

# Stadt Luckenwalde

---

**Beteiligungsbericht für  
das Wirtschaftsjahr  
2017**

---

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Wirtschaftliche Betätigung der Stadt Luckenwalde</b>	<b>3</b>
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
<b>2.</b>	<b>Überblick über die Beteiligungen der Stadt Luckenwalde</b>	<b>5</b>
2.1	Organigramm zum Stand der Beteiligungen per 31.12.2017	5
2.2	Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2017	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
<b>3.1</b>	<b>Nuthe Wasser und Abwasser GmbH</b>	<b>8</b>
3.1.1	Rechtliche Verhältnisse	8 - 9
3.1.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	10 - 14
	Anlage: Lagebericht	15 - 21
3.1.2.1	Sponsoringsaktivitäten	22
3.1.2.2	Prüfung des Jahresabschlusses	23
3.1.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	24
<b>3.2</b>	<b>Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH</b>	<b>25</b>
3.2.1	Rechtliche Verhältnisse	25 - 26
3.2.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	27 - 30
	Anlage: Lagebericht	31 - 39
3.2.2.1	Sponsoringsaktivitäten	40
3.2.2.2	Prüfung des Jahresabschlusses	41
3.2.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	42
<b>3.3</b>	<b>Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH</b>	<b>43</b>
3.3.1	Rechtliche Verhältnisse	43 - 44
3.3.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	45 - 48
	Anlage: Lagebericht	49 - 61
3.3.2.1	Sponsoringsaktivitäten	62
3.3.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	63
3.3.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	64
<b>3.4</b>	<b>LUBA Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH</b>	<b>65</b>
3.4.1	Rechtliche Verhältnisse	65 - 66

## **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.

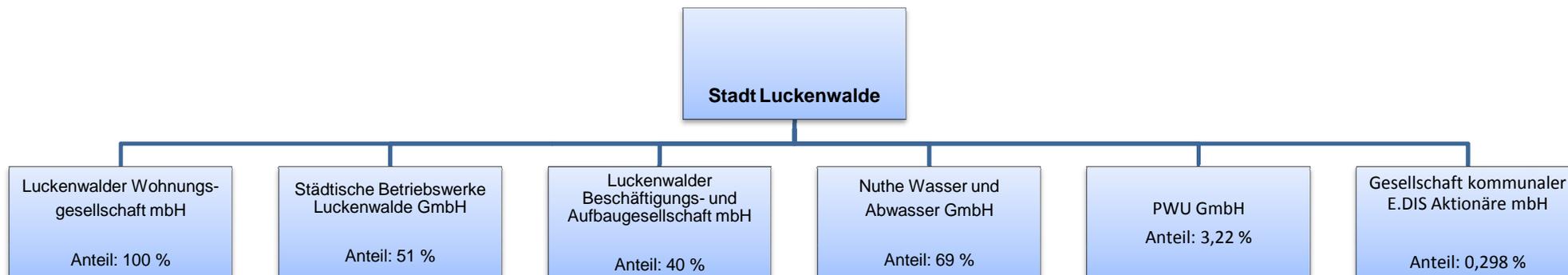
### **1.4 Umfang der Darstellung**

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 2017 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 2017 und 2018 hinzugezogen, um Vergleiche zwischen den Ist- und Plandaten vornehmen zu können. Ferner wurde für jede Gesellschaft ein Bericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 31.12.2017



## 2.2 Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2017

Gesellschaft, Sitz	Stammkapital / €	Anteil / €	Anteil / %	Anteilseigner
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	2.568.100,00	<b>2.568.100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>Stadt Luckenwalde</b>
Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH	3.000.000,00	<b>1.530.000,00</b>	<b>51,00</b>	<b>Stadt Luckenwalde</b>
		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	<b>87.000,00</b>	<b>40,00</b>	<b>Stadt Luckenwalde</b>
		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	<b>2.646.150,00</b>	<b>69,00</b>	<b>Stadt Luckenwalde</b>
		1.188.850,00	31,00	Gemeinde Nuthe-Urstromtal
HWG Havelländische Wasser Wasser GmbH	260.000,00	<b>8.372,00</b>	<b>3,22</b>	<b>Stadt Luckenwalde</b>
		251.628,00	96,78	verteilt auf 59 weitere Gemeinden und Zweckverbände
Gesellschaft kommunaler E.DIS - Aktionäre mbH	3.752.950,00	<b>11.258,85</b>	<b>0,3</b>	<b>Stadt Luckenwalde</b>
				verteilt auf weitere 76 Gemeinden

## 2.3 Auswirkungen der Beteiligungsverhältnisse auf den städtischen Haushalt

### 2.3.1 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde bisher übernommenen Ausfallbürgschaften

#### Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Betrag € (per 31.12.17)	Kreditinstitut	Aufnahmejahr	Ursprungswert in €	Stand per 31.12.2016 in €	Tilgung 2017 in €	Maßnahme
0,00	Kreditanstalt für Wiederaufbau	1992	428.636,44	10.685,94	10.685,94	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 31.12.2017 noch 1.037.485,34 €.

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

Per 31.12.2017 valutieren diese Kredite noch mit 3.325.357,29 €.

### 2.3.2 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen

#### Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Darlehensbetrag in €	Jahr der Darlehensgewährung	Stand per 31.12.2017 in €	Tilgung in 2016 in €	Maßnahme
800.000,00	2007	293.970,69	12.516,87	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 €	
	2016	2017	2016	2017
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	/	/	/	/
Städtische Betriebswerke GmbH	/	/	1.239.884,46	1.036.770,60
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**

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

- **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 2017 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	18
gewerbliche Arbeitnehmer	20
<b>gesamt</b>	<b>38</b>

### 3.1.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

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

		2013	2014	2015	2016	2017
<b>Mengenangaben in m<sup>3</sup></b>	Trinkwasserförderung	1.169.183,00	1.179.973,00	1.241.310,00	1.236.419,00	1.210.839,00
	Trinkwasserabsatz	1.025.492,00	1.040.287,00	1.064.666,00	1.088.495,00	1.084.769,00
	Netzverluste	132.000,00	127.683,00	166.346,00	135.749,00	116.062,00
	Eigenverbrauch	11.691,00	12.003,00	10.298,00	12.175,00	10.008,00

<b>Grundpreise pro Monat in € (netto)</b>	QN 1,5	5,25	5,40	5,40	5,80	5,80
	QN 2,5	8,93	9,18	9,18	9,86	9,86
	QN 3,5	12,08	12,42	12,42	13,34	13,34
	QN 6	21,00	21,60	21,60	23,20	23,20
	QN 10	35,18	36,18	36,18	38,86	38,86
	QN 15	52,50	54,00	54,00	58,00	58,00
	QN 25	87,68	90,18	90,18	96,86	96,86
	QN 40	139,65	143,64	143,64	154,28	154,28
	QN 60	210,00	216,00	216,00	232,00	232,00
	QN 100	350,18	360,18	360,18	386,86	386,86
	QN 150	525,00	540,00	540,00	580,00	580,00

<b>Mengenpreis in €/m<sup>3</sup> (netto)</b>	Normaltarif	1,65	1,73	1,73	1,73	1,73
	Gewerbetarif					

<b>Versorgungsgebiet</b>	Einwohner gesamt	27.170	27.066	27.570	27.731	27.847
	Einwohner Luckenwalde	20.451	20.366	20.682	20.906	21.067
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.719	6.700	6.888	6.825	6.780
	Kunden gesamt	7.245	7.253	7.293	7.331	7.370
	Kunden Luckenwalde	4.869	4.871	4.909	4.941	4.964
	Kunden Nuthe-Urstromtal	2.376	2.382	2.384	2.390	2.406

<b>Wasserwerke</b>	Anzahl	3	3	3	3	3
	Kapazität m <sup>3</sup>	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

<b>Rohrnetz</b>	Gesamtnetz in km	319	321	321	321	321
	Haupt- u. Versorgungsleitungen in km	246	247	247	247	247
	Hausanschlussleitungen in km	73	74	74	74	74

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

		2013	2014	2015	2016	2017
<b>Mengenangaben in m<sup>3</sup></b>	Abwasseranfall auf KA	1.700.798,00	1.402.374,00	1.447.803,00	1.512.141,00	1.607.701,00
	davon Fremdwasser	370.047,00	461.468,00	492.278,00	511.233,00	595.247,00
	Fäkalienentsorgung	45.364,00	45.014,00	46.089,00	47.109,00	48.273,00
	entsorgte AW-Menge	882.500,00	895.893,00	909.436,00	953.799,00	964.181,00
<b>Grundgebühr pro Monat in € (netto)</b>	QN 1,5	3,19	3,50	3,50	3,50	3,50
	QN 2,5	5,42	5,95	5,95	5,95	5,95
	QN 3,5	7,34	8,05	8,05	8,05	8,05
	QN 6	12,76	14,00	14,00	14,00	14,00
	QN 10	21,37	23,45	23,45	23,45	23,45
	QN 15	31,90	35,00	35,00	35,00	35,00
	QN 25	53,27	58,45	58,45	58,45	58,45
	QN 40	84,85	93,10	93,10	93,10	93,10
	QN 60	127,60	140,00	140,00	140,00	140,00
	QN 100	212,77	233,45	233,45	233,45	233,45
QN 150	319,00	350,00	350,00	350,00	350,00	
<b>Mengengebühr in €/m<sup>3</sup> (netto)</b>		2,99	3,56	3,56	3,52	3,52
<b>ermäßigte Mengengebühr für Beckenwasser in €/m<sup>3</sup> (netto)</b>		1,58	2,68	2,68	1,68	1,68
<b>Entsorgungsgebiet</b>	Einwohner gesamt	27.170	27.066	27.570	27.731	27.847
	Einwohner Luckenwalde	20.451	20.366	20.682	20.906	21.067
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.719	6.700	6.888	6.825	6.780
	Kunden gesamt	5.611	5.688	5.731	5.783	5.819
	Kunden Luckenwalde	4.429	4.446	4.485	4.536	4.563
	Kunden Nuthe-Urstromtal	1.182	1.242	1.246	1.247	1.256
<b>Kläranlagen</b>	Anzahl	1	1	1	1	1
	Kapazität (EW)	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	Auslastung (%)	91	91	91	91	91
<b>Kanalnetz</b>	Gesamtnetz in km	244	251	253	254	254
	Schmutzwasserleitungen in km	181	186	188	189	189
	Regenwasserleitungen in km	46	47	47	47	47
	Hausanschlussleitungen in km	17	18	18	18	18

### Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

<b>Aktiva</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	286.009,09	301.366,09	374.955,09	376.287,09	419.261,09
Sachanlagenvermögen	28.012.691,26	27.265.142,51	27.014.813,19	26.892.627,85	27.987.680,31
<b>Anlagevermögen</b>	<b>28.298.700,35</b>	<b>27.566.508,60</b>	<b>27.389.768,28</b>	<b>27.268.914,94</b>	<b>28.406.941,40</b>
Vorräte	106.120,23	110.995,37	110.726,45	123.999,06	122.499,58
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	1.503.243,21	1.647.633,68	1.415.420,71	1.529.279,67	1.707.031,99
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	550.990,52	1.686.651,78	1.299.592,11	2.855.352,57	2.677.253,68
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2.160.353,96</b>	<b>3.445.280,83</b>	<b>2.825.739,27</b>	<b>4.508.631,30</b>	<b>4.506.785,25</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>504,10</b>	<b>554,01</b>	<b>1.555,80</b>	<b>799,10</b>	<b>13.828,57</b>
<b>Akiver Unterschiedsbetr. aus Vermögensverr.</b>	<b>14.069,15</b>	<b>22.293,18</b>	<b>11.592,19</b>	<b>9.046,40</b>	<b>78.235,00</b>
<b>Summe</b>	<b>30.473.627,56</b>	<b>31.034.636,62</b>	<b>30.228.655,54</b>	<b>31.787.391,74</b>	<b>33.005.790,22</b>

<b>Passiva</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
gezeichnetes Kapital	3.834.689,11	3.834.689,11	3.835.000,00	3.835.000,00	3.835.000,00
Gewinnrücklage			707.074,18	707.074,18	707.074,18
Gewinn-/Verlustvortrag	3.880.223,47	4.265.482,40	4.265.482,40	4.872.546,12	5.546.774,32
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	385.258,93	707.385,07	607.063,72	674.228,20	492.829,40
<b>Eigenkapital</b>	<b>8.100.171,51</b>	<b>8.807.556,58</b>	<b>9.414.620,30</b>	<b>10.088.848,50</b>	<b>10.581.677,90</b>
Sonderposten für Hausanschlusskostenbeiträge und Baukostenzuschüsse	6.167.337,17	6.013.178,27	5.709.167,84	5.527.748,11	5.386.192,15
Sonderposten für Fördermittel und Investitionszuschüsse	3.957.129,54	3.576.186,65	3.430.355,77	3.133.612,98	2.853.568,41
Rückstellungen	211.926,47	524.034,17	502.598,09	586.848,66	604.562,03
Verbindlichkeiten	12.037.062,87	12.113.680,95	11.171.913,54	12.450.333,49	13.579.789,73
<b>Summe</b>	<b>30.473.627,56</b>	<b>31.034.636,62</b>	<b>30.228.655,54</b>	<b>31.787.391,74</b>	<b>33.005.790,22</b>

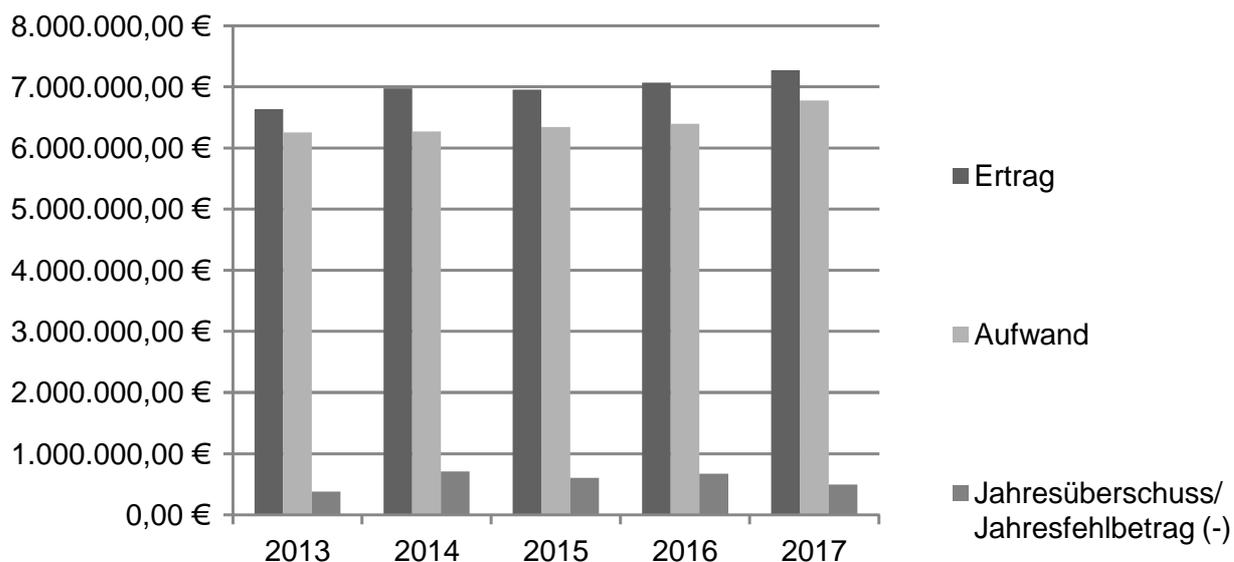
### Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2013	2014	2015	2016	2017
Umsatzerlöse	5.461.958,98	5.902.024,28	5.965.484,54	6.074.889,58	6.109.591,43
Aktiviertete Eigenleistungen	78.475,18	81.319,25	92.513,50	122.973,75	155.621,25
Sonstige betriebliche Erträge	1.078.917,83	980.052,03	886.610,54	874.555,79	1.005.368,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.927,40	13.869,31	7.387,91	817,69	722,24
<b>Summe</b>	<b>6.638.279,39</b>	<b>6.977.264,87</b>	<b>6.951.996,49</b>	<b>7.073.236,81</b>	<b>7.271.303,62</b>

Aufwand	2013	2014	2015	2016	2017
Materialaufwand	1.213.219,70	1.149.258,30	1.222.699,78	1.342.837,14	1.592.995,99
Personalaufwand	2.113.120,70	2.096.974,04	2.061.197,58	2.040.577,03	2.164.122,06
Abschreibungen	1.835.164,75	1.813.854,32	1.795.529,96	1.829.614,13	1.908.360,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	484.991,80	498.452,77	611.548,42	592.352,18	639.498,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	441.123,67	422.506,44	402.987,43	321.065,31	266.894,70
Steuern	165.399,84	288.833,93	250.969,60	272.562,82	206.601,81
<b>Summe</b>	<b>6.253.020,46</b>	<b>6.269.879,80</b>	<b>6.344.932,77</b>	<b>6.399.008,61</b>	<b>6.778.474,22</b>

	2013	2014	2015	2016	2017
Ertrag	6.638.279,39	6.977.264,87	6.951.996,49	7.073.236,81	7.271.303,62
Aufwand	6.253.020,46	6.269.879,80	6.344.932,77	6.399.008,61	6.778.474,22
<b>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>385.258,93</b>	<b>707.385,07</b>	<b>607.063,72</b>	<b>674.228,20</b>	<b>492.829,40</b>
Gewinn-/Verlustvortrag	3.880.223,47	4.265.482,40	4.265.482,40	4.872.546,12	5.546.774,32
Einstellung in Gewinnrücklage			707.074,18		
Ausschüttung an die RWE Energy AG gem. Konsortialvertrag	/	/	/	/	/
<b>Bilanzgewinn/- verlust (-)</b>	<b>4.265.482,40</b>	<b>4.972.867,47</b>	<b>4.165.471,94</b>	<b>5.546.774,32</b>	<b>6.039.603,72</b>
Bilanzgewinn korrigiert infolge der aus der Betriebsprüfung resultierenden Steuernachzahlung	/	/	/	/	/

### Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich

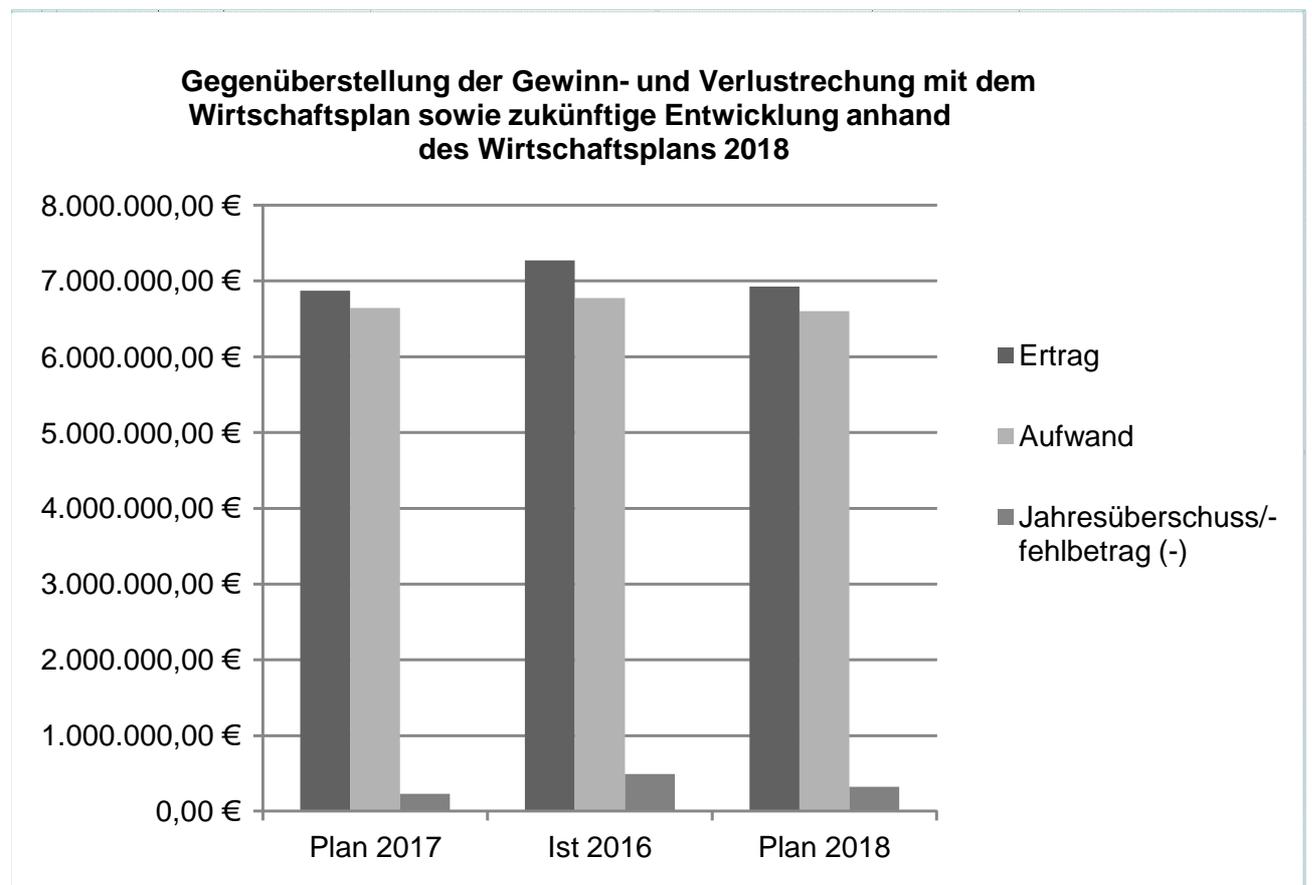


**Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2018**

Ertrag	Plan 2017	Ist 2017	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2018
Umsatzerlöse	5.751.000,00	6.109.591,43	358.591,43	6,24	6.038.484,00
Aktiviert Eigenleistungen	90.000,00	155.621,25	65.621,25	72,91	100.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.023.000,00	1.005.368,70	-17.631,30	-1,72	788.072,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.000,00	722,24	-10.277,76	-93,43	1.000,00
<b>Summe</b>	<b>6.875.000,00</b>	<b>7.271.303,62</b>	<b>396.303,62</b>	<b>5,76</b>	<b>6.927.556,00</b>

Aufwand	Plan 2016	Ist 2017	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2018
Materialaufwand	1.266.000,00	1.592.995,99	326.995,99	25,83	1.283.000,00
Personalaufwand	2.258.000,00	2.164.122,06	-93.877,94	-4,16	2.234.000,00
Abschreibungen	1.966.000,00	1.908.360,83	-57.639,17	-2,93	1.977.113,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	612.000,00	639.498,83	27.498,83	4,49	629.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	429.000,00	266.894,70	-162.105,30	-37,79	344.904,00
Steuern	116.000,00	206.601,81	90.601,81	78,11	138.000,00
<b>Summe</b>	<b>6.647.000,00</b>	<b>6.778.474,22</b>	<b>131.474,22</b>	<b>1,98</b>	<b>6.606.017,00</b>

	Plan 2017	Ist 2016	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2018
Ertrag	6.875.000,00	7.271.303,62	396.303,62	5,76	6.927.556,00
Aufwand	6.647.000,00	6.778.474,22	131.474,22	1,98	6.606.017,00
<b>Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)</b>	<b>228.000,00</b>	<b>492.829,40</b>	<b>264.829,40</b>	<b>116,15</b>	<b>321.539,00</b>



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

### 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.

Zum 01. Januar 2017 blieben die Preise und Gebühren gegenüber dem Jahr 2016 unverändert. Das Jahr 2017 ist das zweite Jahr des jeweils zweijährigen Kalkulationsrhythmus des Betreiberentgelts und infolge dessen auch der Preise für die Trinkwasserversorgung und der Gebühren für die Abwasserentsorgung.

### 2. Wirtschaftsbericht

#### Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Das **Ergebnis des Jahres 2017** nach Ertragsteuer liegt um T€ 181 unter dem Vorjahresergebnis. Insgesamt wurde das im Wirtschaftsplan 2017 ausgewiesene Ergebnis um T€ 265 überschritten.

Die im Jahr 2017 in Rechnung gestellten Trinkwassermengen entsprechen der Menge des Jahres 2016. Im Abwasser ist ein sehr geringer Anstieg von rd. 14 Tm<sup>3</sup> zu verzeichnen. Die im Wirtschaftsjahr in Rechnung gestellte Trinkwassermenge betrug insgesamt, incl. des Sondervertragskunden und der Korrekturen der Vorjahre, 1.084.769 m<sup>3</sup> und lag damit um 4,3 % über dem Planwert von 1.042.000 m<sup>3</sup>. Im

Abwasserbereich betrug die berechnete entsorgte Menge 964.181 m<sup>3</sup> und lag damit um 7,4 % über dem Planwert von insgesamt (incl. Sondervertragskunde und Korrekturen Vorjahre) 900.000 m<sup>3</sup>. Gegenüber dem Vorjahreswert von 950.600 m<sup>3</sup> bedeutet dies einen leichten Anstieg.

Die sonstigen betrieblichen Erträge überschreiten den Planansatz. Dies ergibt sich vordergründig als Folge der erforderlichen Auflösung von Rückstellungen.

Die Position Materialaufwand/Fremdleistungen wurde überschritten. Hauptsächlich lag die Ursache dafür im Trinkwasserbereich durch die Inanspruchnahme von Fremdleistungen für das Herstellen der Baufreiheit im Zusammenhang mit dem Auswechseln der Hausanschlüsse. Diese Leistung wurde an den Grundstückseigentümer weiterberechnet und widerspiegelt sich in den Umsatzerlösen aus Nebenleistung.

Als Folge der zeitlich begrenzten Nichtbesetzung von Stellen und dem Ende von krankheitsbedingten Entgeltfortzahlungen liegen die Personalkosten unter dem Planansatz.

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

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Luckenwalde	1.135.787	1.110.522	1.120.135	1.179.080	1.168.369	1.143.434
Nuthe-Urstromtal	63.234	58.662	59.838	62.230	68.050	67.405
<b>Gesamtmenge</b> (Mengenangaben in m <sup>3</sup> )	<b>1.199.021</b>	<b>1.169.284</b>	<b>1.179.973</b>	<b>1.241.310</b>	<b>1.236.419</b>	<b>1.210.839</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr in %</b>	<b>2,10%</b>	<b>-2,48%</b>	<b>0,91%</b>	<b>5,20%</b>	<b>-0,39%</b>	<b>-2,07%</b>

Die Werksabgabe vermindert um die Wasserverluste saldiert mit den Korrekturen der Vorjahre ergeben die im Betrachtungsjahr in Rechnung gestellten Mengen. Die Wasserverluste schwanken von Jahr zu Jahr, abhängig von den Rohrbrüchen. Gegenüber dem Jahr 2016 haben sich Wasserverluste trotz des Anstiegs der Störfälle von rd. 12 % auf rd. 10 % verringert.

Die in 2017 **abgerechnete Wassermenge** blieb gegenüber dem Vorjahr mit 1.084.769 m<sup>3</sup> nahezu konstant.

Gegenüber dem Plan von insgesamt Tm<sup>3</sup> 1.042 ergibt sich eine Überschreitung um Tm<sup>3</sup> 42,8 (rd. 10 %).

Die **abgerechnete Abwassermenge** mit rd. Tm<sup>3</sup> 964,2 stieg in 2017 gegenüber dem Jahr 2016 um Tm<sup>3</sup> 13,6 (1,4 %) und übersteigt den Planwert um Tm<sup>3</sup> 64,2.

Die Entwicklung ab dem Jahr 2013 stellt sich wie folgt dar:

Mengenentwicklung (incl. Sondervertragskunden)					
	2013	2014	2015	2016	2017
TW-Planmenge	1.062.000	1.052.000	1.052.000	1.042.000	1.042.000
abgerechnete Wassermenge in m <sup>3</sup>	1.024.157	1.042.093	1.064.124	1.084.797	1.084.769
Entwicklung gegenüber Vorjahr					
in m <sup>3</sup>	-24.631	17.936	22.031	20.673	-28
in %	-2,35%	1,75%	2,11%	1,94%	0,00%
AW-Planmenge	888.700	891.000	891.000	900.000	900.000
abgerechnete Abwassermenge in m <sup>3</sup>	882.500	895.893	909.436	950.600	964.181
Entwicklung gegenüber Vorjahr					
in m <sup>3</sup>	2.642	13.393	13.543	41.164	13.581
in %	0,30%	1,52%	1,51%	4,53%	1,43%

Der Bestand der **liquiden Mittel** verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 178.

Die im Plan zur Finanzierung von Investitionen veranschlagten Darlehen von insgesamt T€ 2.587 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€ 3.046) wurden im Jahr 2017 sowohl aus Mitteln der laufenden Geschäftstätigkeit als auch mit Fremdmitteln finanziert.

Das **Gesamtvermögen** hat sich um T€ 1.218 auf T€ 33.006 erhöht. Die Eigenkapitalquote unter anteiliger Berücksichtigung des Sonderpostens beträgt 49,5 % (Vorjahr: 50,8 %).

## Störgeschehen

Im Jahr 2017 wurden im Betriebsführungsgebiet 226 Störungen an unseren wasserwirtschaftlichen Anlagen festgestellt. (Ab dem Jahr 2016 werde alle über die Fernwirktechnik gemeldeten und erfassten Störungen ausgewiesen.)

In Auswertung des Störgeschehens ergibt sich folgendes Bild.

Art der Störung	2012	2013	2014	2015	2016	2017
AW- Netz (APW/Verstopfung)	16 36	44 28	12 21	48 25	87/47 50	160/13 32
TW- Netz / Rohrbrüche	34	9	40	5	40	8
AW- Anlagen	4	9	7	6	31	13
TW- Anlagen						
Summe:	90	90	80	84	255	226

Die Einsatzhäufigkeit bei Störungen ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Der Schwerpunkt liegt nach wie vor in der Störungsbeseitigung in den Abwasserpumpwerken. Die Hauptursachen sind:

- Hoher Feststoffanteil (Textilien, Feuchttücher)
- Alter der Abwassertauchpumpen und
- Alter der elektrischen Anlagen.

Mit den im Wirtschaftsjahr 2018 eingeplanten Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wird weiterhin konsequent Einfluss auf den spürbaren Rückgang der Störungen speziell im Bereich der Abwasserpumpwerke genommen.

Die Störungen in den Trinkwasseranlagen sind größtenteils auf Stromausfälle im Energieversorgungsnetz zurückzuführen. So gab es im Wasserwerk (WW) Dobbrikow vier und im WW Luckenwalde sechs Störungen durch Stromausfall. Die Versorgungssicherheit war jedoch nicht gefährdet.

Die in 2017 aufgetretenen Rohrbrüche wurden alle sehr zeitnah beseitigt und verursachten nur sehr geringfügige Versorgungsunterbrechungen.

Im Jahr 2017 waren außerordentliche Witterungsereignisse mit extremer Auswirkung auf den Anlagenbetrieb im Betriebsführungsgebiet zu verzeichnen.

## Investitionen

Für die Erneuerung der mechanischen Reinigungsstufe der Kläranlage wurde die Entwurfsplanung bearbeitet.

Für die Planung der Erneuerung des Hauptpumpwerkes in der Saarstraße wurde eine Aufgabenstellung erarbeitet und mit der Grundlagenermittlung/ Vorplanung begonnen.

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

In der Arndtstraße/Friesenstraße wurden unter Federführung der Stadt neue Regenwasserkanäle verlegt und Schmutz- und Trinkwasserleitungen teilweise erneuert.

Das Schmutzwasserpumpwerk Arndtstraße wurde vollständig erneuert.

Das Vorhaben Dahmer Straße wurde unter Federführung der Stadt ausgeschrieben.

Unter Federführung der Stadt wurden im Zuge der Erneuerung der Brücke Lindenstraße der Ersatz des Schmutzwasserdükers und die Erneuerung der Einbindung des Regenwasserhauptsammlers realisiert bzw. begonnen.

Zur Sicherung einer stabilen Abwasserentsorgung des OGH Hennickendorf wurde ein neues Schmutzwasserpumpwerk mit ausreichendem Stauraum geplant und ausgeschrieben.

Zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Abwassertransportsystems im westlichen Teil des Entsorgungsgebietes wurde eine zweite Abwasserdruckleitung von der Ortsumgehung B101 bis zur Kläranlage geplant, ausgeschrieben und mit der Verlegung begonnen.

Die Planung zur Erneuerung des Schmutz- und Regenwasserkanals in der Rudolf-Breitscheidstraße im Bereich Siedlung Auf dem Sande wurde fertiggestellt.

In den Jahren 2016 und 2017 wurden die in der Stadt Luckenwalde vermuteten 680 Bleihausanschlüsse erneuert. Die Kosten betragen insgesamt T€ 995.

### **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€ 918 (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.

Im Jahr 2017 wurden 1.607.701 m<sup>3</sup> Abwasser auf die Kläranlage aufgeleitet, davon waren 593.910 m<sup>3</sup> Fremdwasser, was einem Anteil von rd. 37 % entspricht.

Die täglich anfallende Abwassermenge schwankt von durchschnittlich 4.100 m<sup>3</sup>/d an Trockenwettertagen bis zum Spitzenwert von 9.286 m<sup>3</sup>/d bei Starkregenereignissen auf das 2,3-fache. Bei Extremregenereignissen (Höchstwert 55 l/m<sup>2</sup>) wird die Kläranlage derzeit stark in Mitleidenschaft gezogen, das Einhalten der Grenzwerte ist in diesen Zeiträumen problematisch und erfordert 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 und die Entsorgungssicherheit erhöhen. Eine weitere Möglichkeit zur Entlastung der Kläranlage ist, den Eintrag von Fremdwasser zu verringern. Mit jeder Kanalsanierung wird dem bereits Rechnung getragen, Fremdwassereinträge durch Fehlan schlüsse sind mittels Vernebelung zu lokalisieren und beseitigen zu lassen.

Risiken können sich aus der Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen, insbesondere der Düngeverordnung, Düngemittelverordnung und Klärschlammverordnung ergeben.

Eine stoffliche (landwirtschaftliche oder landbauliche) Verwertung des Klärschlammes wird aufgrund steigender qualitativer Anforderungen an den Klärschlamm, welche durch umfangreiche Beprobungen nachzuweisen sind, und der Mengenbeschränkungen immer schwieriger. Eine Verknappung der Verwertungsflächen hat Preis- und Kostensteigerungen bei der stofflichen Verwertung zur Folge.

Für alle Klärschlammherzeuger, die eine Abwasserbehandlungsanlage betreiben, gilt eine Untersuchungs- und Berichtspflicht bis spätestens 31.12.2023 über Vorbereitung entsprechender Maßnahmen, wie z.B. die Organisation einer Klärschlammverbrennung evtl. bis hin zum Bau einer Verbrennungsanlage, auch gemeinsam mit benachbarten Anlagenbetreibern.

Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden und auch zukünftig Entsorgungssicherheit zu gewährleisten, wurde ein Gutachten beauftragt; Gebührenerhöhungen sind als Folge der sich ändernden Rechtslage unvermeidbar. Um mögliche Differenzen zwischen der in einen Teilbereich unseres Rohrnetzes gelieferten Wassermenge und der berechneten Menge einzugrenzen, ist es geplant

Distriktzähler einzubauen und so eine Gegenüberstellung der gelieferten und abgerechneten Mengen zu ermöglichen, Wasserverluste sind zu lokalisieren.

Im Rahmen des planmäßigen Wechsels der Hauswasserzähler werden hochwertige Ringkolbenzähler zugunsten einer höheren Messgenauigkeit eingebaut, so dass auch Mengen bei einer sehr geringen Durchflussmenge gemessen und abgerechnet werden. In 2017 haben wir mit der Fortführung dieser Maßnahme eine Austauschquote von 90 % erreicht.



Luckenwalde, 29.03.2018

Dagmar Stenzel

- Geschäftsführerin -

### **3.1.2.1 Sponsoringaktivitäten**

Gemäß § 5 der Rahmenrichtlinie zum Sponsoring erfolgten keine Sponsoringaktivitäten, da die NUWAB GmbH ein kommunales Unternehmen ist, das nicht im Wettbewerb steht.

### **3.1.2.2 Prüfung des Jahresabschlusses**

#### **- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016**

Mit Beschluss AR 05/2017 vom 07.06.2017 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 2017 bestellt.

#### **- Umfang der durchgeführten Prüfung**

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

#### **- Ergebnis der durchgeführten Prüfung**

Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

### 3.1.3 Kommunalrechtliche Bestimmungen

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

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

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

örtliche Tätigkeit: Versorgungsgebiet

Prüfungsrechte gemäß der §§ 53 und 54 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG): Prüfungsrechte sind gemäß § 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
<b>Stammkapital</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>100</b>

- **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 Jörg Wieczorke

**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 Jörg Wieczorke

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2017 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	22
gewerbliche Arbeitnehmer	12
<b>gesamt</b>	<b>34</b>

### 3.2.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

#### Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

##### Versorgungsart

		2013	2014	2015	2016	2017
<b>Stromversorgung</b>	Tariffkunden (SLP)					
	eigener Händler	12.778	12.525	12.765	12.462	12.568
	fremder Händler	1.847	1.958	2.079	2.389	2.666
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	37	32	33	40	37
	fremder Händler	40	42	47	44	44
	Innenumsatz Abnahmestellen	74	74	76	78	77

<b>Gasversorgung</b>	Tariffkunden (SLP)					
	eigener Händler	4.557	4.466	4.432	4.306	4.176
	fremder Händler	519	614	718	882	1045
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	11	7	5	8	4
	fremder Händler	3	4	4	4	5
	Innenumsatz Abnahmestellen	7	8	3	7	10

<b>Fernwärmeversorgung</b>	Tariffkunden Abnahmestellen	0	0	0	0	0
	SVK Abnahmestellen	252	258	268	266	268
	Innenumsatz Abnahmestellen	0	0	0	0	0

<b>Stromversorgung in km</b>	NS-Kabel					
	Ortsnetz	146,27	148,25	148,89	149,68	150,82
	HA-Leitungen	72,72	73,52	74,88	75,50	76,99
	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	97,24	97,60	97,90	99,19	99,19	

<b>Gasversorgung in km</b>	Mitteldruck (Ortsnetz)	87,62	98,10	98,16	98,54	99,10
	Niederdruck (Ortsnetz)	22,00	19,35	15,32	15,02	14,92
	HA-Leitungen	63,94	68,19	69,08	69,79	70,14

<b>Fernwärmeversorgung km</b>	Trassenlänge	13,46	13,71	14,33	14,31	15,28
-------------------------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------

### Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

<b>Aktiva</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	178.292,23	154.748,82	117.119,37	85.329,49	104.485,14
Sachanlagenvermögen	19.495.269,02	18.739.074,78	18.415.156,64	19.221.995,29	18.669.354,09
Finanzanlagen	1.150,00	2.150,00	2.150,00	2.150,00	119.450,00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>19.674.711,25</b>	<b>18.895.973,60</b>	<b>18.534.426,01</b>	<b>19.309.474,78</b>	<b>18.893.289,23</b>
Vorräte	55.554,92	55.338,15	54.999,64	51.462,31	51.462,31
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	4.578.403,43	3.939.212,70	3.416.407,88	3.896.213,36	3.883.937,30
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.471.678,88	4.197.354,18	3.821.384,22	4.650.109,97	5.271.514,81
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>9.105.637,23</b>	<b>8.191.905,03</b>	<b>7.292.791,74</b>	<b>8.597.785,64</b>	<b>9.206.914,42</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>46.439,78</b>	<b>47.509,35</b>	<b>51.526,43</b>	<b>22.763,71</b>	<b>27.281,67</b>
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68.270,96</b>	<b>85.868,96</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe</b>	<b>28.826.788,26</b>	<b>27.135.387,98</b>	<b>25.947.015,14</b>	<b>28.015.893,09</b>	<b>28.127.485,32</b>

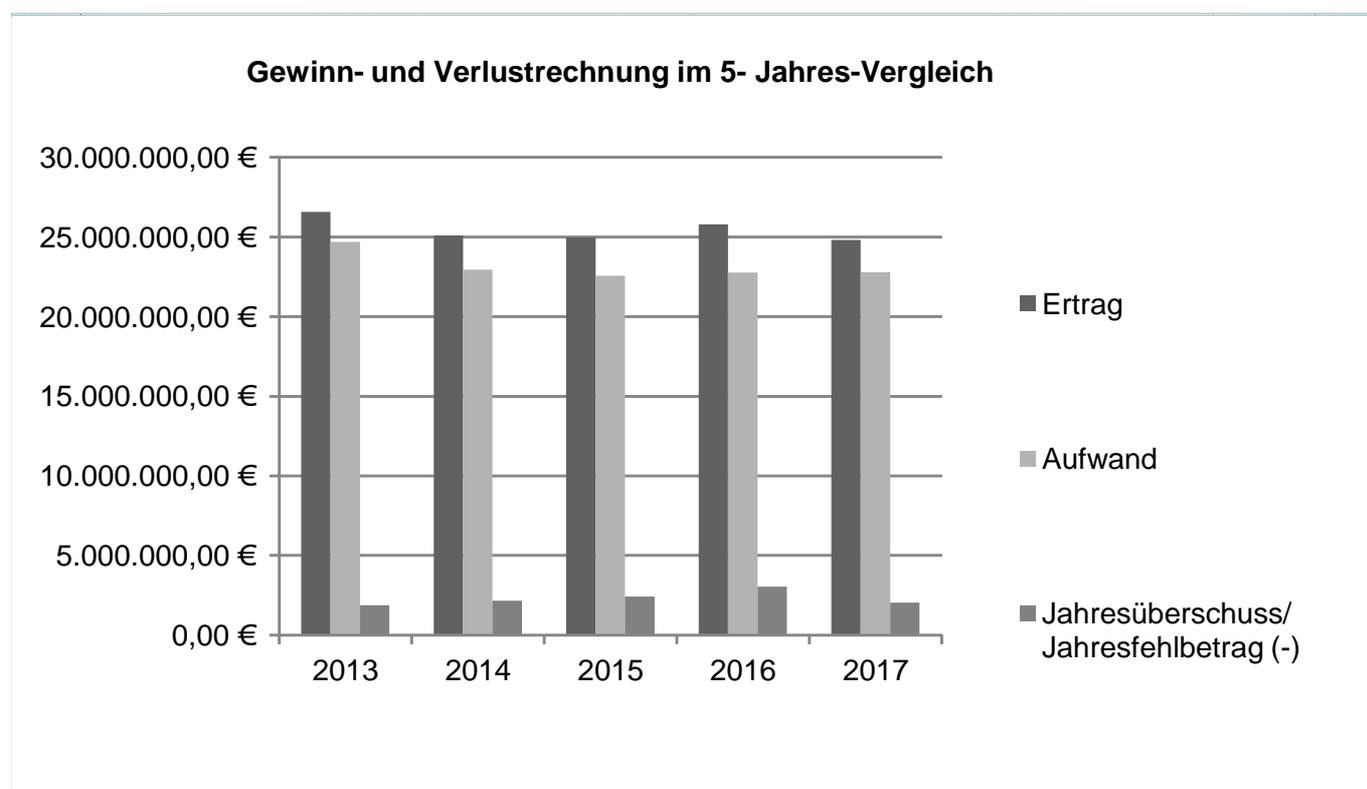
<b>Passiva</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00
Kapitalrücklage	1.457.284,84	1.457.284,84	1.457.284,84	1.457.284,84	1.457.284,84
Gewinnrücklage	6.040.392,30	6.416.509,51	6.847.432,83	7.451.111,55	8.058.896,68
Gewinnvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	2.032.883,53
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.880.585,21	2.154.614,32	2.416.795,72	3.038.931,13	
<b>Eigenkapital</b>	<b>12.378.262,35</b>	<b>13.028.408,67</b>	<b>13.721.513,39</b>	<b>14.947.327,52</b>	<b>14.549.065,05</b>
Sonderposten für Investitionszuschüsse und Baukostenzuschüsse	2.174.317,68	1.974.522,87	1.853.778,81	1.830.737,01	2.057.863,93
Sonderposten mit Rücklagenanteil	1.593.422,59	1.419.337,06	1.258.589,66	1.116.667,63	994.398,18
Rückstellungen	2.338.554,04	2.199.738,74	1.793.081,77	1.913.336,17	2.618.034,00
Verbindlichkeiten	10.342.231,60	8.513.380,64	7.320.051,51	8.207.824,76	7.908.124,16
<b>Summe</b>	<b>28.826.788,26</b>	<b>27.135.387,98</b>	<b>25.947.015,14</b>	<b>28.015.893,09</b>	<b>28.127.485,32</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2013	2014	2015	2016	2017
Umsatzerlöse	25.477.882,03	23.480.681,31	23.294.276,51	25.090.324,88	23.819.393,74
Aktivierete Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge	1.090.084,66	1.563.815,53	1.684.476,62	704.909,61	980.901,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.385,54	65.539,99	4.998,58	12.211,70	20.076,95
<b>Summe</b>	<b>26.577.352,23</b>	<b>25.110.036,83</b>	<b>24.983.751,71</b>	<b>25.807.446,19</b>	<b>24.820.372,55</b>

Aufwand	2013	2014	2015	2016	2017
Materialaufwand	17.747.740,07	16.095.369,61	15.692.159,99	15.868.386,32	15.629.348,82
Personalaufwand	2.073.905,12	1.984.755,22	2.056.552,73	2.064.813,01	2.178.462,72
Abschreibungen	1.525.701,84	1.675.884,20	1.668.704,28	1.712.857,93	1.816.452,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.232.127,90	2.184.358,14	2.078.648,60	1.878.355,22	2.051.439,82
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	274.946,39	281.725,53	202.743,29	159.004,85	146.764,94
Außerordentliche Aufwendungen	/	/	/	/	/
Steuern	842.345,70	733.329,81	868.147,10	1.085.097,73	965.020,06
<b>Summe</b>	<b>24.696.767,02</b>	<b>22.955.422,51</b>	<b>22.566.955,99</b>	<b>22.768.515,06</b>	<b>22.787.489,02</b>

	2013	2014	2015	2016	2017
Ertrag	26.577.352,23	25.110.036,83	24.983.751,71	25.807.446,19	24.820.372,55
Aufwand	24.696.767,02	22.955.422,51	22.566.955,99	22.768.515,06	22.787.489,02
<b>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>1.880.585,21</b>	<b>2.154.614,32</b>	<b>2.416.795,72</b>	<b>3.038.931,13</b>	<b>2.032.883,53</b>
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuführung in Gewinnrücklage	376.117,21	430.923,32	603.678,72	607.785,13	0,00
Vorabausschüttung					
<b>Bilanzgewinn/- verlust (-)</b>	<b>1.504.468,00</b>	<b>1.723.691,00</b>	<b>1.813.117,00</b>	<b>2.431.146,00</b>	<b>2.032.883,53</b>



**Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2018**

Ertrag	Plan 2017	Ist 2017	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2018
Umsatzerlöse*	23.185.000,00	23.819.393,74	634.393,74	2,74	23.093.000,00
Aktiviert Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge*	828.000,00	980.901,86	152.901,86	18,47	1.502.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.000,00	20.076,95	16.076,95	401,92	4.000,00
<b>Summe</b>	<b>24.017.000,00</b>	<b>24.820.372,55</b>	<b>803.372,55</b>	<b>3,35</b>	<b>24.599.000,00</b>

Aufwand	Plan 2017	Ist 2017	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2018
Materialaufwand*	15.616.000,00	15.629.348,82	13.348,82	0,09	16.222.000,00
Personalaufwand	2.190.000,00	2.178.462,72	-11.537,28	-0,53	2.250.000,00
Abschreibungen	1.841.000,00	1.816.452,66	-24.547,34	-1,33	1.835.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.978.000,00	2.051.439,82	73.439,82	3,71	1.957.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	184.000,00	146.764,94	-37.235,06	-20,24	154.000,00
<b>Summe</b>	<b>21.809.000,00</b>	<b>21.822.468,96</b>	<b>13.468,96</b>	<b>0,06</b>	<b>22.418.000,00</b>

<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>2.208.000,00</b>	<b>2.997.903,59</b>	<b>789.903,59</b>	<b>35,77</b>	<b>2.181.000,00</b>
------------------------------------	---------------------	---------------------	-------------------	--------------	---------------------

<b>Steuern</b>	<b>668.000,00</b>	<b>965.020,06</b>	<b>297.020,06</b>	<b>44,46</b>	<b>660.000,00</b>
----------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------------------

	Plan 2017	Ist 2017	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2018
Ertrag	24.017.000,00	24.820.372,55	803.372,55	3,35	24.599.000,00
Aufwand incl. Steuern	22.477.000,00	22.787.489,02	310.489,02	1,38	23.078.000,00
<b>Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)</b>	<b>1.540.000,00</b>	<b>2.032.883,53</b>	<b>492.883,53</b>	<b>32,01</b>	<b>1.521.000,00</b>

\* interne Aufwendungen und Erlöse wurden saldiert dargestellt



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

### 1. Geschäftsentwicklung und Ertragslage

Die Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH ist ein Stadtwerk, das in Luckenwalde die Versorgung mit Strom, Gas und Fernwärme leistet und dafür die Verteilnetze und Erzeugungsanlagen betreibt.

Für die Tarifkunden im Strom und Gas ist das Unternehmen Grundversorger. Neben den Grundversorgungstarifen werden weitere Tarife für unterschiedliche Kundensegmente angeboten. Die Lieferangebote bestehen sowohl für das eigene Netzgebiet als auch für andere Netzgebiete. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus regulierten Preiselementen und wettbewerblicher Beschaffung führten zum Jahreswechsel 2016/2017 dazu, dass im Saldo bei den Stromprodukten der Grundpreis gesenkt und der Arbeitspreis erhöht wurde und im Saldo für die Gaspreise eine Preissenkung sowohl des Grundpreises als auch des Arbeitspreises durchgeführt wurde. Damit wurde auch für das Geschäftsjahr 2017 die Strategie einer nachvollziehbaren Kommunikation regulierter Preiselemente und wettbewerblicher Preiselemente gegenüber dem Kunden fortgesetzt. Ursache für die Grundpreissenkungen waren die geänderten Festlegungen von Kostenzuordnungen aus dem Messstellenbetriebsgesetz. Außerhalb des Netzgebietes konnte der Stromvertrieb die Absatzmenge an SLP-Kunden deutlich erhöhen.

In den beiden regulierten Netzsparten Strom und Gas kam es gegenüber dem Planansatz zu Mehrerlösen, die in den Folgejahren über das Regulierungskonto ausgeglichen werden. Hierfür wurden zum Bilanzstichtag Rückstellungen gebildet. 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 2017 fristgerecht angezeigt.

Beide Module des BHKW am Standort Kirchhofsweg standen ohne größere Störungen für die Produktion von Strom und Wärme zur Verfügung. Der Wechsel des Sportkomplexes Mozartstraße von der Gasheizung auf Fernwärme erfolgte Anfang November 2017, gegenüber dem Planansatz ein reichliches Quartal später als erwartet. Dadurch fehlte im Sommer Wärmegrundlast zum Betrieb des KWK-Moduls am Standort Berkenbrücker Chaussee und die dazugehörige Stromproduktion.

Erhebliche Belastungen brachte das Projekt zur Anpassung der Software an die Anforderungen aus dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende mit sich. Hier waren grundlegende Veränderungen in allen wesentlichen Modulen des ERP-Systems erforderlich. In Zusammenarbeit mit dem Softwarehersteller wurde das Projekt termingerecht bearbeitet und alle Prozesse konnten auf die neuen Anforderungen umgestellt werden. Die regelkonforme Marktkommunikation war jederzeit gewährleistet.

Der erreichte Jahresüberschuss von 2.033 T€ (Vorjahr: 3.039 T€) überschreitet den geplanten Jahresüberschuss von 1.540 T€ um 493 T€. Für die Überschreitung des Planergebnisses sind im Wesentlichen die Bilanzkreis-/Portfoliobewirtschaftung

(Realisierung von Chancen), der Mehrabsatz von Gas und Strom gegenüber dem Planansatz sowie periodenfremde Erträge verantwortlich.

## 2. Absatz und Beschaffung

### 2.1. Stromversorgung (Handel/Vertrieb)

Die Strombeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2016 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2017. 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 2017 betrug die zu berücksichtigende Umlage auf Grund des Erneuerbaren Energien Gesetzes 68,80 €/MWh und stieg gegenüber 2016 um 5,26 €/MWh.

## Aufkommen

Der Strombedarf wurde im Jahr 2017 durch folgende Teilbezüge gedeckt:

- Stromlieferung aus dem Portfolio: 45,84 Mio. kWh
- davon Eigenerzeugung: 16,47 Mio. kWh

## Stromabgabe

Die Stromabgabe an eigene Kunden gliedert sich in folgende Teilmengen:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden: 10,98 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden: 27,04 Mio. kWh
- Eigenverbrauch und Netzverluste: 6,15 Mio. kWh

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine nahezu gleichbleibende Absatzmenge.

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 2017 wie folgt:

- Bezug aus dem Netz der E.DIS AG:	54,25 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach EEG:	17,33 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach KWK:	16,54 Mio. kWh

Die gesamte Transportleistung im Netzgebiet betrug 88,12 Mio. kWh und lag damit geringfügig unter Vorjahresniveau.

Für SBL wurden 42,60 Mio. kWh transportiert (Endkunden, Eigenbedarf, Netzverluste) und abgerechnet.

Für die Netznutzung von 135 aktiven dritten Händlern wurde eine Menge von 45,51 Mio. kWh transportiert und mit den veröffentlichten Netznutzungsentgelten abgerechnet.

Der Januar 2017 war mit einer Netzhöchstlast von 16,09 MW der Monat mit der höchsten Netzbelastung. Am 10.01.2017 wurde durch die E.DIS AG eine Bezugsleistung von 10,75 MW gemessen, die am Netz befindliche KWK-Erzeugung betrug zu diesem Zeitpunkt 3,50 MW und 1,81 MW wurden nach EEG eingespeist.

Der Wert der Netzhöchstlast ist um 0,05 MW höher als der Vorjahreswert (16,04 MW).

Die höchste Netzbezugsleistung von E.DIS AG war am 08.02.2017 mit 13,25 MW zu verzeichnen, hier betrug die gesamte Netzlast jedoch nur 15,58 MW.

### Netznutzung fremde Händler

Kunden von anderen Energiehändlern wurden im Jahr 2017 ausschließlich in Form von Netznutzung beliefert.

Die Teilmengen gliedern sich in:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden:	36,11 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessenen Kunden:	9,40 Mio. kWh

Bei den leistungsgemessenen Netzkunden ist eine Verminderung von 0,3 Mio. kWh und bei den nicht lastgemessenen Netzkunden ist eine Erhöhung um 0,4 Mio. kWh zum Vorjahr zu verzeichnen. Die Änderungen sind sowohl wettbewerblich verursacht, als auch dem etwas geringeren Netzdurchsatz gegenüber dem Vorjahr geschuldet.

Die gesamten Netzverluste betragen 5,28 Mio. kWh. Dies entspricht 6,0 % bezogen auf das Netzaufkommen.

Die zulässige Erlösobergrenze wurde überschritten. Ein Ausgleich erfolgt über das Regulierungskonto.

### 2.3. Gasversorgung (Handel/Vertrieb)

## Gasbeschaffung

Die Gasbeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2016 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2017. 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 178,46 Mio kWh

#### - Absatzstruktur:

Für den Berichtszeitraum ergibt sich folgende Absatzstruktur:

- Abgabe an Sondervertragskunden und CNG-Tankstelle 14,64 Mio. kWh

- Gaslieferung zur Wärmeversorgung 64,47 Mio. kWh

- Abgabe an Tarifikunden 106,19 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 2017 236,76 Mio. kWh, das bedeutet eine Veränderung zum Vorjahr von + 4,65 Mio. kWh (+ 2 %). Im Jahr 2017 betrug die höchste Netzlast am 06.01.2017 80,31 MWh/h und lag damit ca. 2,26 MWh/h unter dem Wert von 2016 (83,57 MWh/h). Die zulässige Erlösobergrenze wurde überschritten. Ein Ausgleich erfolgt über das Regulierungskonto.

Für die Bedarfsabdeckung des eigenen Vertriebes wurden im Netz 185,46 Mio. kWh transportiert.

### Netznutzung fremde Händler

89 andere Energiehändler waren im Jahr 2017 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       | 15,73 Mio. kWh |
| - Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden | 36,47 Mio. kWh |

## 2.5. Fernwärme

Der Energieeinsatz der Sparte im Berichtsjahr betrug 65,29 Mio. kWh. Dieses Aufkommen gliedert sich in folgende Teilmengen:

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| - Erdgaseinsatz                   | 64,47 Mio. kWh |
| - Einspeisung aus Deponiegas-BHKW | 0,82 Mio. kWh  |

Die kumulierte Wärmeabgabe erreichte per 31.12.2017 29,1 Mio. kWh. Die Wärmeabgabe lag 1,1 Mio. kWh über dem Vorjahr. Der im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Erdgaseinsatz resultiert aus der deutlich höheren Stromproduktion mit den BHKW-Modulen und dem höheren Wärmeabsatz im Vergleich zum Vorjahr.

### **3. Investitionen und Instandhaltung**

## **Investitionen**

Insgesamt wurden 1.283 T€ an Investitionen getätigt. Davon entfielen 51 T€ auf Software. Für die Erhaltung und den Ausbau der Netztechnik sowie zur Gewährleistung einer sicheren und zuverlässigen Energieversorgung wurden 2017, einschließlich der Neuerschließung von Kunden, 1.191 T€ investiert, davon 30 T€ Anlagen im Bau. Für den Umbau zum barrierefreien Verwaltungsgebäude wurden 41 T€ (Anlagen im Bau) investiert.

#### *Fernwärmenetz*

In der Fernwärmesparte wurden im Berichtsjahr 603 T€ investiert. Davon entfielen 552 T€ für den Ortsnetzausbau.

## **Stromversorgungsnetz**

In die Stromversorgung wurden in 2017 insgesamt 415 T€ investiert, davon u.a. in den Netzausbau 250 T€, in Trafo- und Schaltstationen 45 T€, in Hausanschlüsse 88 T€ und in Zähler-/Messgeräte 28 T€.

## **Gasversorgungsnetz**

Die Investitionen der Gassparte betragen insgesamt 158 T€, davon entfallen im Wesentlichen 41 T€ auf Investitionen in den Ausbau des Netzes, 50 T€ auf Neuinstallationen von Hausanschlüssen und 18 T€ auf die Erneuerung von Messgeräten.

#### *Instandhaltung*

Für die Instandhaltung der technischen Anlagen wurden im gesamten Bereich der Netztechnik 413 T€ benötigt. Für die Beseitigung von Schäden und Störungen wurden 32 T€ aufgewendet.

#### **4. Finanz- und Vermögenslage**

Die Finanzlage war auch in 2017 von durchgehender Stabilität gekennzeichnet. Der vorhandene Kontokorrentrahmen in Höhe von 500 T€ wurde wie in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen. Die Investitionen in 2017 wurden alle mit Eigenmitteln realisiert. Zunehmend beansprucht die Planung der liquiden Mittel erhebliche Aufmerksamkeit, um Aufwand aus Negativzinsen weitgehend zu vermeiden.

Die Kreditverbindlichkeiten betragen zum 31.12.2017 5.469 T€. Für zwei langfristige Darlehen bestehen Zinsswapvereinbarungen, deren Marktwert zum Bilanzstichtag insgesamt -224 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 31.12.2017 betrug 5.272 T€. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens betrug zum Stichtag 51,7 % (Vorjahr: 53,4 %).

Damit besitzt das Unternehmen eine branchenübliche Eigenkapitalquote.

#### **5. Personal**

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2017 36 Mitarbeiter (einschließlich 2 Auszubildende, 1 geringfügig Beschäftigter sowie 2 Mitarbeiter in der Passivphase der Altersteilzeit) zzgl. Geschäftsführer.

Der Personalaufwand 2017 liegt um 116 T€ über dem des Vorjahres. Gründe dafür sind die Anhebung der Tabellenvergütung zum 01.03.2017 sowie eine tarifliche Einmalzahlung.

Das Unternehmen bietet seinen Mitarbeitern für die Sicherung der Altersbezüge die Pensionskassenmitgliedschaft an. Von diesem Angebot machten bisher 9 Mitarbeiter Gebrauch.

Für angesammelte Wertguthaben zur Altersteilzeit wurde die den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Insolvenzversicherung vorgenommen.

#### **6. Sponsoring und Spenden**

Unter Beachtung/Einhaltung der Rahmenrichtlinie zur Förderung Dritter durch kommunale Unternehmen der Stadt Luckenwalde wurden im Berichtsjahr Sponsoringleistungen i. H. v. 42 T€ erbracht. Dabei entfielen 18 T€ auf die Förderung des Sportes, 20 T€ auf die

Förderung von Kultur sowie 4 T€ auf die soziale Förderung. Mit 15 T€ wurde der 1. LSC, mit 5 T€ das Stadtmarketing für den Luckenwalder Weihnachtsmarkt, mit 10 T€ das Festival der Kunst- und Musikschulen sowie mit 5 T€ die Stadt Luckenwalde für das Luckenwalder Turmfest unterstützt.

Unter Beachtung/Einhaltung der Rahmenrichtlinie zur Förderung Dritter durch kommunale Unternehmen der Stadt Luckenwalde wurden im Berichtsjahr Spendenleistungen i. H. v. 16 T€ erbracht. Dabei entfielen 14 T€ auf die Förderung des Sportes und 2 T€ auf die Förderung von Kultur und Soziales. Mit 14 T€ wurde der 1. FSV unterstützt.

## 7. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung für die Gesellschaft sind nach wie vor Marktrisiken beim Energieeinkauf, Absatzmengenschwankungen infolge des Wettbewerbs und des damit verbundenen Kundenwechsels, Forderungsausfälle durch insolvente Kunden oder netznutzende Händler sowie der störungsfreie BHKW-Betrieb. Inzwischen liegen ausreichend Erfahrungen vor, diesen Risiken mit angemessener kaufmännischer Vorsicht zu begegnen.

Erfreulicherweise tragen die verstärkten Bemühungen um Kunden im Umfeld von Luckenwalde erste Früchte. Ziel ist es, den Verkauf von Strom und Gas im Segment der Kunden mit Standardlastprofil für das Unternehmen mindestens stabil zu halten. In der Arbeit aller Mitarbeiter ist die Messlatte nach wie vor eine zuverlässige, preiswerte und kundenorientierte Energieversorgung.

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 Veränderungen aus dem Netzentgeltmodernisierungsgesetz im Hinblick auf die Senkung der vermiedenen Netzentgelte stellen die Wirtschaftlichkeit der drei BHKW-Module des Unternehmens nicht grundsätzlich in Frage. Dadurch ist eine umweltfreundliche Fernwärmeversorgung mit gutem Primärenergiefaktor weiter gesichert. Zusätzlich wird die Fernwärme seit 01.01.2017 über den Erwerb entsprechender Umweltzertifikate bilanziell CO<sub>2</sub> neutral gestellt. In der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere bei der Erarbeitung energetischer Quartierskonzepte, kann der Fernwärmeversorgung bislang immer eine Perspektive geboten werden.

Wie sich die Umsetzung der Koalitionsvereinbarung zu den Energiethemen konkret ausgestalten wird, bleibt abzuwarten. Durch die Vernetzung der Mitarbeiter in den Verbänden und deren Arbeitsgruppen wird es wie in der Vergangenheit gelingen, den Einfluss möglicher Entwicklungen rechtzeitig für das Unternehmen zu bewerten.

In der Rolle als regulierter Netzbetreiber Strom und Gas hat das Unternehmen in Prozesskostengemeinschaften Widerspruch zu den Festlegungen der Bundesnetzagentur zum Eigenkapitalzinssatz und dem generellen Produktivitätsfaktors eingelegt. Beide Sachverhalte haben erhebliche Hebelwirkung auf die Ertragslage und Zukunftsfähigkeit der beiden Tätigkeiten. Mit den Festlegungen der Bundesnetzagentur wird der Handlungsspielraum deutlich eingeeengt und eine Überprüfung des Angemessenheitsgebotes der Festlegungen ist nur auf dem Rechtsweg möglich.

## 8. Ausblick

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.

Im Beschwerdeverfahren zur Festlegung der Eigenkapitalverzinsung gab es am 22.03.2018 eine Entscheidung vor dem OLG Düsseldorf. Das OLG hat die Festlegung aufgehoben. Der Verfahrensweg zur Revision am BGH steht noch offen. Die zuständigen Beschlusskammern zur Festlegung der Erlösobergrenzen haben inzwischen Regelungen angeboten, die die Verwendung neuer Werte für den Eigenkapitalzins und generellen Produktivitätsfaktor auch ohne Widerspruch gegen die Erlösobergrenze gewährleisten. Als beschwerdeführendes Unternehmen sind diese Vereinbarungen abgeschlossen worden.

Die stabile wirtschaftliche Lage des Unternehmens zum Zeitpunkt der Berichterstattung wird sich auch im Jahr 2018 fortsetzen. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2018 einen leicht sinkenden Umsatz gegenüber dem Abschluss 2017. Der Planansatz des Betriebsergebnisses für 2018 liegt auf dem Niveau des Planansatzes von 2017.

Luckenwalde, 09.05.2018

Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH

Christian Buddeweg

Geschäftsführer

### 3.2.2.1 Sponsoringaktivitäten

<b>Sponsoringleistungen</b>	<b>42 T€</b>
davon:	
<b>Förderung des Sportes</b>	<b>18 T€</b>
davon:	
1. LSC	15 T€
Sonstige	3 T€
<b>Förderung von Kultur</b>	<b>20 T€</b>
davon:	
Stadtmarketing für den Luckenwalder Weihnachtsmarkt	5 T€
Festival der Kunst- und Musikschulen	10 T€
Stadt Luckenwalde für das Luckenwalder Turmfest	5 T€
<b>soziale Förderung</b>	<b>4 T€</b>
<b>Spendenleistungen</b>	<b>16 T€</b>
davon:	
Förderung von Kultur und Soziales	2 T€
Förderung des Sportes (1. FSV)	14 T€

### **3.2.2.2 Prüfung des Jahresabschlusses**

#### **- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017**

Mit Umlaufbeschluss 07/2017/AR/UB hat der Aufsichtsrat der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH die

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Kapellen-Ufer  
10117 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2017 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**

<b>Gesellschafter</b>	<b>Geschäftsanteil in €</b>	<b>Anteil in %</b>
Stadt Luckenwalde	2.568.100,00	100
<b>Stammkapital</b>	<b>2.568.100,00</b>	<b>100</b>

- **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 2017 Beschäftigte**

Geschäftsführer	1
Angestellte	10
<b>gesamt</b>	<b>11</b>

### 3.3.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

#### Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Gesamtbestand Wohneinheiten</b>	<b>1.519</b>	<b>1.464</b>	<b>1.360</b>	<b>1.332</b>	<b>1.324</b>
bewirtschafteter Kernbestand	1.418	1.390	1.341	1.313	1.305
Aussonderungsbestand	101	74	19	19	19
Abriss Wohneinheiten	4	0	0	0	0
Verkäufe Wohneinheiten					
Verkäufe Wohneinheiten Kernbestand	46	34	49	21	8
Verkäufe Wohneinheiten Leerstandsobjekte	66	27	55	7	0
<b>Leerstand Wohneinheiten (gesamt)</b>	<b>372</b>	<b>341</b>	<b>263</b>	<b>216</b>	<b>221</b>
<b>Bestand Gewerbeeinheiten</b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>36</b>	<b>33</b>	<b>30</b>
bewirtschafteter Kernbestand	37	33	33	30	27
Aussonderungsbestand	5	5	3	3	3
Abriss Gewerbeeinheiten	2	0	0	0	0
Verkäufe Gewerbeeinheiten					
Verkäufe Gewerbeeinheiten Kernbestand	0	3	1	2	3
Verkäufe Gewerbeeinheiten Leerstandsobjekte	3	0	1	1	0
<b>Leerstand Gewerbeeinheiten (gesamt)</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>17</b>
Garagen/Einstellplätze	88	95	90	90	87
Pachtfläche (Anzahl in Stück)	88	93	90	78	75
Grundstücksbestand in qm	245.385	230.682	207.355	190.445	182.870
Fremdverwaltung Wohneinheiten	212	187	86	94	99
Fremdverwaltung Gewerbeeinheiten	6	6	3	3	3
Fremdverwaltung Garagen	8	8	8	8	8
Fremdverwaltung Pachtflächen (Anzahl in Stck.)	96	96	96	96	89

<b>Bilanz im 5-Jahres-Vergleich</b>					
<b>Aktiva</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.623,00	34.257,00	23.120,00	30.087,00	38.723,00
Sachanlagenvermögen	37.330.599,73	36.233.357,00	35.123.239,78	34.463.411,81	33.977.663,69
Finanzanlagen	0,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>37.338.222,73</b>	<b>36.268.764,00</b>	<b>35.147.509,78</b>	<b>34.494.648,81</b>	<b>34.017.536,69</b>
Andere Vorräte	1.887.699,92	1.616.499,40	1.671.588,28	1.709.720,18	1.754.570,61
Forderungen/sonstige	504.175,33	705.633,17	464.264,28	875.139,55	230.691,86
Flüssige Mittel	872.433,12	1.178.186,14	2.394.800,16	2.160.142,02	2.617.068,03
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3.264.308,37</b>	<b>3.500.318,71</b>	<b>4.530.652,72</b>	<b>4.745.001,75</b>	<b>4.602.330,50</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>48.360,85</b>	<b>31.400,13</b>	<b>14.438,42</b>	<b>55.417,60</b>	<b>12.988,39</b>
<b>Summe</b>	<b>40.650.891,95</b>	<b>39.800.482,84</b>	<b>39.692.600,92</b>	<b>39.295.068,16</b>	<b>38.632.855,58</b>
<b>Passiva</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
gezeichnetes Kapital	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00
Kapitalrücklage	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63
Gew innrücklagen	3.999.721,97	4.014.363,34	4.094.778,28	4.156.917,08	4.231.599,78
Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus Sonderrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgew inn	261.991,66	393.764,03	1.117.498,46	1.676.747,68	2.348.892,02
<b>Eigenkapital</b>	<b>11.206.700,26</b>	<b>11.353.114,00</b>	<b>12.157.263,37</b>	<b>12.778.651,39</b>	<b>13.525.478,43</b>
Rückstellungen	226.800,00	259.740,00	287.804,47	295.360,87	183.546,40
Verbindlichkeiten	29.217.391,69	28.187.628,84	27.247.533,08	26.220.788,07	24.922.705,50
Pas. Rechnungsabgrenzungsposten				267,83	1.125,25
<b>Summe</b>	<b>40.650.891,95</b>	<b>39.800.482,84</b>	<b>39.692.600,92</b>	<b>39.295.068,16</b>	<b>38.632.855,58</b>

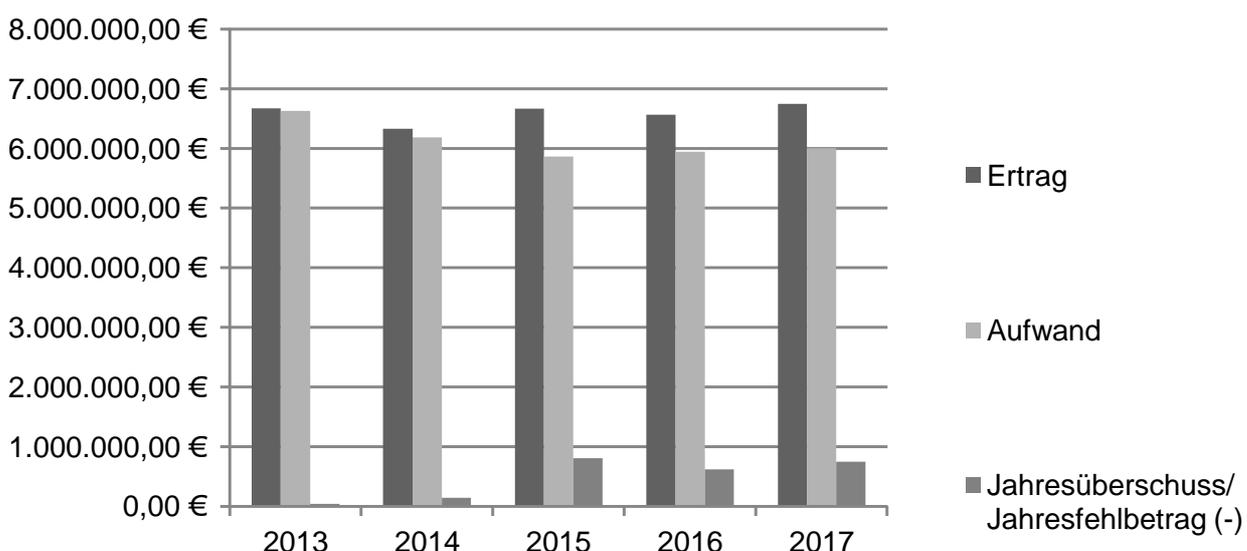
### Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2013	2014	2015	2016	2017
Umsatzerlöse	5.364.783,97	5.564.594,14	5.270.205,62	6.243.252,56	5.889.960,36
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	178.101,04	0,00	55.088,88	38.131,90	44.850,43
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.126.341,02	765.314,64	1.344.127,34	282.602,49	815.517,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.586,14	923,70	1.449,20	497,78	38,58
<b>Summe</b>	<b>6.671.812,17</b>	<b>6.330.832,48</b>	<b>6.670.871,04</b>	<b>6.564.484,73</b>	<b>6.750.367,23</b>

Aufwand	2013	2014	2015	2016	2017
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	271.200,52	0,00	0,00	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.842.460,42	2.441.418,16	2.620.544,53	2.880.140,29	2.873.179,58
Personalaufwand	408.583,79	339.342,67	359.436,26	367.078,83	420.516,25
Abschreibungen	1.387.519,29	1.291.876,90	1.011.383,49	1.018.686,65	1.032.532,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen	929.508,63	818.259,85	898.188,65	796.239,99	847.090,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.067.407,39	1.031.197,84	970.639,96	877.701,98	823.541,29
steuerlicher Aufwand	-6.072,42	-8.877,20	6.528,78	3.248,97	6.680,42
<b>Summe</b>	<b>6.629.407,10</b>	<b>6.184.418,74</b>	<b>5.866.721,67</b>	<b>5.943.096,71</b>	<b>6.003.540,19</b>

	2013	2014	2015	2016	2017
Ertrag	6.671.812,17	6.330.832,48	6.670.871,04	6.564.484,73	6.750.367,23
Aufwand	6.629.407,10	6.184.418,74	5.866.721,67	5.943.096,71	6.003.540,19
<b>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>42.405,07</b>	<b>146.413,74</b>	<b>804.149,37</b>	<b>621.388,02</b>	<b>746.827,04</b>
Gewinn-/Verlustvortrag	223.827,10	261.991,66	393.764,03	1.117.498,46	1.676.747,68
Zuführung/ Entnahme Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Gewinnrücklage gem. § 22 Gesellschaftsvertrag	-4.240,51	-14.641,37	-80.414,94	-62.138,80	-74.682,70
Entnahme aus Sonderrücklagen					
<b>Bilanzgewinn/- verlust (-)</b>	<b>261.991,66</b>	<b>393.764,03</b>	<b>1.117.498,46</b>	<b>1.676.747,68</b>	<b>2.348.892,02</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich



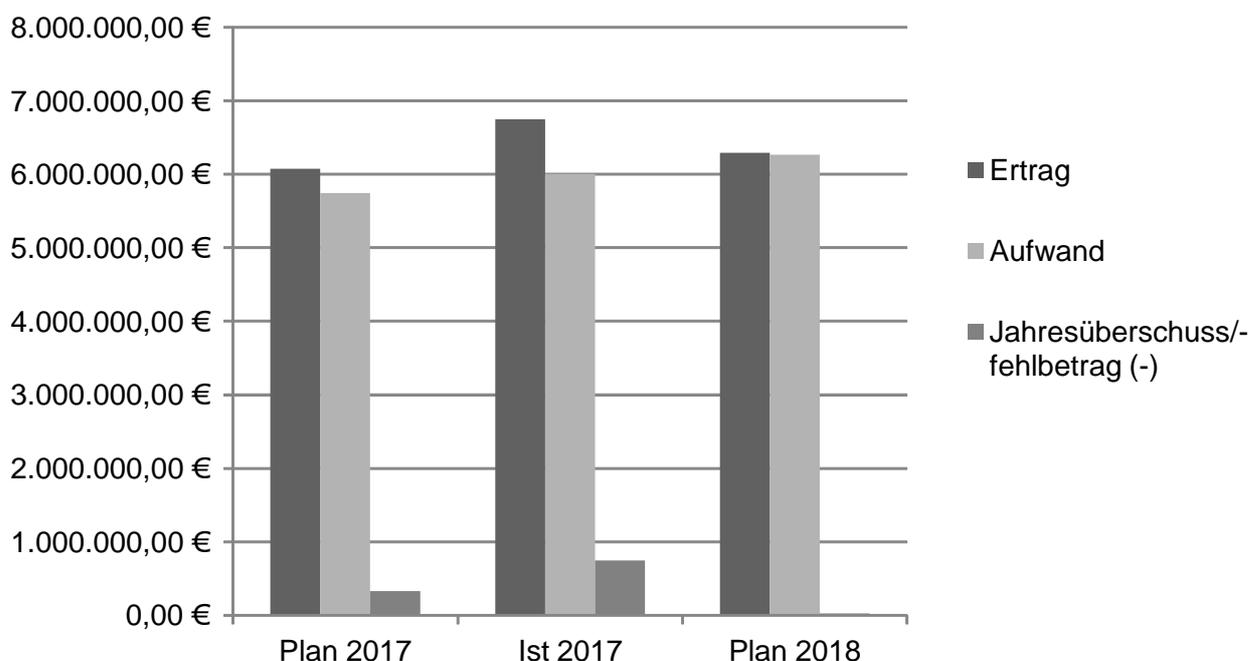
**Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2018**

Ertrag	Plan 2017	Ist 2017	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2018
Umsatzerlöse	5.360.000,00	5.889.960,36	529.960,36	9,89	5.456.000,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	85.000,00	44.850,43	-40.149,57	-47,23	35.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	631.000,00	815.517,86	184.517,86	29,24	801.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	38,58	38,58	/	0,00
<b>Summe</b>	<b>6.076.000,00</b>	<b>6.750.367,23</b>	<b>674.367,23</b>	<b>11,10</b>	<b>6.292.000,00</b>

Aufwand	Plan 2017	Ist 2017	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2018
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.737.000,00	2.873.179,58	136.179,58	4,98	3.146.000,00
Personalaufwand	397.000,00	420.516,25	23.516,25	5,92	604.000,00
Abschreibungen	1.040.000,00	1.032.532,53	-7.467,47	-0,72	1.040.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	742.000,00	847.090,12	105.090,12	14,16	708.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	823.000,00	823.541,29	541,29	0,07	764.000,00
Steuern	6.000,00	6.680,42	680,42	11,34	6.000,00
<b>Summe</b>	<b>5.745.000,00</b>	<b>6.003.540,19</b>	<b>258.540,19</b>	<b>4,50</b>	<b>6.268.000,00</b>

	Plan 2017	Ist 2017	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2018
Ertrag	6.076.000,00	6.750.367,23	674.367,23	11,10	6.292.000,00
Aufwand	5.745.000,00	6.003.540,19	258.540,19	4,50	6.268.000,00
<b>Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)</b>	<b>331.000,00</b>	<b>746.827,04</b>	<b>415.827,04</b>	<b>125,63</b>	<b>26.000,00</b>

**Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2018**



## 1 Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses

### 1.1 Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

#### [Deutschlands Wirtschaft 2017 klar auf Wachstumskurs]

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt – Experten gehen davon aus, dass sie in die Phase der Hochkonjunktur eingetreten ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % (2016: 1,9 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2017 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,7 % um 0,4 %punkte unter dem Vorjahreswert (6,1 %). Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

Sowohl die anhaltend lockere Geldpolitik der EZB als auch die weitere konjunkturelle Belebung in Europa führte zu einer steigenden Inflationsrate. 2017 lag sie mit 1,8 % deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+0,5 %) und erreichte fast das 2-%-Ziel der EZB. Neben Energie wurden insbesondere auch Nahrungsmittel deutlich teurer.

Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen gerechnet.

#### [kraftvolle Wohnungswirtschaft]

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte zwar durch den starken Zustrom von Geflüchteten 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 metropolfremden Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Als wachsende Herausforderung erweisen sich angesichts des Baubooms begrenzte Baukapazitäten und steigende Baupreise.



**[Brandenburg: kräftiges Wirtschaftswachstum]**

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2017 im Vergleich zum Vorjahr nochmals an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2017 um 2,3 %. Im 1. Halbjahr 2016 waren es noch 1,7 %. Maßgeblich war hier die positive Entwicklung des produzierenden Gewerbes.

Mit einem Anstieg um 1,6 % ist die Inflationsrate 2017 im Jahresvergleich gestiegen (2016: 0,3 %). Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 3,9 %. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2017 weiter auf 6,6 % (2016: 7,5 %) ab.

**[Wohnungsmarkt: unterschiedliche regionale Entwicklungen]**

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2017 eine Zunahme um durchschnittlich 1,5 %. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung deutlich über dem Vorjahreswert (+0,6 %), aber leicht unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Bevölkerungszahl 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.

**[Brandenburg weiterhin im Aufwind]**

Für das Jahr 2018 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 starken Nachfrageentwicklung in Berlin und seinem Umland zu profitieren.

**[Luckenwalde: Zahl der Beschäftigten deutlich angestiegen]**

Die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung in der Region führte zu einer wesentlichen Verbesserung der Beschäftigungssituation der Luckenwalder Einwohner. In 2017 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort Luckenwalde im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 % zu. Damit fiel der Zuwachs deutlich höher aus als in den Vorjahren (Ø 1,2 % in 2009-16). Zum einen stieg die Zahl der Arbeitsplätze in Luckenwalde stark an (+3%). Zum anderen erhöhte sich auch die Zahl der Auspendler (4,9 %) überdurchschnittlich.

**[Luckenwalde: Bevölkerungswachstum setzt sich fort]**

Im dritten Jahr in Folge erhöhte sich die Einwohnerzahl in Luckenwalde. Ende 2017 waren rund 21.060 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die im Rahmen des unternehmensinternen Strategieprojektes in 2014 erstellte Einwohnerprognose sah für 2017 lediglich eine Einwohnerzahl von 20.130 bis 20.240 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 2017]**

Der für 2017 zu verzeichnende Einwohnerzuwachs von rund 170 Personen entstand infolge des hohen Wanderungsgewinns (295 Personen). Knapp 40% des Wanderungsgewinns (118 Personen) entstand aus der Wanderung deutscher Staatsbürger. Über 60% des Wanderungsgewinns resultierten aus der Wanderung ausländischer Staatsbürger. Dabei hatten die Zu- und Fortzüge in bzw. aus Gemeinschaftsunterbringungen für Asylsuchende – anders als in den Vorjahren – nur einen geringen Einfluss auf die Wanderungsbilanz bei ausländischen Staatsbürgern.

Die weiterhin positive Einwohnerentwicklung von Luckenwalde ist auch im Kontext der angespannten Wohnungsmarktlage in Berlin und im Berliner Umland zu sehen. Allerdings weist die im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Zahl der Zuzüge (-10%) darauf hin, dass die Potentiale, die aus der regionalen Wohnungsmarktentwicklung erwachsen, auch genutzt werden müssen.

### **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 Fokus rückt.

In die Ergebnisrechnung sind die Aufwendungen und Erträge der 1.305 Wohnungen<sup>1</sup> (in 2016: 1.313 WE) mit einer Gesamtwohnfläche von 73.376 m<sup>2</sup> (in 2016: 73.896 m<sup>2</sup>) geflossen.

#### **[Jahresüberschuss]**

Als Jahresüberschuss wurden 746,8 Tsd. € (in 2016: 621,4 Tsd. €) ermittelt. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahreswert 2016 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 5.410,1 Tsd. € und damit über denen des Vorjahres (in 2016: 5.329,0 Tsd. €).

#### **[Erlösschmälerungen]**

Seit 2009 gelang es der Gesellschaft, die Erlösschmälerungen wegen Wohnungsleerstand stetig zu verringern. Diese Entwicklung wurde auch in 2017 fortgesetzt. Mit -518,3 Tsd. € sind die Erlösschmälerungen für Wohnungen (Erlösminderung gesamt -544,8 Tsd. € für Wohnungen und Gewerbe) in 2017 um mehr als die Hälfte geringer als in 2009 (-1.484,9 Tsd. €). Dies wurde zum überwiegenden Teil durch den Verkauf von unsanierten Altbauobjekten erreicht, die einen hohen Wohnungsleerstand aufweisen.

<sup>1</sup> Berücksichtigt ist der Kernbestand, wenn der Aussonderungsbestand hinzuaddiert wird, ergeben sich folgende Gesamtzahlen: 1.324 Wohnungen (in 2016: 1.332 WE) mit einer Gesamtwohnfläche von 74.036 m<sup>2</sup> (in 2016: 74.556 m<sup>2</sup>)



Der Wohnungsleerstand im Gesamtbereich und im Kernbestand der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Im Berichtsjahr sind im Gesamtbestand 221 Wohnungen (2016 216 Wohnungen) und im Kernbestand 202 Wohnungen (Vorjahr 197 Wohnungen) nicht vermietet.

#### **[Mietrückstände]**

Die Forderungen aus der Vermietung vermindern sich in 2017 auf 465,7 Tsd. € (in 2016 468,3 Tsd. €). Diese Verminderung betrifft überwiegend aktive 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. 83,2 Tsd. € (in 2016: 87,7 Tsd. €).

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

#### **[Leerstand]**

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

Bezogen auf den Gesamtbestand mit 1.324 Wohnungen standen am 31.12.2017 221 WE (16,69 %) leer; das sind fünf Wohnungen mehr 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 1.305 Wohnungen beträgt 15,48 % (in 2016: 15,0 %). Im vollsanierten Bestand beträgt der Leerstand lediglich 2,38 %.

Durch den Verkauf des Aussonderungsbestandes trennt sich *DIE LUCKENWALDER* von dem unrentablen Gebäudebestand und damit von einem Teil des Leerstandes.

Im Berichtsjahr wurden keine leerstehenden Wohnungen durch das Abreißen ganzer Gebäude vom Markt genommen. Sofern die positive Einwohnerentwicklung andauert, wird in den nächsten Jahren keine weitere Marktbereinigung durch das Abreißen von Gebäuden notwendig sein.

Im April 2017 wurde das Zukunftsprojekt DIE BURG der Öffentlichkeit vorgestellt, damit begann der Vertriebsprozess für das Freiziehen. Lässt man den sanierungsbedingten Leerstand im Quartier DIE BURG außer Betracht, wird der Leerstand im Kernbestand deutlich sinken.

#### **[Wohnungsbestand]**

Im Berichtsjahr sank der Wohnungsbestand auf 1.324 WE (in 2016: 1.332 WE). Durch Objektverkäufe verringerte sich der Bestand um 8 Wohnungen.

Seit 2009 hat die Gesellschaft 90 Grundstücke mit Wohnbauten veräußert.

In den nächsten Jahren wird sich der Wohnungsbestand nur noch leicht durch den Verkauf von unsanierten Einzelstandorten reduzieren. Im Rahmen des Zukunftsprojektes DIE BURG wird es in diesem Quartier zu einem modernisierungsbedingten Reduzieren von Wohnungen kommen.

Nicht ausgeschlossen sind eventuelle Bestandsveränderungen, die sich im Rahmen des Prozesses für die Strategie 2028 ergeben, der im ersten Halbjahr 2018 durchlaufen wird.



#### 1.4 Investitionen

##### [Instandhaltung - Werte]

Für die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes hat *DIE LUCKENWALDER* 693,6 Tsd. € (in 2016 628,6 Tsd. €) aufgewendet.

##### [Instandhaltung – Niveau, signifikant über Strategie]

In den Wohnungsbestand des Kernbestandes konnten 9,45 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche fließen (in 2016: 8,51 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche). Dem Anspruch, das Instandhaltungsniveau spürbar zu erhöhen, wurde in größerem Maße Rechnung getragen. Es liegt signifikant über dem in der langfristigen Unternehmensplanung angestrebten Wert i.H.v. 7,71 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### 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 23,4 Mio. € am 31. Dezember 2016 um 1,0 Mio. € Tilgung auf 22,4 Mio. € zum Bilanzstichtag. In dieser Summe sind die Altschulden i. H. v. 3,3 Mio. € (in 2016: 3,5 Mio. €) und ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. 294,0 Tsd. € (in 2016: 306,5 Tsd. €) enthalten.

Im Oktober 2017 konnten zwei Forward-Darlehen mit einer Gesamtsumme von 4,5 Mio. € abgeschlossen werden, für Darlehen, die in 2019 und 2020 zu prolongieren wären. Die Zinssätze liegen bei einer Zinsbindung von 20 Jahren mit 2,54 % bzw. 2,68 % deutlich unter den bisher vereinbarten i. H. v. 5,06 % bzw. 4,99 %.

Im Zusammenhang mit den Forward-Darlehen wurde der Gesellschaft ein Darlehen i.H.v. 200 T€ zu einem Zinssatz i.H.v. 2,54 angeboten, bei 100 % Tilgung über eine Laufzeit von 20 Jahren. Die Kreditaufnahme wurde mit dem Wirtschaftsplan 2018 am 22.11.2017 beschlossen. Die Mittel werden für vorbereitende Planungsmaßnahmen im Zukunftsprojekt *DIE BURG* eingesetzt.

Im Geschäftsjahr 2018 werden die Finanzierungsmodelle für das Zukunftsprojekt *DIE BURG* in die langfristige Unternehmensplanung eingearbeitet werden und damit der Rahmen für die Neukreditaufnahmen definiert.

#### 1.6 Personal und Sozialbereich

Der Personalbestand bezogen auf die unbefristeten Arbeitsverhältnisse blieb mit 8 Mitarbeiter/innen konstant. 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. 1,6 Tsd. € (in 2016: 4,2 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. 746,8 Tsd. € (in 2016: 621,4 Tsd. €) konnte wie im Vorjahr ein positives Jahresergebnis 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 gestiegen. Wesentlich für die erhöhten Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr sind höhere Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie höhere Personal- und übrige Aufwendungen. Dagegen ist gegenüber dem Vorjahr eine Minderung der Zinsaufwendungen gegeben.

### 2.2 Finanzlage

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

#### [Flüssige Mittel]

Am 31. Dezember 2017 standen flüssige Mittel i. H. v. 2.617,1 Tsd. € zur Verfügung, gegenüber 1.786,5 Tsd. € am 31. Dezember 2016.

#### [Cashflow]

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein Cashflow von 2.227,2 Tsd. € erwirtschaftet (in 2016: 1.244,6 Tsd. €). Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich per Saldo Mittelabflüsse i. H. v. 1.783,8 Tsd. € (in 2016: -2.104,5 Tsd. €) und aus der Investitionstätigkeit resultieren per Saldo Mittelzuflüsse i. H. v. 387,2 Tsd. € (in 2016: 495,2 Tsd. €). Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft wurde um 830,6 Tsd. € (2016: -364,7 Tsd. €) ausgebaut.

Die äußerst angespannte Liquiditätssituation der Vorjahre ist überwunden. Vielmehr ist eine positive Liquiditätsentwicklung zu verzeichnen, die zu einer Stabilisierung der Liquiditätsreserve für das laufende 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 2017 von 37.211,7 Tsd. € um 333,3 Tsd. € auf 36.878,4 Tsd. € (in 2016: von 37.777,4 Tsd. € um 565,7 Tsd. € auf 37.211,7 Tsd. €). Die wesentlichen Veränderungen sind in den Sachanlagen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen und den liquiden Mitteln zu verzeichnen.



#### **[Eigenkapital]**

Das Eigenkapital liegt zum 31. Dezember 2017 mit 36,68 % leicht über dem Wert des Vorjahres (in 2016: 34,34 %) 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 2017 der Ertragswert berechnet. In Summe wurde ein Ertragswert von 36.733 Tsd. € ermittelt. Der Buchwert der relevanten Bestandsimmobilien liegt am 31. Dezember 2017 bei 31.635 Tsd. €, was eine theoretische stille Reserve i.H.v. 5.098 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.

Der Planungsfortschritt beim Zukunftsprojekt DIE BURG führt zu einer Wertsteigerung des Grund und Bodens. Die in früheren Jahren durchgeführten Sonderabschreibungen werden zum Teil rückgängig gemacht und führen zu einer Zuschreibung i.H.v. 600,3 Tsd. €.

## **2.4 Die Besonderheiten des Jahres 2017**

### **[Die Marke „DIE LUCKENWALDER“ ist etabliert]**

„Wer eine Marke schaffen will, muss eine klare Markenbotschaft vermitteln“, so der Leitsatz von Prof. Garth im Markenbildungsprozess. Das Konstrukt Marke ist bis ins kleinste Detail gestaltet worden, damit Kunden keine widersprüchlichen Signale bekommen und sich ein klares Markenbild festigt. Das Resümee für 2017 besagt, dass die Marke etabliert ist. Sie ist in der Psyche des Verbrauchers in einer festen Positionierung verankert und den Zielgruppen sind die Werte der Marke vertraut.

Durch den crossmedialen Aufbau des Marketings von Advertising bis social media dominiert die Marke in der Wahrnehmung und Kommunikation das Marktsegment in Luckenwalde und gehört zu den wichtigen Wohnungsanbietern. Die etablierte Marke *DIE LUCKENWALDER* wird mit Werten wie Modernität, Menschlichkeit, Flexibilität und Heimat assoziiert.

Die Differenz zwischen Werbesujet und objektiver Wahrnehmung der Gesellschaft ist minimal geworden, da durch die zukunftsorientierten Sanierungsmaßnahmen, flexibler Einzug der Moderne und das Bedienen der Kundenwünsche eine sichtbare Ausrichtung als stolze Marke nicht nur in den Produkten sichtbar geworden ist, sondern auch in der Bereitschaft der Mitarbeiter, die Markenwerte nach außen zu tragen. Der ideelle Wert der Marke dürfte inzwischen auch als materieller Wert der Gesellschaft seinen Platz beanspruchen.

### **[Zukunftsprojekt DIE BURG – Bauantrag eingereicht]**

*DIE LUCKENWALDER* bereitet die Investitionsentscheidung für eine umfangreiche Baumaßnahme in der Wohnanlage DIE BURG vor. Am 3. April 2017 wurde der Bauantrag gestellt und im Laufe des Berichtsjahres die Antragsunterlagen ergänzt und vervollständigt. Parallel dazu wurde begonnen, an der Ausführungsplanung zu arbeiten.

Das Zukunftsprojekt DIE BURG wurde der Öffentlichkeit vorgestellt, am 4. April 2017 der Stadtverordnetenversammlung und am 05. April 2017 in zwei Präsentationen den damaligen Bewohnern.



Bis zum Ende des Berichtsjahres wurden insgesamt Bauvorbereitungskosten für Grundstücke mit Wohnbauten i.H.v. 649,9 Tsd. € aktiviert. Einschließlich der bereits investierten Planungskosten stehen damit für das Zukunftsprojekt DIE BURG Eigenmittel i.H.v. 2,25 Mio. € zur Verfügung.

**[Instandhaltungsniveau liegt über dem Strategiewert]**

Das Instandhaltungsniveau konnte in 2017 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.

**[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.

Im Berichtsjahr hat sich der Schwerpunkt auf den Verkauf von unbebauten Grundstücken verlagert.

**[Die langfristige Unternehmensplanung wird konsequent und erfolgreich umgesetzt]**

Die in 2014 durch den Aufsichtsrat verabschiedete und durch die Gesellschafterin mitgetragene, langfristige Unternehmensplanung wurde in 2017 konsequent umgesetzt und in wesentlichen Teilbereichen sogar übertroffen. Die Gesellschaft konnte nicht ganz soviel Wohnungen vermieten, als für das Berichtsjahr geplant war und ebenfalls konnten Liegenschaften und Grundstücke nicht in geplanter Höhe veräußert werden.

Dennoch 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.

**[Multimediaversorgung über Breitbandkabel – Megaschnell mit 400 Mbit/s]**

Die gemeinsam mit der Stadtverwaltung in 2016 und dem Kabelanbieter geführten Gespräche führen zu einer zukunftsorientierten Lösung für die gesamte Kernstadt.

Am 18. Mai 2017 wurde der Startknopf für das „megaschnelle“ Internet in Luckenwalde gedrückt. Neben bis zu 400 Mbit/s Internetdownload stehen HD-Fernsehen und Telefon über das moderne Kabelnetz zur Verfügung. Eine spezielle Vertragsklausel sichert das kontinuierliche Weiterentwickeln der Internetzugänge zu.

Mit dieser Innovationsklausel wird Luckenwalde in den nächsten 10 Jahren jederzeit deutlich oberhalb der bundesdeutschen Durchschnittsgeschwindigkeit beim Internetdownload sein. Im 1. Quartal 2017 lag der Durchschnitt in Deutschland bei 15,3 Mbit/s, damit ist das Angebot im Wohnungsbestand der Gesellschaft ca. 26 mal höher.

**[Geschäftssitz am Markt 1 – die besonderen Geschäftsräume]**

Das in 2016 bezogene, neue Kundencenter erfüllt nicht nur die Aufgaben einer modernen Anlaufstelle für Mieter, Kunden, Interessenten und Geschäftspartner, sondern schafft ebenfalls Raum als multifunktionale „Eventlocation“ für Veranstaltungen aller Art mit bis zu 100 Teilnehmern.



Die Erfahrungen der nun 20 Monate offenes Arbeiten und transparente n Handelns zeigt, dass die Entscheidung, an den Markt zu gehen, richtig war. Eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit wird begleitet durch immer wieder positives Feedback der Besucher, Kunden und Geschäftspartner.

Zugunsten des Bildens von Eigenkapital für das Zukunftsprojekt DIE BURG wurde der im Wirtschaftsplan berücksichtigte Ausbau des ersten Obergeschosses zurückgestellt.

#### **[Digitalisierung von Geschäftsprozessen - heute]**

Im Berichtsjahr konnte das grundlegende Projekt der Digitalisierungsstrategie abgeschlossen werden. Alle Akten der aktuellen Mietvertragspartner waren am 30.09.2017 gescannt und im neuen Easy-Archivsystem gesetzeskonform langfristig gespeichert. Direkt im Anschluss wurde begonnen, den gesamten Bestand an Klageakten digital zu archivieren; auch dieses Projekt konnte am 18.02.2018 abgeschlossen werden. Auf diesem digitalen Aktenbestand bauen die digitalisierten Geschäftsprozesse wie z.B. die Übergabeprotokolle auf, die ebenfalls in 2017 im Fokus standen.

Nach einer Organisationsuntersuchung und einer detaillierten Prozessbeschreibung erfolgte das Definieren des digitalen Prozesses, die Wohnungsübergaben und -übernahmen mittels eines mobilen Endgerätes durchführen zu können. Die Testphase begann in 2017 und endet im 1. Quartal 2018. Im zweiten Quartal 2018 wird der Produktivbetrieb aufgenommen, ab Juni 2018 sollen alle Übergaben ausschließlich mit den modernen Tablets erfolgen.

Das Cloud-basierte IT-System für die digitalen Übergabe- und Übernahmeprotokolle automatisiert diverse Prozessschritte, um die Mitarbeiter/innen von stupiden Verwaltungsaufgaben zu entlasten.

Ein weiteres Modul ermöglicht das digitale Abbilden der großen Zahl von Verkehrssicherungspflichten. Im Berichtsjahr wurden die bisherigen analogen Prozesse zusammengetragen und die Grundlagen für den Testbetrieb erarbeitet. Im ersten Quartal 2018 werden erste Prozesse getestet und im zweiten sollen die wesentlichen, risikobehafteten internen und externen Verkehrssicherungspflichten digital im Produktivbetrieb geprüft und dokumentiert werden.

Seit 2013 arbeitet das Unternehmen mit einem internetbasierten Handwerkerportal, über die Angebote, Aufträge und Rechnungen zu 100 % digital administriert werden. Um die sehr große Zahl an Rechnungen des Zukunftsprojektes DIE BURG ohne zusätzliches Personal abwickeln zu können, wurde im Berichtsjahr die Erweiterungsmöglichkeiten des Easy-Archivsystems geprüft und entschieden, alle nicht über das Handwerkerportal laufende, zum großen Teil noch auf Papier eingehende Rechnungen, im Unternehmen ausschließlich digital weiterzuverarbeiten. Ziel ist es, dass Rechnungen nur noch auf elektronischem, papierlosem Weg im Unternehmen eintreffen. Das Dokumenten-Management-System (DMS) wird im ersten Halbjahr den Prozess des Rechnungsdurchlaufs im Unternehmen übernehmen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde begonnen, auch das vielfältige Schlüsselsystem zu modernisieren und damit auf eine digitale Lösung umzustellen. Seitdem werden die gesamten Gemeinschaftstüren sukzessive mit einem Schließsystem ausgestattet, die einem digitalen Schlüssel gehorchen. Das Unternehmen erhöht mit dieser Lösung den Sicherheitsstandard an den Gemeinschaftstüren und optimiert die Zugangsverwaltung.

#### **[Digitalisierung von Geschäftsprozessen - morgen]**

Mit den eingeführten Werkzeugen und Systemen ist die umfangreiche Grundlage gelegt, die nächsten Schritte der Digitalisierung im Unternehmen zu gehen. In den nächsten Jahren wird die Kommunikation mit den Mietern zunehmend digital werden, Dokumente werden nicht mehr auf Papier zugestellt, sondern in Mieterportalen hinterlegt. Mängelmeldungen, Beschwerden und Anregungen



werden über eine App vom Smartphone aus gesendet und sind damit unabhängig von arbeitstäglichen Öffnungszeiten und telefonischer Erreichbarkeit des Unternehmens.

#### **[Generationenwechsel – 2. Führungsebene]**

Die Geschäftsführung hat sich im Berichtsjahr das Ziel gesetzt, den Generationswechsel in der 2. Führungsebene vorzubereiten und die Marke auszurichten des Unternehmens zu stärken. Der Teamleiter Bestandsmanagement hat langfristig angekündigt, in den Ruhestand zu gehen. Dies eröffnete die Möglichkeit, eine qualifizierte Einarbeitungszeit zu planen.

Im Laufe des Jahres konnte ein qualifizierter und erfahrener Immobilienkaufmann gefunden werden, er hat am 02.01.2018 begonnen, sich einzuarbeiten. Er konzentriert sich auf die laufenden Digitalisierungsprojekte und arbeitet sich kontinuierlich in das Aufgabengebiet des Leiters Bestandsmanagement ein.

Die Marke DIE LUCKENWALDER wird in den nächsten Jahren eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung des Unternehmens spielen. Um dieser Rolle gerecht zu werden, wurde ein Leiter Marketing eingestellt, der ab dem 02.01.2018 die Weiterentwicklung der Marke, die Vertriebsunterstützung und die Öffentlichkeitsarbeit verantwortet.

Darüber hinaus konnte eine langjährige Mitarbeiterin motiviert werden, die IHK Prüfung zum Ausbilder für Auszubildende abzulegen, so dass auch die Ausbildung junger Menschen weiterlaufen kann.

#### **[Wechsel – 1. Führungsebene]**

Im Januar 2017 hat die Gesellschafterversammlung den Aufsichtsratsvorsitzenden beauftragt, ein Auswahlgremium zu führen, um die neue Geschäftsführung auszuschreiben, auszuwählen und am 2018 zu verpflichten. Das Ergebnis des öffentlichen Ausschreibungsverfahrens stand am 24.11.2017 fest.

Der neue Geschäftsführer wird im März 2018 von der Gesellschafterversammlung bestellt und am 03.04.2018 beim Handelsregister angemeldet. Das zweite Quartal 2018 wird genutzt werden, den neuen Geschäftsführer Frank Schmidt einzuarbeiten. Horst-Ulrich König wird Ende Juni 2018 aus der Geschäftsführung ausscheiden.

#### **[Das soziale und kulturelle Engagement]**

DIE LUCKENWALDER hat im Berichtsjahr das soziale und kulturelle Engagement weiterhin auf hohem Niveau fortgeführt. Auf den Säulen Jugend und Familie sowie Sport und Kultur wurden mit einem starken Fokus auf Luckenwalde diverse Aktivitäten finanziell oder durch persönlichen Einsatz unterstützt. Darüber hinaus wurde die Entwicklungshilfeorganisation der wohnungswirtschaftlichen Verbände Deswos unterstützt. Die Details des Sponsorings sind im gesonderten Bericht dokumentiert.

#### **[Fazit 2013 - 2017]**

Die positive Entwicklung der Gesellschaft in dem 5-Jahreszeitraum 2013 - 2017 lässt sich an zentralen Aussagen, Kennzahlen und Werten darstellen.

Das beherrschende Thema des strategischen und operationalen Controllings war, ist und wird die freie Liquidität sein, mit der das Unternehmen am Markt operieren kann. Im 5-Jahresvergleich stieg sie von 583,3 T€ auf 2.617,1 T€. Die Ziele der langfristigen Unternehmensplanung sind nicht nur erreicht, sondern übertroffen worden. Die Liquiditätssituation ist als entspannt zu bezeichnen und die Grundlage für das Zukunftsprojekt DIE BURG benötigte Eigenkapital ist gelegt.

Das Eigenkapital ist im selben Zeitraum von 11.206,7 T€ auf 13.525,6 T€ gestiegen und damit die Eigenkapitalquote von 29,0 % auf 36,68 %.



Neben den harten Faktoren, hat sich die Unternehmenskultur in Gänze verändert, offener, wertschätzender und respektvoller Umgang aller Beteiligten führte zu einer hohen Leistungsbereitschaft und sehr hohen Ergebnisorientierung vom Auszubildenden bis hin zum Aufsichtsrat.

Die Gesellschaft hat ihren Platz in der öffentlichen Wahrnehmung erarbeitet und wird über ihre Marke DIE LUCKENWALDER als Marktteilnehmer akzeptiert und als erfolgreiches, lokales Unternehmen respektiert.

Alle diese positiven Entwicklungen dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass noch große Herausforderungen vor dem Unternehmen stehen, sie sind nachfolgend beschrieben.



### 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 2018

[Basis: die langfristige Unternehmensplanung 1.0]

Auf der Basis der langfristigen Unternehmensplanung 1.0 aus dem Jahre 2014 wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 aufgestellt, der Aufsichtsrat hat seine Zustimmung in der Sitzung am 22. November 2017 erteilt.

Der Wirtschaftsplan lässt für das Jahr 2018 ein positives Ergebnis i.H.v. ca. 26 Tsd. € erwarten, wobei dieses Ergebnis von den Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken getragen wird.

Die Liquiditätssituation wird sich bei planmäßigem Verlauf weiter stabilisieren und am Ende des Geschäftsjahres 2018 auf Basis der Unternehmensplanung 1.0 ein Niveau i.H.v. ca. 2,7 Mio. € erreichen.

#### 3.3 Ausblick – Strategie 2028

[Strategieprozess zur langfristigen Unternehmensplanung 2.0]

Im ersten Quartal 2018 starteten der Aufsichtsrat, die Vertreterin der Gesellschafterin und die Geschäftsführungen in Begleitung der Unternehmensberatung Dr. Hölling und Partner mit dem Überarbeiten der langfristigen Unternehmensplanung 1.0 aus dem Jahre 2014. In drei Workshops werden Marktentwicklungen betrachtet, Zukunftsszenarien erarbeitet und die langfristigen Ziele besprochen, ihre Konsequenzen auf die Entwicklung des Unternehmens diskutiert und die Strategie 2028 entschieden.

Die langfristige Unternehmensplanung 2.0 wird maßgeblich von den Rahmenbedingungen des Zukunftsprojektes DIE BURG abhängig sein, diesem Projekt wird demnach eine entscheidende Rolle zugewiesen. Aus diesem Grund beschränkt sich der Ausblick auf die Jahre 2018 – 2022 mit folgenden Hinweisen:

##### [Ergebnisentwicklung]

Die Ergebnisse der jeweiligen Geschäftsjahre hängen sehr stark von Sondereffekten ab, die jeweils erzielten Verkaufserlöse, die für Prolongationen erzielten Zinssätze und der Einnahmewachstum aus der Neuvermietung. Die Jahresüberschüsse werden sich bei planmäßigem Verlauf (langfr. U.-Planung 1.0) zwischen 26 Tsd. € und 426 Tsd. € p.a. bewegen.

##### [Liquiditätsentwicklung]

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 1.0 enthaltene Projekte sind hier nicht berücksichtigt.



## 4 Sonstige Angaben

### 4.1 Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Zins- und Tilgungskonditionen der wesentlichen Darlehen sind über Prolongationsvereinbarungen festgeschrieben. Im Berichtsjahr wurden die unter Punkt 1.5 beschriebenen Forward-Darlehen abgeschlossen. 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 2017 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 2017 bedanken.

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

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

In diesem Jahresabschluss bedanke ich mich vor allem und explizit bei den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Gesellschaft, ohne die die in den letzten 5 Jahren erzielten Erfolge nicht möglich gewesen wären. Vielen herzlichen Dank!

[Vielen Dank]

Ihnen allen gilt unser Dank.

[Geregelte Nachfolge]

Der neuen Geschäftsführung wünsche ich kluge Entscheidungen, viel Erfolg und jederzeit ein glückliches Händchen, die Marke *DIE LUCKENWALDER* weiterzuentwickeln.

Luckenwalde, den 19. Februar 2018



Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH  
Die Geschäftsführung

Horst-Ulrich König  
Geschäftsführer

### 3.3.2.1 Sponsoringaktivitäten

<b>Sponsoringleistungen</b>	<b>26.921,50 €</b>
davon:	
<b>Familie und Kultur</b>	<b>22.976,00 €</b>
Luckenwalder Turmfest	2.499,00 €
Luckenwalder Kneipennacht	944,00 €
Jugendmusik- und Kulturfestivals Sound City	833,00 €
Luckenwalder Märchenweihnachtsmarkt	3.000,00 €
Festival der Musik- und Kunstschulen Brandenburg	15.000,00 €
Freibad Elsthal e.V.	620,00 €
Stiftung Rotkreuz Museum	80,00 €
<b>Jugendförderung</b>	
FSV 63 Luckenwalde e.V.	3.395,50 €
<b>Wohnen</b>	
DESWOS	550,00 €

### **3.3.2.2. Prüfung des Jahresabschlusses**

#### **- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017**

Mit Beschluss 17.44.04.01 hat der Aufsichtsrat der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH am 21.06.2017 die

Domus AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2017 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
<b>Stammkapital</b>	<b>217.500,00</b>	<b>100</b>

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 2017 fortgeführt.