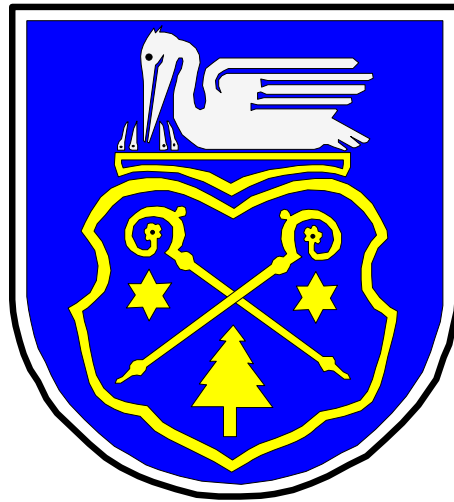




Stadt Luckenwalde

Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2016

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 31.12.2016	5
2.2	Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2016	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 - 21
3.1.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	22
3.1.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	23
3.2	Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH	24
3.2.1	Rechtliche Verhältnisse	24 - 25
3.2.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	26 - 29
	Anlage: Lagebericht	30 - 38
3.2.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	39
3.2.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	40
3.3	Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	41
3.3.1	Rechtliche Verhältnisse	41 - 42
3.3.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	43 - 46
	Anlage: Lagebericht	47 - 57
3.3.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	58
3.3.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	59
3.4	LUBA Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	60
3.4.1	Rechtliche Verhältnisse	60 - 61

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.

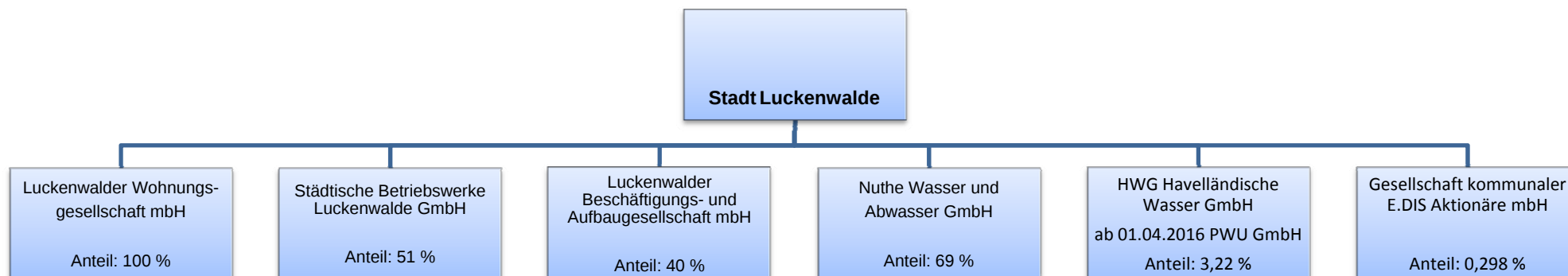
1.4 Umfang der Darstellung

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 2016 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 2016 und 2017 hinzugezogen, um Vergleiche zwischen den Ist- und Plandaten vornehmen zu können. Ferner wurde für jede Gesellschaft ein Bericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 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 31.12.2016



2.2 Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2016

Gesellschaft, Sitz	Stammkapital / €	Anteil / €	Anteil / %	Anteilseigner
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	2.568.100,00	2.568.100,00	100,00	Stadt Luckenwalde
Städtische Betriebe Luckenwalde GmbH	3.000.000,00	1.530.000,00	51,00	Stadt Luckenwalde
		870.000,00	29,00	e.dis Energie Nord AG
		600.000,00	20,00	EWE AG
Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	217.500,00	87.000,00	40,00	Stadt Luckenwalde
		87.000,00	40,00	Landkreis Teltow-Fläming
		43.500,00	20,00	Gemeinde Nuthe-Urstromtal
Nuthe Wasser und Abwasser GmbH	3.835.000,00	2.646.150,00	69,00	Stadt Luckenwalde
		1.188.850,00	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

2.3.1 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde bisher übernommenen Ausfallbürgschaften

Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Betrag € (per 31.12.16)	Kreditinstitut	Aufnahmejahr	Ursprungswert in €	Stand per 31.12.2015 in €	Tilgung 2016 in €	Maßnahme
10.685,94	Kreditanstalt für Wiederaufbau	1992	428.636,44	32.119,30	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 31.12.2016 noch 1.084.533,84 €.

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

Per 31.12.2016 valutieren diese Kredite noch mit 3.477.987,57 €.

2.3.2 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen

Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Darlehensbetrag in €	Jahr der Darlehensgewährung	Stand per 31.12.2016 in €	Tilgung in 2015 in €	Maßnahme
800.000,00	2007	306.487,56	259.173,47	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 €	
	2015	2016	2015	2016
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	/	/	/	/
Städtische Betriebe Werke GmbH	/	/	924.689,67	1.239.884,46
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) gültig bis zum 11.05.2015. Neufassung vom 12.05.2015 (UR-Nr. H 602 / 2015 des Notars T. Heintze 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 an Unternehmen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben oder pachten, wenn sichergestellt ist, dass in deren Gesellschaftsvertrag die Anwendung von § 96 Abs. 1 BbgKVerf festgeschrieben ist. Sie kann sich ferner anderer Unternehmen bedienen, sowie aufgrund von Dienstleistungsverträgen Leistungen für Dritte erbringen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass gegenüber dem Hauptzweck das Ausmaß und der Umfang deutlich nachrangig sind und dies für die Erfüllung des Hauptzweckes erforderlich und sinnvoll ist, sowie ausschließlich zur Auslastung von freien Kapazitäten dient.

- **Beteiligungsverhältnisse**

Gesellschafter	Geschäftsanteil in €	Anteil in %
Stadt Luckenwalde	2.646.150,00	69
Gemeinde Nuthe-Urstromtal	1.188.850,00	31
Stammkapital	3.835.000,00	100

- **Organe der Gesellschaft**

a) Geschäftsführer

Frau Dagmar Stenzel

b) Aufsichtsrat

Vertreter der Stadt Luckenwalde:

Herr Ingo Reinelt Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Matthias Grunert
Herr Erik Scheidler
Herr Michael Wessel
Frau Dr. Margitta- Sabine Haase

Vertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Frau Bürgermeisterin Monika Nestler stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Herr Gerd Heine
Herr Ulf Neugebauer
Herr Frank Klose

Gesellschafterversammlung

Gesellschaftervertreter der Stadt Luckenwalde:

Herr Ingo Reinelt
Herr Manfred Thier
Herr Bert Lindner

Gesellschaftervertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Frau Bürgermeisterin Monika Nestler
Frau Kuhlbrodt
Herr Neugebauer

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2016 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	17
gewerbliche Arbeitnehmer	20
gesamt	37

3.1.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

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

		2012	2013	2014	2015	2016
Mengenangaben in m³	Trinkwasserförderung	1.199.021,00	1.169.183,00	1.179.973,00	1.241.310,00	1.236.419,00
	Trinkwasserabsatz	1.052.050,00	1.025.492,00	1.040.287,00	1.064.666,00	1.088.495,00
	Netzverluste	134.849,00	132.000,00	127.683,00	166.346,00	135.749,00
	Eigenverbrauch	12.092,00	11.691,00	12.003,00	10.298,00	12.175,00
Grundpreise pro Monat in € (netto)	QN 1,5	5,25	5,25	5,40	5,40	5,80
	QN 2,5	8,93	8,93	9,18	9,18	9,86
	QN 3,5	12,08	12,08	12,42	12,42	13,34
	QN 6	21,00	21,00	21,60	21,60	23,20
	QN 10	35,18	35,18	36,18	36,18	38,86
	QN 15	52,50	52,50	54,00	54,00	58,00
	QN 25	87,68	87,68	90,18	90,18	96,86
	QN 40	139,65	139,65	143,64	143,64	154,28
	QN 60	210,00	210,00	216,00	216,00	232,00
	QN 100	350,18	350,18	360,18	360,18	386,86
	QN 150	525,00	525,00	540,00	540,00	580,00
Mengenpreis in €/m³ (netto)	Normaltarif	1,65	1,65	1,73	1,73	1,73
	Gewerbetarif					
Versorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.138	27.170	27.066	27.570	27.731
	Einwohner Luckenwalde	20.417	20.451	20.366	20.682	20.906
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.721	6.719	6.700	6.888	6.825
	Kunden gesamt	7.222	7.245	7.253	7.293	7.331
	Kunden Luckenwalde	4.853	4.869	4.871	4.909	4.941
	Kunden Nuthe-Urstromtal	2.369	2.376	2.382	2.384	2.390
Wasserwerke	Anzahl	3	3	3	3	3
	Kapazität m³	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00
	Auslastung %	64	64	64	64	64
Rohrnetz	Gesamtnetz in km	319	319	321	321	321
	Haupt- u. Versorgungs- leitungen in km	246	246	247	247	247
	Hausanschlussleitungen in km	73	73	74	74	74

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

		2012	2013	2014	2015	2016
Mengenangaben in m³	Abwasseranfall auf KA	1.639.529,00	1.700.798,00	1.402.374,00	1.447.803,00	1.512.141,00
	davon Fremdwasser	267.103,00	370.047,00	461.468,00	492.278,00	511.233,00
	Fäkalienentsorgung	46.283,00	45.364,00	45.014,00	46.089,00	47.109,00
	entsorgte AW-Menge	880.882,00	882.500,00	895.893,00	909.436,00	953.799,00
Grundgebühr pro Monat in € (netto)	QN 1,5	3,19	3,19	3,50	3,50	3,50
	QN 2,5	5,42	5,42	5,95	5,95	5,95
	QN 3,5	7,34	7,34	8,05	8,05	8,05
	QN 6	12,76	12,76	14,00	14,00	14,00
	QN 10	21,37	21,37	23,45	23,45	23,45
	QN 15	31,90	31,90	35,00	35,00	35,00
	QN 25	53,27	53,27	58,45	58,45	58,45
	QN 40	84,85	84,85	93,10	93,10	93,10
	QN 60	127,60	127,60	140,00	140,00	140,00
	QN 100	212,77	212,77	233,45	233,45	233,45
	QN 150	319,00	319,00	350,00	350,00	350,00
Mengengebühr in € /m³ (netto)		2,99	2,99	3,56	3,56	3,52
ermäßigte Mengengebühr für Beckenwasser in €/m³ (netto)		1,58	1,58	2,68	2,68	1,68
Entsorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.138	27.170	27.066	27.570	27.731
	Einwohner Luckenwalde	20.417	20.451	20.366	20.682	20.906
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.721	6.719	6.700	6.888	6.825
	Kunden gesamt	5.566	5.611	5.688	5.731	5.783
	Kunden Luckenwalde	4.397	4.429	4.446	4.485	4.536
	Kunden Nuthe-Urstromtal	1.169	1.182	1.242	1.246	1.247
Kläranlagen	Anzahl	1	1	1	1	1
	Kapazität (EW)	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	Auslastung (%)	91	91	91	91	91
Kanalnetz	Gesamtnetz in km	243	244	251	253	254
	Schmutzwasserleitungen in km	181	181	186	188	189
	Regenwasserleitungen in km	45	46	47	47	47
	Hausanschlussleitungen in km	17	17	18	18	18

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2012	2013	2014	2015	2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	263.628,09	286.009,09	301.366,09	374.955,09	376.287,09
Sachanlagenvermögen	28.346.802,64	28.012.691,26	27.265.142,51	27.014.813,19	26.892.627,85
Anlagevermögen	28.610.430,73	28.298.700,35	27.566.508,60	27.389.768,28	27.268.914,94
Vorräte	101.048,30	106.120,23	110.995,37	110.726,45	123.999,06
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	1.454.223,15	1.503.243,21	1.647.633,68	1.415.420,71	1.529.279,67
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	891.381,33	550.990,52	1.686.651,78	1.299.592,11	2.855.352,57
Umlaufvermögen	2.446.652,78	2.160.353,96	3.445.280,83	2.825.739,27	4.508.631,30
Rechnungsabgrenzungsposten	725,01	504,10	554,01	1.555,80	799,10
Akiver Unterschiedsbetr. aus Vermögensverr.		14.069,15	22.293,18	11.592,19	9.046,40
Summe	31.057.808,52	30.473.627,56	31.034.636,62	30.228.655,54	31.787.391,74

Passiva	2012	2013	2014	2015	2016
gezeichnetes Kapital	3.834.689,11	3.834.689,11	3.834.689,11	3.835.000,00	3.835.000,00
Gewinnrücklage				707.074,18	707.074,18
Gewinn-/Verlustvortrag	3.432.636,45	3.880.223,47	4.265.482,40	4.265.482,40	4.872.546,12
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	447.587,02	385.258,93	707.385,07	607.063,72	674.228,20
Eigenkapital	7.714.912,58	8.100.171,51	8.807.556,58	9.414.620,30	10.088.848,50
Sonderposten für Hausanschlusskostenbeiträge und Baukostenzuschüsse	6.348.520,66	6.167.337,17	6.013.178,27	5.709.167,84	5.527.748,11
Sonderposten für Fördermittel und Investitionszuschüsse	4.391.779,44	3.957.129,54	3.576.186,65	3.430.355,77	3.133.612,98
Rückstellungen	383.337,89	211.926,47	524.034,17	502.598,09	586.848,66
Verbindlichkeiten	12.219.257,95	12.037.062,87	12.113.680,95	11.171.913,54	12.450.333,49
Summe	31.057.808,52	30.473.627,56	31.034.636,62	30.228.655,54	31.787.391,74

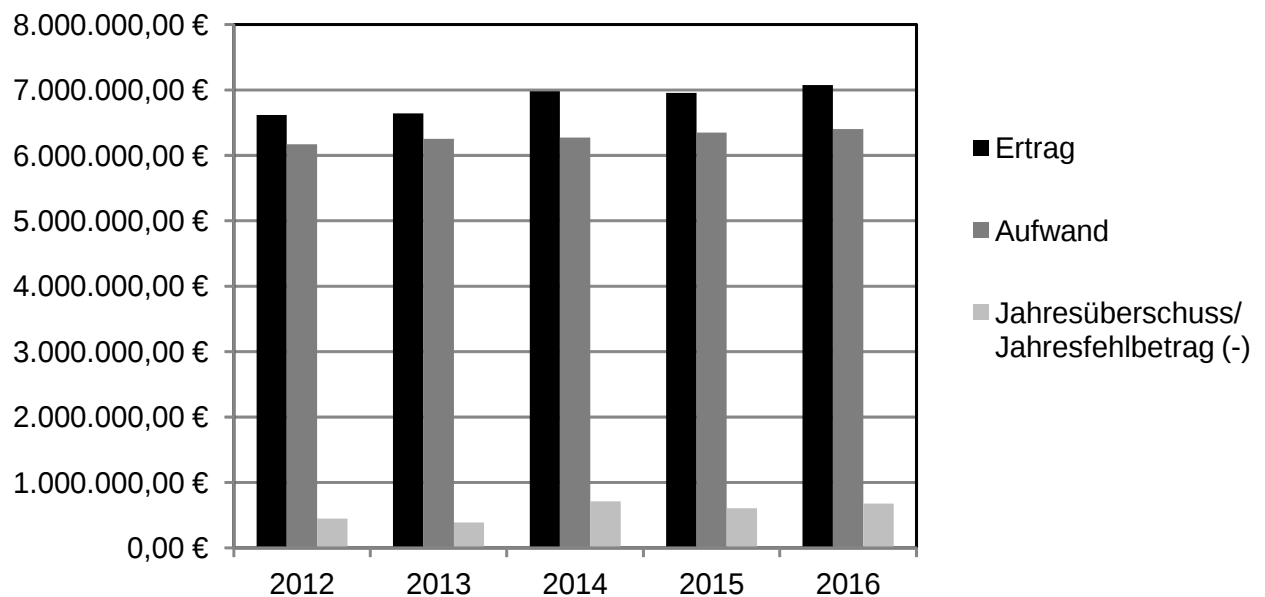
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2012	2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse	5.483.346,11	5.461.958,98	5.902.024,28	5.965.484,54	6.074.889,58
Aktiviertete Eigenleistungen	91.120,75	78.475,18	81.319,25	92.513,50	122.973,75
Sonstige betriebliche Erträge	1.017.994,09	1.078.917,83	980.052,03	886.610,54	874.555,79
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.072,94	18.927,40	13.869,31	7.387,91	817,69
Summe	6.613.533,89	6.638.279,39	6.977.264,87	6.951.996,49	7.073.236,81

Aufwand	2012	2013	2014	2015	2016
Materialaufwand	1.181.102,86	1.213.219,70	1.149.258,30	1.222.699,78	1.342.837,14
Personalaufwand	2.019.567,73	2.113.120,70	2.096.974,04	2.061.197,58	2.040.577,03
Abschreibungen	1.760.864,27	1.835.164,75	1.813.854,32	1.795.529,96	1.829.614,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	537.093,66	484.991,80	498.452,77	611.548,42	592.352,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	473.087,12	441.123,67	422.506,44	402.987,43	321.065,31
Steuern	194.231,23	165.399,84	288.833,93	250.969,60	272.562,82
Summe	6.165.946,87	6.253.020,46	6.269.879,80	6.344.932,77	6.399.008,61

	2012	2013	2014	2015	2016
Ertrag	6.613.533,89	6.638.279,39	6.977.264,87	6.951.996,49	7.073.236,81
Aufwand	6.165.946,87	6.253.020,46	6.269.879,80	6.344.932,77	6.399.008,61
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	447.587,02	385.258,93	707.385,07	607.063,72	674.228,20
Gewinn-/Verlustvortrag	3.432.636,45	3.880.223,47	4.265.482,40	4.265.482,40	4.872.546,12
Einstellung in Gewinnrücklage				707.074,18	
Ausschüttung an die RWE Energy AG gem. Konsortialvertrag	/	/	/	/	/
Bilanzgewinn/- verlust (-)	3.880.223,47	4.265.482,40	4.972.867,47	4.165.471,94	5.546.774,32
Bilanzgewinn korrigiert infolge der aus der Betriebsprüfung resultierenden Steuernachzahlung	/	/	/	/	/

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

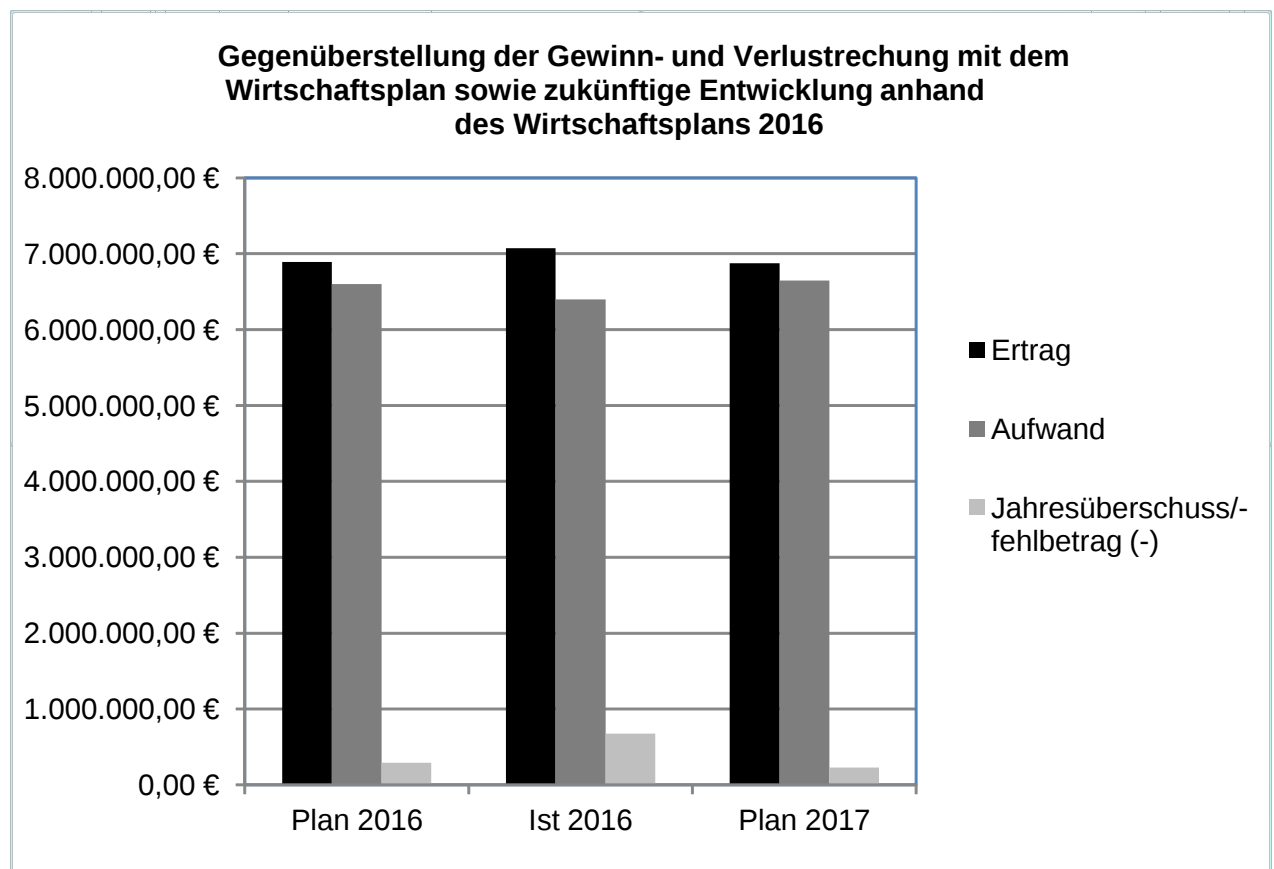


Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2017

Ertrag	Plan 2016	Ist 2016	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2017
Umsatzerlöse	5.751.000,00	6.074.889,58	323.889,58	5,63	5.751.000,00
Aktiviert Eigenleistungen	100.000,00	122.973,75	22.973,75	22,97	90.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.032.000,00	874.555,79	-157.444,21	-15,26	1.023.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.000,00	817,69	-8.182,31	-90,91	11.000,00
Summe	6.892.000,00	7.073.236,81	181.236,81	2,63	6.875.000,00

Aufwand	Plan 2016	Ist 2016	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2017
Materialaufwand	1.263.000,00	1.342.837,14	79.837,14	6,32	1.266.000,00
Personalaufwand	2.181.000,00	2.040.577,03	-140.422,97	-6,44	2.258.000,00
Abschreibungen	1.880.000,00	1.829.614,13	-50.385,87	-2,68	1.966.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	618.000,00	592.352,18	-25.647,82	-4,15	612.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	519.000,00	321.065,31	-197.934,69	-38,14	429.000,00
Steuern	140.000,00	272.562,82	132.562,82	94,69	116.000,00
Summe	6.601.000,00	6.399.008,61	-201.991,39	-3,06	6.647.000,00

	Plan 2016	Ist 2016	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2017
Ertrag	6.892.000,00	7.073.236,81	181.236,81	2,63	6.875.000,00
Aufwand	6.601.000,00	6.399.008,61	-201.991,39	-3,06	6.647.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	291.000,00	674.228,20	383.228,20	131,69	228.000,00



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

1. Grundlagen der Gesellschaft

Die NUWAB GmbH ist ein kommunales Unternehmen mit 69%iger Beteiligung der Stadt Luckenwalde und 31%iger Beteiligung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal. Ihre Aufgaben sind die Trinkwasserversorgung und die 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 – konkretisiert im „Ver- und Entsorgungsvertrag über die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in der Stadt Luckenwalde und Gemeinde Nuthe-Urstromtal vom 13.01.1997 in der Neufassung vom 24.04.2009“ - ermittelt.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2016 haben sich für eine Kalkulationsperiode von zwei Jahren 2016/2017 Preise und Gebühren gegenüber der vorherigen Kalkulationsperiode 2014/2015 im Bereich Trinkwasser bei konstanten Mengenpreisen die Grundpreise leicht erhöht und im Abwasserbereich die Mengengebühren bei gleichbleibenden Grundgebühren verringert.

2. Wirtschaftsbericht

Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Das Ergebnis des Jahres 2016 nach Ertragsteuer liegt damit um T€ 67 über dem Vorjahresergebnis. Insgesamt wurde das im Wirtschaftsplan 2016 ausgewiesene

Ergebnis um T€ 383 überschritten. Hierbei entfallen T€ 209 auf den Trinkwasserbereich und T€ 174 auf den Abwasserbereich.

Ursächlich hierfür waren zum Einen Mehrerlöse und zum Anderen die Nichtinanspruchnahme von Aufwandspositionen.

Die Erlöse aus der Hauptleistung, d. h. vorrangig die Erlöse aus dem Betreiberentgelt für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung liegen geringfügig in der Position des variablen Entgelts mit insgesamt rd. T€ 40 über dem Planansatz.

Im Vergleich zu den Mengen des Vorjahres ist im Trinkwasser ein Anstieg von rd. 20 Tm³ und im Abwasser ein Anstieg von rd. 41 Tm³ zu verzeichnen. Die im Wirtschaftsjahr in Rechnung gestellte Trinkwassermenge betrug insgesamt, incl. des Sondervertragskunden und der Korrekturen der Vorjahre, 1.084.797 m³ und lag damit um 4,1 % über dem Planwert von 1.042.000 m³ und um 2 % über dem Vorjahreswert. Im Abwasserbereich betrug die berechnete entsorgte Menge 950.600 m³ und lag damit um 5,6 % über dem Planwert von insgesamt (incl. Sondervertragskunde und Korrekturen Vorjahre) 900.000 m³. Gegenüber dem Vorjahreswert von 909.436 m³ bedeutet dies einen leichten Anstieg um 4,5 %.

Als Folge der Rückabwicklung eines Altersteilzeitvertrages und dem Ende von Entgeltfortzahlungen aufgrund von langer Krankheit wurden die Personalkosten um rd. T€ 127 nicht in Anspruch genommen.

Die Nichtinanspruchnahme von Leistungen im Bereich der Kosten für Datenverarbeitung und die Unterschreitung in der Position sonstige Aufwendungen (geringe Forderungsverluste, Einstellung in die Wertberichtigungen, periodenfremder Aufwand) waren die Hauptursache für die Unterschreitung des Sonstigen betrieblichen Aufwands um rd. T€ 41.

Die Position Materialaufwand/Fremdleistungen wurde insgesamt um 5,8 % (T€ 74) überschritten. Ursächlich dafür war im Trinkwasserbereich die Inanspruchnahme von Fremdleistungen für das Herstellen der Baufreiheit im Zusammenhang mit dem Auswechseln der Hausanschlüsse. Diese Leistung wurde an den Grundstückseigentümer weiterberechnet und findet in den Sonstigen betrieblichen Erträgen seinen Niederschlag.

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

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Luckenwalde	1.111.519	1.135.787	1.110.622	1.120.135	1.179.080	1.168.369
Nuthe-Urstromtal	62.896	63.234	58.662	59.838	62.230	68.050
Gesamtmenge (Mengenangaben in m³)	1.174.415	1.199.021	1.169.284	1.179.973	1.241.310	1.236.419
Veränderung zum Vorjahr in %		2,10%	-2,48%	0,91%	5,20%	-0,39%

Die Werksabgabe vermindert um die Wasserverluste ergibt die in Rechnung gestellten Mengen. Die Wasserverluste schwanken von Jahr zu Jahr, abhängig von den Rohrbrüchen. Gegenüber dem Jahr 2015 haben sich Wasserverluste trotz des Anstiegs der Störfälle von rd. 14 % auf rd. 12 % verringert.

Die in 2016 **abgerechnete Wassermenge** stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 2 % auf rd. Tm³ 1.085 an.

Gegenüber dem Jahr 2015 wurden 20.673 m³, somit rd. 2 %, mehr in Rechnung gestellt. Gegenüber dem Plan von insgesamt Tm³ 1.042 ergibt sich eine Überschreitung um Tm³ 42,8 (rd. 10 %).

Die **abgerechnete Abwassermenge** mit rd. Tm³ 950,6 stieg in 2016 gegenüber dem Jahr 2015 um Tm³ 41,2 (4,5 %) und übersteigt den Planwert um Tm³ 52,6.

Die Entwicklung ab dem Jahr 2012 stellt sich wie folgt dar:

Mengenentwicklung (incl. Sondervertragskunden)					
	2012	2013	2014	2015	2016
abgerechnete Wassermenge in m³	1.048.788	1.024.157	1.042.093	1.064.124	1.084.797
Entwicklung gegenüber Vorjahr					
in m³	8.729	-24.631	17.936	22.031	20.673
in %	0,84%	-2,35%	1,75%	2,11%	1,94%
abgerechnete Abwassermenge in m³	879.858	882.500	895.893	909.436	950.600
Entwicklung gegenüber Vorjahr					
in m³	5.273	2.642	13.393	13.543	41.164
in %		0,30%	1,52%	1,51%	4,53%

Der Bestand der **liquiden Mittel** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.555. Zum Bilanzstichtag betrugen die liquiden Mittel T€ 2.855 (Vorjahr: T€ 1.300).

Die im Plan zur Finanzierung von Investitionen veranschlagten Darlehen von insgesamt T€ 2.072 wurden jeweils zu einem späteren Zeitpunkt und zu einem günstigeren Zinssatz, als der Planung zugrunde lag, aufgenommen. Ein Kontokorrentkredit wurde nicht in Anspruch genommen.

Die Netto-Investitionen (T€ 1.709) wurden im Jahr 2016 sowohl aus Mitteln der laufenden Geschäftstätigkeit als auch mit Fremdmitteln finanziert.

Das **Gesamtvermögen** hat sich um T€ 1.559 auf T€ 31.788 erhöht. Die Eigenkapitalquote unter anteiliger Berücksichtigung des Sonderpostens beträgt 50,8 % (Vorjahr: 52,2 %).

Störgeschehen

Jede Störung, d.h. jede Abweichung vom Normalbetrieb, unabhängig von den Auswirkungen, wurde erfasst und ausgewertet.

Im Jahr 2016 wurden im Betriebsführungsgebiet 144 Störungen innerhalb der Arbeitszeit und 111 Störungen während des Bereitschaftsdienstes festgestellt und behoben.

In Auswertung des Störgeschehens ergibt sich folgendes Bild.

Art der Störung	2012	2013	2014	2015	2016
AW- Netz (APW) / Verstopfung	16	44	12	48	87/47
TW- Netz / Rohrbrüche	36	28	21	25	50
AW- Anlagen	34	9	40	5	40
TW- Anlagen	4	9	7	6	31
Summe:	90	90	80	84	255

Die Einsatzhäufigkeit bei Störungen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren stark erhöht, wobei der Schwerpunkt im Abwassernetz zu verzeichnen war. Die Ursachen sind im hohen Feststoffanteil des zu transportierenden Abwassers (Textilien), im sehr hohen Abwasseranfall bei Starkregenereignissen und im Alter der Abwasserpumpwerke zu sehen.

In den Trinkwasseranlagen waren kleinere Störungen im elektrotechnischen und mechanischen Bereich sowie in der Datenfernübertragung aufgetreten, die sehr zeitnah und mit geringem Aufwand behoben werden konnten. Im Trinkwassernetz war neben der normalen Rohrbruchbeseitigung, die Rohrbruchbeseitigung der TW-Leitung DN 150, Guss, im Bereich des Haag mit erhöhtem Aufwand verbunden. An diesem Standort mussten auch 12 m Leitungsmaterial ausgetauscht werden.

Außerordentliche Witterungsereignisse mit extremer Auswirkung auf den Anlagenbetrieb im Betriebsführungsgebiet waren nicht zu verzeichnen.

Investitionen

Für den westlichen Teil des Ver- und Entsorgungsgebietes wurde ein Konzept zum Ausbau der Trinkwasserverteilungsleitungen und ein Konzept zur Erhöhung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Abwassertransportsystems zur Kläranlage Luckenwalde erstellt.

Für die Erneuerung der mechanischen Reinigungsstufe der Kläranlage wurden die erforderlichen Planungsaufträge abgeschlossen und mit der Grundlagenermittlung/Vorplanung begonnen.

Die abwassertechnische Erschließung des Bereiches Jüterboger Tor/Teichwiesenweg wurde realisiert.

Die Vorhaben Breite Straße und Treuenbrietzener Tor wurden unter Federführung der Stadt fortgeführt bzw. begonnen. Seitens der NUWAB ist die vollständige Erneuerung der öffentlichen Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen vorgesehen.

Für das Vorhaben Dahmer Straße wurde unter Federführung der Stadt die Planung fortgeführt.

In der Schützenstraße wurde auf einer Länge von ca. 300 m die Trinkwasserleitung erneuert.

Unter Federführung der Stadt wurden im Zuge der beabsichtigten Erneuerung der Brücke Lindenstraße der Ersatz des Schmutzwasserdükers und die Erneuerung der Einbindung des Regenwasserhauptsammlers planerisch vorbereitet.

Die Fernwirkssysteme des Wasserwerkes und der Abwasserpumpwerke und das Prozessleitsystem der Kläranlage wurden erweitert und modernisiert.

Im Stadtgebiet wurden Trinkwasserhausanschlüsse aus Blei erneuert. Die Anzahl der Hausanschlüsse, bei denen Bleileitungen vermutet werden, wurde von 650 auf 349 reduziert.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Der Anteil des mengenunabhängigen Betreiberentgeltes in Höhe von insgesamt T€ 4.724 (84 %) gegenüber dem Anteil des variablen mengenabhängigen Teils von rd. T€ 907 (16 %) entspricht der überwiegend fixen Kostenstruktur des Unternehmens.

Risiken, die sich aus Absatzschwankungen für das Unternehmen ergeben könnten, wurden durch die verursachungsgerechte Kalkulation des Betreiberentgeltes in den variablen und den fixen Anteil minimiert.

Durch die Umsetzung der z. Zt. in Planung befindlichen und kurzzeitig umzusetzenden Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen in den nächsten zwei bis drei Jahren gehen wir von einem zukünftigen Rückgang der Störungen im laufenden Betrieb aus.

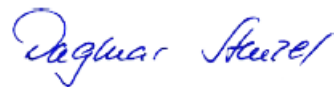
Die Kläranlage Luckenwalde wird bei Starkregenereignissen (Höchstwert 42 l/m²) derzeit stark in Mitleidenschaft gezogen und erfordert in diesen Zeiträumen zur Regulierung des Abwasseranfalls u. a. erhöhten personellen Aufwand. Der Neubau

der mechanischen Reinigungsstufe und die stufenweise Erneuerung der EMSR-Anlagen werden hier in den nächsten Jahren starke Verbesserungen im Betriebsregime bringen.

Der Einbau von Ringkolbenzählern im Rahmen des kontinuierlichen Zählerwechsels wird eine höheren Messgenauigkeit erreicht, so dass auch kleinste Durchflussmengen erfasst und berechnet werden.

Mit Wirkung zum 01. Mai 2016 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde eine Änderung der Ergänzenden Bestimmungen der Stadt Luckenwalde zu der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) beschlossen. Neben der neu kalkulierten Pauschale für das Legen eines Neuanschlusses wurde beschlossen, dass das Eigentum an dem Trinkwasserhausanschluss an die NUWAB übergeht. In der Folge entstehen Grundstückseigentümer für die Wechselung des gesamten Hausanschlusses keine Kosten; er trägt nur den Aufwand für die Baufreiheit. Es wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig der ganze Hausanschluss –von der Hauptleitung bis zum Wasserzähler- gewechselt.

Die restlichen vermuteten per 31.12.2016 noch vorhandenen Bleihausanschlüsse von 349 Stück werden bis zum Ende des Jahres 2017 unter der Voraussetzung, dass die Grundstückseigentümer Zutritt gewähren und ihren Teil an der Maßnahme tragen, ausgewechselt werden.



Luckenwalde, 21.03.2017

Dagmar Stenzel
- Geschäftsführerin -

3.1.2.1 Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016

Mit Beschluss AR 11/2016 vom 13.07.2016 hat der Aufsichtsrat der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH die

BPG Berlin
Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH
Hardenbergstraße 19
10623 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2016 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 Wasservers- 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 § 16 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 Carsten Nehues
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 Ludwig Kohnen bis 26.05.2016
Herr Jörg Wieczorke ab 27.05.2016

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 Ludwig Kohnen bis 26.05.2016
Herr Jörg Wieczorke ab 27.05.2016

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2016 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	22
gewerbliche Arbeitnehmer	12
gesamt	34

3.2.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

Versorgungsart

		2012	2013	2014	2015	2016
Stromversorgung	Tariffkunden (SLP)					
	eigener Händler	12.528	12.778	12.525	12.765	12.462
	fremder Händler	1.154	1.847	1.958	2.079	2.389
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	37	37	32	33	40
	fremder Händler	29	40	42	47	44
	Innenumsatz Abnahmestellen	72	74	74	76	78
Gasversorgung	Tariffkunden (SLP)					
	eigener Händler	4.563	4.557	4.466	4.432	4.306
	fremder Händler	269	519	614	718	882
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	14	11	7	5	8
	fremder Händler	3	3	4	4	4
	Innenumsatz Abnahmestellen	7	7	8	3	7
Fernwärmeversorgung	Tariffkunden Abnahmestellen	0	0	0	0	0
	SVK Abnahmestellen	256	252	258	268	266
	Innenumsatz Abnahmestellen	0	0	0	0	0
Stromversorgung in km	NS-Kabel					
	Ortsnetz	144,15	146,27	148,25	148,89	149,68
	HA-Leitungen	71,69	72,72	73,52	74,88	75,50
	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	92,30	97,24	97,60	97,90	99,19
Gasversorgung in km	Mitteldruck (Ortsnetz)	87,04	87,62	98,10	98,16	98,54
	Niederdruck (Ortsnetz)	22,00	22,00	19,35	15,32	15,02
	HA-Leitungen	67,19	63,94	68,19	69,08	69,79
Fernwärmeversorgung km	Trassenlänge	13,56	13,46	13,71	14,33	14,31

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2012	2013	2014	2015	2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	211.777,13	178.292,23	154.748,82	117.119,37	85.329,49
Sachanlagenvermögen	16.703.294,94	19.495.269,02	18.739.074,78	18.415.156,64	19.221.995,29
Finanzanlagen	1.150,00	1.150,00	2.150,00	2.150,00	2.150,00
Anlagevermögen	16.916.222,07	19.674.711,25	18.895.973,60	18.534.426,01	19.309.474,78
Vorräte	56.223,10	55.554,92	55.338,15	54.999,64	51.462,31
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	5.347.640,13	4.578.403,43	3.939.212,70	3.416.407,88	3.896.213,36
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.116.487,90	4.471.678,88	4.197.354,18	3.821.384,22	4.650.109,97
Umlaufvermögen	8.520.351,13	9.105.637,23	8.191.905,03	7.292.791,74	8.597.785,64
Rechnungsabgrenzungsposten	37.734,23	46.439,78	47.509,35	51.526,43	22.763,71
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00	0,00	0,00	68.270,96	85.868,96
Summe	25.474.307,43	28.826.788,26	27.135.387,98	25.947.015,14	28.015.893,09

Passiva	2012	2013	2014	2015	2016
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	5.342.059,53	6.040.392,30	6.416.509,51	6.847.432,83	7.451.111,55
Gewinnvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.898.332,77	1.880.585,21	2.154.614,32	2.416.795,72	3.038.931,13
Eigenkapital	11.697.677,14	12.378.262,35	13.028.408,67	13.721.513,39	14.947.327,52
Sonderposten für Investitionszuschüsse und Baukostenzuschüsse	2.261.763,33	2.174.317,68	1.974.522,87	1.853.778,81	1.830.737,01
Sonderposten mit Rücklagenanteil	1.767.699,14	1.593.422,59	1.419.337,06	1.258.589,66	1.116.667,63
Rückstellungen	1.454.374,29	2.338.554,04	2.199.738,74	1.793.081,77	1.913.336,17
Verbindlichkeiten	8.292.793,53	10.342.231,60	8.513.380,64	7.320.051,51	8.207.824,76
Summe	25.474.307,43	28.826.788,26	27.135.387,98	25.947.015,14	28.015.893,09

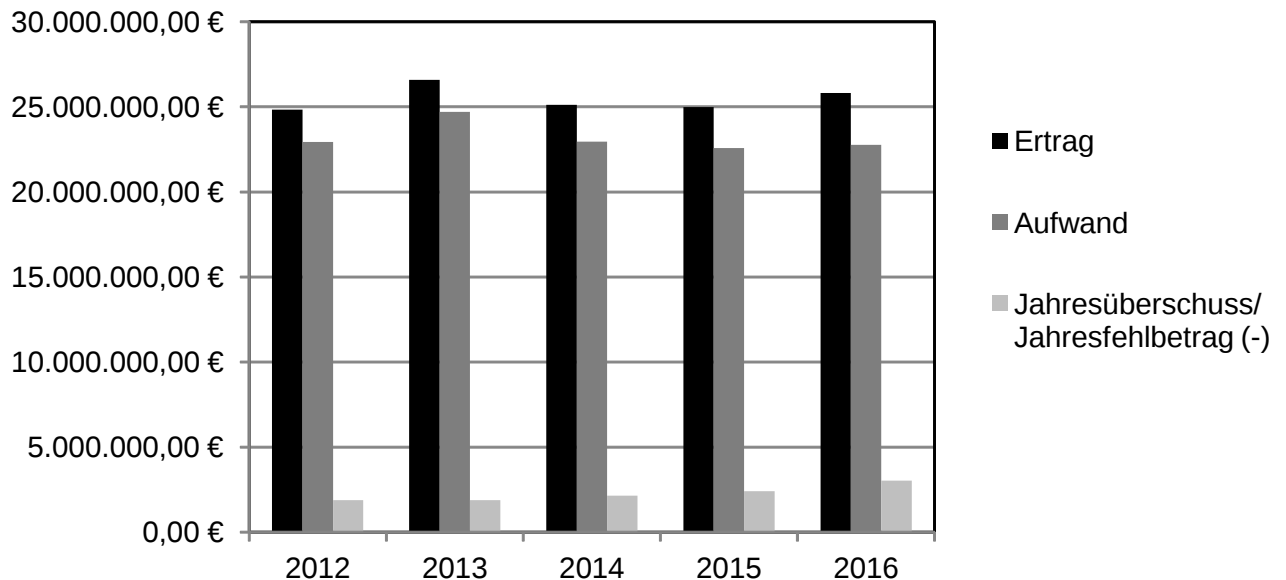
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2012	2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse	23.528.445,82	25.477.882,03	23.480.681,31	23.294.276,51	25.090.324,88
Aktiviert Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge	1.278.182,60	1.090.084,66	1.563.815,53	1.684.476,62	704.909,61
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.792,98	9.385,54	65.539,99	4.998,58	12.211,70
Summe	24.825.421,40	26.577.352,23	25.110.036,83	24.983.751,71	25.807.446,19

Aufwand	2012	2013	2014	2015	2016
Materialaufwand	16.835.517,34	17.747.740,07	16.095.369,61	15.692.159,99	15.868.386,32
Personalaufwand	1.892.724,66	2.073.905,12	1.984.755,22	2.056.552,73	2.064.813,01
Abschreibungen	1.365.404,58	1.525.701,84	1.675.884,20	1.668.704,28	1.712.857,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.050.491,49	2.232.127,90	2.184.358,14	2.078.648,60	1.878.355,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	226.754,88	274.946,39	281.725,53	202.743,29	159.004,85
Außerordentliche Aufwendungen	/	/	/	/	/
Steuern	556.195,68	842.345,70	733.329,81	868.147,10	1.085.097,73
Summe	22.927.088,63	24.696.767,02	22.955.422,51	22.566.955,99	22.768.515,06

	2012	2013	2014	2015	2016
Ertrag	24.825.421,40	26.577.352,23	25.110.036,83	24.983.751,71	25.807.446,19
Aufwand	22.927.088,63	24.696.767,02	22.955.422,51	22.566.955,99	22.768.515,06
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	1.898.332,77	1.880.585,21	2.154.614,32	2.416.795,72	3.038.931,13
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuführung in Gewinnrücklage	698.332,77	376.117,21	430.923,32	603.678,72	607.785,13
Vorabausschüttung	/				
Bilanzgewinn/- verlust (-)	1.200.000,00	1.504.468,00	1.723.691,00	1.813.117,00	2.431.146,00

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

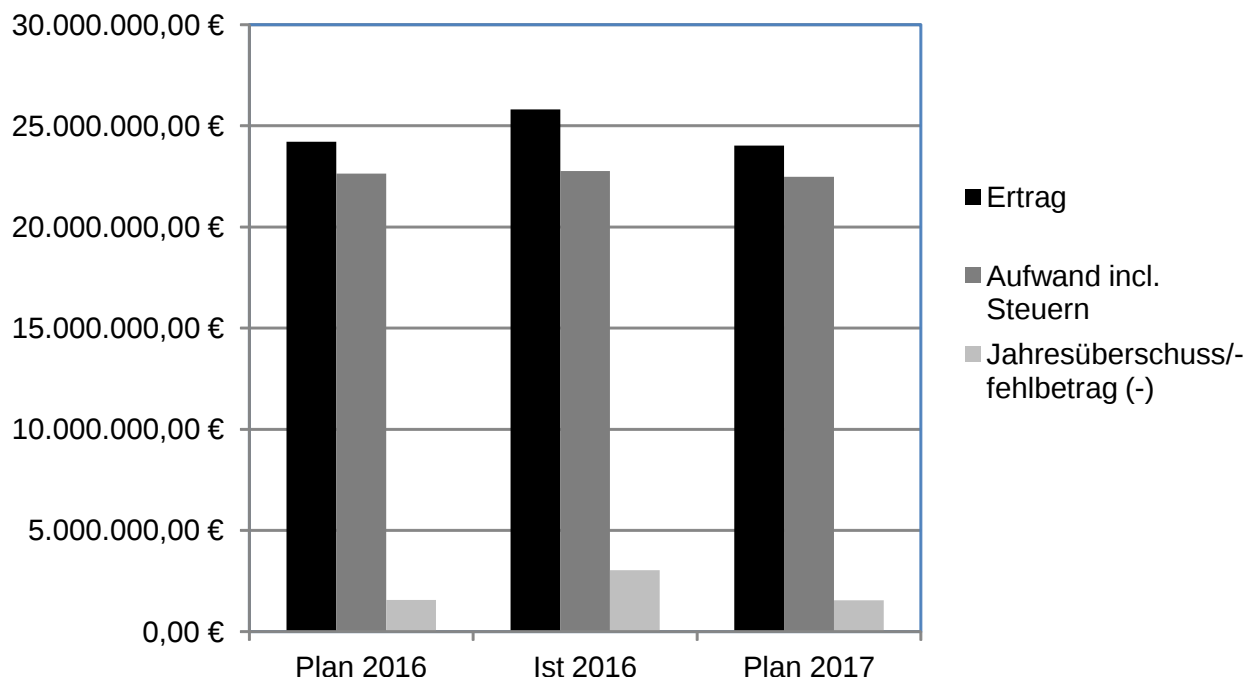


Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2017

Ertrag	Plan 2016	Ist 2016	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2017
Umsatzerlöse*	23.356.000,00	25.090.324,88	1.734.324,88	7,43	23.185.000,00
Aktivierte Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge*	843.000,00	704.909,61	-138.090,39	-16,38	828.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000,00	12.211,70	7.211,70	144,23	4.000,00
Summe	24.204.000,00	25.807.446,19	1.603.446,19	6,62	24.017.000,00
					Plan 2017
Aufwand	Plan 2016	Ist 2016	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2016
Materialaufwand*	15.711.000,00	15.868.386,32	157.386,32	1,00	15.616.000,00
Personalaufwand	2.200.000,00	2.064.813,01	-135.186,99	-6,14	2.190.000,00
Abschreibungen	1.694.000,00	1.712.857,93	18.857,93	1,11	1.841.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.113.000,00	1.878.355,22	-234.644,78	-11,10	1.978.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	247.000,00	159.004,85	-87.995,15	-35,63	184.000,00
Summe	21.965.000,00	21.683.417,33	-281.582,67	-1,28	21.809.000,00
					Plan 2017
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.239.000,00	4.124.028,86	1.885.028,86	84,19	2.208.000,00
Steuern	678.000,00	1.085.097,73	407.097,73	60,04	668.000,00
					Plan 2017
	Plan 2016	Ist 2016	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2017
Ertrag	24.204.000,00	25.807.446,19	1.603.446,19	6,62	24.017.000,00
Aufwand incl. Steuern	22.643.000,00	22.768.515,06	125.515,06	0,55	22.477.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	1.561.000,00	3.038.931,13	1.477.931,13	94,68	1.540.000,00

* interne Aufwendungen und Erlöse wurden saldiert dargestellt

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2016



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 aus regulierten Preiselementen und wettbewerblicher Beschaffung führten zum Jahreswechsel 2015/2016 dazu, dass im Saldo für die Strompreise eine Erhöhung und im Saldo für die Gaspreise eine Preissenkung durchgeführt wurde. Für die Stromversorgung waren die wesentlichen Kostentreiber die Wälzung der Netzkosten aus den vorgelagerten Netzebenen und die Steigerung der EEG-Umlage. Die Entwicklung des Strommarktniveaus konnte die Steigerungen nicht auffangen, zumal der wettbewerbliche Anteil am Gesamtstrompreis nur noch ca. 20 % ausmacht.

Gegenüber 2015 führten niedrigere Temperaturen in den umsatzstarken Monaten zu höherem Absatz bei den stark temperaturabhängigen Sparten Gas und Wärme. In beiden regulierten Netzsparten Strom und Gas kam es gegenüber dem Planansatz zu Mehrerlösen, die in den Folgejahren über das Regulierungskonto ausgeglichen werden. 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 2016 fristgerecht angezeigt.

Beide Module des BHKW am Standort Kirchhofsweg standen ohne größere Störungen für die Produktion von Strom und Wärme zur Verfügung. Am Standort Berkenbrücker Chaussee wurde ein Heizkessel planmäßig durch ein BHKW-Modul ersetzt. Der technische Bauablauf war flankiert von erheblichen Turbulenzen in der Setzung von politischen Rahmenbedingungen, die die Wirtschaftlichkeit des Neubaus gefährdeten. Aus heutiger Sicht war es die richtige Entscheidung, das Projekt weiter zu realisieren. Gegenüber dem Vorjahr wurden im Wesentlichen durch den stabilen Betrieb des neuen Moduls insgesamt rund 36 % mehr Strom und damit verbundene KWK-Wärme als im Vorjahr erzeugt.

Der erreichte Jahresüberschuss von 3.039 T€ (Vorjahr: 2.417 T€) überschreitet den geplanten Jahresüberschuss von 1.561 T€ um 1.478 T€. Für die Überschreitung des Planergebnisses sind im Wesentlichen die Bilanzkreis-/Portfoliobewirtschaftung (Realisierung von Chancen), der deutliche temperaturverursachte Mehrabsatz von Wärme und Gas gegenüber dem Planansatz, periodenfremde Erträge, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie einem Grundstücksverkauf verantwortlich.

2. Absatz und Beschaffung

2.1. Stromversorgung (Handel/Vertrieb)

Die Strombeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2015 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2016. Im Geschäftsjahr erfolgte die tägliche Korrektur der Langfristprognose mittels Tagesprognosen und den damit verbundenen Spotmarktgeschäften sowie dem Regelenergiebezug. In der Jahresbetrachtung ergibt sich eine ausreichende planerische Berücksichtigung des Preiseinflusses aus dem Spotmarkt und der Regelenergie.

Für das Geschäftsjahr 2016 betrug die zu berücksichtigende Umlage auf Grund des Erneuerbaren Energien Gesetzes 63,54 €/MWh und stieg gegenüber 2015 um 1,84 €/MWh.

Aufkommen

Der Strombedarf wurde im Jahr 2016 durch folgende Teilbezüge gedeckt:

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| - Stromlieferung aus dem Portfolio: | 48,37 Mio. kWh |
| - davon Eigenerzeugung: | 14,95 Mio. kWh |

Stromabgabe

Die Stromabgabe an eigene Kunden gliedert sich in folgende Teilmengen:

- | | |
|--|----------------|
| - Abgabe an leistungsgemessene Kunden: | 10,71 Mio. kWh |
| - Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden: | 27,36 Mio. kWh |
| - Eigenverbrauch und Netzverluste: | 6,69 Mio. kWh |

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Mengenerhöhung von rund 2 %.

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 2016 wie folgt:



- Bezug aus dem Netz E.DIS AG:	55,84 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach EEG:	18,39 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach KWK:	14,98 Mio. kWh

Die gesamte Transportleistung im Netzgebiet betrug 89,21 Mio. kWh und lag damit auf Vorjahresniveau.

Für SBL wurden 43,65 Mio. kWh transportiert (Endkunden, Eigenbedarf, Netzverluste) und abgerechnet.

Für die Netznutzung von 122 aktiven dritten Händlern wurde eine Menge von 45,56 Mio. kWh transportiert und mit den veröffentlichten Netznutzungsentgelten abgerechnet.

Der Januar 2016 war mit einer Netzhöchstlast von 16,04 MW der Monat mit der höchsten Netzbelastung. Am 22.01.2016 wurde durch die E.DIS AG eine Bezugsleistung von 9,5 MW gemessen, die am Netz befindliche KWK-Erzeugung betrug zu diesem Zeitpunkt 2,0 MW und 4,54 MW wurden nach EEG eingespeist.

Der Wert der Netzhöchstlast ist um 0,39 MW niedriger als der Vorjahreswert (16,43 MW).

Die höchste Netzbezugsleistung von E.DIS AG war am 13.01.2016 mit 14,00 MW zu verzeichnen, hier betrug die gesamte Netzlast jedoch nur 15,74 MW.

Netznutzung fremde Händler

Kunden von anderen Energiehändlern wurden im Jahr 2016 ausschließlich in Form von Netznutzung beliefert.

Die Teilmengen gliedern sich in:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden:	36,49 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessenen Kunden:	9,07 Mio. kWh

Bei den leistungsgemessenen Netzkunden ist eine Verminderung von 1,4 Mio. kWh und bei den nicht lastgemessenen Netzkunden ist eine Erhöhung um 0,7 Mio. kWh zum Vorjahr zu verzeichnen. Beide Veränderungen haben ihre Ursache in Kundenwechseln im Netzgebiet. Die gesamten Netzverluste betrugen 5,89 Mio. kWh. Dies entspricht 6,6 % bezogen auf das Netzaufkommen.

2.3. Gasversorgung (Handel/Vertrieb)

Gasbeschaffung

Die Gasbeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2015 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2016. 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, sowie Ausgleichsenergie und Strukturierungsbeitrag.

- Gaslieferung aus dem Portfolio 182,67 Mio kWh
- Das entspricht einem Zuwachs von 11,3 % gegenüber dem Vorjahr. Der Zuwachs resultiert im Vergleich zum Vorjahr aus dem Temperaturverlauf und dem Anteil zur zusätzlichen Stromproduktion des neuen BHKW-Moduls.

Absatzstruktur:

Für den Berichtszeitraum ergibt sich folgende Absatzstruktur:

- Abgabe an Sondervertragskunden und CNG-Tankstelle 17,37 Mio. kWh
- Gaslieferung zur Wärmeversorgung (incl. HW) 61,17 Mio. kWh
- Abgabe an Tarifkunden 108,96 Mio. kWh

Die resultierende Differenz zwischen Beschaffung und Absatzstruktur wird nach den Marktregeln über die Mehr- und Mindermengenabrechnung zwischen Vertrieb und zuständigem Netzbetreiber ausgeglichen.

2.4. Gasversorgung (Netz)

Aufkommen

Das gesamte Netzaufkommen aus dem Netz des vorgelagerten Netzbetreibers NBB betrug in 2016 232,11 Mio. kWh, das bedeutet eine Veränderung zum Vorjahr von + 24,77 Mio. kWh (+ 11,9 %). Im Jahr 2016 betrug die höchste Netzlast am 22.01.2016 83,57 MWh/h und lag damit ca. 13,07 MWh/h über dem Wert von 2015 (70,5 MWh/h). Die zulässige Erlösobergrenze wurde überschritten. Ein Ausgleich erfolgt über das Regulierungskonto. Für die Bedarfsabdeckung des eigenen Vertriebes wurden im Netz 187,34 Mio. kWh transportiert.

Netznutzung fremde Händler

73 andere Energiehändler waren im Jahr 2016 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 | 12,53 Mio. kWh |
| - Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden | 30,49 Mio. kWh |

2.5. Fernwärme

Der Energieeinsatz der Sparte im Berichtsjahr betrug 62,15 Mio. kWh. Dieses Aufkommen gliedert sich in folgende Teilmengen:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| - Erdgaseinsatz | 61,17 Mio. kWh |
| - Einspeisung aus Deponiegas-BHKW | 0,98 Mio. kWh |

Die kumulierte Wärmeabgabe erreichte per 31.12.2016 28,0 Mio. kWh. Die Wärmeabgabe lag 2,4 Mio. kWh über dem Vorjahr. Der im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Erdgaseinsatz resultiert aus der deutlich höheren Stromproduktion mit den BHKW-Modulen und dem rund 9 % höheren Wärmeabsatz im Vergleich zum Vorjahr.

3. Investitionen und Instandhaltung

Investitionen

Insgesamt wurden 2.514 T€ an Investitionen getätigt. Davon entfielen 18 T€ auf Software. Für die Erhaltung und den Ausbau der Netztechnik sowie zur Gewährleistung einer sicheren und zuverlässigen Energieversorgung wurden 2016, einschließlich der Neuerschließung von Kunden, 2.493 T€ investiert, davon 71 T€ Anlagen im Bau.

Fernwärmenetz

In der Fernwärmesparte wurden im Berichtsjahr 1.771 T€ investiert. Davon 1.640 T€ für die Errichtung des BHKW-Moduls am Standort Berkenbrücker Chaussee.

Stromversorgungsnetz

In die Stromversorgung wurden in 2016 insgesamt 585 T€ investiert, davon u.a. in den Netzausbau 329 T€, in Trafo- und Schaltstationen 62 T€, in Hausanschlüsse 82 T€ und in Zähler-/Messgeräte 46 T€.

Gasversorgungsnetz

Die Investitionen der Gassparte betrugen insgesamt 154 T€, davon entfallen im Wesentlichen 18 T€ auf Investitionen in den Ausbau des Netzes, 55 T€ auf Neuinstallationen von Hausanschlüssen und 26 T€ auf die Erneuerung von Messgeräten.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der technischen Anlagen wurden im gesamten Bereich der Netztechnik 498 T€ benötigt. Für die Beseitigung von Schäden und Störungen wurden 87 T€ aufgewendet.

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanzlage war auch in 2016 von durchgehender Stabilität gekennzeichnet. Der vorhandene Kontokorrentrahmen in Höhe von 500 T€ wurde wie in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen. Die Investitionen in 2016 wurden neben Eigenmitteln mit einem KfW-Darlehen in Höhe von 1.700 T€ für den Neubau des BHKW-Moduls am Standort Berkenbrücker Chaussee realisiert.

Die Kreditverbindlichkeiten betragen zum 31.12.2016 6.093 T€. Für drei langfristige Darlehen bestehen Zinsswapvereinbarungen, deren Marktwert zum Bilanzstichtag insgesamt 312 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 31.12.2016 betrug 4.650 T€. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens betrug zum Stichtag 53,4 % (Vorjahr: 52,9 %).

Damit besitzt das Unternehmen eine branchenübliche Eigenkapitalquote.

5. Personal

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2016 36 Mitarbeiter (einschließlich 1 dualer Student, 2 Auszubildende, 1 geringfügig Beschäftigter sowie 2 Mitarbeiter in der Passivphase der Altersteilzeit) zzgl. Geschäftsführer.

Der Personalaufwand 2016 liegt um 8 T€ über dem des Vorjahres.

Das Unternehmen bietet seinen Mitarbeitern für die Sicherung der Altersbezüge die

Pensionskassenmitgliedschaft an. Von diesem Angebot machten bisher 9 Mitarbeiter Gebrauch.

2 Mitarbeiter befanden sich 2016 in der passiven Phase des Blockmodells für die Altersteilzeit. Seit 12/2015 befindet sich ein weiterer Mitarbeiter in der Aktivphase der Altersteilzeit. Für angesammelte 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. Zunehmend ergeben sich Unwägbarkeiten aus der Rahmensetzung durch Gesetz- und Verordnungsgeber. Die Gestaltung der Energiewende an sich und der Umbau der Stromversorgung im Besonderen führt zunehmend in immer komplexer werdende Regelungen und Abhängigkeiten mit erheblichen Auswirkungen auf bestehende und neu zu implementierende Geschäftsprozesse. Auf Grund der Änderungsgeschwindigkeit für die Neufassung oder Anpassung von Regeln werden z. B. Investitionsentscheidungen für eine Branche, die vorrangig in langlebige Wirtschaftsgüter investiert, im Hinblick auf deren Wirtschaftlichkeit immer risikobehafteter. Im Gegenzug ist in der täglichen Arbeit aller Mitarbeiter die Messlatte nach wie vor eine zuverlässige, preiswerte und kundenorientierte Energieversorgung.

Erheblichen personellen und finanziellen Aufwand werden die Änderungen von Markt- und Kommunikationsregeln beim Übergang in die digitalisierte Welt des Messwesens erfordern. Dabei ist aus heutiger Sicht weniger entscheidend, ob sich ein Netzbetreiber für oder gegen die Grundzuständigkeit im Messstellenbetrieb entscheidet, weil alle Marktrolle von den Auswirkungen betroffen sind. Einigen wenigen Marktchancen steht eine Vielzahl von neuen Regularien und Übergangsbestimmungen gegenüber.

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. Mit den vorhandenen Strategien war das Unternehmen immer in der Lage eine Eindeckung der Vertriebslast mit wettbewerbsfähigen Preisen zu realisieren.

Für die Erfüllung der Pflichten nach REMIT (*Regulation on wholesale Energy Market Integrity and Transparency*) wurden Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Damit werden die Transparenzverpflichtungen erfüllt werden.

Die ab 01.04.2016 zu erfüllenden neuen Prozesse der unterjährigen zählpunktscharfen Mehr- und Mindermengenabrechnung für Strom und Gas wurden planmäßig eingeführt und laufen nach bilateralen Abstimmungen des Netzbetriebes mit einigen Händlern stabil. Damit können die Systemfunktionalitäten mit weitgehender Automatisierung benutzt werden.

Der technische Projektablauf des Ersatzes eines Heizkessels durch ein hocheffizientes gasbetriebenes BHKW-Modul endete planmäßig mit der Inbetriebnahme im Oktober 2016. Mit der Novelle des KWKG 2016 zum KWKG 2017 ist die Förderung nach KWKG gesichert. Aus den laufenden Gesetzgebungsprozessen gibt es noch Restrisiken hinsichtlich der Stromsteuererstattung für ortsnahe Leistung von Strom sowie der Behandlung der vermiedenen Netznutzungsentgelte für Einspeiseanlagen, die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit haben können. Sofern diese Prozesse abgeschlossen werden, wird die wirtschaftliche Konsequenz bewertet.

7. Ausblick

Für die bevorstehende Kostenprüfung Stromnetz ist der Jahresabschluss 2016 maßgeblich. Der Antrag des Unternehmens zur Teilnahme am vereinfachten Verfahren für die Kostenprüfung Stromnetz ist genehmigt. Vorausgegangen war eine sachgerechte Abwägung von Chancen und Risiken bei einer Teilnahme am regulären oder vereinfachten Verfahren.

Im laufenden Geschäftsjahr sind eine Vielzahl Berichtspflichten und Antragstellungen gegenüber der Bundesnetzagentur zu leisten, die alle zum Termin 30.6.2017 zu erfüllen sind. Hier ist ein erheblicher Mehraufwand gegenüber den Vorjahren zu leisten. Neben dauerhaftem Mehraufwand kommen Einmaleffekte wie für eine umfangreiche Datenerhebung, bis zum Jahr 2006 zurückreichend, zur möglichen Berücksichtigung bei der Festlegung des Faktors für den generellen Produktivitätsfortschritt durch die Bundesnetzagentur. Die fachliche Diskussion zur Ermittlung dieses Faktors wird aufmerksam verfolgt, um eine sachgerechte Reaktion des Unternehmens mit der Festlegung zu ermöglichen.



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 2017 fortsetzen. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2017 einen leicht steigenden Umsatz, obwohl das erste Quartal nicht einem klassischen Winterquartal entsprach. Der Planansatz des Betriebsergebnisses für 2017 liegt auf dem Niveau des Planansatzes von 2016.

Luckenwalde, 31. März 2017

Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH

Christian Buddeweg
Geschäftsführer

3.2.2.1 Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016

Mit Beschluss 06/2016/AR vom 26.05.2016 hat der Aufsichtsrat der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH die

WIKOM AG
Mauerstraße 86-88
10117 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2016 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) gültig bis zum 11.05.2015 Neufassung vom 12.05.2015 (UR-Nr. H600/2015 des Notars T. Heintze 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
Herr Hartmut Ukrow stellv. Vorsitzender
Frau Evelin Kierschk
Herr Andreas Krüger
Herr Peter Mann
Frau Nadine Walbrach
Herr Sven Petke

c) Gesellschafterversammlung

Frau Bürgermeisterin Elisabeth Herzog- von der Heide

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2016 Beschäftigte**

Geschäftsführer	1
Angestellte	10
gesamt	11

3.3.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

	2012	2013	2014	2015	2016
Gesamtbestand Wohneinheiten	1.644	1.519	1.464	1.360	1.332
bewirtschafteter Kernbestand	1.465	1.418	1.390	1.341	1.313
Aussonderungsbestand	179	101	74	19	19
Abriss Wohneinheiten	0	4	0	0	0
Verkäufe Wohneinheiten					
Verkäufe Wohneinheiten Kernbestand	27	46	34	49	21
Verkäufe Wohneinheiten Leerstandsobjekte	66	66	27	55	7
Leerstand Wohneinheiten (gesamt)	490	372	341	263	216
Bestand Gewerbeeinheiten	47	42	38	36	33
bewirtschafteter Kernbestand	37	37	33	33	30
Aussonderungsbestand	10	5	5	3	3
Abriss Gewerbeeinheiten	0	2	0	0	0
Verkäufe Gewerbeeinheiten					
Verkäufe Gewerbeeinheiten Kernbestand	1	0	3	1	2
Verkäufe Gewerbeeinheiten Leerstandsobjekte	2	3	0	1	1
Leerstand Gewerbeeinheiten (gesamt)	19	18	18	18	16
Garagen/Einstellplätze	82	88	95	90	90
Pachtfläche (Anzahl in Stück)	92	88	93	90	78
Grundstücksbestand in qm	257.717	245.385	230.682	207.355	190.445
Fremdverwaltung Wohneinheiten	206	212	187	86	94
Fremdverwaltung Gewerbeeinheiten	9	6	6	3	3
Fremdverwaltung Garagen	13	8	8	8	8
Fremdverwaltung Pachtflächen (Anzahl in Stck.)	96	96	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	2012	2013	2014	2015	2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.607,00	7.623,00	34.257,00	23.120,00	30.087,00
Sachanlagenvermögen	36.495.083,42	37.330.599,73	36.233.357,00	35.123.239,78	34.463.411,81
Finanzanlagen	0,00	0,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00
Anlagevermögen	36.506.690,42	37.338.222,73	36.268.764,00	35.147.509,78	34.494.648,81
Andere Vorräte	1.709.598,88	1.887.699,92	1.616.499,40	1.671.588,28	1.709.720,18
Forderungen/sonstige	591.019,37	504.175,33	705.633,17	464.264,28	875.139,55
Flüssige Mittel	1.305.580,92	872.433,12	1.178.186,14	2.394.800,16	2.160.142,02
Umlaufvermögen	3.606.199,17	3.264.308,37	3.500.318,71	4.530.652,72	4.745.001,75
Rechnungsabgrenzungsposten	65.321,57	48.360,85	31.400,13	14.438,42	55.417,60
Summe	40.178.211,16	40.650.891,95	39.800.482,84	39.692.600,92	39.295.068,16
Passiva	2012	2013	2014	2015	2016
gezeichnetes Kapital	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00
Kapitalrücklage	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63
Gewinnrücklagen	3.995.481,46	3.999.721,97	4.014.363,34	4.094.778,28	4.156.917,08
Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus Sonderrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	223.827,10	261.991,66	393.764,03	1.117.498,46	1.676.747,68
Eigenkapital	11.164.295,19	11.206.700,26	11.353.114,00	12.157.263,37	12.778.651,39
Rückstellungen	127.417,60	226.800,00	259.740,00	287.804,47	295.360,87
Verbindlichkeiten	28.886.498,37	29.217.391,69	28.187.628,84	27.247.533,08	26.220.788,07
Pas. Rechnungsabgrenzungsposten					267,83
Summe	40.178.211,16	40.650.891,95	39.800.482,84	39.692.600,92	39.295.068,16

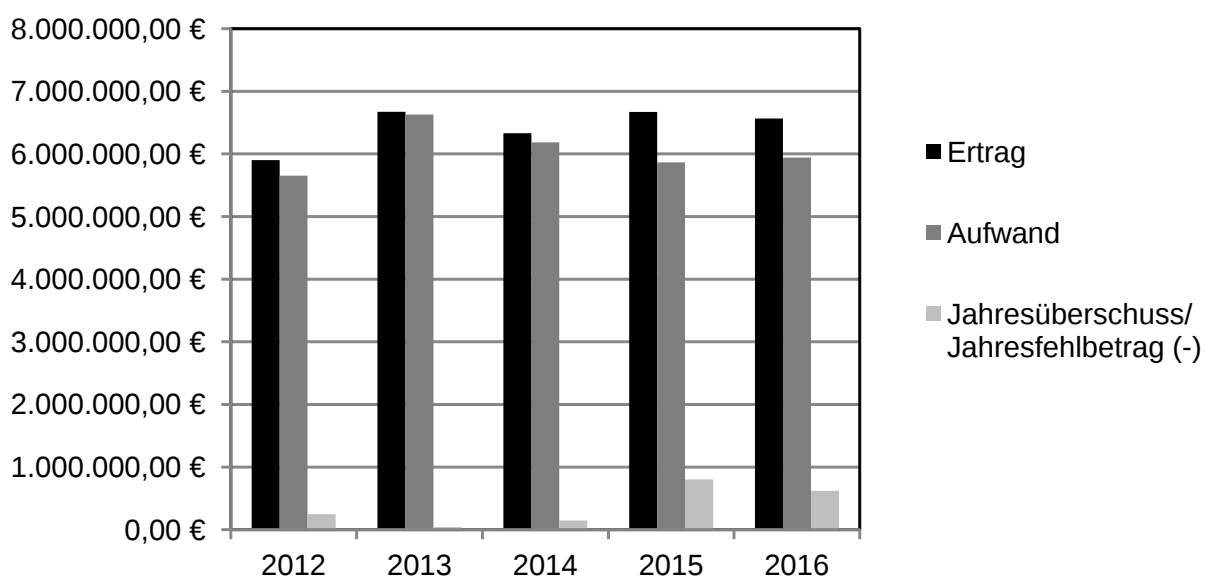
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2012	2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse	5.152.643,75	5.364.783,97	5.564.594,14	5.270.205,62	6.243.252,56
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	173.510,55	178.101,04	0,00	55.088,88	38.131,90
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	555.845,76	1.126.341,02	765.314,64	1.344.127,34	282.602,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.872,15	2.586,14	923,70	1.449,20	497,78
Summe	5.900.872,21	6.671.812,17	6.330.832,48	6.670.871,04	6.564.484,73

Aufwand	2012	2013	2014	2015	2016
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	0,00	271.200,52	0,00	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.611.491,44	2.842.460,42	2.441.418,16	2.620.544,53	2.880.140,29
Personalaufwand	527.302,54	408.583,79	339.342,67	359.436,26	367.078,83
Abschreibungen	934.336,75	1.387.519,29	1.291.876,90	1.011.383,49	1.018.686,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	442.488,22	929.508,63	818.259,85	898.188,65	796.239,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.130.801,71	1.067.407,39	1.031.197,84	970.639,96	877.701,98
steuerlicher Aufwand	5.754,77	-6.072,42	-8.877,20	6.528,78	3.248,97
Summe	5.652.175,43	6.629.407,10	6.184.418,74	5.866.721,67	5.943.096,71

	2012	2013	2014	2015	2016
Ertrag	5.900.872,21	6.671.812,17	6.330.832,48	6.670.871,04	6.564.484,73
Aufwand	5.652.175,43	6.629.407,10	6.184.418,74	5.866.721,67	5.943.096,71
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	248.696,78	42.405,07	146.413,74	804.149,37	621.388,02
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	223.827,10	261.991,66	393.764,03	1.117.498,46
Zuführung/ Entnahme Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Gewinnrücklage gem. § 22 Gesellschaftsvertrag	-24.869,68	-4.240,51	-14.641,37	-80.414,94	-62.138,80
Entnahme aus Sonderrücklagen					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	223.827,10	261.991,66	393.764,03	1.117.498,46	1.676.747,68

Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich



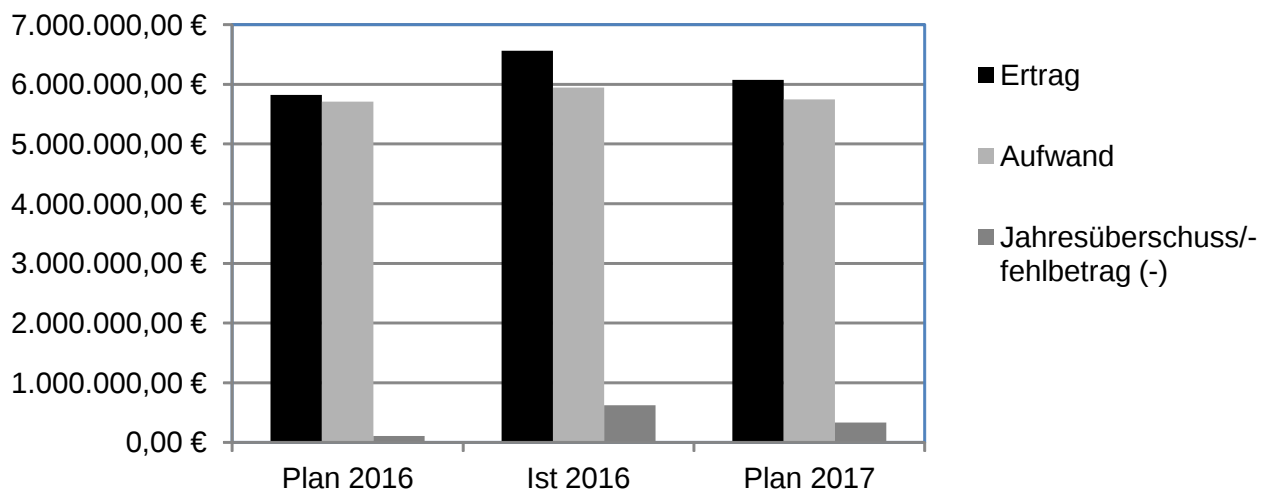
Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2017

Ertrag	Plan 2016	Ist 2016	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2017
Umsatzerlöse	5.260.000,00	6.243.252,56	983.252,56	18,69	5.360.000,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	38.131,90	38.131,90	#DIV/0!	85.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	560.000,00	282.602,49	-277.397,51	-49,54	631.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	497,78	497,78	/	0,00
Summe	5.820.000,00	6.564.484,73	744.484,73	12,79	6.076.000,00

Aufwand	Plan 2016	Ist 2016	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2017
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	37.000,00	0,00	-37.000,00	#DIV/0!	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.667.000,00	2.880.140,29	213.140,29	7,99	2.737.000,00
Personalaufwand	408.000,00	367.078,83	-40.921,17	-10,03	397.000,00
Abschreibungen	969.000,00	1.018.686,65	49.686,65	5,13	1.040.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	748.000,00	796.239,99	48.239,99	6,45	742.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	877.000,00	877.701,98	701,98	0,08	823.000,00
Steuern	6.000,00	3.248,97	-2.751,03	-45,85	6.000,00
Summe	5.712.000,00	5.943.096,71	231.096,71	4,05	5.745.000,00

	Plan 2016	Ist 2016	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2017
Ertrag	5.820.000,00	6.564.484,73	744.484,73	12,79	6.076.000,00
Aufwand	5.712.000,00	5.943.096,71	231.096,71	4,05	5.745.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	108.000,00	621.388,02	513.388,02	475,36	331.000,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2017





Lagebericht

[31.12.2016]

Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH
Markt 1
14943 Luckenwalde

I Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses

1.1 Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

[Deutschlands Wirtschaft 2016 weiter auf Wachstumskurs] ^{1*}

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2016 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent (2015: 1,7 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion blieb die Inflation niedrig. 2016 lag sie mit 0,5 Prozent in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+0,3 %). Maßgeblich bedingt wurde die weiterhin niedrige Teuerung durch die anhaltend verhaltene Entwicklung der Energiepreise. Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2016 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 6,1 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,4 %).

Für 2017 wird allerdings mit einem Anziehen der Inflation gerechnet, ebenso mit einem noch schwierigeren und deshalb auch national belastenderen weltwirtschaftlichen Umfeld.

[Kraftvolle Wohnungswirtschaft] *

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungsflächen konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. 2016 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2015: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich derzeit diskutierte weitere Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken werden.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte zwar durch den starken Zustrom von Flüchtlingen 2015 der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ändert das aber nichts an der hier grundsätzlich eher negativen Bevölkerungsentwicklung.

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 metropolferneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Angesichts immer höherer Bauauflagen und -standards einerseits sowie nachfrage- und demografiebedingt vielerorts steigender Baupreise ist mit weiter zunehmenden Baukosten zu rechnen.

[Brandenburg: Kräftiges Wirtschaftswachstum] *

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2016 im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich an. Die brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2016 um 2,9 Prozent. Im 1. Halbjahr 2015 waren es noch 1,5 Prozent. Maßgeblich war hier die positive Entwicklung des produzierenden Gewerbes.

^{1*} Quelle: BBU 02.2017



Mit einem Anstieg um 0,3 Prozent ist die Inflationsrate 2016 im Jahresvergleich etwas gestiegen (2015: 0,1 %). Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 2,8 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2016 weiter auf 8,0 Prozent (2015: 8,7 %) ab.

[Brandenburger Wohnungsmarkt: Unterschiedliche regionale Entwicklungen] *

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2016 eine Zunahme um durchschnittlich 0,6 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung leicht oberhalb sowohl des Vorjahreswertes (+0,4 %) als auch der allgemeinen Preisentwicklung.

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 entgegengesetzt dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2040 eine weitere Bevölkerungsabnahme um über ein Fünftel voraus.

[Brandenburg: weiterhin im Aufwind] *

Für das Jahr 2017 wird für das Land Brandenburg angesichts der positiven gesamtdeutschen Konjunktur mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Vor allem im berlinnahen Raum besteht regional angesichts der Bevölkerungsentwicklung beträchtlicher Neubaubedarf. Bei den berlinferneren Regionen besteht teilweise gutes Potenzial, von der guten Nachfrageentwicklung in Berlin und seinem Umland zu profitieren.

[Luckenwalde: Beschäftigungszahlen steigen]

Das sehr dynamische Wirtschaftswachstum in der Region Berlin/Brandenburg führte zu einer spürbaren Verbesserung der Beschäftigungslage in Luckenwalde. In 2016 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort Luckenwalde im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % zu. Dies resultiert vor allem aus einem starken Zuwachs bei der Zahl der Auspendler (+3,3%). Dagegen stieg die Anzahl der Arbeitsplätze (Anzahl der SV-pflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Luckenwalde) lediglich um 0,3 % an.

[Luckenwalde: Einwohnerentwicklung besser als Prognose]

Im zweiten Jahr in Folge erhöhte sich die Einwohnerzahl in Luckenwalde. Ende 2016 waren rund 20.900 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die im Rahmen des unternehmensinternen Strategieprojektes in 2014 erstellte Einwohnerprognose sah für 2016 lediglich eine Einwohnerzahl von 20.200 bis 20.300 vor. Damit entwickelte sich die Einwohnerzahl erheblich besser als erwartet. Im Positiv-Szenario der Prognose wurde von einem allmählichen Stabilisieren der Einwohnerzahl bis 2018 und darauf folgend von einem leichten Anstieg auf 20.800 Einwohner bis 2030 ausgegangen.

[Luckenwalde: hoher Wanderungsgewinn in 2016]

Der für 2016 zu verzeichnende Einwohnerzuwachs von rund 220 Personen ergab sich infolge des hohen Wanderungsgewinns (352 Personen). Während der Wanderungsgewinn des Vorjahres noch zu ca. 80 % durch die Zuwanderung von Asylbewerbern verursacht wurde, spielte dieser Faktor in 2016 eine geringere Rolle. Mehr als die Hälfte des Wanderungsgewinns von 2016 (197 Personen) entstand aus der Wanderung deutscher Staatsbürger. Der Grund für die bessere Wanderungsbilanz war, dass 25 % weniger Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit aus Luckenwalde fortzogen als in 2015. Diese Entwicklung ist vor allem im Kontext der angespannten Wohnungsmarktlage in Berlin und im Berliner Umland zu sehen. Dagegen lag die Zahl der nach Luckenwalde zuziehenden deutschen Staatsbürger um 2 % unter dem Vorjahresniveau. Das weist nachdrücklich auf die Potentiale hin, die



aus der regionalen Wohnungsmarktentwicklung erwachsen und die für eine Stärkung der Wohnungsnachfrage in Luckenwalde genutzt werden können.

1.2 Geschäftsergebnis

[Kerngeschäft]

DIE LUCKENWALDER konzentrierte sich in diesem Jahr auf die gesellschaftsvertraglichen Kernaufgaben; sie verwaltete und bewirtschaftete die eigenen Liegenschaften und die privater Eigentümer auf Basis der langfristigen Unternehmensplanung und den kurzfristigen Anforderungen des Marktes. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin wurde der Konsolidierungsprozess fortgeführt.

Das Handeln der Gesellschaft war darüber hinaus bestimmt durch die Aufgabe, sich von den unsanierten Einzelstandorten zu trennen, wobei der Vertrieb der unbebauten Grundstücke in den Focus rückt.

In die Ergebnisrechnung sind die Aufwendungen und Erträge der 1.313 Wohnungen² (in 2015: 1.341 WE) mit einer Gesamtwohnfläche von 73.896 m² (in 2015: 74.976,73 m²) geflossen.

[Jahresüberschuss]

Als Jahresüberschuss wurden 621,4 Tsd. € (in 2015: 804,1 Tsd. €) ermittelt. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahreswert 2015 werden nachfolgend erläutert und sind im Einzelnen in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

1.3 Umsatz- und Auftragsentwicklung

[Umsatz]

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lagen im Berichtsjahr bei 5.328.972,02 € und damit über denen des Vorjahres (in 2015: 5.250.499,41 €).

[Erlösschmälerungen]

Seit 2009 gelang es der Gesellschaft, die Erlösschmälerungen wegen Wohnungsleerstand stetig zu verringern. Diese Entwicklung wurde auch in 2016 fortgesetzt. Mit -558.298,21 € sind die Erlösschmälerungen für Wohnungen (Erlösminderung gesamt -605.806,98 € für Wohnungen und Gewerbe) in 2016 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.

Der Wohnungsleerstand im Gesamtbereich und im Kernbestand der Gesellschaft wurde gegenüber dem Vorjahr deutlich verringert. Im Berichtsjahr sind im Gesamtbestand 216 Wohnungen (2015 263 Wohnungen) und im Kernbestand 197 Wohnungen (Vorjahr 244 Wohnungen) nicht vermietet.

Dieser Erfolg ist zum einen auf die gewachsene Neuvermietungsstärke des Unternehmens zurückzuführen. Obwohl die gesamtstädtischen Zuzüge leicht unter dem Vorjahresniveau lagen, wurden 20 Neuvermietungen mehr als im Vorjahr erreicht. Zum anderen musste die Gesellschaft 23 Kündigungen weniger verkraften als in 2015. Dieser Rückgang ist im Kontext der rückläufigen gesamtstädtischen Wegzüge zu sehen. Hier profitierte das Unternehmen von der Gesamtmarktentwicklung in durchschnittlichem Maße.

² Berücksichtigt ist der Kernbestand, wenn man den Aussonderungsbestand hinzuaddiert erhält man folgende Gesamtzahlen: 1.332 Wohnungen (in 2015: 1.360 WE) mit einer Gesamtwohnfläche von 74.556 m² (in 2015: 75.962,29 m²)

[Mietrückstände]

Die Forderungen aus der Vermietung erhöhten sich in 2016 auf 468.284,08 € (in 2015 466.918,62 €). Diese Erhöhung betrifft überwiegend ausgeschiedene Mieter.

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 von Wohnungen i.H.v. 87.729,83 € (in 2015: 91.676,95 €).

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

[Leerstand]

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

Hinzogen auf den Gesamtbestand mit 1.332 Wohnungen standen am 31.12.2016 216 WE (16,22 %) leer, das sind 47 Wohnungen weniger als im Vorjahr). Dabei handelt es sich ganz überwiegend um den nahezu vollständig leerstehenden Aussonderungsbestand (19 WE) und um unsanierte Wohnungsbestände.

Der Leerstand von Wohneinheiten im Kernbestand mit 1.313 Wohnungen beträgt 15,0 % (in 2015: 18,20 %). Im vollsanierten Bestand beträgt der Leerstand lediglich 3,43 %.

Durch den Verkauf des Aussonderungsbestandes trennt sich DIE LUCKENWALDER von dem unrentablen Gebäudebestand und damit von einem Teil des Leerstandes. Für ein unsaniertes Wohngebiet ist die Sanierung in Planung, 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 1.332 WE (in 2015: 1.360 WE). Durch Objektverkäufe verringerte sich der Bestand um 28 Wohnungen.

Seit 2009 hat die Gesellschaft 88 Grundstücke mit Wohnbauten veräußert.

In den nächsten Jahren wird sich der Wohnungsbestand nur noch leicht durch den Verkauf von unsanierten Einzelstandorten reduzieren. Nicht ausgeschlossen sind eventuelle Abrisse in späteren Jahren.

1.4 Investitionen

[Instandhaltung - Werte]

Für die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes hat DIE LUCKENWALDER 628,6 Tsd. € (in 2015 558,7 Tsd. €) aufgewendet.

[Instandhaltung – Niveau, leicht über Strategie]

In den Wohnungsbestand des Kernbestandes konnten 8,51 € pro m² Wohnfläche fließen (in 2015: 7,45 € pro m² Wohnfläche). Dem Anspruch, das Instandhaltungsniveau spürbar zu erhöhen, wurde in



größertem Maße Rechnung getragen. Es liegt leicht über dem in der langfristigen Unternehmensplanung angestrebten Wert.

1.5 Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und die bauvorbereitenden Planungen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

DIE LUCKENWALDER tilgte alle weiteren Darlehen auf Basis der jeweiligen Tilgungspläne fristgerecht.

Die Summe der Darlehensvaluten reduzierte sich von 24,6 Mio. € am 31. Dezember 2015 um 1,2 Mio. € Tilgung auf 23,4 Mio. € zum Bilanzstichtag. In dieser Summe sind die Altschulden i. H. v. 1,5 Mio. € (in 2015: 3,6 Mio. €) und ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. 306,5 Tsd. € (in 2015: 464,7 Tsd. €) enthalten. Im Berichtsjahr erfolgte eine außerplanmäßige Sondertilgung i. H. v. 150,0 Tsd. € des Gesellschafterdarlehens.

1.6 Personal und Sozialbereich

Der Personalbestand bezogen auf die unbefristeten Arbeitsverhältnisse blieb mit 7 Mitarbeitern/innen konstant. Eine Auszubildende wurde in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Darüber hinaus gehören dem Team 2 Auszubildende an. Insgesamt werden 10 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 wie im Vorjahr Wert auf die Aus- und Weiterbildung gelegt, es fielen Kosten i. H. v. 4,2 Tsd. € (in 2015: 7,3 Tsd. €) an.



2 Darstellung der Lage

Die Lage der Gesellschaft wird im Wesentlichen bestimmt durch die Herausforderungen des anhaltend schwierigen lokalen Mietwohnungsmarktes. Die positive Entwicklung, die insbesondere durch die Nachfrage nach den Bestandsimmobilien induziert wurde, spiegelt sich beim Betrachten der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wieder.

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage ist im Berichtsjahr als erholt zu bezeichnen; mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 621,4 Tsd. € (in 2015: 804,1 Tsd. €) konnte ein ähnlich gutes Jahresergebnis wie das des Vorjahres erreicht werden.

Die ordentlichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung sind infolge höherer Sollmieten und geringerer Erlösschmälerungen leicht gestiegen, die Erträge aus den Grundstücksverkäufen sind gegenüber dem Vorjahr vermindert, ebenso die Bestandsveränderungen bei den Betriebskosten.

Die Aufwendungen sind insgesamt gegenüber dem Vorjahr gesunken. Wesentlich für die geminder-ten Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr geringere Betriebskosten, geringere übrige Aufwen-dungen und geringere Zinsaufwendungen. Dagegen ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg von In-standhaltungsaufwendungen, Abschreibungen sowie Personalaufwendungen gegeben.

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 Zahlungsverpflich-tungen in voller Höhe und fristgerecht nachzukommen.

[Flüssige Mittel]

Am 31. Dezember 2016 standen flüssige Mittel i. H. v. 1.786,5 Tsd. € zur Verfügung, gegenüber 1.151,2 Tsd. € am 31. Dezember 2015.

[Cashflow]

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein Cashflow von 1.244,6 Tsd. € erwirtschaftet (in 2015: 1.872,9 Tsd. €). Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich per Saldo Mittelabflüsse i. H. v. - 1.104,5 Tsd. € (in 2015: -1.951,4 Tsd. €) und aus der Investitionstätigkeit resultieren per Saldo Mittel-zuflüsse i. H. v. 495,2 Tsd. € (in 2015: 1.295,7 Tsd. €). Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft wurde um 364,7 Tsd. € (2015: 1.217,2 Tsd. €) abgebaut.

Die äußerst angespannte Liquiditätssituation der Vorjahre ist überwunden. Vielmehr ist eine positive Liquiditätsentwicklung zu verzeichnen, die zu einer Stabilisierung der Liquiditätsreserve für das lau-fende Geschäft und für künftige Investitionen führte.

Die Liquiditätssituation ist als entspannt zu bezeichnen.

2.3 Vermögenslage

[Bilanzvolumen]

Das Bilanzvolumen der Gesellschaft verminderte sich im Geschäftsjahr 2016 von 37.777,4 Tsd. € um 165,7 Tsd. € auf 37.211,7 Tsd. € (in 2015: von 37.939,8 Tsd. € um 162,4 Tsd. € auf 37.777,4 Tsd. €). Die wesentlichen Veränderungen sind in den Sachanlagen und den liquiden Mitteln zu verzeichnen.



[Eigenkapital]

Das Eigenkapital liegt zum 31. Dezember 2016 mit 34,34 % leicht über dem Wert des Vorjahres (in 2015: 32,18 %) und jedoch weiterhin unter dem Branchendurchschnitt im Land Brandenburg von 40,34 %.

[Ertragswert]

Für alle Bestandsimmobilien, die im Berichtsjahr Mieterträge erwirtschafteten, wurde zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 der Ertragswert berechnet. In Summe wurde ein Ertragswert von 16.436 Tsd. € ermittelt. Der Buchwert der relevanten Bestandsimmobilien liegt am 31. Dezember 2016 bei 32.344 Tsd. €, was eine theoretische stille Reserve i.H.v. 4.092 Tsd. € bedeutet.

[Buchwertanpassungen]

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

2.4 Die Besonderheiten des Jahres 2016

[Planung für Zukunftsprojekt DIE BURG läuft]

DIE LUCKENWALDER bereitet die Investitionsentscheidung für eine umfangreiche Baumaßnahme in der Wohnanlage DIE BURG vor. Im Berichtsjahr wurde die Entwurfsplanung erstellt und die ersten Finanzierungsmodelle aufgestellt. Dafür wurden bisher Bauvorbereitungskosten für Grundstücke mit Wohnbauten i.H.v. 428,0 Tsd. € aktiviert.

[Instandhaltungsniveau liegt über dem Strategiewert]

Das Instandhaltungsniveau konnte in 2016 gegenüber dem Vorjahr wiederum verbessert werden und überstieg in diesem Jahr das in der langfristigen Unternehmensplanung angestrebte Niveau. Besonderes Augenmerk wurde auf Investitionen in die für die Neuvermietung vorgesehenen Wohnungen gelegt. Mit Blick auf ein sicheres und altersgerechtes Wohnen wurde in einigen Wohnanlagen moderne schlüsselfreie Schließsysteme installiert.

[Verkäufe führen zu positiver Stadtentwicklung]

Der erfolgreiche Konsolidierungskurs der Gesellschaft hat sich auch positiv auf die Entwicklung des Stadtbildes ausgewirkt. Die Stadt Luckenwalde hat die Entwicklung der veräußerten Liegenschaften und Grundstücke untersucht und ist zu dem mehr als positiven Ergebnis gekommen, dass bei über 90 % der verkauften Objekte eine Sanierung durchgeführt oder begonnen wurde bzw. das Genehmigungsverfahren läuft. Damit ist ein durchaus als stadtbildprägend zu bezeichnender Prozess eingetreten.

[Die langfristige Unternehmensplanung wird konsequent und erfolgreich umgesetzt]

Die in 2015 durch den Aufsichtsrat verabschiedete und durch die Gesellschafterin mitgetragene, langfristige Unternehmensplanung wurde in 2016 konsequent umgesetzt und in allen Teilbereichen sogar übertroffen. Die Gesellschaft konnte mehr Wohnungen vermieten, als für das Berichtsjahr geplant war und ebenfalls mehr Liegenschaften und Grundstücke verkaufen.

Dadurch erhöhte sich der Finanzmittelbestand stärker als prognostiziert. Günstigere Konditionsabschlüsse bei Darlehensprolongationen führten zu Zinseinsparungen. Einsparungen konnten ebenso bei anderen Kostenpositionen erzielt und Aufwendungen gesenkt werden. Im Zuge der Neuvermietung von Wohnungen wurde ein signifikant höheres Mietniveau erzielt als die in der Strategie geplante durchschnittliche monatliche Erhöhung.



[außerordentliche Tilgung des Gesellschafterdarlehns]

Die gute Entwicklung des Finanzmittelbestandes erlaubte eine außerplanmäßige Tilgung des Gesellschafterdarlehns. In diesem Zusammenhang konnte auch das Zinsniveau für dieses Darlehn gesenkt werden.

[Gestattung „Multimediaversorgung über Kabel“]

Nach intensiven Verhandlungen mit den verbleibenden 2 Anbietern für die kabelgebundene Versorgung mit Fernsehen, Internet und Telefonie wurde im ersten Quartal 2016 mit der Primacom GmbH ein 10 Jahres Vertrag abgeschlossen. Die gemeinsam mit der Stadtverwaltung geführten Gespräche führen zu einer zukunftsorientierten Lösung für die gesamte Kernstadt.

Ab 2017 wird über das Kabelnetz neben HD-Fernsehen, Telefon und schnelles Internet (bis zu 400 Mbit/s) zur Verfügung stehen. Eine spezielle Vertragsklausel sichert das kontinuierliche Weiterentwickeln der Internetzugänge zu.

[Umzug an den Markt – im doppelten Sinne des Wortes]

Zum 1. Juni 2016 wurde nach Abschluss der Umbaumaßnahmen der neue Geschäftssitz der Gesellschaft im eigenen Objekt Markt 1 bezogen. Damit wurde das Unternehmen dem eigenem Anspruch nach einer größeren Marktpräsenz und höheren Kundenakzeptanz gerecht.

Zudem haben sich die Arbeits- und Beratungsbedingungen entscheidend verbessert. Nachfragen des Wohnungsmarktes können wesentlich effizienter bedient werden.

[Neuer Geschäftssitz am Markt 1 – die besonderen Geschäftsräume]

Das neue Kundencenter erfüllt nicht nur die Aufgaben einer modernen Anlaufstelle für Mieter, Kunden und Interessenten, sondern schafft ebenfalls Raum als multifunktionale „Eventlocation“ für Veranstaltungen aller Art mit bis zu 100 Teilnehmern.

Eigene Veranstaltungen, wie z.B. die Immobilienschau oder ein Lese- und Kulturabend sowie Veranstaltungen für Dritte z.B. Kindertheater im Rahmen des Luckenwalder Märchenweihnachtsmarktes spiegeln das Potenzial des neuen Geschäftssitzes wieder.

[Kundencenter mit Schauraum und Anlaufstelle für das Projekt „Zu Hause im Alter“]

Im neuen Kundencenter ist ein Schauraum entstanden, in dem sich die Interessenten für Mietwohnungen ihre Wohnungsausstattung zusammenstellen können. Damit wird der Vertriebsprozess unterstützt und die Interessenten erleben bereits vor der Sanierung ihrer Wohnung die neuen Elemente.

In Kooperation mit der Stadt Luckenwalde ist ein besonderes Projekt entstanden: die Anlaufstelle „zu Hause im Alter“.

Die Ausstellung umfasst neben einer behindertengerechten Küche, einen Plattform- und einen Treppenlift sowie eine spezielle Badewanne mit Tür, eine barrierefreie Dusche, entsprechende Toilette und ein besonderes Waschbecken.

In Summe also die wichtigsten Elemente, um sein „zu Hause fürs Wohnen im Alter“ vorzubereiten.

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 2017

[Basis: die langfristige Unternehmensplanung]

Auf der Basis der langfristigen Unternehmensplanung wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 aufgestellt, der Aufsichtsrat hat seine Zustimmung in der Sitzung am 16. November 2016 erteilt.

Der Wirtschaftsplan lässt für das Jahr 2017 ein positives Ergebnis i.H.v. ca. 331 Tsd. € 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 ein Niveau i.H.v. ca. 2,7 Mio. € erreichen.

3.3 Ausblick bis 2021

[Ergebnisentwicklung 2017-2021]

Die Ergebnisse der jeweiligen Geschäftsjahre hängen sehr stark von Sondereffekten durch die jeweils erzielten Verkaufserlöse ab und dem Einnahmewachstum aus der Neuvermietung und werden sich bei planmäßigem Verlauf zwischen 100 Tsd. € und 300 Tsd. € p.a. bewegen.

[Liquiditätsentwicklung 2016-2021]

Zur Sicherung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein Finanzmittelbestand von min. 1 Mio. € (Bodensatz) vorgehalten.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass bei planmäßigem Verlauf der Finanzmittelbestand in den jeweiligen Geschäftsjahren zwischen 300 Tsd. € und 400 Tsd. € steigt. Sondereffekte, wie z.B. außerordentliche Tilgungen von Darlehen oder nicht in der langfristigen Unternehmensplanung enthaltene Projekte sind hier nicht berücksichtigt.

[Liquidität für das Zukunftsprojekt DIE BURG]

Zum Ende des Geschäftsjahres waren für das Zukunftsprojekt DIE BURG liquide Mittel i.H.v. ca. 800 Tsd. € reserviert. Die über den oben definierten Bodensatz hinaus erwirtschafteten Mittel werden für das Zukunftsprojekt DIE BURG reserviert und ab 2017 explizit ausgewiesen.

Die bisher für das Projekt DIE BURG aufgewendeten Planungskosten wurden als Bauvorbereitungskosten aktiviert. Diese Aufwendungen i.H.v. 428 Tsd. € wurden vollständig aus Eigenmitteln finanziert und sind bei der Beurteilung der zu erbringenden Eigenmittel zu berücksichtigen.



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 2016 gab es keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung.

[Liquiditätssituation]

Die Gesellschaft ist jederzeit zahlungsfähig gewesen.

4.3 Zeit für die Geschäftsführung, danke zu sagen!

DIE LUCKENWALDER möchte sich bei der Gesellschafterin und ihren zuständigen Mitarbeitern sowie bei dem Aufsichtsrat für ihr Engagement und ihre Unterstützung in 2016 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 3. März 2017



Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung


Horst-Ulrich König
Geschäftsführer

3.3.2.1. Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016

Mit Beschluss 16.39.04.01 hat der Aufsichtsrat der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH am 15.06. 2016 die

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Lentzeallee 107
14195 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2016 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.

Das Insolvenzverfahren wurde auch im Wirtschaftsjahr 2016 fortgeführt.