

Stadt Luckenwalde

**Beteiligungsbericht für
das Wirtschaftsjahr
2018**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Wirtschaftliche Betätigung der Stadt Luckenwalde	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen und Gegenstand des Beteiligungsberichtes der Stadt Luckenwalde	3
1.2	Wirtschaftliche Betätigung und Beteiligungen	3
1.3	Vertretung in den Gremien der wirtschaftlichen Unternehmen	3
1.4	Umfang und Darstellung	3 - 4
2.	Überblick über die Beteiligungen der Stadt Luckenwalde	5
2.1	Organigramm zum Stand der Beteiligungen per 31.12.2018	5
2.2	Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2018	6
2.3	Auswirkungen der Beteiligungsverhältnisse auf den städtischen Haushalt	6
2.3.1	Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde bisher übernommenen Ausfallbürgschaften	6
2.3.2	Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen	7
2.3.3	Zuschüsse und Einnahmen der Stadt Luckenwalde aufgrund der Jahresergebnisse	7
3.	Beteiligungen	8
3.1	Nuthe Wasser und Abwasser GmbH	8
3.1.1	Rechtliche Verhältnisse	8 - 9
3.1.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	10 - 14
	Anlage: Lagebericht	15 - 21
3.1.2.1	Sponsoringsaktivitäten	22
3.1.2.2	Prüfung des Jahresabschlusses	23
3.1.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	24
3.2	Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH	25
3.2.1	Rechtliche Verhältnisse	25 - 26
3.2.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	27 - 30
	Anlage: Lagebericht	31 - 39
3.2.2.1	Sponsoringsaktivitäten	40
3.2.2.2	Prüfung des Jahresabschlusses	41
3.2.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	42
3.3	Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	43
3.3.1	Rechtliche Verhältnisse	43 - 44
3.3.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	45 - 48
	Anlage: Lagebericht	49 - 64
3.3.2.1	Sponsoringsaktivitäten	65
3.3.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	66
3.3.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	67
3.4	LUBA Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	68
3.4.1	Rechtliche Verhältnisse	68 - 69

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.

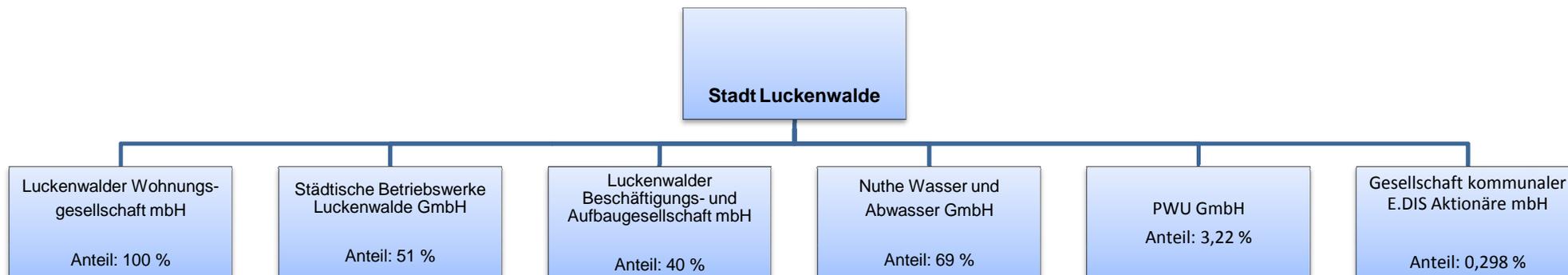
1.4 Umfang der Darstellung

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 2018 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 2018 und 2019 hinzugezogen, um Vergleiche zwischen den Ist- und Plandaten vornehmen zu können. Ferner wurde für jede Gesellschaft ein Bericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 31.12.2018



2.2 Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2018

Gesellschaft, Sitz	Stammkapital / €	Anteil / €	Anteil / %	Anteilseigner
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	2.568.100,00	2.568.100,00	100,00	Stadt Luckenwalde
Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH	3.000.000,00	1.530.000,00	51,00	Stadt Luckenwalde
		870.000,00	29,00	e.dis Energie Nord AG
		600.000,00	20,00	EWE AG
Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	217.500,00	87.000,00	40,00	Stadt Luckenwalde
		87.000,00	40,00	Landkreis Teltow-Fläming
		43.500,00	20,00	Gemeinde Nuthe-Urstromtal
Nuthe Wasser und Abwasser GmbH	3.835.000,00	2.646.150,00	69,00	Stadt Luckenwalde
		1.188.850,00	31,00	Gemeinde Nuthe-Urstromtal
PWU GmbH	260.000,00	8.372,00	3,22	Stadt Luckenwalde
		251.628,00	96,78	verteilt auf weitere Gemeinden und Zweckverbände
Gesellschaft kommunaler E.DIS - Aktionäre mbH	3.752.950,00	11.258,85	0,3	Stadt Luckenwalde
				verteilt auf weitere 76 Gemeinden

2.3 Auswirkungen der Beteiligungsverhältnisse auf den städtischen Haushalt

2.3.1 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde bisher übernommenen Ausfallbürgschaften

Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

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 31.12.2018 noch 989.603,30 €.

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

Per 31.12.2018 valutieren diese Kredite noch mit 3.166.544,70 €.

2.3.2 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen

Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Darlehensbetrag in €	Jahr der Darlehensgewährung	Stand per 31.12.2018 in €	Tilgung in 2017 in €	Maßnahme
800.000,00	2007	281.119,45	12.851,24	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 €	
	2017	2018	2017	2018
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	/	/	/	/
Städtische Betriebswerke GmbH	/	/	1.036.770,60	813.518,19
Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	/	/	/	/
Nuthe Wasser und Abwasser GmbH	/	/	/	/
HWG Havelländische Wasser Beteiligungs GmbH	/	/	/	/

* die jeweiligen Ausschüttungen der Jahresüberschüsse werden erst im Folgejahr haushaltswirksam

3. Beteiligungen

3.1 Nuthe Wasser und Abwasser GmbH

3.1.1 Rechtliche Verhältnisse

- Allgemeine Unternehmensdaten

Unternehmen:	Nuthe Wasser und Abwasser GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	14943 Luckenwalde
Anschrift	Puschkinstraße 10 14943 Luckenwalde
Telefon:	03371/6907-0 www.nuwab.de
Gründungsbeschluss:	Beschluss Stadtverordnetenversammlung 0175 – 5/94 vom 14.06.1994, Gründungsurkunde Nr. 1151/1994 vom 22.06.1994 des Notars Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde
Gesellschaftsvertrag:	Fassung vom 04.07.2007 (UR-Nr. 738/2007 des Notars Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde), zuletzt geändert am 13.09.2007 (UR-Nr. 997/1997 des Notars Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde) gültig bis zum 11.05.2015. Neufassung vom 12.05.2015 (UR-Nr. H 602 / 2015 des Notars T. Heintze in Luckenwalde)
Genehmigung Kommunalaufsicht:	15.05.1996 (mit Bedingungen)
Handelsregister-Nr.:	HRB 7964 beim Amtsgericht Potsdam

- Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft sind die Errichtung und die Betreibung von Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde und auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal einschließlich der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der Entgelt- und Gebührenerhebung für den kommunalen Aufgabenträger. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar gefördert wird. Sie kann sich an Unternehmen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben oder pachten, wenn sichergestellt ist, dass in deren Gesellschaftsvertrag die Anwendung von § 96 Abs. 1 BbgKVerf festgeschrieben ist. Sie kann sich ferner anderer Unternehmen bedienen, sowie aufgrund von Dienstleistungsverträgen Leistungen für Dritte erbringen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass gegenüber dem Hauptzweck das Ausmaß und der Umfang deutlich nachrangig sind und dies für die Erfüllung des Hauptzweckes erforderlich und sinnvoll ist, sowie ausschließlich zur Auslastung von freien Kapazitäten dient.

- **Beteiligungsverhältnisse**

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

- **Organe der Gesellschaft**

a) Geschäftsführer

Frau Dagmar Stenzel

b) Aufsichtsrat

Vertreter der Stadt Luckenwalde:

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

Vertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Frau Bürgermeisterin Monika Nestler stellv. Aufsichtsratsvorsitzende (bis 01/2018)
Herr Bürgermeister Stefan Scheddin stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (ab 02/2018)
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 (bis 01/2018)
Herr Bürgermeister Stefan Scheddin (ab 02/2018)
Frau Kuhlbrodt
Herr Neugebauer

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2018 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	19
gewerbliche Arbeitnehmer	20
gesamt	39

3.1.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

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

		2014	2015	2016	2017	2018
Mengenangaben in m³	Trinkwasserförderung	1.179.973,00	1.241.310,00	1.236.419,00	1.210.839,00	1.338.124,00
	Trinkwasserabsatz	1.040.287,00	1.064.666,00	1.088.495,00	1.084.769,00	1.169.253,00
	Netzverluste	127.683,00	166.346,00	135.749,00	116.062,00	156.603,00
	Eigenverbrauch	12.003,00	10.298,00	12.175,00	10.008,00	12.268,00

Grundpreise pro Monat in € (netto)	QN 1,5	5,40	5,40	5,80	5,80	5,80
	QN 2,5	9,18	9,18	9,86	9,86	9,86
	QN 3,5	12,42	12,42	13,34	13,34	13,34
	QN 6	21,60	21,60	23,20	23,20	23,20
	QN 10	36,18	36,18	38,86	38,86	38,86
	QN 15	54,00	54,00	58,00	58,00	58,00
	QN 25	90,18	90,18	96,86	96,86	96,86
	QN 40	143,64	143,64	154,28	154,28	154,28
	QN 60	216,00	216,00	232,00	232,00	232,00
	QN 100	360,18	360,18	386,86	386,86	386,86
	QN 150	540,00	540,00	580,00	580,00	580,00

Mengenpreis in €/m³ (netto)	Normaltarif	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73
	Gewerbetarif					

Versorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.066	27.570	27.731	27.847	27.798
	Einwohner Luckenwalde	20.366	20.682	20.906	21.067	21.024
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.700	6.888	6.825	6.780	6.774
	Kunden gesamt	7.253	7.293	7.331	7.370	7.401
	Kunden Luckenwalde	4.871	4.909	4.941	4.964	4.983
	Kunden Nuthe-Urstromtal	2.382	2.384	2.390	2.406	2.418

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

Rohrnetz	Gesamtnetz in km	321	321	321	321	322
	Haupt- u. Versorgungsleitungen in km	247	247	247	247	247
	Hausanschlussleitungen in km	74	74	74	74	75

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

		2014	2015	2016	2017	2018
Mengenangaben in m³	Abwasseranfall auf KA	1.402.374,00	1.447.803,00	1.512.141,00	1.607.701,00	1.489.078,00
	davon Fremdwasser	461.468,00	492.278,00	511.233,00	595.247,00	456.964,00
	Fäkaliensorgung	45.014,00	46.089,00	47.109,00	48.273,00	47.435,00
	entsorgte AW-Menge	895.893,00	909.436,00	953.799,00	964.181,00	984.679,00
Grundgebühr pro Monat in € (netto)	QN 1,5	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
	QN 2,5	5,95	5,95	5,95	5,95	5,95
	QN 3,5	8,05	8,05	8,05	8,05	8,05
	QN 6	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
	QN 10	23,45	23,45	23,45	23,45	23,45
	QN 15	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
	QN 25	58,45	58,45	58,45	58,45	58,45
	QN 40	93,10	93,10	93,10	93,10	93,10
	QN 60	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00
	QN 100	233,45	233,45	233,45	233,45	233,45
QN 150	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	
Mengengebühr in €/m³ (netto)		3,56	3,56	3,52	3,52	3,52
ermäßigte Mengengebühr für Beckenwasser in €/m³ (netto)		2,68	2,68	1,68	1,68	1,68
Entsorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.066	27.570	27.731	27.847	27.798
	Einwohner Luckenwalde	20.366	20.682	20.906	21.067	21.024
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.700	6.888	6.825	6.780	6.774
	Kunden gesamt	5.688	5.731	5.783	5.819	5.853
	Kunden Luckenwalde	4.446	4.485	4.536	4.563	4.586
	Kunden Nuthe-Urstromtal	1.242	1.246	1.247	1.256	1.267
Kläranlagen	Anzahl	1	1	1	1	1
	Kapazität (EW)	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	Auslastung (%)	91	91	91	91	91
Kanalnetz	Gesamtnetz in km	251	253	254	254	256
	Schmutzwasserleitungen in km	186	188	189	189	190
	Regenwasserleitungen in km	47	47	47	47	48
	Hausanschlussleitungen in km	18	18	18	18	18

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2014	2015	2016	2017	2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	301.366,09	374.955,09	376.287,09	419.261,09	439.039,09
Sachanlagenvermögen	27.265.142,51	27.014.813,19	26.892.627,85	27.987.680,31	29.309.124,10
Anlagevermögen	27.566.508,60	27.389.768,28	27.268.914,94	28.406.941,40	29.748.163,19
Vorräte	110.995,37	110.726,45	123.999,06	122.499,58	125.839,82
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	1.647.633,68	1.415.420,71	1.529.279,67	1.707.031,99	1.833.921,83
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.686.651,78	1.299.592,11	2.855.352,57	2.677.253,68	665.527,15
Umlaufvermögen	3.445.280,83	2.825.739,27	4.508.631,30	4.506.785,25	2.625.288,80
Rechnungsabgrenzungsposten	554,01	1.555,80	799,10	13.828,57	4.602,72
Akiver Unterschiedsbetr. aus Vermögensverr.	22.293,18	11.592,19	9.046,40	78.235,00	348,01
Summe	31.034.636,62	30.228.655,54	31.787.391,74	33.005.790,22	32.378.402,72

Passiva	2014	2015	2016	2017	2018
gezeichnetes Kapital	3.834.689,11	3.835.000,00	3.835.000,00	3.835.000,00	3.835.000,00
Gewinnrücklage		707.074,18	707.074,18	707.074,18	707.074,18
Gewinn-/Verlustvortrag	4.265.482,40	4.265.482,40	4.872.546,12	5.546.774,32	6.039.603,72
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	707.385,07	607.063,72	674.228,20	492.829,40	223.078,40
Eigenkapital	8.807.556,58	9.414.620,30	10.088.848,50	10.581.677,90	10.804.756,30
Sonderposten für Hausanschlusskostenbeiträge und Baukostenzuschüsse	6.013.178,27	5.709.167,84	5.527.748,11	5.386.192,15	5.128.839,24
Sonderposten für Fördermittel und Investitionszuschüsse	3.576.186,65	3.430.355,77	3.133.612,98	2.853.568,41	2.635.920,26
Rückstellungen	524.034,17	502.598,09	586.848,66	604.562,03	337.308,36
Verbindlichkeiten	12.113.680,95	11.171.913,54	12.450.333,49	13.579.789,73	13.471.578,56
Summe	31.034.636,62	30.228.655,54	31.787.391,74	33.005.790,22	32.378.402,72

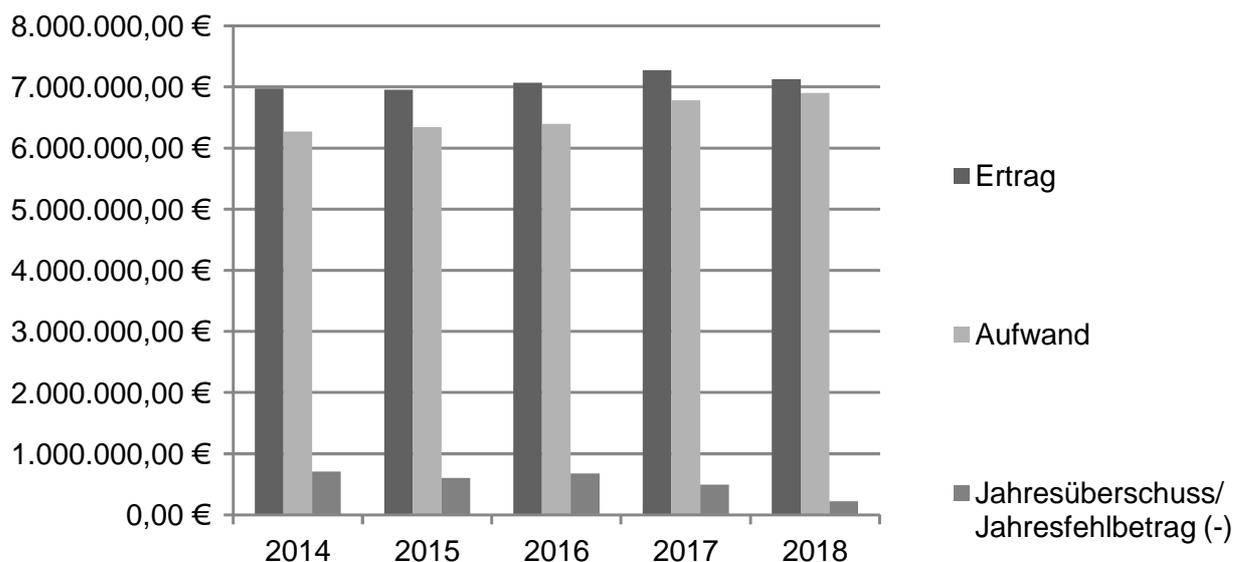
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2014	2015	2016	2017	2018
Umsatzerlöse	5.902.024,28	5.965.484,54	6.074.889,58	6.109.591,43	6.164.932,43
Aktiviertete Eigenleistungen	81.319,25	92.513,50	122.973,75	155.621,25	116.364,60
Sonstige betriebliche Erträge	980.052,03	886.610,54	874.555,79	1.005.368,70	841.744,37
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.869,31	7.387,91	817,69	722,24	1.695,70
Summe	6.977.264,87	6.951.996,49	7.073.236,81	7.271.303,62	7.124.737,10

Aufwand	2014	2015	2016	2017	2018
Materialaufwand	1.149.258,30	1.222.699,78	1.342.837,14	1.592.995,99	1.542.243,70
Personalaufwand	2.096.974,04	2.061.197,58	2.040.577,03	2.164.122,06	2.215.097,71
Abschreibungen	1.813.854,32	1.795.529,96	1.829.614,13	1.908.360,83	2.046.021,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	498.452,77	611.548,42	592.352,18	639.498,83	759.207,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	422.506,44	402.987,43	321.065,31	266.894,70	241.283,68
Steuern	288.833,93	250.969,60	272.562,82	206.601,81	97.804,18
Summe	6.269.879,80	6.344.932,77	6.399.008,61	6.778.474,22	6.901.658,70

	2014	2015	2016	2017	2018
Ertrag	6.977.264,87	6.951.996,49	7.073.236,81	7.271.303,62	7.124.737,10
Aufwand	6.269.879,80	6.344.932,77	6.399.008,61	6.778.474,22	6.901.658,70
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	707.385,07	607.063,72	674.228,20	492.829,40	223.078,40
Gewinn-/Verlustvortrag	4.265.482,40	4.265.482,40	4.872.546,12	5.546.774,32	6.039.603,72
Einstellung in Gewinnrücklage		707.074,18			
Ausschüttung an die RWE Energy AG gem. Konsortialvertrag	/	/	/	/	/
Bilanzgewinn/- verlust (-)	4.972.867,47	4.165.471,94	5.546.774,32	6.039.603,72	6.262.682,12
Bilanzgewinn korrigiert infolge der aus der Betriebsprüfung resultierenden Steuernachzahlung	/	/	/	/	/

Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich



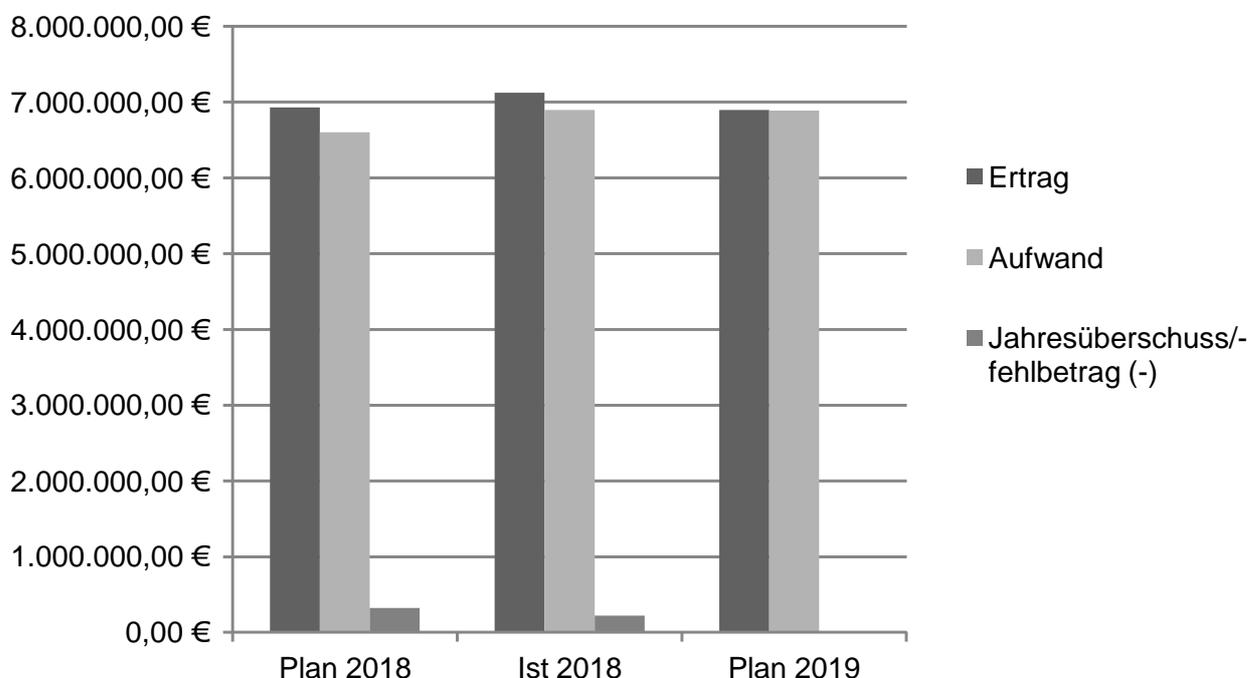
Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2019

Ertrag	Plan 2018	Ist 2018	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2019
Umsatzerlöse	6.038.484,00	6.164.932,43	126.448,43	2,09	6.076.924,00
Aktiviertete Eigenleistungen	100.000,00	116.364,60	16.364,60	16,36	110.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	788.072,00	841.744,37	53.672,37	6,81	709.971,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.000,00	1.695,70	695,70	69,57	2.000,00
Summe	6.927.556,00	7.124.737,10	197.181,10	2,85	6.898.895,00

Aufwand	Plan 2018	Ist 2018	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2019
Materialaufwand	1.283.000,00	1.542.243,70	259.243,70	20,21	1.299.000,00
Personalaufwand	2.234.000,00	2.215.097,71	-18.902,29	-0,85	2.447.800,00
Abschreibungen	1.977.113,00	2.046.021,62	68.908,62	3,49	2.081.931,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	629.000,00	759.207,81	130.207,81	20,70	643.650,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	344.904,00	241.283,68	-103.620,32	-30,04	315.517,00
Steuern	138.000,00	97.804,18	-40.195,82	-29,13	105.500,00
Summe	6.606.017,00	6.901.658,70	295.641,70	4,48	6.893.398,00

	Plan 2018	Ist 2018	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2019
Ertrag	6.927.556,00	7.124.737,10	197.181,10	2,85	6.898.895,00
Aufwand	6.606.017,00	6.901.658,70	295.641,70	4,48	6.893.398,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	321.539,00	223.078,40	-98.460,60	-30,62	5.497,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2019



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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.

Das Jahr 2018 ist das erste Jahr des jeweils zweijährigen Kalkulationsrhythmus des Betreiberentgelts und infolge dessen auch der Preise für die Trinkwasserversorgung und der Gebühren für die Abwasserentsorgung, die seit 01.01.2016 unverändert sind.

2. Wirtschaftsbericht

Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Das **Ergebnis des Jahres 2018** nach Ertragsteuer liegt um T€ 270 unter dem Vorjahresergebnis. Insgesamt wurde das im Wirtschaftsplan 2018 ausgewiesene Ergebnis um T€ 98 unterschritten.

Der Jahrhundertssommer 2018 hat in den in Rechnung gestellten Trinkwassermengen seinen Niederschlag gefunden. Sie übersteigen den Vorjahreswert um rd. Tm³ 82,2. Im Abwasser ist ein geringerer Anstieg von rd. Tm³ 20,5 zu verzeichnen. Die im Wirtschaftsjahr in Rechnung gestellte Trinkwassermenge betrug insgesamt, incl. des

Sondervertragskunden und der Korrekturen der Vorjahre, 1.166.962 m³ und lag damit um 9,9 % über dem Planwert von 1.062.000 m³. Im Abwasserbereich betrug die berechnete entsorgte Menge 984.679 m³. Sie lag damit um 9,4 % über dem Planwert von insgesamt (incl. Sondervertragskunde und Korrekturen Vorjahre) 900.000 m³. Gegenüber dem Vorjahreswert von 964.181 m³ bedeutet dies einen Anstieg von rd. Tm³ 20,5.

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

Der Posten Materialaufwand/Fremdleistungen wurde überschritten. Hauptsächlich lag die Ursache dafür in den Fremdleistungen. Sowohl im Trink- als auch im Abwasserbereich mussten Dienstleistungen Dritter in Anspruch genommen werden, z. B. für die elektrotechnische Überprüfung der ortsfesten Anlagen (VDE- und VDS-Prüfung) sowie der sich daraus ergebenden Mängelbeseitigung. Der Explosionsschutz auf der Kläranlage und dem Pumpwerk in der Saarstraße wurde ebenfalls überprüft. Des Weiteren wurde die seit 2002 nicht mehr genutzte Kläranlage Hennickendorf zurückgebaut.

Im Trinkwasserbereich wurde durch die Inanspruchnahme von Fremdleistungen für das Herstellen der Baufreiheit im Zusammenhang mit dem Auswechseln der Hausanschlüsse. Diese Leistung wurde an den Grundstückseigentümer weiterberechnet.

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

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
Luckenwalde	1.120.135	1.179.080	1.168.369	1.143.434	1.268.008
Nuthe-Urstromtal	59.838	62.230	68.050	67.405	70.116
Gesamtmenge (Mengenangaben in m ³)	1.179.973	1.241.310	1.236.419	1.210.839	1.338.124
Veränderung zum Vorjahr in %	0,91%	5,20%	-0,39%	-2,07%	10,51%

Die Werksabgabe vermindert um die Wasserverluste und 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 2017 haben sich die Wasserverluste von rd. 10 % auf rd. 12 % erhöht.

Die in 2018 **abgerechnete Wassermenge** mit rd. Tm³ 1.167 überstieg die Vorjahresmenge um rd. Tm³ 82.

Gegenüber dem Plan von insgesamt Tm³ 1.062 ergibt sich eine Überschreitung um Tm³ 105 (rd. 10 %).

Die **abgerechnete Abwassermenge** mit rd. Tm³ 984,7 stieg in 2018 gegenüber dem Jahr 2017 um Tm³ 20,5 (2,5 %) und übersteigt den Planwert um Tm³ 84,7 (9,4%).

Die Entwicklung ab dem Jahr 2014 stellt sich wie folgt dar:

Mengenentwicklung (incl. Sondervertragskunden)					
	2014	2015	2016	2017	2018
TW-Planmenge	1.052.000	1.052.000	1.042.000	1.042.000	1.062.000
abgerechnete Wassermenge in m ³	1.042.093	1.064.124	1.084.797	1.084.769	1.166.962
Entwicklung gegenüber Vorjahr					
in m ³	17.936	22.031	20.673	-28	82.193
in %	1,75%	2,11%	1,94%	0,00%	7,58%
AW-Planmenge	891.000	891.000	900.000	900.000	900.000
abgerechnete Abwassermenge in m ³	895.893	909.436	950.600	964.181	984.679
Entwicklung gegenüber Vorjahr					
in m ³	13.393	13.543	41.164	13.581	20.498
in %	1,52%	1,51%	4,53%	1,43%	2,13%

Der Bestand der **liquiden Mittel** verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.011.

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

Ein Darlehen zur Finanzierung der Investitionen 2018 wurde im Januar 2019 aufgenommen, um eine Zahlung von Strafzinsen aufgrund hohen Geldbestands zu vermeiden.

Das **Gesamtvermögen** hat sich um T€ 628 verringert.

Die **Eigenkapitalquote** unter anteiliger Berücksichtigung des Sonderpostens beträgt 50,1 % (Vorjahr: 49,5 %).

Störgeschehen

Im Jahr 2018 wurden im Betriebsführungsgebiet 277 Störungen an unseren wasserwirtschaftlichen Anlagen festgestellt.

In Auswertung des Störgeschehens ergibt sich folgendes Bild:

Art der Störung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
AW-Netz (APW/Verstopfung)	44	12	48	87/47	160/13	165/61
TW- Netz / Rohrbrüche	28	21	25	50	32	22
AW- Anlagen	9	40	5	40	8	10
TW- Anlagen	9	7	6	31	13	19
Summe:	90	80	84	255	226	277

Ab dem Jahr 2016 wird jede Abweichung vom Normalzustand als Störung gewertet und erfasst. So ergibt sich in der Darstellung eine Steigerung der Störungen in allen Bereichen.

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

- Hoher Feststoffanteil (Textilien, Feuchttücher)
- Stromausfälle im Versorgungsnetz
- Widrige Witterungsbedingungen, Starkregenereignisse

Mit den im Wirtschaftsjahr 2018 eingeplanten Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wird weiterhin konsequent Einfluss auf die spürbare Eingrenzung 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 15 Störungen durch Stromausfall. Die Versorgungssicherheit war jedoch nicht gefährdet.

Die in 2018 aufgetretenen Rohrbrüche wurden alle sehr zeitnah beseitigt und verursachten nur sehr geringfügige Versorgungsunterbrechungen.

Im Jahr 2018 waren außerordentliche Witterungsereignisse mit extremer Auswirkung auf den Anlagenbetrieb im Betriebsführungsgebiet zu verzeichnen.

Investitionen

Für die Erneuerung der mechanischen Reinigungsstufe der Kläranlage wurde im Mai die Baugenehmigung beantragt. Parallel dazu wurde die Ausführungsplanung bearbeitet. Weiterhin wurde mit den Planungen für die Erneuerung der Belüftung der Belebungsbecken und für die Erneuerung der Schaltanlagen begonnen.

Für die Planung der Erneuerung des Hauptpumpwerkes in der Saarstraße wurde die Entwurfsplanung erstellt.

Die Vorhaben Breite Straße und Dahmer Straße 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.

Unter Federführung der Stadt wurden im Zuge der Erneuerung der Brücke Lindenstraße der Ersatz des Schmutzwasserdükers und die Erneuerung der Einbindung des Regenwasserhauptsammlers fertig gestellt.

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

Zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Abwassertransportsystems im westlichen Teil des Entsorgungsgebietes wurde eine zweite Abwasserdruckleitung von der Ortsumgehung B101 bis zur Kläranlage verlegt.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Der Anteil des mengenunabhängigen Betreiberentgeltes in Höhe von insgesamt T€ 4.849 (84 %) gegenüber dem Anteil des variablen mengenabhängigen Teils von rd. T€ 924 (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.

Obwohl der Sommer 2018 bereits mit dem wärmsten April und dem wärmsten Mai seit Beginn der Wetteraufzeichnungen begann, haben wir uns weiter dem Thema der Niederschlagsentwässerung gewidmet. Im November 2018 wurde dem Aufsichtsrat ein Konzept zur Verringerung des Zuflusses von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal vorgestellt. Nach umfangreichen Informationen der Bürger in den Amtsblättern werden ab dem Jahr 2019 die Kanäle hinsichtlich des Bestehens von Fremdanschlüssen in einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und Straßenabschnitte in der Stadt Luckenwalde überprüft. Es ist das Ziel, durch die Beseitigung von Fehlanschlüssen sowie der Realisierung weiterer Investitionen den Eintrag von Fremdwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu minimieren und somit die Belastung unserer Anlagen zu verringern, Kosten zu senken und das Einhalten der Ablaufwerte der Kläranlage zu sichern.

Ein latent vorhandenes Risiko resultiert aus der Einleitung von Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal, das nicht den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Im Jahr 2018 enthielt der Klärschlamm nach einer entsprechenden Einleitung ein Schwermetall in einer unzulässigen Konzentration und konnte daher nicht über den üblichen Entsorgungsweg, d. h. durch landwirtschaftliche und landbauliche

Verwertung, entsorgt werden. Der Klärschlamm musste zu wesentlich höheren Kosten der Verbrennung zugeführt werden. Da der Verursacher in der Regel nicht ermittelt werden kann, sind die Mehrkosten von den Gebührenzahlern zu tragen.

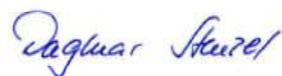
Das im Vorjahr vermutete Risiko, aufgrund der Verschärfung von rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der Düngeverordnung, Düngemittelverordnung und Klärschlammverordnung, keinen Klärschlamm Entsorger ab dem Jahr 2019 mehr zu haben, hat sich nicht bestätigt. Für einen Zeitraum von vier Jahren konnte ein neuer Entsorger vertraglich verpflichtet werden. Aufgrund der vereinbarten Konditionen ist mit einer Preissteigerung von 75 % zu rechnen.

Mit der im Oktober 2017 in Kraft getretenen „Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung“ unterliegen alle Klärschlammherzeuger, die eine Abwasserbehandlungsanlage betreiben, bis spätestens 31.12.2023 einer Untersuchungs- und Berichtspflicht. Der jeweiligen zuständigen Behörde ist dann mitzuteilen, wie ab dem Jahr 2029 der anfallende Klärschlamm entsorgt werden soll.

Zur Umsetzung der Verordnung gibt es bereits Kontakte zu Nachbarverbänden um abzustimmen, ob es Möglichkeiten für eine gemeinsame Klärschlamm Entsorgung gibt, damit die Kosten möglichst gering ausfallen.

Das Jahr 2019 ist das zweite Jahr der aktuellen Kalkulationsperiode, die Preise und Gebühren bleiben weiterhin bis zum 31.12.2019 stabil.

Es sind für 2019 Erlöse aus dem Erbringen der Dienstleistung Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in Höhe von T€ 5.741 und ein Jahresüberschuss von T€ 5 geplant.



Luckenwalde, 25.03.2019

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 2018

Mit Beschluss AR 06/2018 vom 20.06.2018 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 2018 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
Stammkapital	3.000.000,00	100

- **Organe der Gesellschaft**

a) Geschäftsführer

Herr Christian Buddeweg

b) Aufsichtsrat

Vertreter der Stadt Luckenwalde:

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

Vertreter der E.DIS AG:

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

Vertreter der EWE Vertrieb GmbH:

Herr Dr. Ullrich Müller
Herr 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 2018 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	24
gewerbliche Arbeitnehmer	12
gesamt	36

3.2.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

Versorgungsart

		2014	2015	2016	2017	2018
Stromversorgung	Tariffkunden (SLP)					
	eigener Händler	12.525	12.765	12.462	12.568	11.981
	fremder Händler	1.958	2.079	2.389	2.666	2.848
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	32	33	40	37	41
	fremder Händler	42	47	44	44	43
Innenumsatz Abnahmestellen	74	76	78	77	82	

Gasversorgung	Tariffkunden (SLP)					
	eigener Händler	4.466	4.432	4.306	4.176	4.082
	fremder Händler	614	718	882	1045	1150
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	7	5	8	4	2
	fremder Händler	4	4	4	5	6
Innenumsatz Abnahmestellen	8	3	7	10	11	

Fernwärmeversorgung	Tariffkunden Abnahmestellen	0	0	0	0	0
	SVK Abnahmestellen	258	268	266	268	275
	Innenumsatz Abnahmestellen	0	0	0	0	0

Stromversorgung in km	NS-Kabel					
	Ortsnetz	148,25	148,89	149,68	150,82	151,34
	HA-Leitungen	73,52	74,88	75,50	76,99	77,90
	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	97,60	97,90	99,19	99,19	99,75	

Gasversorgung in km	Mitteldruck (Ortsnetz)	98,10	98,16	98,54	99,10	99,76
	Niederdruck (Ortsnetz)	19,35	15,32	15,02	14,92	14,48
	HA-Leitungen	68,19	69,08	69,79	70,14	70,94

Fernwärmeversorgung km	Trassenlänge	13,71	14,33	14,31	15,28	16,12
-------------------------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	2014	2015	2016	2017	2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	154.748,82	117.119,37	85.329,49	104.485,14	120.970,77
Sachanlagenvermögen	18.739.074,78	18.415.156,64	19.221.995,29	18.669.354,09	18.626.178,87
Finanzanlagen	2.150,00	2.150,00	2.150,00	119.450,00	119.450,00
Anlagevermögen	18.895.973,60	18.534.426,01	19.309.474,78	18.893.289,23	18.866.599,64
Vorräte	55.338,15	54.999,64	51.462,31	51.462,31	51.231,19
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	3.939.212,70	3.416.407,88	3.896.213,36	3.883.937,30	3.794.048,76
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.197.354,18	3.821.384,22	4.650.109,97	5.271.514,81	3.345.211,26
Umlaufvermögen	8.191.905,03	7.292.791,74	8.597.785,64	9.206.914,42	7.190.491,21
Rechnungsabgrenzungsposten	47.509,35	51.526,43	22.763,71	27.281,67	61.811,27
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00	68.270,96	85.868,96	0,00	55.193,01
Summe	27.135.387,98	25.947.015,14	28.015.893,09	28.127.485,32	26.174.095,13

Passiva	2014	2015	2016	2017	2018
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	6.416.509,51	6.847.432,83	7.451.111,55	8.058.896,68	8.058.896,68
Gewinnvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.154.614,32	2.416.795,72	3.038.931,13	2.032.883,53	1.595.133,71
Eigenkapital	13.028.408,67	13.721.513,39	14.947.327,52	14.549.065,05	14.111.315,23
Sonderposten für Investitionszuschüsse und Baukostenzuschüsse	1.974.522,87	1.853.778,81	1.830.737,01	2.057.863,93	1.961.419,43
Sonderposten mit Rücklagenanteil	1.419.337,06	1.258.589,66	1.116.667,63	994.398,18	882.401,56
Rückstellungen	2.199.738,74	1.793.081,77	1.913.336,17	2.618.034,00	1.743.662,94
Verbindlichkeiten	8.513.380,64	7.320.051,51	8.207.824,76	7.908.124,16	7.475.295,97
Summe	27.135.387,98	25.947.015,14	28.015.893,09	28.127.485,32	26.174.095,13

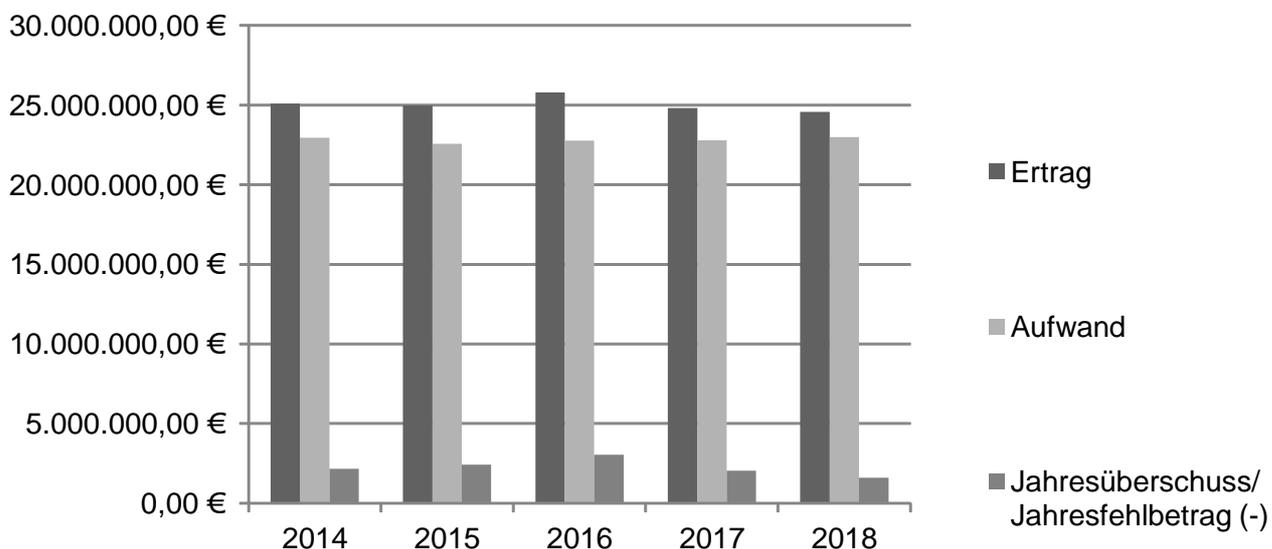
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2014	2015	2016	2017	2018
Umsatzerlöse	23.480.681,31	23.294.276,51	25.090.324,88	23.819.393,74	23.461.773,85
Aktivierete Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge	1.563.815,53	1.684.476,62	704.909,61	980.901,86	1.114.159,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	65.539,99	4.998,58	12.211,70	20.076,95	6.172,80
Summe	25.110.036,83	24.983.751,71	25.807.446,19	24.820.372,55	24.582.105,95

Aufwand	2014	2015	2016	2017	2018
Materialaufwand	16.095.369,61	15.692.159,99	15.868.386,32	15.629.348,82	16.140.612,88
Personalaufwand	1.984.755,22	2.056.552,73	2.064.813,01	2.178.462,72	2.110.074,51
Abschreibungen	1.675.884,20	1.668.704,28	1.712.857,93	1.816.452,66	1.813.631,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.184.358,14	2.078.648,60	1.878.355,22	2.051.439,82	2.181.103,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	281.725,53	202.743,29	159.004,85	146.764,94	122.498,68
Außerordentliche Aufwendungen	/	/	/	/	/
Steuern	733.329,81	868.147,10	1.085.097,73	965.020,06	619.051,44
Summe	22.955.422,51	22.566.955,99	22.768.515,06	22.787.489,02	22.986.972,24

	2014	2015	2016	2017	2018
Ertrag	25.110.036,83	24.983.751,71	25.807.446,19	24.820.372,55	24.582.105,95
Aufwand	22.955.422,51	22.566.955,99	22.768.515,06	22.787.489,02	22.986.972,24
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	2.154.614,32	2.416.795,72	3.038.931,13	2.032.883,53	1.595.133,71
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuführung in Gewinnrücklage	430.923,32	603.678,72	607.785,13	0,00	0,00
Vorabausschüttung					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	1.723.691,00	1.813.117,00	2.431.146,00	2.032.883,53	1.595.133,71

Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich



Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2019

Ertrag	Plan 2018	Ist 2018	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2019
Umsatzerlöse*	23.093.000,00	23.461.773,85	368.773,85	1,60	23.887.000,00
Aktivierete Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge*	1.502.000,00	1.114.159,30	-387.840,70	-25,82	910.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.000,00	6.172,80	2.172,80	54,32	5.000,00
Summe	24.599.000,00	24.582.105,95	-16.894,05	-0,07	24.802.000,00

Aufwand	Plan 2018	Ist 2018	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2019
Materialaufwand*	16.222.000,00	16.140.612,88	-81.387,12	-0,50	16.001.000,00
Personalaufwand	2.250.000,00	2.110.074,51	-139.925,49	-6,22	2.350.000,00
Abschreibungen	1.835.000,00	1.813.631,71	-21.368,29	-1,16	1.841.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.957.000,00	2.181.103,02	224.103,02	11,45	1.995.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	154.000,00	122.498,68	-31.501,32	-20,46	130.000,00
Summe	22.418.000,00	22.367.920,80	-50.079,20	-0,22	22.317.000,00

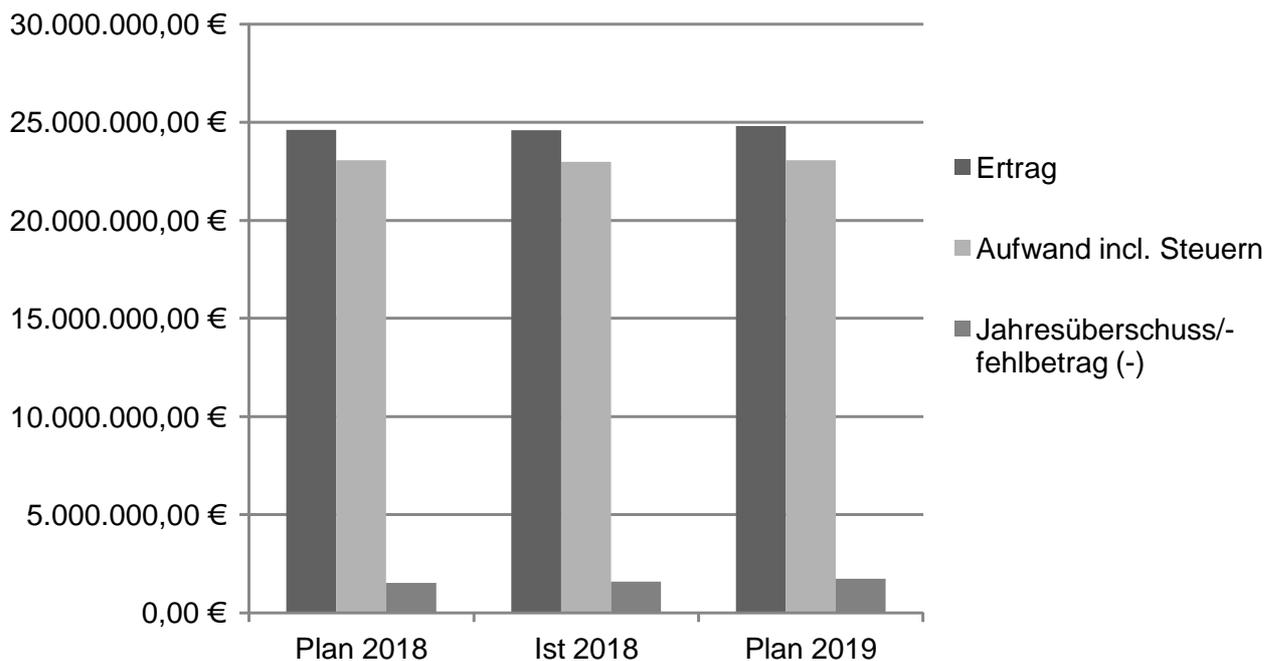
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.181.000,00	2.214.185,15	33.185,15	1,52	2.485.000,00
------------------------------------	---------------------	---------------------	------------------	-------------	---------------------

Steuern	660.000,00	619.051,44	-40.948,56	-6,20	752.000,00
----------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------------------

	Plan 2018	Ist 2018	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2019
Ertrag	24.599.000,00	24.582.105,95	-16.894,05	-0,07	24.802.000,00
Aufwand incl. Steuern	23.078.000,00	22.986.972,24	-91.027,76	-0,39	23.069.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	1.521.000,00	1.595.133,71	74.133,71	4,87	1.733.000,00

* interne Aufwendungen und Erlöse wurden saldiert dargestellt

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2019



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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.

Das bestehende Produktportfolio für den Tarifikundenbereich Strom und Gas erscheint vor dem Hintergrund von Kundenwanderungen dem Markt angemessen. Dies gilt sowohl für die Produkte an sich, als auch für das Preisniveau. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus regulierten Preiselementen und wettbewerblicher Beschaffung führten zum Jahreswechsel 2017/2018 dazu, dass bei den Stromprodukten für Standardlastprofilkunden der Arbeitspreis um 0,6 ct/kWh gesenkt wurde und die Gaspreise für Standardlastprofilkunden unverändert blieben. Damit wurde auch für das Geschäftsjahr 2018 die Strategie einer nachvollziehbaren Kommunikation regulierter Preiselemente und wettbewerblicher Preiselemente gegenüber dem Kunden fortgesetzt. Außerhalb des Netzgebietes konnte der Stromvertrieb die Absatzmenge an SLP-Kunden gegenüber 2017 erneut erhöhen. Das Portfoliomanagement des Gas- und Stromvertriebes konnte die Auswirkung der Mengenänderungen innerhalb des geplanten finanziellen Korridors halten. Im Unterschied zu den vergangenen Jahren bedurfte die Steuerung des Portfolios besonderer Aufmerksamkeit. Trotz eines seit Jahren erstmaligen Preisniveaus des Spotmarktes für Strom und Gas oberhalb der historischen Terminpreisprodukte für das Geschäftsjahr 2018 mussten die Endkundenpreise im Jahresverlauf nicht erhöht werden. Allerdings konnten auch keine Chancen realisiert werden.

In der regulierten Netzsparte Gas kam es gegenüber dem Planansatz zu Mehrerlösen, die in den Folgejahren über das Regulierungskonto ausgeglichen werden. Für das Stromnetz wurde die Erlösbergrenze erreicht und nicht überschritten.

Dem Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg wurden die Anpassungen der Preisblätter für das Strom- und Gasnetz für das Kalenderjahr 2018 fristgerecht angezeigt. Alle BHKW-Module standen ohne größere Störungen für die Produktion von Strom und Wärme zur Verfügung. Gegenüber dem Vorjahr konnte eine größere Menge wärmegekoppelter Strom erzeugt werden. Dies resultiert auch aus den Betriebserfahrungen, die mit dem Modul am Standort Berkenbrücker Chaussee gesammelt wurden, wodurch eine verbesserte Einsatzplanung möglich war.

Die Anpassung der Software an die sich ständig verändernden Anforderungen aus den gesetzlichen Regelungen zur Abwicklung von Marktprozessen erforderte weiter erhebliche finanzielle Mittel. Die betroffenen Mitarbeiter zeigen überdurchschnittliches Engagement, um diesen Anforderungen in der täglichen Arbeit gerecht zu werden.

Der erreichte Jahresüberschuss von 1.595 T€ (Vorjahr: 2.033 T€) überschreitet den geplanten Jahresüberschuss von 1.521 T€ um 74 T€.

2. Absatz und Beschaffung

2.1. Stromversorgung (Handel/Vertrieb)

Die Strombeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2017 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2018. 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 2018 betrug die zu berücksichtigende Umlage auf Grund des Erneuerbaren Energien Gesetzes 67,92 €/MWh und sank gegenüber 2017 um 0,88 €/MWh.

Aufkommen

Der Strombedarf wurde im Jahr 2018 durch folgende Teilbezüge gedeckt:

- Stromlieferung aus dem Portfolio:	47,54 Mio. kWh
- davon Eigenerzeugung:	17,37 Mio. kWh

Stromabgabe

Die Stromabgabe an eigene Kunden gliedert sich in folgende Teilmengen:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden:	11,37 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden:	27,24 Mio. kWh
- Eigenverbrauch und Netzverluste:	6,46 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 2018 wie folgt:

- Bezug aus dem Netz der E.DIS Netz GmbH:	50,37 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach EEG:	19,95 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach KWK:	17,43 Mio. kWh

Die gesamte Transportleistung im Netzgebiet betrug 87,76 Mio. kWh und lag damit geringfügig unter Vorjahresniveau.

Für SBL wurden 42,85 Mio. kWh transportiert (Endkunden, Eigenbedarf, Netzverluste) und abgerechnet.

Für die Netznutzung von 148 aktiven dritten Händlern wurde eine Menge von 44,90 Mio. kWh transportiert und mit den veröffentlichten Netznutzungsentgelten abgerechnet.

Der Februar 2018 war mit einer Netzhöchstlast von 15,48 MW der Monat mit der höchsten Netzbelastung. Am 28.02.2018 wurde durch die E.DIS Netz GmbH eine Bezugsleistung von 11,25 MW gemessen, die am Netz befindliche KWK-Erzeugung betrug zu diesem Zeitpunkt 3,55 MW und 0,68 MW wurden nach EEG eingespeist.

Der Wert der Netzhöchstlast ist um 0,61 MW geringer als der Vorjahreswert (16,09 MW).

Die höchste Bezugsleistung aus dem vorgelagerten Netz war am 15.01.2018 mit 14,75 MW zu verzeichnen, hier betrug die gesamte Netzlast jedoch nur 14,97 MW.

Netznutzung fremde Händler

Kunden von anderen Energiehändlern wurden im Jahr 2018 ausschließlich in Form von Netznutzung beliefert.

Die Teilmengen gliedern sich in:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden:	35,11 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessenen Kunden:	9,79 Mio. kWh

Bei den leistungsgemessenen Netzkunden ist eine Verminderung von 1,0 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 5,59 Mio. kWh. Dies entspricht 6,4 % bezogen auf das Netzaufkommen.

Die zulässige Erlösobergrenze wurde erreicht. 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 31.12.2017 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2018. 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 171,75 Mio. kWh

- Absatzstruktur:

Für den Berichtszeitraum ergibt sich folgende Absatzstruktur:

- Abgabe an Sondervertragskunden und CNG-Tankstelle 8,90 Mio. kWh

- Gaslieferung zur Wärmeversorgung 67,45 Mio. kWh

- Abgabe an Tarifikunden 97,70 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 2018 231,34 Mio. kWh, das bedeutet eine Veränderung zum Vorjahr von -5,42 Mio. kWh. Im Jahr 2018 betrug die höchste Netzlast am 02.03.2018 90,51 MWh/h und lag damit ca. 10,20 MWh/h über dem Wert von 2017 (80,31 MWh/h). Die zulässige Erlösbergrenze wurde überschritten. Ein Ausgleich erfolgt über das Regulierungskonto.

Für die Bedarfsabdeckung des eigenen Vertriebes wurden im Netz 173,49 Mio. kWh transportiert.

Netznutzung fremde Händler

104 andere Energiehändler waren im Jahr 2018 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 | 16,61 Mio. kWh |
| - Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden | 40,09 Mio. kWh |

2.5. Fernwärme

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

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| - Erdgaseinsatz | 67,45 Mio. kWh |
| - Einspeisung aus Deponiegas-BHKW | 0,73 Mio. kWh |

Die kumulierte Wärmeabgabe erreichte per 31.12.2018 29,7 Mio. kWh. Die Wärmeabgabe lag 0,8 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 1.787 T€ an Investitionen getätigt. Davon entfielen 52 T€ auf Software. Für die Erhaltung und den Ausbau der Netztechnik sowie zur Gewährleistung einer sicheren und zuverlässigen Energieversorgung wurden 2018, einschließlich der Neuerschließung von Kunden, 1.274 T€ investiert, davon 169 T€ Anlagen im Bau. Für den Umbau zum barrierefreien Verwaltungsgebäude wurden weitere 456 T€ (Anlagen im Bau) investiert.

Fernwärmenetz

In der Fernwärmesparte wurden im Berichtsjahr 629 T€ investiert. Davon entfielen 347 T€ für den Ortsnetzausbau.

Stromversorgungsnetz

In die Stromversorgung wurden in 2018 insgesamt 497 T€ investiert, davon u.a. in den Netzausbau 349 T€, in Trafo- und Schaltstationen 25 T€, in Hausanschlüsse 86 T€ und in Zähler-/Messgeräte 16 T€.

Gasversorgungsnetz

Die Investitionen der Gassparte betragen insgesamt 148 T€, davon entfallen im Wesentlichen 25 T€ auf Investitionen in den Ausbau des Netzes, 75 T€ auf Neuinstallationen von Hausanschlüssen und 40 T€ auf die Erneuerung von Messgeräten.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der technischen Anlagen wurden im gesamten Bereich der Netztechnik 482 T€ benötigt. Davon entfielen 89 T€ auf den barrierefreien Umbau im Verwaltungsgebäude. Für die Beseitigung von Schäden und Störungen wurden 23 T€ aufgewendet.

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanzlage war auch in 2018 von durchgehender Stabilität gekennzeichnet. Der vorhandene Kontokorrentrahmen in Höhe von 500 T€ wurde wie in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen. Alle Investitionen in 2018 wurden mit Eigenmitteln realisiert. Erhebliche Aufmerksamkeit erfordert die Steuerung der liquiden Mittel, um Aufwand aus Negativzinsen weitgehend zu vermeiden.

Die Kreditverbindlichkeiten betragen zum 31.12.2018 4.856 T€. Für zwei langfristige Darlehen bestehen Zinsswapvereinbarungen, deren Marktwert zum Bilanzstichtag insgesamt 230T€ betrug. Die Zinsswapvereinbarungen sind zu den zugrunde liegenden Kreditgeschäften konnex, d. h. Laufzeit, Fälligkeit und Betrag decken sich, so dass ein möglicher spekulativer Charakter der Swapgeschäfte entfällt.

Der Bestand an liquiden Mitteln zum Stichtag 31.12.2018 betrug 3.345 T€. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens betrug zum Stichtag 55,3 % (Vorjahr: 51,7 %). Damit besitzt das Unternehmen eine branchenübliche Eigenkapitalquote.

5. Personal

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2018 33 Mitarbeiter (einschließlich 1 Auszubildender, 1 geringfügig Beschäftigter sowie 1 Mitarbeiterin in der Passivphase der Altersteilzeit) zzgl. Geschäftsführer.

Der Personalaufwand 2018 liegt um 68T€ unter dem des Vorjahres. Gründe dafür sind der Weggang von Personal in den Ruhestand.

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

Unter Beachtung/Einhaltung der Rahmenrichtlinie zur Förderung Dritter durch kommunale Unternehmen der Stadt Luckenwalde wurden im Berichtsjahr Sponsoringleistungen i. H. v. 56 T€ erbracht. Dabei entfielen 37 T€ auf die Förderung des Sportes, 11 T€ auf die Förderung von Kultur sowie 8 T€ auf die Förderung von Bildung. Mit 20 T€ wurde der 1.LSC, mit 15 T€ der FSV, je mit 5 T€ das Stadtmarketing für den Luckenwalder Weihnachtsmarkt und die Stadt Luckenwalde für das Luckenwalder Turmfest sowie mit insgesamt 8 T€ vier Luckenwalder Schulen für ein Energiesparprojekt unterstützt.

Unter Beachtung/Einhaltung der Rahmenrichtlinie zur Förderung Dritter durch kommunale Unternehmen der Stadt Luckenwalde wurden im Berichtsjahr Spendenleistungen i. H. von 2 T€ für die Förderung von Kultur und Soziales erbracht.

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.

Mit den 3 BHKW-Modulen und der zugekauften Wärme aus einem Deponiegas-BHKW ist eine umweltfreundliche Fernwärmeversorgung mit gutem Primärenergiefaktor weiter gesichert. Zusätzlich wird die Fernwärme seit 01.01.2017 über den Erwerb entsprechender Umweltzertifikate bilanziell CO₂ neutral gestellt. In der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere bei der Erarbeitung energetischer Quartierskonzepte, kann der Fernwärmeversorgung bislang immer eine Perspektive geboten werden. Auf Grund des absehbaren Endes der Lieferung von Wärme aus Deponiegas werden Alternativen für eine CO₂ arme bzw. CO₂ neutrale Wärmeerzeugung als Ersatz untersucht. Die Fernwärme mit geeigneten Umweltparametern soll auch zukünftig ein wichtiger Baustein zur Verbesserung der CO₂ Bilanz der Stadt Luckenwalde sein.

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. Die Festlegung des Eigenkapitalzinssatzes ist durch das OLG Düsseldorf als nicht angemessen hoch genug aufgehoben worden. Die Bundesnetzagentur lässt die Entscheidung durch den BGH bewerten. Damit wird bis zur endgültigen Entscheidung weitere Zeit vergehen, in der das Unternehmen mit dem bisherigen Zinssatz arbeiten muss. Die Verfahren zum generellen Produktivitätsfaktor werden sich ebenfalls noch eine Weile hinziehen.

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 fehlende Bearbeitungskapazitäten werden notwendige Dienstleistungen gebunden. Die bedarfsorientierte Ausbildung von jungen Mitarbeitern/innen ist ein weiteres Element, auch künftig den Anforderungen zu genügen. Aktive Mitarbeit in Verbandsgremien und Kooperationen bildet die Grundlage ständigen Wissenserwerbs und ist Maßstab zur Überprüfung der eigenen Position. Wir sind überzeugt, auf diese Weise den Transformationsprozess weiter aktiv zu handhaben.

Speziell der verstärkte Einbau von modernen Messeinrichtungen und die beginnende Möglichkeit, intelligente Messsysteme in Betrieb zu nehmen, verändern eine Vielzahl von Abläufen im Unternehmen sowie in der Markt- und Kundenkommunikation. Diese Veränderung wird das Unternehmen in 2019 erheblich beschäftigen.

Die stabile wirtschaftliche Lage des Unternehmens zum Zeitpunkt der Berichterstattung wird sich auch im Jahr 2019 fortsetzen. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2019 einen leicht steigenden Umsatz gegenüber dem Abschluss 2018. Der Planansatz des Betriebsergebnisses für 2019 liegt auf dem Niveau des Planansatzes von 2018.

Luckenwalde, 07.Mai 2019

Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH

Christian Buddeweg

Geschäftsführer

3.2.2.1 Sponsoringaktivitäten

Sponsoringleistungen	56 T€
davon:	
Förderung des Sportes	37 T€
davon:	
1. LSC	20 T€
FSV	15 T€
Sonstige	2 T€
Förderung von Kultur	11 T€
davon:	
Stadtmarketing für den Luckenwalder Weihnachtsmarkt	5 T€
Stadt Luckenwalde für das Luckenwalder Turmfest	5 T€
Sonstige	1 T€
Förderung Bildung	8 T€
davon:	
Unterstützung Energiesparprokekt der Schulen	8 T€
Spendenleistungen	2 T€
davon:	
Förderung von Kultur und Soziales	2 T€

3.2.2.2 Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018

Mit Beschluss 05/2018/AR hat der Aufsichtsrat der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH die

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Kapellen-Ufer
10117 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2018 bestellt.

- Umfang der durchgeführten Prüfung

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

- Ergebnis der durchgeführten Prüfung

Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

3.2.3 Kommunalrechtliche Bestimmungen

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

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

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

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

Prüfungsrechte gemäß der §§ 53 und 54 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG): Prüfungsrechte sind gemäß § 13 (4) des Gesellschaftsvertrages für § 53 (1) HGrG gesichert. Prüfungsrechte nach § 54 HGrG sind nicht vereinbart. Die Prüfung gemäß § 53 (1) wurde im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Prüfbericht unter der Anlage 7 dargestellt.

Prüfungsfeststellung: Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird bestätigt.

3.3 Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

3.3.1 Rechtliche Verhältnisse

- Allgemeine Unternehmensdaten

Unternehmen:	Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	14943 Luckenwalde
Anschrift	Beelitzer Straße 29 14943 Luckenwalde
Telefon:	03371/677-10 www.die-luckenwalder.de
Gründungsbeschluss:	Beschluss Stadtverordnetenversammlung 10-2/90 vom 28.06.1990 (Anlage zur Gründungsurkunde), Gründungsurkunde UR-Nr. 640/1991
Gesellschaftsvertrag:	Fassung vom 03.06.1991 (UR-Nr. 640/1991 des Notars Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde, zuletzt geändert 09.06.2006 (UR-Nr. 682/2006 des Notars Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde) gültig bis zum 11.05.2015 Neufassung vom 12.05.2015 (UR-Nr. H600/2015 des Notars T. Heintze in Luckenwalde)
Genehmigung Kommunalaufsicht:	Nicht erforderlich. Die gesetzliche Grundlage war das Gesetz über die Umwandlung volkseigener Wohnungswirtschaftsbetriebe in gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und zur Übertragung des Grundeigentums auf die Genossenschaften vom 22.07.1990 (GBl. DDR, Nr. 49 S. 901)
Handelsregister-Nr.:	HRB 1723 beim Amtsgericht Potsdam

- Gegenstand der Gesellschaft

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

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

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

- **Beteiligungsverhältnisse**

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

- **Organe der Gesellschaft**

a) Geschäftsführerin

Herr Horst-Ulrich König bis 29.06.2018

Herr Frank Schmidt ab 01.04.2018

Bis zum Ausscheiden von Herrn König wurden die Geschäfte der Gesellschaft von beiden Geschäftsführern gemeinsam geführt.

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 2018 Beschäftigte**

Geschäftsführer	1
Angestellte	13
gesamt	14

3.3.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

	2014	2015	2016	2017	2018
Gesamtbestand Wohneinheiten	1.464	1.360	1.332	1.324	1.312
bewirtschafteter Kernbestand	1.390	1.341	1.313	1.305	1.293
Aussonderungsbestand	74	19	19	19	19
Abriss Wohneinheiten	0	0	0	0	0
Verkäufe Wohneinheiten					
Verkäufe Wohneinheiten Kernbestand	34	49	21	8	12
Verkäufe Wohneinheiten Leerstandsobjekte	27	55	7	0	0
Leerstand Wohneinheiten (gesamt)	341	263	216	221	281
Bestand Gewerbeeinheiten	38	36	33	30	31
bewirtschafteter Kernbestand	33	33	30	27	28
Aussonderungsbestand	5	3	3	3	3
Abriss Gewerbeeinheiten	0	0	0	0	0
Verkäufe Gewerbeeinheiten					
Verkäufe Gewerbeeinheiten Kernbestand	3	1	2	3	0
Zugang Gewerbe					1
Verkäufe Gewerbeeinheiten Leerstandsobjekte	0	1	1	0	0
Leerstand Gewerbeeinheiten (gesamt)	18	18	16	17	18
Garagen/Einstellplätze	95	90	90	87	87
Pachtfläche (Anzahl in Stück)	93	90	78	75	71
Grundstücksbestand in qm	230.682	207.355	190.445	182.870	165.747
Fremdverwaltung Wohneinheiten	187	86	94	99	99
Fremdverwaltung Gewerbeeinheiten	6	3	3	3	3
Fremdverwaltung Garagen	8	8	8	8	8
Fremdverwaltung Pachtflächen (Anzahl in Stck.)	96	96	96	89	89

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich					
Aktiva	2014	2015	2016	2017	2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	34.257,00	23.120,00	30.087,00	38.723,00	36.690,00
Sachanlagenvermögen	36.233.357,00	35.123.239,78	34.463.411,81	33.977.663,69	34.369.501,13
Finanzanlagen	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00
Anlagevermögen	36.268.764,00	35.147.509,78	34.494.648,81	34.017.536,69	34.407.341,13
Andere Vorräte	1.616.499,40	1.671.588,28	1.709.720,18	1.754.570,61	1.607.722,47
Forderungen/sonstige	705.633,17	464.264,28	875.139,55	230.691,86	692.934,20
Flüssige Mittel	1.178.186,14	2.394.800,16	2.160.142,02	2.617.068,03	1.596.453,11
Umlaufvermögen	3.500.318,71	4.530.652,72	4.745.001,75	4.602.330,50	3.897.109,78
Rechnungsabgrenzungsposten	31.400,13	14.438,42	55.417,60	12.988,39	8.765,89
Summe	39.800.482,84	39.692.600,92	39.295.068,16	38.632.855,58	38.313.216,80
Passiva	2014	2015	2016	2017	2018
gezeichnetes Kapital	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00
Kapitalrücklage	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63
Gewinnrücklagen	4.014.363,34	4.094.778,28	4.156.917,08	4.231.599,78	4.274.717,39
Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus Sonderrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	393.764,03	1.117.498,46	1.676.747,68	2.348.892,02	2.736.950,53
Eigenkapital	11.353.114,00	12.157.263,37	12.778.651,39	13.525.478,43	13.956.654,55
Rückstellungen	259.740,00	287.804,47	295.360,87	183.546,40	164.280,00
Verbindlichkeiten	28.187.628,84	27.247.533,08	26.220.788,07	24.922.705,50	24.191.157,00
Pas. Rechnungsabgrenzungsposten			267,83	1.125,25	1.125,25
Summe	39.800.482,84	39.692.600,92	39.295.068,16	38.632.855,58	38.313.216,80

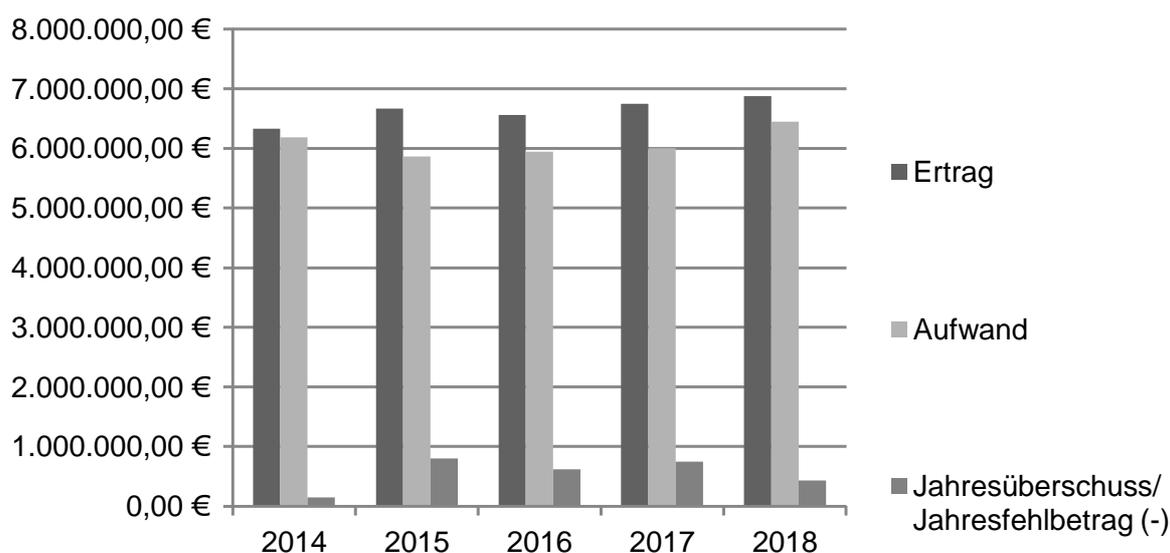
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2014	2015	2016	2017	2018
Umsatzerlöse	5.564.594,14	5.270.205,62	6.243.252,56	5.889.960,36	6.288.003,89
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	55.088,88	38.131,90	44.850,43	0,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	222.704,23
Sonstige betriebliche Erträge	765.314,64	1.344.127,34	282.602,49	815.517,86	367.863,47
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	923,70	1.449,20	497,78	38,58	212,48
Summe	6.330.832,48	6.670.871,04	6.564.484,73	6.750.367,23	6.878.784,07

Aufwand	2014	2015	2016	2017	2018
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	271.200,52	0,00	0,00	0,00	146.848,14
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.441.418,16	2.620.544,53	2.880.140,29	2.873.179,58	2.892.290,93
Personalaufwand	339.342,67	359.436,26	367.078,83	420.516,25	612.405,16
Abschreibungen	1.291.876,90	1.011.383,49	1.018.686,65	1.032.532,53	1.045.969,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen	818.259,85	898.188,65	796.239,99	847.090,12	975.000,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.031.197,84	970.639,96	877.701,98	823.541,29	769.796,39
steuerlicher Aufwand	-8.877,20	6.528,78	3.248,97	6.680,42	5.297,22
Summe	6.184.418,74	5.866.721,67	5.943.096,71	6.003.540,19	6.447.607,95

	2014	2015	2016	2017	2018
Ertrag	6.330.832,48	6.670.871,04	6.564.484,73	6.750.367,23	6.878.784,07
Aufwand	6.184.418,74	5.866.721,67	5.943.096,71	6.003.540,19	6.447.607,95
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	146.413,74	804.149,37	621.388,02	746.827,04	431.176,12
Gewinn-/Verlustvortrag	261.991,66	393.764,03	1.117.498,46	1.676.747,68	2.348.892,02
Zuführung/ Entnahme Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Gewinnrücklage gem. § 22 Gesellschaftsvertrag	-14.641,37	-80.414,94	-62.138,80	-74.682,70	-43.117,61
Entnahme aus Sonderrücklagen					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	393.764,03	1.117.498,46	1.676.747,68	2.348.892,02	2.736.950,53

Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich



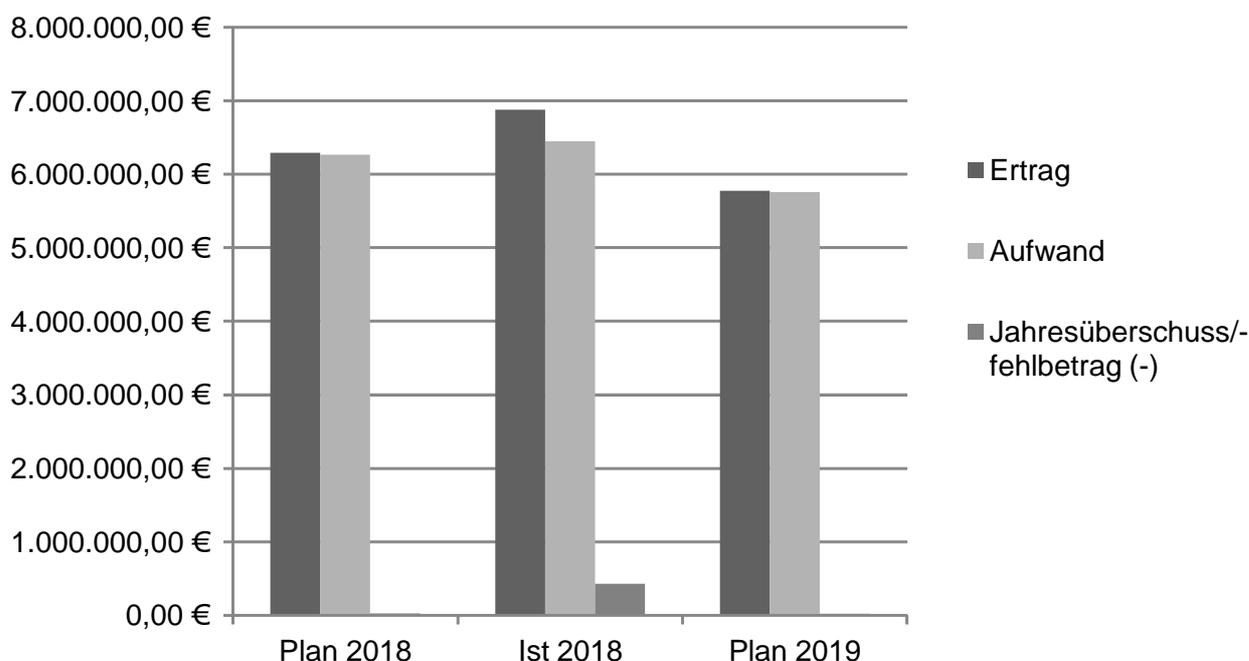
Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2019

Ertrag	Plan 2018	Ist 2018	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2019
Umsatzerlöse	5.456.000,00	6.288.003,89	832.003,89	15,25	5.241.000,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	35.000,00	222.704,23	187.704,23	536,30	24.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	801.000,00	367.863,47	-433.136,53	-54,07	512.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	212,48	212,48	/	0,00
Summe	6.292.000,00	6.878.784,07	586.784,07	9,33	5.777.000,00

Aufwand	Plan 2018	Ist 2018	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2019
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	146.848,14	146.848,14	0,00	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	3.146.000,00	2.892.290,93	-253.709,07	-8,06	2.760.000,00
Personalaufwand	604.000,00	612.405,16	8.405,16	1,39	703.000,00
Abschreibungen	1.040.000,00	1.045.969,89	5.969,89	0,57	1.044.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	708.000,00	975.000,22	267.000,22	37,71	587.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	764.000,00	769.796,39	5.796,39	0,76	658.000,00
Steuern	6.000,00	5.297,22	-702,78	-11,71	6.000,00
Summe	6.268.000,00	6.447.607,95	179.607,95	2,87	5.758.000,00

	Plan 2018	Ist 2018	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2019
Ertrag	6.292.000,00	6.878.784,07	586.784,07	9,33	5.777.000,00
Aufwand	6.268.000,00	6.447.607,95	179.607,95	2,87	5.758.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	26.000,00	431.176,12	407.176,12	1.558,37	19.000,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2019





Lagebericht

[31.12.2018]

Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH
Markt 1
14943 Luckenwalde

1 Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses

Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

[Wachstumsrate der deutschen Wirtschaft flacht 2018 leicht ab]

Deutschlands Wirtschaft kann auch für das Jahr 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2017 um 1,5 Prozent und sinkt damit unter die Wachstumsrate des Vorjahres (2017: 2,2%).

Die weiterhin gute konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten auch 2018 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Dadurch sank die Arbeitslosenquote 2018 auf durchschnittlich 5,2 Prozent und lag damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,7%). Deutschland bleibt damit auf Kurs in Richtung Vollbeschäftigung.

Die EZB stützte mit der Weiterführung ihrer „Null-Prozent-Politik“ die Verfestigung der Inflationsrate. 2018 lag sie mit 1,9 Prozent knapp über dem Niveau des Vorjahres (+1,8%), blieb aber unter der von der EZB geplanten Zwei-Prozent-Marke. Hauptverantwortlich für den Anstieg der Jahresteuerrate waren insbesondere die gestiegenen Preise für Energie und Nahrungsmittel.

2019 dürfte aufgrund eines schwieriger werdenden außenwirtschaftlichen Umfeldes von einer weiteren Abschwächung der Hochkonjunktur geprägt sein.

[Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil]

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandzahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2017: +1,6%), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess.

Sowohl in Wachstums- als auch Schrumpfsregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft allerdings mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert, sowie in den Ballungsräumen mit dem Fehlen von bezahlbarem Bauland.



[Brandenburg: Wirtschaft auf Wachstumskurs]

Im Kalenderjahr 2018 stieg die Wachstumsrate der Brandenburger Wirtschaft auf 2,3 Prozent (Zahlen für das 1. Halbjahr) und konnte damit die Wachstumsrate des Vorjahres noch einmal deutlich übertreffen (2017: 1,4%).

Mit einem Anstieg um 1,9 Prozent ist die Inflationsrate 2018 im Jahresvergleich gestiegen (2017: 1,6%) und stellt den höchsten Preisanstieg seit 2012 dar. Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 5,8 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2018 weiter auf 5,9 Prozent (2017: 7,0%) ab.

[Wohnungsmarkt: Wachstum und Schrumpfung eng beieinander]

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2018 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte des weiteren Metropolenraums vor große Herausforderungen in Form weiter sinkender Bevölkerungszahlen.

Im Jahr 2018 ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Bezug auf das Land Brandenburg eine Zunahme der Nettokaltmieten um durchschnittlich 1,5 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung auf dem Niveau des Vorjahres (2017: +1,5%), aber unterhalb der Inflationsrate.

[Brandenburg mit positiven Perspektiven]

Für 2019 kann für das Land Brandenburg mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet werden, auch wenn mit den Kommunal- und Landtagswahlen wichtige politische Ereignisse anstehen.

[Luckenwalde: Ein starker Wirtschaftsstandort]

Luckenwalde ist heute ein starker Wirtschaftsstandort mit regionaler Ausstrahlungskraft im Süden Berlins. Zudem nimmt Luckenwalde verschiedene raumwirksame Funktionen im Metropolenraum Berlin-Brandenburg wahr: Luckenwalde ist Kreisstadt des Landkreises Teltow-Fläming, ist Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg [LEP B-B] und ist Regionaler Wachstumskern [RWK].

Luckenwalde hat in den vergangenen Jahren viel im Hinblick auf den Ausbau der Stadtqualität erreicht. Die Stadtsanierung ist gut vorangeschritten, die energetische Sanierung ist auf einem guten Weg. Mit Blick auf die Barrierefreiheit ist Luckenwalde weitere Schritte zur „barrierefreien Stadt“ gegangen.

Luckenwalde will das urbane Lebensgefühl stärken. „Die kleine Stadt, die alles hat“ – dies fasst zusammen, dass Luckenwalde Stadt der kurzen Wege, der guten Erreichbarkeit ist sowie viel Grün in der Stadt und ringsum zu bieten hat. Bildung und Kultur bieten eine umfassende Palette für jüngere und ältere Menschen.

[Luckenwalde: Beschäftigungszahlen steigen weiter an]

Das anhaltende Wirtschaftswachstum in der Region Berlin/Brandenburg verbesserte auch die Beschäftigungslage in Luckenwalde im fünften Jahr in Folge. In 2018 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort Luckenwalde im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent an. Dies resultierte vor allem aus einem starken Zuwachs bei den Arbeitsplätzen (Anzahl der SV-pflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Luckenwalde). Im Juni 2018 gab es in Luckenwalde 279 Arbeitsplätze mehr als ein Jahr zuvor (+3,2%). Die Zahl der Einpendler (+3,3%) erhöhte sich dynamischer als die der Auspendler (2,7%), wodurch sich der Einpendlerüberschuss auf 718 Personen erhöhte. Dies ist auch Ausdruck eines gestiegenen Nachfragepotentials für Wohnungsangebote der Gesellschaft.



[Luckenwalde: Bevölkerungsentwicklung]

Nach drei Jahren Bevölkerungswachstum ging die Bevölkerungszahl von Luckenwalde 2018 von 21.067 auf 21.045 leicht zurück. 174 Geburten standen 300 Sterbefällen gegenüber. Das Geburtendefizit wurde nicht durch Zuzüge ausgeglichen. 853 Personen zogen aus Luckenwalde fort, 957 Personen zogen zu. Bisher wurde von leicht rückläufigen bzw. stagnierenden Einwohnerzahlen ausgegangen. Auf Basis der neuen Annahmen ergab sich ein Paradigmenwechsel mit deutlichen Einwohnerzuwächsen in den nächsten Jahren.

Die im Rahmen des unternehmensinternen Strategieprojektes in 2014 erstellte Einwohnerprognose sah für 2018 lediglich eine Einwohnerzahl von 20.223 bis 20.240 vor. Damit entwickelte sich die Einwohnerzahl erheblich besser als erwartet, sodass eine Anpassung notwendig wurde. Die im I. Quartal 2018 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin im Rahmen von drei Workshops überarbeitete langfristige Unternehmensstrategie 2028 geht bei einer unverändert fortgeschriebenen Prognose von einem weiteren Anstieg auf 23.184 Einwohner bis 2030 aus. Im Positiv-Szenario nimmt die langfristige Unternehmensstrategie 2028 sogar ein Wachstum bis 2030 auf 25.489 Einwohner an.

Das Positiv-Szenario signalisiert die „Aufbruchstimmung“ in Luckenwalde. Luckenwalde ist sich seiner Verantwortung als Mittelzentrum, Kreisstadt und Regionaler Wachstumskern bewusst und ergreift nachhaltig entsprechende Maßnahmen zur Stärkung der Stadt im regionalen Kontext.

[Luckenwalde: Potenziale nutzen]

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 von 1.056 in 2017 auf 957 in 2018 darauf hin, dass die Potentiale, die aus der regionalen Wohnungsmarktentwicklung erwachsen, auch genutzt werden müssen. Der hohe Anteil von unsaniertem Bestand führte bisher dazu, dass für einen Teil der Nachfrager keine bedarfsgerechten Angebote vorliegen.

Geschäftsergebnis

[Kerngeschäft]

DIE LUCKENWALDER konzentrierte sich in diesem Jahr auf die gesellschaftsvertraglichen Kernaufgaben; sie verwaltete und bewirtschaftete die eigenen Liegenschaften und die Liegenschaften privater Eigentümer auf Basis der langfristigen Unternehmensplanung und den kurzfristigen Anforderungen des Marktes. Ferner sind im Rahmen der überarbeiteten langfristigen Unternehmensstrategie 2028, welche in der Aufsichtsratssitzung am 13. Juni 2018 beschlossen wurde, in Abstimmung mit der Gesellschafterin vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung des Zukunftsprojektes DIE BURG durchgeführt worden.

Das Handeln der Gesellschaft war darüber hinaus bestimmt durch die Aufgabe, sich von den unsanierten Einzelstandorten zu trennen. Mit dem Verkauf der ehemaligen Geschäftsstelle im Januar 2019 hat DIE LUCKENWALDER den Prozess der Trennung von unrentablen Einzelstandorten zum erfolgreichen Abschluss gebracht. Der Vertrieb der unbebauten Grundstücke an Einzelstandorten und die Privatisierung von Eigentumswohnungen rückt somit in den Fokus.

In die Ergebnisrechnung sind die Aufwendungen und Erträge der 1.293 Wohnungen¹ (2017: 1.305 WE) mit einer Gesamtwohnfläche von 72.669 m² (2017: 73.376 m²) geflossen.

¹ Berücksichtigt ist der Kernbestand, wenn der Aussonderungsbestand hinzuaddiert wird, ergeben sich folgende Gesamtzahlen: 1.312 Wohnungen (2017: 1.324 WE) mit einer Gesamtwohnfläche von 73.329 m² (2017: 74.036 m²)



[Jahresüberschuss]

Als Jahresüberschuss wurden 431,2 Tsd. € (2017: 746,8 Tsd. €) ermittelt. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahreswert 2017 werden nachfolgend erläutert und sind im Einzelnen in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

[Umsatz]

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lagen im Berichtsjahr bei 5.323,5 Tsd. € und damit unter denen des Vorjahres (2017: 5.410,1 Tsd. €). Maßgeblich für die gesunkenen Umsatzerlöse ist der projektbedingte Leerstand im Quartier Burg.

[Erlösschmälerungen]

Seit 2009 gelang es der Gesellschaft, die Erlösschmälerungen wegen Wohnungsleerstand stetig zu verringern. Diese Entwicklung wurde im Jahr 2018 wegen des projektbedingten Freizuges des Wohnkomplexes Burg nicht fortgesetzt.

Mit -614,3 Tsd. € sind die Erlösschmälerungen für Wohnungen (Erlösminderung gesamt -649,3 Tsd. € für Wohnungen, Gewerbe und Pachten) im Jahr 2018 um mehr als die Hälfte geringer als im Jahr 2009 (- 1.484,9 Tsd. €). Abzüglich der projektbedingten Erlösschmälerung von -344,3 Tsd. € wies die Erlösschmälerung zum 31.12.2018 einen Betrag i.H.v. -305,0 Tsd. € (Erlösschmälerungsquote 5,73%) aus.

Der Wohnungsleerstand im Gesamtbereich und im Kernbestand der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum 31.12.2018 sind im Gesamtbestand 281 Wohnungen (2017: 221 Wohnungen) und im Kernbestand 262 Wohnungen (2017: 202 Wohnungen) nicht vermietet gewesen. Davon beträgt der projektbedingte Leerstand im Quartier Burg 190 Wohnungen, sodass zum Berichtsstichtag 91 Wohnungen (Leerstand 5,57%) ohne Vertrag waren.

[Mietrückstände]

Die Forderungen aus der Vermietung vermindern sich in 2018 auf 181,4 Tsd. € (2017: 465,7 Tsd. €). Diese Verminderung betrifft überwiegend ausgeschiedene Mieter.

DIE LUCKENWALDER nimmt Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen für zum Bilanzstichtag beendete Mietverhältnisse in Höhe von 90 Prozent und für aktive Mietverhältnisse in Höhe von 40 Prozent vor.

Im Berichtsjahr wurden in Höhe von 284,3 Tsd. € Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen vorgenommen. Demgegenüber wurde die Pauchalwertberichtigung auf Forderungen in Höhe von 250,8 Tsd. € ertragswirksam aufgelöst.

Damit verbleiben bilanziell Forderungen aus der Vermietung von Wohnungen i.H.v. 49,6 Tsd. € (2017: 83,2 Tsd. €).

Trotz der weiterhin schlechten Zahlungsmoral und des anhaltenden Bonitätsverlustes einzelner Mieter, konnten durch gezielte Maßnahmen die Forderungen gemindert werden. Eine Begrenzung des Forderungsanstieges ist derzeit auch mit konsequenter Handhabung von Kündigungen, Räumungsklagen und Räumungen verknüpft und mit entsprechenden Aufwendungen sowie der Bindung von personellen Kapazitäten verbunden. Um zukünftig den Aufwand für die Miet- und Räumungsklagen zu reduzieren, hat DIE LUCKENWALDER im I. Quartal 2019 die Mieterauswahl präventiv um eine erweiterte Bonitätsauskunft ergänzt.

Mit Beziehen von Transferleistungen wurden Abtretungserklärungen zur direkten laufenden Mietzahlung des Landkreises an die Gesellschaft vereinbart. Die intensive Zusammenarbeit mit dem Landkreis



bis hin zum Fallmanagement wirkt sich stabilisierend aus, war jedoch auch mit entsprechend hohem Aufwand verbunden.

Notwendig gewordene Forderungsabschreibungen aus dem Bereich der Betriebskostennachforderungen resultieren mehrheitlich aus den Heizkostenabrechnungen. Diese ergaben sich oftmals aus unwirtschaftlichem Verbrauchsverhalten. Nicht zuletzt aus diesem Grunde sind Bemühungen des Unternehmens zur Einbringung von Energiemonitoring- und Energieberatungsansätzen gerade in sozial schwachen Haushalten in den Folgejahren zu unternehmen.

[Leerstand]

Die zentrale Herausforderung der Gesellschaft liegt weiterhin im Leerstandsabbau. Der hohe Anteil von unsaniertem Bestand führt dazu, dass für einen Teil der Nachfrager keine bedarfsgerechten Angebote vorliegen. Hiervon sind Nachfrager in allen Preissegmenten gleichermaßen betroffen. Der Focus liegt daher auf die Entwicklung des unsanierten Bestandes.

Bezogen auf den Gesamtbestand mit 1.312 Wohnungen standen am 31.12.2018 281 WE (21,42 %) leer; das sind 61 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um den nahezu vollständig leerstehenden Aussonderungsbestand (19 WE) und um den temporären projektbedingten Leerstand im Quartier Burg.

Der Leerstand von Wohneinheiten im Kernbestand mit 1.293 Wohnungen beträgt 20,26 Prozent (2017: 15,48%), abzüglich des projektbedingten Leerstandes Quartier Burg von 190 Wohnungen, beträgt der Leerstand zum Berichtsstichtag 5,57 Prozent. Im vollsanierten Bestand beträgt der Leerstand lediglich 2,67 Prozent (2017: 2,38%).

Durch den Verkauf eines Teils 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. Es wird davon ausgegangen, dass die positive Einwohnerentwicklung andauert. In den nächsten Jahren ist keine Marktbereinigung durch das Abreißen von Gebäuden notwendig. Vielmehr wird neuer Wohnraum benötigt, sodass Neubau- und Sanierungspotenziale zu erschließen sind.

[Wohnungsbestand]

Im Berichtsjahr sank der Wohnungsbestand auf 1.312 WE (2017: 1.324 WE). Durch zwei Objektverkäufe verringerte sich der Bestand um 12 Wohnungen.

Seit 2009 hat die Gesellschaft 92 Grundstücke mit Wohnbauten veräußert.

In den nächsten Jahren wird sich der Wohnungsbestand nur noch leicht durch den Verkauf von Eigentumswohnungen reduzieren. Im Rahmen des Zukunftsprojektes DIE BURG wird es in diesem Quartier temporär zu einem modernisierungsbedingten Reduzieren von Wohnungen kommen. Vielmehr wird der Wohnungsbestand nachfrageorientiert entwickelt, sodass es an Einzelstandorten zur Reduzierung kommen kann.

Investitionen

[Instandhaltung]

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Rahmen von Mieterwechseln für geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Mittel in Höhe von 888,6 Tsd. € (Vorjahr: 693,6 Tsd. €) verausgabt. Davon entfielen 207,8 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.



Die Ausgaben betrafen die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen sowie verschiedene Arbeiten an Gebäude und Gebäudetechnik.

[Instandhaltung – Niveau, signifikant über Strategie]

In den Wohnungsbestand des Kernbestandes konnten 12,23 € pro m² Wohnfläche fließen (2017: 9,45 € pro m² 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 m² Wohnfläche.

[Bautätigkeit]

Bis zum Ende des Berichtsjahres wurden insgesamt Bauvorbereitungskosten für Grundstücke mit Wohnbauten i.H.v. 1.797,2 Tsd. € aktiviert. Die Bauvorbereitungskosten für das Zukunftsprojekt DIE BURG wurden um 1.121,5 Tsd. € auf 1.771,4 Tsd. € erhöht. Einschließlich der bereits aktivierten Planungskosten in den Vorjahren von 649,9 Tsd. € und der über die Liquiditätsreserve von 1 Mio. € hinausgehende Betrag i.H.v. 596,5 Tsd. €, stehen damit für das Zukunftsprojekt DIE BURG Eigenmittel i.H.v. 2,37 Mio. € zur Verfügung.

Finanzierungsmaßnahmen bzw. –vorhaben

Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen sowie die bauvorbereitenden Maßnahmen und Planungen wurden im Wesentlichen aus Eigenmitteln finanziert.

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

Die Summe der Darlehensvaluten reduzierte sich von 22,4 Mio. € am 31. Dezember 2017 um 0,8 Mio. € Tilgung auf 21,6 Mio. € zum Bilanzstichtag. In dieser Summe sind die Altschulden i. H. v. 3,2 Mio. € (2017: 3,3 Mio. €) und ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. 281,1 Tsd. € (2017: 294,0 Tsd. €) enthalten.

Im November 2018 konnten zwei Forward-Darlehen für das Jahr 2019 mit einer Gesamtsumme von 881,0 Tsd. € abgeschlossen werden. Die Zinssätze liegen bei einer Zinsbindung von 20 Jahren mit 2,26% deutlich unter den bisher vereinbarten Zinssatz von 5,70 Prozent.

Im I. Quartal 2018 wurde ein Darlehen für vorbereitende Planungsmaßnahmen im Zukunftsprojekt DIE BURG i.H.v. 200,0 Tsd. € zu einem Zinssatz i.H.v. 2,54 Prozent, über eine Laufzeit von 20 Jahren aufgenommen. Die Kreditaufnahme wurde mit dem Wirtschaftsplan 2018 am 22.11.2017 beschlossen.

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

Personal und Sozialbereich

Der Personalbestand bezogen auf die unbefristeten Arbeitsverhältnisse blieb mit 13 Mitarbeitern/innen konstant, davon ein Mitarbeiter im Rahmen eines IT-Werkstudentenprojektes und ein Mitarbeiter als Hauswart respektive Betriebshandwerker. Darüber hinaus gehört dem Team ein Auszubildender an. Insgesamt werden 14 Mitarbeiter/innen beschäftigt.

DIE LUCKENWALDER ist seit Ende 2012 Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.; sie hält eine nicht tarifgebundene Betreuungsmitgliedschaft. Um dem Fachkräftemangel entgegen zu wirken, wurde im IV. Quartal 2018 ein Personalentwicklungskonzept 2019 ff. mit entsprechenden Weiterbildungsangeboten für die Mitarbeiter entwickelt. Je nach Erfordernis und Möglichkeit wurden auch im abgelaufenen Jahr Mitarbeiterqualifizierungen angeboten und wahrgenommen, überwiegend im Wege fachspezifischer Einzelseminare externer Anbieter.



Auf Grund anstehender Projekte wird davon ausgegangen, dass zumindest mittelfristig ein gewisser personeller Mehrbedarf entsteht, welchen es zu decken gilt. Mit Blick auf die längerfristige Personalentwicklung und die Sicherung des Fachkräftebedarfs wird die Erstausbildung laufend fortgesetzt. Um eine ausreichende Bewerberanzahl zu generieren, bringt sich DIE LUCKENWALDER im Rahmen von sogenannten Assessment-Center an Schulen in der Region aktiv ein. Aus dieser Aktion konnte daher bereits im Dezember 2018 erfolgreich eine Auszubildende für den Beginn der Ausbildung im Herbst 2019 gebunden werden.

Im Berichtsjahr wurden unter externer fachlicher Begleitung verschiedene Maßnahmen im Bereich Gesundheitsprävention und Arbeitsschutz umgesetzt. Die Aktivitäten reichten von der Bereitstellung verbesserter Arbeitsmittelausstattungen, über Mitarbeiterunterweisungen bis hin zu Untersuchungsangeboten. Zudem bietet DIE LUCKENWALDER ihren Mitarbeitern seit dem IV. Quartal 2018 zusätzlich eine erweiterte betriebliche Krankenversicherung mit attraktiven Angeboten an.

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr Wert auf die Aus- und Weiterbildung gelegt, es fielen Kosten i.H.v. 8,2 Tsd. € (2017: 1,6 Tsd. €) an.

2 Darstellung der Lage

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

Ertragslage

Die Ertragslage ist im Berichtsjahr als erholt zu bezeichnen; mit einem Jahresüberschuss i.H.v. 431,2 Tsd. € (2017: 746,8 Tsd. €) konnte wie im Vorjahr ein positives Jahresergebnis erreicht werden.

Die ordentlichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung sind infolge des Leerzuges von Wohnungen des Bauvorhabens DIE BURG gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Erträge aus den Grundstücksverkäufen sind gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Im Berichtsjahr wurden andere aktivierte Eigenleistungen für Projektleistungen des eigenen Personals ausgewiesen. Die Bestandsveränderungen bei den Betriebskosten sind wegen dem projektbedingten Leerstand DIE BURG gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Aufwendungen sind insgesamt gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Wesentlich für die erhöhten Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr sind die übrigen Aufwendungen in Gestalt der erheblichen Freimachungskosten für das Vorhaben DIE BURG und die Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen. Durch den Generationswechsel und zusätzliche Stellen sind höhere Personal- und übrige Aufwendungen entstanden. Dagegen ist gegenüber dem Vorjahr eine Minderung der Betriebskosten und der Zinsaufwendungen gegeben.

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 2018 standen flüssige Mittel i.H.v. 1.596,5 Tsd. € zur Verfügung, gegenüber 2.617,1 Tsd. € am 31. Dezember 2017.

[Cashflow]

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein Cashflow von 673,7 Tsd. € erwirtschaftet (2017: 2.227,2 Tsd. €). Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich per Saldo Mittelabflüsse i.H.v. 1.370,3 Tsd. € (in 2017: -1.783,8 Tsd. €) und aus der Investitionstätigkeit resultieren per Saldo Mittelabflüsse i.H.v. 395,1 Tsd. € (2017: 387,2 Tsd. €). Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft wurde um 1.020,6 Tsd. € (2017: 830,6 Tsd. €) abgebaut.

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

Vermögenslage

[Bilanzvolumen]

Das Bilanzvolumen der Gesellschaft verminderte sich im Geschäftsjahr 2018 von 36.878,4 Tsd. € um 172,8 Tsd. € auf 36.705,6 Tsd. € (2017: von 37.211,7 Tsd. € um 333,3 Tsd. € auf 36.878,4 Tsd. €). Die wesentlichen Veränderungen sind in den Sachanlagen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den liquiden Mitteln zu verzeichnen.



[Eigenkapital]

Das Eigenkapital liegt zum 31. Dezember 2018 mit 38,0 Prozent über dem Wert des Vorjahres (2017: 36,68%) und jedoch weiterhin leicht unter dem Branchendurchschnitt im Land Brandenburg von 40,34 Prozent.

[Ertragswert]

Für alle Bestandsimmobilien, die im Berichtsjahr Mieterträge erwirtschafteten, wurde zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 der Ertragswert berechnet. In Summe wurde ein Ertragswert von 35.276,5 Tsd. € ermittelt. Der Buchwert der relevanten Bestandsimmobilien liegt am 31. Dezember 2018 bei 30.991,9 Tsd. €, was eine theoretische stille Reserve i.H.v. 4.284,6 Tsd. € bedeutet.

[Buchwertanpassungen]

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft führte bis auf den projektbedingten Leerzug im Quartier Burg in den einzelnen Wohngebieten zu keinen signifikanten Veränderungen der Leerstandsquoten. Somit sind im Berichtsjahr keine Einzelwertberichtigungen vorzunehmen.

Die Besonderheiten des Jahres 2018

[Erfolgreiche Übernahme der Geschäfte]

Der neue Geschäftsführer Frank Schmidt wurde am 03. April 2018 von der Gesellschafterin bestellt und übernahm erfolgreich mit der symbolischen Staffelstabübergabe die Geschäfte von Horst-Ulrich König, welcher am 30. Juni 2018 aus der Geschäftsführung ausgeschieden ist.

[Die langfristige Unternehmensplanung]

Die in 2014 durch den Aufsichtsrat verabschiedete und durch die Gesellschafterin mitgetragene, langfristige Unternehmensplanung wurde in 2018 konsequent umgesetzt und im Bereich Verkäufe getroffen.

Aufgrund der steigenden Wohnungsnachfrage durch externe Interessenten ging die Planung davon aus, dass im zweiten Halbjahr 2018 die Leerstände im Kernbestand im Rahmen der geplanten Budgets deutlich abgebaut werden könnte. Dieses Ziel konnte nicht in dem geplanten Umfang erreicht werden. Zum einen waren erheblich mehr Mittel für die Herrichtung von Wohnungen notwendig, um die Mieter aus den Investitionsobjekten der Burg zum Umzug zu bewegen. Zum anderen ist der Zustand der leerstehenden Wohnungen im Kernbestand so unzureichend, dass für die Herrichtung dieser Wohnungen weitaus höhere Aufwendungen notwendig sind als im Rahmen des geplanten Jahresbudgets zur Verfügung standen.

Zum 31.12.2018 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand von 1.596,5 Tsd. € (ohne Treuhandvermögen). Somit konnte der geplante Finanzmittelbestand entsprechend des Wirtschaftsplanes 2018 i.H.v. 2.705 Tsd. € nicht erreicht werden. Ursächlich für den erhöhten Finanzmittelabfluss sind die im Geschäftsjahr 2018 bereits angefallenen Bauvorbereitungs- und Freimachungskosten, welche teilweise entsprechend den gesetzlichen Regelungen mit 1.121,5 Tsd. € aktiviert wurden.

[Zukunftsprojekt DIE BURG]

DIE LUCKENWALDER bereitet im Rahmen des INSEK die umfangreiche Baumaßnahme in der Wohnanlage DIE BURG vor. Am 18. Juni 2018 hat DIE LUCKENWALDER die Baugenehmigung erhalten. Der Förderantrag bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg wurde am 11. Juli 2018 gestellt. Derzeit befindet sich das Vorhaben in der baufachlichen Prüfung durch den Fördergeber, sodass nach erfolgreicher Prüfung im II. Quartal 2019 mit dem Abschluss des Fördervertrages gerechnet wird. Parallel dazu wurde mit der Ausführungsplanung und den Vorbereitungen für die Ausschreibungen begonnen.



[Stadtentwicklung]

In bewährtem Maße engagierte sich DIE LUCKENWALDER bei der stadtbildprägenden Stadtsanierung und Stadtentwicklung sowie dem Stadtumbau. DIE LUCKENWALDER fördert soziale Wohn- und Betreuungsprojekte für benachteiligte Menschen und engagiert sich für die Bereitstellung von Wohnprojekten mit sozialen Trägern für Jugendliche, Alleinerziehende, Menschen mit Handicap und Menschen mit Betreuungsbedarfen. Durch aktives kulturelles Engagement unterstützen wir Projekte, die das Leben und Wohnen in Luckenwalde attraktiver machen.

DIE LUCKENWALDER ist sich seiner Verantwortung bewusst, die Stadt Luckenwalde als Mittelzentrum, Kreisstadt und Regionaler Wachstumskern mit entsprechenden Maßnahmen zu unterstützen. Die Grundlage für das Handeln der Gesellschaft ist stets das INSEK der Stadt Luckenwalde, sodass sich DIE LUCKENWALDER mit eigenen Initiativen und aktiver Mitwirkung in die Gestaltung der Zukunft von Luckenwalde einbringt.

Der erfolgreich abgeschlossene 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 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.

[Personal]

Der Fachkräftemangel nimmt u.a. in der Baubranche zu, so dass die Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträge nicht schnell genug abgearbeitet werden können. Um dem entgegenzuwirken und die Kundenzufriedenheit zu steigern wurde im IV. Quartal 2018 zunächst ein Betriebshandwerker eingestellt.

Darüber hinaus konnte DIE LUCKENWALDER im IV. Quartal 2018 einen IT-Werkstudenten im Hauptstudium verpflichten, um die Herausforderungen des Digitalisierungsprozesses der Gesellschaft bewältigen zu können.

[Digitalisierung]

Basierend auf den Erkenntnissen des Werkstudenten ist für Ende 2019 ein konkretes „Digitalisierungskonzept“ geplant, um das Unternehmen auch in diesem Bereich langfristig zukunftsfähig zu machen. Zudem konnte mit Anwesenheit des Werkstudenten ein fachlicher Dialog mit unseren Technology Partnern geführt werden. Fortführend wurde eine sachliche Strategie zur weiteren Digitalisierung entworfen, um DIE LUCKENWALDER so unabhängig wie möglich von einzelnen Software Providern zu machen. Dies soll DIE LUCKENWALDER in die Lage versetzen auf Marktentwicklungen selbstständig zu reagieren. Auch die Bedürfnisse der Mitarbeiter werden betrachtet und im Gestaltungsprozess mitgenommen. Dabei leisten die Mitarbeiter Hervorragendes und überzeugen mit einer auszeichnenden Leistungsbereitschaft, weil für sie der Kunde im Mittelpunkt steht.

Im Dezember wurde parallel zur laufenden Website mit der Entwicklung einer Neuen begonnen. Dazu wurde eine Schnittstelle eingeführt, welche den DSGVO konformen Datenaustausch mit Interessenten ermöglicht. Die Website verfolgt moderne Ansätze wie „Mobile First“ und „responsive Designs“. Die neue Website soll zum Ende des I. Quartals 2019 etabliert sein.

Des Weiteren wurde eine interne Cloudlösung eingeführt, welche die Aufbewahrung der Daten entsprechend den gesetzlichen Regelungen gewährleistet. Der Datenaustausch mit dem Architekturbüro wurde im Rahmen des Zukunftsprojektes DIE BURG auf die für Bauprojekte spezialisierte Plattform Cloudbrix migriert.



[DSGVO]

Seit dem 25. Mai 2018 gilt die EU-DSGVO unmittelbar in allen Mitgliedsländern der EU. Aus diesem Grund wurde ein Maßnahmenkatalog in einem Datenschutz-Audit erarbeitet. Somit erfüllt DIE LUCKENWALDER die derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften.

[Das soziale und kulturelle Engagement]

DIE LUCKENWALDER hat im Berichtsjahr das soziale und kulturelle Engagement weithin 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.

Wir orientieren uns mit unseren Förderungen an den Bedürfnissen unserer Mieter und den Interessen der Einwohner der Stadt Luckenwalde.

Mit Blick auf die Stadttrendite werden vielfältige Projekte, Veranstaltungen und soziale Aktivitäten unterstützt. Dieses Engagement dient nicht nur der positiven Imagepflege, sondern bietet der Gesellschaft die unterschiedlichsten Werbemöglichkeiten. Bei der Stadttrendite handelt es sich um einen Mehrwert für die Stadt, der sich aus Leistungen der Gesellschaft zusammensetzt, die in den Bereichen Soziale Sicherheit und Versorgung, Wohnumfeld und Stadtentwicklung, Stärkung der lokalen Wirtschaft und Administration und Organisation erwirtschaftet werden. Diese Leistungen gehen über die normal übliche Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes hinaus und stehen mit den Zielen der Stadt im Einklang.

Die Details des Sponsorings sind im gesonderten Bericht dokumentiert.



3 Prognosebericht

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. Mit Blick auf die Umsetzung des Zukunftsprojektes DIE BURG wurde im IV. Quartal 2018 ein monatliches Reporting an die Geschäftsleitung eingeführt. Zudem wird derzeit die Einführung eines elektronischen Controllingsystems basierend auf den Zahlen der Finanzbuchhaltung geprüft. Dieses Instrument soll die Geschäftsleitung bei der Durchführung der Wirtschaftsplanung, das Baukostencontrolling sowie das Reporting unterstützen und stellt somit einen wesentlichen Baustein eines notwendigen Risiko-Management-Systems dar.

Wirtschaftsplan 2019

[Basis: Die langfristige Unternehmensplanung 2028]

Auf der Basis der überarbeiteten langfristigen Unternehmensstrategie 2028, wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 aufgestellt. Der Aufsichtsrat hat seine Zustimmung in der Sitzung am 6. November 2018 erteilt.

Der Wirtschaftsplan lässt für das Jahr 2019 ein positives Ergebnis i.H.v. ca. 11 Tsd. € erwarten, wobei dieses Ergebnis von den Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken und der Neuvermietungen im Rahmen der erweiterten Instandhaltung getragen wird.

Die Liquiditätssituation wird sich bei planmäßigem Verlauf weiter stabilisieren und am Ende des Geschäftsjahres 2019 auf Basis der Wirtschaftsplanung 2019 ein Niveau i.H.v. ca. 2,3 Mio. € erreichen.

Ausblick

[Langfristige Unternehmensplanung 2028]

Die Fortschreibung der langfristigen Unternehmensstrategie aus dem Jahr 2014 wurde gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterin und der Geschäftsführung in Begleitung der Unternehmensberatung Dr. Hölling und Partner im Rahmen von drei Workshops erarbeitet. In der Aufsichtsratssitzung am 13. Juni 2018 wurde die langfristige Unternehmensstrategie 2028 mit dem Arbeitstitel „DIE LUCKENWALDER Nachhaltigkeitsoffensive“ in Abstimmung mit der Gesellschafterin beschlossen.

Diese beinhaltet im Wesentlichen den gesellschaftsrechtlichen Auftrag zur Sicherung eines preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für breite Schichten der Bevölkerung im Einklang mit der Quartiers- und Stadtentwicklung. Auch hinsichtlich der Neubautätigkeit werden seitens der Gesellschaft vorwiegend Chancen gesehen. Die Ergänzung des Bestandes durch barrierefreien, energetisch sehr guten und modernen Wohnraum verbreitert das Wohnungsangebot und stärkt die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens. Risiken werden jedoch hinsichtlich der Baukostenentwicklung gesehen. Um dem entgegen zu wirken werden neben einer Bündelung der einzelnen Baumaßnahmen und einer Qualifizierung des Kostencontrollings zudem Maßnahmen zur Handwerkerengewinnung ergriffen.

[Zukunftsprojekt DIE BURG]

Der Investitionsplan ist eng verknüpft mit der Stadtentwicklung und dem INSEK 2030 in Luckenwalde. Mit der Investitionssumme für Komplettmaßnahmen an Gebäuden vornehmlich in Zentrumsnähe von Luckenwalde wird DIE LUCKENWALDER spürbar und nachhaltig die Stadtentwicklung weiter vorantreiben und neue Impulse auf dem Immobilienmarkt der Stadt setzen. Attraktives Wohnen mit interessanten Wohnkonzepten in Verbindung mit einer individualisierten und bedarfsgerechten Ausstattung, Serviceangeboten und kundenorientierter Kundenbetreuung und damit Stärkung der Innenstadt und der angrenzenden Stadtquartiere für alle Einwohner der Stadt ist unsere Antwort auf den sich



veränderten Wohnungsmarkt in unserer Stadt. DIE LUCKENWALDER leistet so ihren Beitrag zur Zukunftsfähigkeit der Stadt Luckenwalde, als „Stadt in der zweiten Reihe“.

Darauf aufbauend wird die langfristige Unternehmensstrategie 2028 im Wesentlichen von der Durchführung des Zukunftsprojektes DIE BURG bestimmt. Für die Umsetzung dieses Projektes wurden Parameter bestimmt, welche unter den getroffenen Annahmen die Maßnahme wirtschaftlich umsetzen lassen. Wesentliche Bedingungen dafür sind, dass die angenommenen Zuschüsse gewährt werden, die kalkulierten liquiden Eigenmittel nicht unterschritten werden und alle Fremdmittel mit Ausnahme des ILB-Förderdarlehens innerhalb von 20 Jahren getilgt werden. Mit der Novellierung der Förderrichtlinie der Investitionsbank des Landes Brandenburg vom 4. September 2018 kann DIE LUCKENWALDER mit den angenommenen Zuschüssen rechnen. Hinsichtlich der Erlangung eines Teils der liquiden Eigenmittel ist DIE LUCKENWALDER derzeit mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg im Gespräch. Ein Ergebnis wird im II. Quartal 2019 erwartet.

Um den Risiken der Baukostensteigerungen entgegen zu wirken wird unter anderem an einer verstärkten Bündelung der einzelnen Baumaßnahmen und einer Qualifizierung des Kostencontrollings gearbeitet. Zudem hat DIE LUCKENWALDER am 26. Februar 2019 begonnen, heimische Bauunternehmen über die Kreishandwerkerschaften direkt mit einer Roadshow anzusprechen. Die Auftaktveranstaltung in Luckenwalde generierte bei den heimischen Bauunternehmen großes Interesse, so dass wir von den weiteren Veranstaltungen entsprechende Synergien erwarten.

[Kerngeschäft]

Die Entwicklung des Kerngeschäftes ist ein weiterer wesentlicher Baustein der langfristigen Unternehmensstrategie 2028. Aufgrund der steigenden Wohnungsnachfrage durch externe Interessenten ging die Wirtschaftsplanung 2018 davon aus, den Leerstand im Rahmen der geplanten Budgets deutlich abzubauen. Dieses Ziel konnte nicht in dem geplanten Umfang erreicht werden, da erheblich mehr Mittel für die Herrichtung von Wohnungen notwendig sind. Der Zustand von rd. 50 leeren Wohnungen im Kernbestand ist so unzureichend, dass für die Herrichtung dieser Wohnungen weitaus höhere Aufwendungen notwendig sind als im Rahmen des geplanten Jahresbudgets zur Verfügung standen.

Um die Chancen der gegenwärtigen Marktlage und der Ende 2018 nochmals enormen steigenden Nachfrage für die Verbesserung des Vermietungsstandes nutzen zu können, wurde im Wirtschaftsplan 2019 ein zusätzliches Budget zum Leerstandsabbau eingeplant. Zur Finanzierung der Sanierung von 46 Leerwohnungen (je 50% in 2019 und 50% in 2020) wurde mit dem Wirtschaftsplan 2019 für das erste Halbjahr 2019 eine Neukreditaufnahme beschlossen.

Vor dem Hintergrund deutlich reduzierter Geschäftsrisiken, der Konzentration auf die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände und dem fortschreitenden Schuldenabbau ist von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung in den nächsten Jahren auszugehen. Der erwartbar niedrige Wohnungsleerstand, eine gesunkene Fluktuation und das günstige Finanzierungsumfeld werden diese Entwicklung voraussichtlich stützen und ggf. negativ wirkenden Effekten auf Grund regulatorischer Maßnahmen des Gesetzgebers zur Begrenzung von Mietsteigerungen entgegenwirken können.

Die Erlösschmälerungsquote basiert auf den grundsätzlichen Prognosen für die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in Luckenwalde. In die Betrachtung der Leerstandrisiken sind die konkreten Bestandsvoraussetzungen (u.a. Wohnungsgrößen, Wohnqualität und Zielgruppeneignung) eingeflossen. Aktuelle Erkenntnisse aus den Workshops zu der langfristigen Unternehmensplanung und den Demografieberichten, Wanderungsanalysen und regionalen Wohnungsmarktuntersuchungen fließen in die laufenden Analysen ein. Entsprechende Entwicklungen werden in der jährlichen Wirtschaftsplanung berücksichtigt und jeweils kaufmännisch vorsichtig risikoadjustiert.



Mit ihren engagierten, motivierten und qualifizierten Mitarbeitern will DIE LUCKENWALDER eine kontinuierliche positive Entwicklung des Unternehmens erreichen und die Stadt Luckenwalde bei Ihren Zielen bestmöglich unterstützen.

[Organisation durch Digitalisierung straffen]

Die fortschreitende Digitalisierung versteht die DIE LUCKENWALDER als Chance. Die Handlungsfelder betreffen dabei vor allem die Geschäftsprozesse in der Gesellschaft, wobei der Ausbau des digitalen Kundenservices im Focus steht. Kein anderer Bereich muss sich auf Veränderungen im Markt schneller einstellen als Marketing, Vertrieb und Service. Diese Bereiche sind somit einer permanenten Prozessoptimierung unterworfen. Daher vertiefen wir die Zusammenarbeit mit herstellerunabhängigen CRM-Systemanbietern der Wohnungswirtschaft, da sich diese durch Flexibilität und Schnelligkeit auszeichnen.

Risiken sieht die Gesellschaft im Bereich der Datensicherheit z.B. durch vermehrte „Angriffe“ auf die IT-Infrastruktur. Im Übrigen stellt sich DIE LUCKENWALDER darauf ein, zukünftig für die IT-Sicherheit mehr Mittel, insbesondere für qualifizierte externe Dienstleistungen bereitstellen zu müssen.

[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 der aktualisierten langfristigen Unternehmensplanung zwischen 148 Tsd. € und 499 Tsd. € p.a. bewegen.

[Liquiditätsentwicklung]

Zur Sicherung der ausreichenden Liquiditätsreserve wird fortwährend ein Finanzmittelbestand von min. 1 Mio. € vorgehalten.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass bei planmäßigem Verlauf der Finanzmittelbestand in den jeweiligen Geschäftsjahren von Sondereffekten im Rahmen der Durchführung des Zukunftsprojektes DIE BURG bestimmt wird. Ferner wird der Verlauf des Finanzmittelbestandes nach der Umsetzung des Vorhabens sukzessive ansteigen.

[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.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

[keine besonderen Vorkommnisse]

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 gab es keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung.

[Liquiditätssituation]

Die Gesellschaft ist jederzeit zahlungsfähig gewesen.

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 2018 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 Vertragspartner einbeziehen.

[Vielen Dank]
Ihnen allen gilt unser Dank.

Luckenwalde, den 28. März 2019



Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Frank Schmidt
Geschäftsführer

3.3.2.1 Sponsoringaktivitäten

Sponsoringleistungen	46.978,70 €
davon:	
Familie und Kultur	19.951,20 €
Luckenwalder Turmfest	3.471,20 €
Luckenwalder Kneipennacht	1.450,00 €
Public Viewing zur FIFA Weltmeisterschaft 2018	10.000,00 €
Luckenwalder Märchenweihnachtsmarkt	2.500,00 €
Mixed Music Art Festival	500,00 €
Fahrrad Film Festival	300,00 €
Freibad Elsthal e.V.	550,00 €
Abiturball 2018 des Friedrich- Gymnasiums	600,00 €
Stiftung Rotkreuz Museum	580,00 €
Sportförderung	
FSV 63 Luckenwalde e.V.	25.825,00 €
Wohnen	
DESWOS	1.202,50 €

3.3.2.2. Prüfung des Jahresabschlusses

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018

Mit Beschluss 18.50.04.01 hat der Aufsichtsrat der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH am 25.04.2018 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 V zum Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses dargestellt.

Prüfungsfeststellung: Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird bestätigt.

3.4 LUBA Luckenwalder Aufbau- und Beschäftigungsgesellschaft mbH

3.4.1 Rechtliche Verhältnisse

- Allgemeine Unternehmensdaten

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

- Gegenstand der Gesellschaft

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

- Beteiligungsverhältnisse

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

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

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

Der Sachwalter wurde mit der Ausarbeitung eines Insolvenzplanes beauftragt.

Das Insolvenzverfahren wurde auch im Wirtschaftsjahr 2018 fortgeführt.