend erläutert und sind im Einzelnen in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

1.3 Umsatz- und Auftragsentwicklung

[Umsatz]

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Berichtsjahr 5.531.065,71 € und lagen damit über denen des Vorjahres (in 2013: 5.329.533,11 €). Neben den Schwankungen aus der Betriebskostenabrechnung führten die Mieteinnahmen aus den sanierten Objekten Parkstraße 5 und Parkstraße 71 zu signifikanten Umsatzsteigerungen.

[Erlösschmälerungen]

Seit 2009 gelang es der Gesellschaft, die Erlösschmälerungen wegen Wohnungsleerstand stetig zu verringern. Diese Entwicklung wurde auch in 2014 fortgesetzt. Mit -711.419,68 € sind die Erlösschmälerungen in 2014 um mehr als die Hälfte geringer als in 2009 (-1.484.929,84 €). Dies wurde zum überwiegenden Teil durch den Verkauf von unsanierten Altbauobjekten erreicht, die einen hohen Wohnungsleerstand aufweisen.

Entgegen der Leerstandsentwicklung im Gesamtbestand nahm im Kernbestand der Gesellschaft die Anzahl an leer stehenden Wohnungen leicht zu.

[Mietrückstände]

Die Forderungen aus der Vermietung erhöhten sich in 2014 auf 520.136,83 € (in 2013: 464.373,86 €). Dieser Anstieg resultierte aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013. Da in 2012 auf eine Anpassung der Vorauszahlungen verzichtet wurde, ergaben sich erhebliche Nachzahlungen.

DIE LUCKENWALDER nimmt Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen für zum Bilanzstichtag beendete Mietverhältnisse in Höhe von 90 % und für aktive Mietverhältnisse in Höhe von 40 % vor. Damit verbleiben bilanziell Forderungen aus der Vermietung i.H.v. 114.601,52 (in 2013: 106.698,65).

Trotz eines konsequenten gerichtlichen und außergerichtlichen Mahnwesens, werden durch die zunehmende Zahl an privaten Insolvenzen, die steigenden Betriebskosten und durch sonstige Kaufkraftverluste höhere Mietrückstände nicht auszuschließen sein.

[Leerstand]

Die zentrale Herausforderung der Gesellschaft liegt weiterhin im „Beseitigen“ des Leerstandes.

Bezogen auf den Gesamtbestand mit 1.464 Wohnungen standen am 31.12.2014 341 WE (23,29 %) leer; das sind 31 Wohnungen weniger als im Vorjahr). Dabei handelt es sich ganz überwiegend um den nahezu vollständig leerstehenden Aussonderungsbestand (74 WE) und um unsanierte Wohnungsbestände.

Der Leerstand von Wohneinheiten im Kernbestand mit 1.390 Wohnungen beträgt 19,21 % (in 2013: 19,11 %). Im vollsanierten Bestand beträgt der Leerstand 4,96 % (in 2013: 3,95 %) bezogen auf den Kernbestand.

Durch den Verkauf des Aussonderungsbestandes trennt sich *DIE LUCKENWALDER* von dem unrentablen Gebäudebestand und damit von einem Teil des Leerstandes. Für ein unsaniertes Wohngebiet begann die Planung einer Sanierung, um leerstehende Wohnungen wieder vermietbar zu machen.

Im Berichtsjahr wurden keine leerstehenden Wohnungen durch das Abreißen ganzer Gebäude vom Markt genommen. Perspektivisch wird aber mit weiteren Abrissen gerechnet werden müssen, um eine Marktanpassung zu erreichen.

[Wohnungsbestand]

Im Berichtsjahr sank der Wohnungsbestand auf 1.464 WE (in 2013: 1.519 WE).

Durch Objektverkäufe verringerte sich der Bestand um 61 Wohnungen. Durch Umbaumaßnahmen erhöhte sich der Bestand um 6 Wohnungen

Seit 2009 hat die Gesellschaft 65 Grundstücke mit Wohnbauten veräußert.

In den nächsten Jahren wird sich der Wohnungsbestand weiter reduzieren, zunächst durch den Verkauf der überwiegend leer stehenden Einzelstandorte und später durch mögliche Abrissmaßnahmen.

1.4 Investitionen

[Instandhaltung - Werte]

Insgesamt hat *DIE LUCKENWALDER* inkl. Aktivierungen 534,4 Tsd. € (in 2013: 2.543,5 Tsd. €) in den Wohnungsbestand investiert.

[Instandhaltung - Niveau]

In den Wohnungsbestand konnten 4,98 € pro m² Wohnfläche fließen (in 2013: 5,12 € 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 nur die notwendigsten Instandhaltungen durchgeführt werden konnten und nur in sehr begrenztem Maße Modernisierungen möglich waren.

1.5 Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert. Für die Projekte in der Parkstraße wurden Darlehen i. H. v. 106,7 Tsd. € valutiert. *DIE LUCKENWALDER* tilgte alle Darlehen auf Basis der jeweiligen Tilgungspläne fristgerecht. Ferner wurden im Berichtsjahr Sondertilgungen i. H. v. 25,0 Tsd. € geleistet.

Die Summe der Darlehensvaluten reduzierte sich von 26,5 Mio. € am 31.12.2013 um 0,9 Mio. € Tilgung auf 25,6 Mio. € zum Bilanzstichtag. In dieser Summe sind die Altschulden i. H. v. 3,8 Mio. € (in 2013: 3,9 Mio. €) und ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. 586 Tsd. € (in 2013: 596 Tsd. €) enthalten.

1.6 Personal und Sozialbereich

Der Personalbestand bezogen auf die unbefristeten Arbeitsverhältnisse ist mit 7 Mitarbeitern/innen konstant geblieben. Im Berichtsjahr konnte eine zweite Auszubildende eingestellt werden. Insgesamt werden 9 Mitarbeiter/innen beschäftigt.

DIE LUCKENWALDER ist seit Ende 2012 Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.; sie hält eine nicht tarifgebundene Betreuungsmitgliedschaft.

Im Berichtsjahr wurde mehr Wert auf die Aus- und Weiterbildung gelegt, es fielen Kosten i. H. v. 12,3 Tsd. € (in 2013: 0,9 Tsd. €) an.

2 Darstellung der Lage

Die Lage der Gesellschaft wird im Wesentlichen durch die Herausforderungen des anhaltend schwierigen lokalen Wohnungsmarktes bestimmt. Die vorsichtig eingeschätzte, positive Entwicklung spiegelt sich beim Betrachten der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wider.

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage konnte im Berichtsjahr weiter verbessert werden. Mit einem Jahresüberschuss von 146,4 Tsd. € (in 2013: 42,4 Tsd. €) wurde das Jahresergebnis des Vorjahres übertroffen.

Die ordentlichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung sind gestiegen, die Erträge aus den Grundstücksverkäufen sind gegenüber dem Vorjahr geringer ausgefallen, ebenso die Bestandsveränderungen bei den Betriebskosten.

Bei den Aufwendungen führten niedrigere Verbräuche zu geringeren Betriebskosten (- 302 T€), bei allen anderen Positionen konnten durch konsequentes Kostenmanagement Einsparungen i.H.v. 411,6 T€ erzielt werden.

Die Einzelwerte sind der Anlage zum diesem Bericht zu entnehmen.

2.2 Finanzlage

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

[Flüssige Mittel]

Am 31.12.2014 standen flüssige Mittel i. H. v. 934,0 Tsd. € zur Verfügung, gegenüber 583,3 Tsd. € am 31.12.2013.

[Cashflow]

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein Cashflow von 867,6 Tsd. € erwirtschaftet (in 2013: 645,3 Tsd. €). Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich per Saldo Mittelabflüsse i. H. v. -874,0 Tsd. € (in 2013: 332,9 Tsd. €) und aus der Investitionstätigkeit resultierten per Saldo Mittelabflüsse i. H. v. 357,1 Tsd. € (in 2013: -1.356,7 Tsd. €). Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft konnte um 350,7 Tsd. € (2013: -378,5 Tsd. €) erhöht werden.

Die äußerst angespannte Liquiditätssituation des Vorjahres löst sich ein wenig. Die Liquiditätsreserve für das laufende Geschäft konnte verbessert werden, die Situation ist aber weiterhin als angespannt zu bezeichnen.

Für dringend notwendige Instandhaltungsmaßnahmen und zukunftsorientierte Investitionen konnte noch keine Liquidität angespart werden.

2.3 Vermögenslage

[Bilanzvolumen]

Das Bilanzvolumen der Gesellschaft verminderte sich im Geschäftsjahr 2014 von 38.619,9 Tsd. € um 680,1 Tsd. € auf 37.939,8 Tsd. € (in 2013: von 38.124,8 Tsd. € um 495,1 Tsd. € auf 38.619,9 Tsd. €). Die wesentlichen Veränderungen sind in den Sachanlagen zu verzeichnen.

[Eigenkapital]

Das Eigenkapital liegt zum 31.12.2014 mit 29,92 % leicht über dem Wert des Vorjahres (in 2013: 29,02 %) und auch weiterhin unter dem Branchendurchschnitt von 36,71 %. (Stand: 2013)

[Ertragswert]

Für alle Bestandsimmobilien, die im Berichtsjahr Mieterträge erwirtschafteten, wurde zum Bilanzstichtag 31.12.2014 der Ertragswert berechnet. In Summe wurde ein Ertragswert von 34.192 Tsd. € ermittelt. Der Buchwert der betreffenden Bestandsimmobilien liegt am 31.12.2014 bei 32.119 Tsd. €, was eine theoretische stille Reserve i.H.v. 2.073 Tsd. € bedeutet. Für die Objekte Parkstraße 5 und Parkstraße 71 wurde eine gesonderte Ertragswertberechnung durchgeführt. Der Ertragswert beträgt in Summe beider Objekte 3.439 Tsd. €.

[Buchwertanpassungen]

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft führte in den einzelnen Wohngebieten zu keinen signifikanten Veränderungen der Leerstandsquoten. Somit sind im Berichtsjahr keine Einzelwertberichtigungen vorzunehmen.

Bei den aktivierten Investitionen in die Objekte Parkstraße 5 und Parkstraße 71 wurden außerordentliche Abschreibungen auf beide Objekte vorgenommen, um die Buchwerte an die Ertragswerte anzupassen.

2.4 Die Besonderheiten des Jahres 2014

[Die Investitionen]

DIE LUCKENWALDER hat die Sanierung der Objekte Parkstr. 5 und Parkstr. 71 erfolgreich abgeschlossen, bis zum Ende des Berichtsjahres wurden alle Wohnungen vermietet.

[Minimale Instandhaltung]

Die Instandhaltung bleibt auf einem sehr niedrigen Niveau. *DIE LUCKENWALDER* beschränkte sich auf die dringend notwendigen Reparaturen und Sicherungsmaßnahmen.

[Stadtentwicklung]

Die in 2013 geänderte Geschäftspolitik des Unternehmens setzte deutliche Impulse für die Stadtentwicklung in den verschiedenen Stadtteilen. Besonders im Quartier Dahmer und Parkstraße wurden einige der verkauften Immobilien durch die neuen Eigentümer saniert: die gewünschte Stadtentwicklung findet statt!

[Die langfristige Unternehmensplanung]

Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres hat die Geschäftsführung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin ein Projekt durchgeführt, mit dem Ziel, eine langfristige Unternehmensplanung zu verabschieden. Das Ergebnis wurde in der Aufsichtsratssitzung am 21. Mai 2014 beschlossen. Die ambitionierten Ziele stellen eine besondere Herausforderung für die Gesellschaft dar.

[Änderung des Gesellschaftsvertrages]

Im zweiten Halbjahr wurde ein weiterer Meilenstein erreicht. Die notwendigen Änderungen des Gesellschaftsvertrages wurden um sinnvolle Anpassungen ergänzt und in einem gemeinsamen Prozess zwischen Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterin erarbeitet. Das abgestimmte Ergebnis wurde am 26. November 2014 durch den Aufsichtsrat verabschiedet.

Die Gesellschafterin wird den neuen Gesellschaftsvertrag in 2015 beurkunden und eintragen lassen.

3 Prognosebericht

3.1 Risikomanagement

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

3.2 Wirtschaftsplan 2015

[Basis: die langfristige Unternehmensplanung]

Auf der Basis der langfristigen Unternehmensplanung wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2015 aufgestellt, der Aufsichtsrat hat seine Zustimmung in der Sitzung am 26. November 2014 erteilt.

Der Wirtschaftsplan lässt für das Jahr 2015 ein positives Ergebnis i.H.v. ca. 200 T€ erwarten, wobei dieses Ergebnis von den Erträgen aus dem Verkauf des Aussonderungsbestandes getragen wird.

Die Liquiditätssituation wird sich bei planmäßigem Verlauf weiter stabilisieren und am Ende des Geschäftsjahres eine Erhöhung an liquiden Mittel um ca. 180 T€ ermöglichen.

3.3 Ausblick bis 2017

[Ergebnisentwicklung 2015-2017]

Die Ergebnisse der jeweiligen Geschäftsjahre hängen sehr stark von den erzielten Verkaufserlösen ab und werden sich bei planmäßigem Verlauf zwischen 100 T€ und 200 T€ p.a. bewegen.

[Liquiditätsentwicklung 2015-2017]

Zur Sicherung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit soll ein Finanzmittelbestand von min. 1 Mio. € aufgebaut werden. Die darüber hinaus erwirtschafteten Mittel werden für zukünftige Investitionen reserviert.

4 Sonstige Angaben

4.1 Verwendung von Finanzinstrumenten

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

4.2 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

[keine besonderen Vorkommnisse]

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2014 gab es keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung.

[Liquiditätssituation]

Die besondere Liquiditätssituation erfordert weiterhin einen besonders umsichtigen Umgang mit den liquiden Mitteln. Die Gesellschaft ist trotz dieser Situation jederzeit zahlungsfähig gewesen.

4.3 Zeit für die Geschäftsführung, danke zu sagen!

Die besondere Situation im Berichtsjahr forderte 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 9. April 2015



Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

gez.
Horst-Ulrich König
Geschäftsführer

3.3.2.1. Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2014

Mit Beschluss 31/121/14 hat der Aufsichtsrat der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH am 21.05.2014 die

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Lentzeallee 107
14195 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2014 bestellt.

- Umfang der durchgeführten Prüfung

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

- Ergebnis der durchgeführten Prüfung

Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

3.3.3. Kommunalrechtliche Bestimmungen

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

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

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

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

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

Die Prüfung wurde im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses ausgeführt und die Ergebnisse in Anlage VI 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.