Stadt Luckenwalde

Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2019

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 31.12.2019	5
2.2	Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2019	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	6
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 - 41
3.2.2.1	Sponsoringsaktivitäten	42
3.2.2.2	Prüfung des Jahresabschlusses	43
3.2.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	44
3.3	**Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH**	**45**
3.3.1	Rechtliche Verhältnisse	45 - 46
3.3.2	Wirtschaftliche Ergebnisse	47 - 50
	Anlage: Lagebericht	51 - 61
3.3.2.1	Sponsoringsaktivitäten	62
3.3.2.1	Prüfung des Jahresabschlusses	63
3.3.3	Kommunalrechtliche Bestimmungen	64
3.4	**LUBA Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH**	**65**
3.4.1	Rechtliche Verhältnisse	65 - 66

1. Wirtschaftliche Betätigung der Stadt Luckenwalde

1.1 Gesetzliche Grundlagen und Gegenstand des Beteiligungsberichtes der Stadt Luckenwalde

Die Notwendigkeit für die Erstellung eines jährlichen Beteiligungsberichtes ergibt sich aus § 82 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 und § 98 Nr. 3 Kommunalverfassung in Verbindung mit § 61 KomHKV. Ziel dieses Berichtes ist die Information der Stadtverordneten über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die finanzwirtschaftlichen Auswirkungen, die Beteiligungsverhältnisse sowie die Zusammensetzung der Organe der städtischen Beteiligungen.

1.2 Wirtschaftliche Betätigung und Beteiligungen

Der Begriff der wirtschaftlichen Betätigung einer Kommune wird nach § 91 Abs. 1 Kommunalverfassung wie folgt definiert: „Wirtschaftliche Betätigung ist das Herstellen, Anbieten oder Verteilen von Gütern, Dienstleistungen oder vergleichbaren Leistungen, die ihrer Art nach auch mit der Absicht auf Gewinnerzielung erbracht werden können."

Die Stadt darf sich zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn der öffentliche Zweck dies rechtfertigt und die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht.

Bei Unternehmen in der Rechtsform des privaten Rechts, an der die Stadt mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, sind die Vorschriften des § 96 Kommunalverfassung zu beachten. Insbesondere muss im Gesellschaftsvertrag sichergestellt sein, dass das Unternehmen auf den öffentlichen Zweck ausgerichtet und die Erfüllung der Aufgaben der Stadt sichergestellt ist. Ferner muss die Stadt einen ihrer Beteiligung nach angemessenen Einfluss in den Aufsichtsgremien besitzen. Eine Übernahme von Verlusten darf nur im Ausnahmefall erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass eine Verlustausgleichverpflichtung auf einen bestimmten Betrag begrenzt ist, der sich seiner Höhe nach an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt ausrichtet.

1.3 Vertretung in den Gremien der wirtschaftlichen Unternehmen

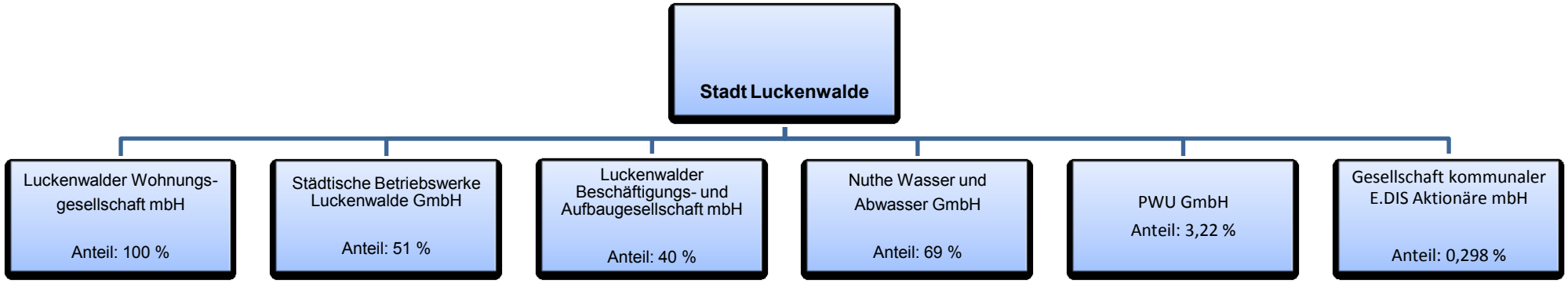
Nach § 97 Abs. 1 Kommunalverfassung vertritt der hauptamtliche Bürgermeister die Stadt in der Gesellschafterversammlung. Er kann hierzu Bedienstete der Stadt mit seiner Vertretung beauftragen. Verfügt die Stadt über mehrere Sitze in der Gesellschafterversammlung, so werden diese gemäß § 40 Kommunalverfassung (Einzelwahlen) bzw. § 41 Kommunalverfassung (Gremienwahlen) besetzt. Die vorstehende Verfahrensweise findet analog bei der Besetzung der gemeindlichen Sitze im Aufsichtsrat Anwendung.

1.4 Umfang der Darstellung

Einleitend zu diesem Bericht wird zunächst ein zusammengefasster Überblick über die Beteiligungen einschließlich der Beteiligungsverhältnisse der Stadt Luckenwalde gegeben. Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Beteiligungsverhältnisse auf den städtischen Haushalt dargestellt. Hierbei wurden nur die finanziellen Auswirkungen untersucht, die sich unmittelbar aus der wirtschaftlichen Betätigung ergeben. Hier nicht berücksichtigt wurden alle finanziellen Vorgänge, die auch zu tätigen wären, wenn die Stadt nicht an den Unternehmen beteiligt wäre (z.B.: Erträge aus Konzessionsabgaben, Weiterleitung von Beiträgen, Baukostenzuschüsse, Fördermittel und dgl.). Im Anschluss an den allgemeinen Teil werden die einzelnen Beteiligungsunternehmen an denen die Stadt Luckenwalde mehr als 5 % des Stammkapitals hält auf der Grundlage der Jahresabschlüsse des Geschäftsjahres 2019 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 2019 und 2020 hinzugezogen, um Vergleiche zwischen den Ist- und Plandaten vornehmen zu können. Ferner wurde für jede Gesellschaft ein Bericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 31.12.2019



2.2 Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2019

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 31.12.2019 noch mit 940.872,95 €.

Für die Altschuldenkredite ist die Stadt Luckenwalde Mitkreditnehmer. Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH und Stadt haften damit gesamtschuldnerisch für die Tilgung der Verbindlichkeiten.
Per 31.12.2019 valutieren diese Kredite noch mit 3.001.290,56 €.

2.3.2 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen

Unternehmen - Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Darlehensbetrag in €	Jahr der Darlehens-gewährung	Stand per 31.12.2019 in €	Tilgung in 2019 in €	Maßnahme
800.000,00	2007	271.256,23	9.863,22	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 €	
	2018	2018	2017	2019
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	/	/	/	/
Städtische Betriebswerke GmbH	/	/	813518,19*	1111944,72*
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 (bis 07/2019)
Herr Klaus-Werner Lehmann (ab 08/2019)

Vertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Herr Bürgermeister Stefan Scheddin stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Gerd Heine
Herr Ulf Neugebauer (bis 09/2019)
Herr Frank Klose (bis 09/2019)
Herr Dirk Schulze (ab 10/2019)
Herr Frank Grüneberg (ab 10/2019)

Gesellschafterversammlung

Gesellschaftervertreter der Stadt Luckenwalde:

Herr Ingo Reinelt
Herr Manfred Thier (bis 07/2019)
Herr Bert Lindner (bis 07/2019)
Herr Thomas Herold (ab 08/2019)
Herr Carsten Nehues (ab 08/2019)

Gesellschaftervertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Herr Bürgermeister Stefan Scheddin
Frau Kuhlbrodt (bis 09/2019)
Herr Neugebauer
Herr Dirk Schulze (ab 10/2019)

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2019 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	18
gewerbliche Arbeitsnehmer	21
gesamt	**39**

3.1.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

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

		2015	2016	2017	2018	2019
Mengenangaben in m³	Trinkwasserförderung	1.241.310,00	1.236.419,00	1.210.839,00	1.338.124,00	1.268.503,00
	Trinkwasserabsatz	1.064.666,00	1.088.495,00	1.084.769,00	1.169.253,00	1.119.735,00
	Netzverluste	166.346,00	135.749,00	116.062,00	156.603,00	148.768,00
	Eigenverbrauch	10.298,00	12.175,00	10.008,00	12.268,00	0,00
Grundpreise pro Monat in € (netto)	QN 1,5	5,40	5,80	5,80	5,80	5,80
	QN 2,5	9,18	9,86	9,86	9,86	9,86
	QN 3,5	12,42	13,34	13,34	13,34	13,34
	QN 6	21,60	23,20	23,20	23,20	23,20
	QN 10	36,18	38,86	38,86	38,86	38,86
	QN 15	54,00	58,00	58,00	58,00	58,00
	QN 25	90,18	96,86	96,86	96,86	96,86
	QN 40	143,64	154,28	154,28	154,28	154,28
	QN 60	216,00	232,00	232,00	232,00	232,00
	QN 100	360,18	386,86	386,86	386,86	386,86
	QN 150	540,00	580,00	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	27.570	27.731	27.847	27.798	27.783
	Einwohner Luckenwalde	20.682	20.906	21.067	21.024	21.043
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.888	6.825	6.780	6.774	6.740
	Kunden gesamt	7.293	7.331	7.370	7.401	7.455
	Kunden Luckenwalde	4.909	4.941	4.964	4.983	5.017
	Kunden Nuthe-Urstromtal	2.384	2.390	2.406	2.418	2.438
Wasserwerke	Anzahl	3	3	3	3	3
	Kapazität m³	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00
	Auslastung %	64	64	64	64	64
Rohrnetz	Gesamtnetz in km	321	321	321	321	322
	Haupt- u. Versorgungs-leitungen in km	247	247	247	247	248
	Hausanschlussleitungen in km	74	74	74	74	74

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

		2015	2016	2017	2018	2019
Mengenangaben in m³	Abwasseranfall auf KA	1.447.803,00	1.512.141,00	1.607.701,00	1.489.078,00	1.448.693,00
	davon Fremdwasser	492.278,00	511.233,00	595.247,00	456.964,00	427.445,00
	Fäkalienentsorgung	46.089,00	47.109,00	48.273,00	47.435,00	47.871,00
	entsorgte AW-Menge	909.436,00	953.799,00	964.181,00	984.679,00	973.377,00
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	3,52	3,52	3,52	3,52
ermäßigte Mengengebühr für Beckenwasser in €/m³ (netto)		2,68	1,68	1,68	1,68	1,68
Entsorgungsgebiet	Einwohner gesamt	27.570	27.731	27.847	27.798	27.783
	Einwohner Luckenwalde	20.682	20.906	21.067	21.024	21.043
	Einwohner Nuthe-Urstromtal	6.888	6.825	6.780	6.774	6.740
	Kunden gesamt	5.731	5.783	5.819	5.853	5.896
	Kunden Luckenwalde	4.485	4.536	4.563	4.586	4.620
	Kunden Nuthe-Urstromtal	1.246	1.247	1.256	1.267	1.276
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	253	254	254	256	260
	Schmutzwasserleitungen in km	188	189	189	190	192
	Regenwasserleitunge in km	47	47	47	48	50
	Hausanschlussleitungen in km	18	18	18	18	18

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Immaterielle Vermögensgegenstände	374.955,09	376.287,09	419.261,09	439.039,09	433.572,09
Sachanlagenvermögen	27.014.813,19	26.892.627,85	27.987.680,31	29.309.124,10	31.830.758,27
Anlagevermögen	**27.389.768,28**	**27.268.914,94**	**28.406.941,40**	**29.748.163,19**	**32.264.330,36**
Vorräte	110.726,45	123.999,06	122.499,58	125.839,82	121.612,76
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	1.415.420,71	1.529.279,67	1.707.031,99	1.833.921,83	1.847.900,12
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.299.592,11	2.855.352,57	2.677.253,68	665.527,15	2.381.347,90
Umlaufvermögen	**2.825.739,27**	**4.508.631,30**	**4.506.785,25**	**2.625.288,80**	**4.350.860,78**
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.555,80**	**799,10**	**13.828,57**	**4.602,72**	**412,10**
Akiver Unterschiedsbetr. aus Vermögensverr.	**11.592,19**	**9.046,40**	**78.235,00**	**348,01**	**0,00**
Summe	**30.228.655,54**	**31.787.391,74**	**33.005.790,22**	**32.378.402,72**	**36.615.603,24**

Passiva	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
gezeichnetes Kapital	3.835.000,00	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	707.074,18
Gewinn-/Verlustvortrag	4.265.482,40	4.872.546,12	5.546.774,32	6.039.603,72	6.262.682,12
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	607.063,72	674.228,20	492.829,40	223.078,40	121.882,32
Eigenkapital	**9.414.620,30**	**10.088.848,50**	**10.581.677,90**	**10.804.756,30**	**10.926.638,62**
Sonderposten für Hausanschlusskostenbeiträge und Baukostenzuschüsse	5.709.167,84	5.527.748,11	5.386.192,15	5.128.839,24	4.957.023,68
Sonderposten für Fördermittel und Investitionszuschüsse	3.430.355,77	3.133.612,98	2.853.568,41	2.635.920,26	2.486.072,35
Rückstellungen	502.598,09	586.848,66	604.562,03	337.308,36	351.797,47
Verbindlichkeiten	11.171.913,54	12.450.333,49	13.579.789,73	13.471.578,56	17.894.071,12
Summe	**30.228.655,54**	**31.787.391,74**	**33.005.790,22**	**32.378.402,72**	**36.615.603,24**

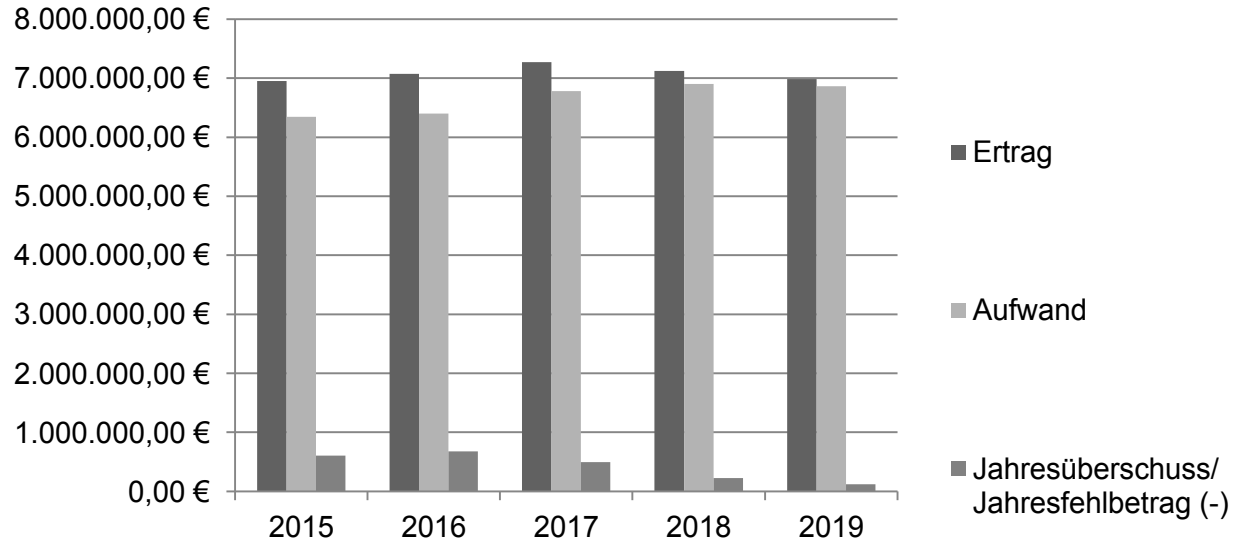
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Umsatzerlöse	5.965.484,54	6.074.889,58	6.109.591,43	6.164.932,43	6.140.371,02
Aktivierte Eigenleistungen	92.513,50	122.973,75	155.621,25	116.364,60	120.917,75
Sonstige betriebliche Erträge	886.610,54	874.555,79	1.005.368,70	841.744,37	723.419,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.387,91	817,69	722,24	1.695,70	868,37
Summe	**6.951.996,49**	**7.073.236,81**	**7.271.303,62**	**7.124.737,10**	**6.985.576,79**

Aufwand	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Materialaufwand	1.222.699,78	1.342.837,14	1.592.995,99	1.542.243,70	1.393.893,34
Personalaufwand	2.061.197,58	2.040.577,03	2.164.122,06	2.215.097,71	2.408.388,11
Abschreibungen	1.795.529,96	1.829.614,13	1.908.360,83	2.046.021,62	1.999.997,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen	611.548,42	592.352,18	639.498,83	759.207,81	784.769,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	402.987,43	321.065,31	266.894,70	241.283,68	213.941,04
Steuern	250.969,60	272.562,82	206.601,81	97.804,18	62.705,14
Summe	**6.344.932,77**	**6.399.008,61**	**6.778.474,22**	**6.901.658,70**	**6.863.694,47**

	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Ertrag	6.951.996,49	7.073.236,81	7.271.303,62	7.124.737,10	6.985.576,79
Aufwand	6.344.932,77	6.399.008,61	6.778.474,22	6.901.658,70	6.863.694,47
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	**607.063,72**	**674.228,20**	**492.829,40**	**223.078,40**	**121.882,32**
Gewinn-/Verlustvortrag	4.265.482,40	4.872.546,12	5.546.774,32	6.039.603,72	6.262.682,12
Einstellung in Gewinnrücklage	707.074,18				
Ausschüttung an die RWE Energy AG gem. Konsortialvertrag	/	/	/	/	/
Bilanzgewinn/- verlust (-)	**4.165.471,94**	**5.546.774,32**	**6.039.603,72**	**6.262.682,12**	**6.384.564,44**
Bilanzgewinn korrigiert infolge der aus der Betriebsprüfung resultierenden Steuernachzahlung	/	/	/	/	/

Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich

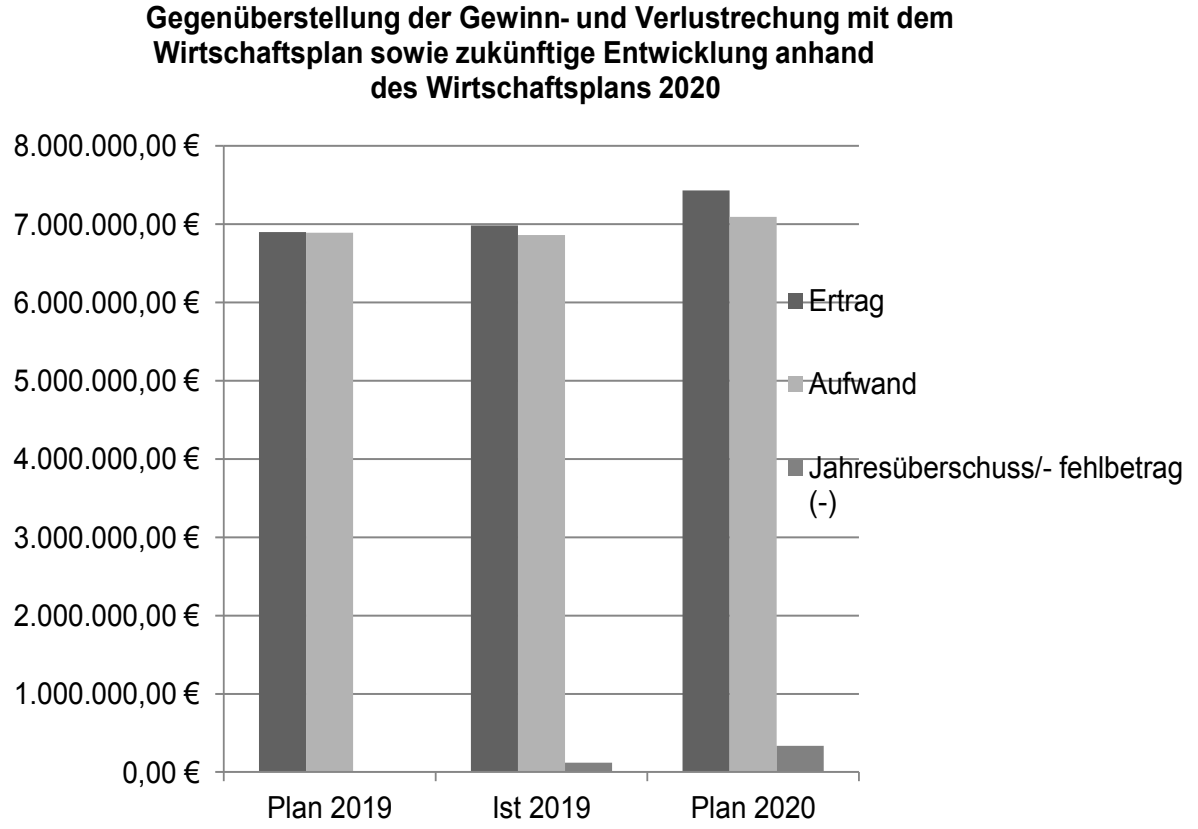


Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2020

Ertrag	Plan 2019	Ist 2019	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2020
Umsatzerlöse	6.076.924,00	6.140.371,02	63.447,02	1,04	6.746.756,00
Aktivierte Eigenleistungen	110.000,00	120.917,75	10.917,75	9,93	100.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	709.971,00	723.419,65	13.448,65	1,89	583.709,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.000,00	868,37	-1.131,63	-56,58	2.000,00
Summe	**6.898.895,00**	**6.985.576,79**	**86.681,79**	**1,26**	**7.432.465,00**

Aufwand	Plan 2019	Ist 2019	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2020
Materialaufwand	1.299.000,00	1.393.893,34	94.893,34	7,31	1.334.000,00
Personalaufwand	2.447.800,00	2.408.388,11	-39.411,89	-1,61	2.549.300,00
Abschreibungen	2.081.931,00	1.999.997,04	-81.933,96	-3,94	2.095.254,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	643.650,00	784.769,80	141.119,80	21,92	715.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	315.517,00	213.941,04	-101.575,96	-32,19	269.467,00
Steuern	105.500,00	62.705,14	-42.794,86	-40,56	132.000,00
Summe	**6.893.398,00**	**6.863.694,47**	**-29.703,53**	**-0,43**	**7.095.021,00**

	Plan 2019	Ist 2019	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2020
Ertrag	6.898.895,00	6.985.576,79	86.681,79	1,26	7.432.465,00
Aufwand	6.893.398,00	6.863.694,47	-29.703,53	-0,43	7.095.021,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	**5.497,00**	**121.882,32**	**116.385,32**	**2.117,25**	**337.444,00**



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 ist das zweite Jahr des jeweils zweijährigen Kalkulationsrhythmus des Betreiberentgelts und infolge dessen auch der Preise für die Trinkwasserversorgung und der Gebühren für die Abwasserentsorgung, die seit 01.01.2016 unverändert sind.

2. Wirtschaftsbericht

Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Das **Ergebnis des Jahres 2019** nach Ertragsteuer liegt um T€ 101 unter dem Vorjahresergebnis. Insgesamt wurde das im Wirtschaftsplan 2019 ausgewiesene Ergebnis um T€ 69 überschritten.
Die in Rechnung gestellten Trinkwassermengen liegen um rd. Tm³ 47 unter dem Vorjahreswert. Im Abwasserbereich ist ein Mengenrückgang um rd. Tm³ 11 zu verzeichnen. Die im Wirtschaftsjahr in Rechnung gestellte Trinkwassermenge betrug insgesamt, incl. des Sondervertragskunden und der Korrekturen der Vorjahre,

1.119.735 m³ und lag damit um 4,3 % über dem Planwert von 1.073.000 m³. Im Abwasserbereich betrug die berechnete entsorgte Menge 973.377 m³. Sie lag damit um 3,8 % über dem Planwert von insgesamt (incl. Sondervertragskunde und Korrekturen Vorjahre) 938.000 m³. Gegenüber dem Vorjahreswert von 984.679 m³ bedeutet dies einen geringfügigen Rückgang um 1,1 %.
Aufgrund der verkauften bzw. entsorgten Mehrmengen ergeben sich Mehrerlöse gegenüber den Planwerten in der Hauptleistung.
Die Erlöse aus den Nebenleistungen und die aktivierten Eigenleistungen überschreiten den Planansatz. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus einer höheren Anzahl von ausgewechselten Hausanschlüssen.
Der Posten Materialaufwand/Fremdleistungen wurde überschritten. Hauptsächlich lag die Ursache dafür in den Fremdleistungen, insbesondere bei der Klärschlammentsorgung.
Der sonstige betriebliche Aufwand wurde überschritten. Ursächlich hierfür war die Außerbetriebnahme des im Jahr 2002 zur Druckerhöhungsstation umgebauten ehemaligen Wasserwerks in Woltersdorf und somit der Abgang von Anlagevermögen.

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

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Rohrnetzabgabe (Mengenangaben in m³]	**1.241.310**	**1.236.419**	**1.210.839**	**1.338.124**	**1.286.884**
Veränderung zum Vorjahr in %	**5,20%**	**-0,39%**	**-2,07%**	**10,51%**	**-3,83%**

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 2018 haben sich die Wasserverluste von rd. 12 % auf rd. 11 % geringfügig verringert.

Die Entwicklung ab dem Jahr 2015 stellt sich wie folgt dar:

Mengenentwicklung (incl. Sondervertragskunden)					
	2015	2016	2017	2018	2019
TW-Planmenge	1.052.000	1.042.000	1.042.000	1.062.000	1.073.000
abgerechnete Wassermenge in m³	1.064.124	1.084.797	1.084.769	1.166.962	1.119.735
Entwicklung gegenüber Vorjahr					
in m³	22.031	20.673	-28	82.193	-47.227
in %	2,11%	1,94%	0,00%	7,58%	-4,05%
AW-Planmenge	891.000	900.000	900.000	900.000	938.000
abgerechnete Abwassermenge in m³	909.436	950.600	964.181	984.679	973.377
Entwicklung gegenüber Vorjahr					
in m³	13.543	41.164	13.581	20.498	-11.302
in %	1,51%	4,53%	1,43%	2,13%	-1,15%

Der Bestand der **liquiden Mittel** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.715.

Das **Gesamtvermögen** hat sich um T€ 4.238 erhöht. Die Eigenkapitalquote, unter anteiliger Berücksichtigung des Sonderpostens, beträgt 44,1 % (Vorjahr: 50,1 %).

Störgeschehen

Im Jahr 2019 wurden im Betriebsführungsgebiet 186 Störungen an unseren wasserwirtschaftlichen Anlagen festgestellt.

Seite 3

In Auswertung des Störgeschehens ergibt sich folgendes Bild:

Art der Störung	2014	2015	2016	2017	2018	2019
AW-Netz (APW/Verstopfung)	12	48	87/47	160/13	165/61	83/58
TW- Netz / Rohrbrüche	21	25	50	32	22	21
AW- Anlagen	40	5	40	8	10	7
TW- Anlagen	7	6	31	13	19	17
Summe:	**80**	**84**	**255**	**226**	**277**	**186**

(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 stark zurück gegangen. Dieser positive Trend, speziell bei den Abwasserpumpwerken, wurde durch Investitionen, durch die regelmäßig wiederkehrenden Überprüfungen durch den TÜV und nicht zuletzt durch die in 2019 eingestellte Elektrofachkraft für diesen Arbeitsbereich erreicht.
Mit den im Wirtschaftsjahr 2020 eingeplanten Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wird weiterhin konsequent Einfluss auf die spürbare Eingrenzung der Störungen speziell im Bereich der Abwasserpumpwerke und Abwasserhauspumpwerke genommen.

Die Störungen in den Trinkwasseranlagen sind größtenteils auf Stromausfälle im Energieversorgungsnetz, am Prozessleitsystem und im Bereich der Fernwirktechnik zurückzuführen. Die Versorgungssicherheit war jedoch in keinem Fall gefährdet.

Die in 2019 aufgetretenen Rohrbrüche an Versorgungs- und Hausanschlussleitungen wurden alle sehr zeitnah beseitigt und verursachten nur sehr geringfügige Versorgungsunterbrechungen.

Im Jahr 2019 waren außerordentliche Witterungsereignisse mit extremer Auswirkung auf den Anlagenbetrieb im Betriebsführungsgebiet zu verzeichnen.

Investitionen

Es wurden verschiedene Schmutz-, Regen- und Trinkwasserleitungen erneuert.

Für die erforderliche Erneuerung der mechanischen Reinigungsstufe der Kläranlage liegt die Baugenehmigung vor. Zur Schaffung der Baufreiheit wurde die von den Pumpwerken ankommende Druckleitung umverlegt. Der Bau des neuen Speicherbeckens wurde ausgeschrieben, beauftragt und begonnen. Die Ausschreibungen für den neuen Fäkalienspeicher, die neue Fäkalienannahmestelle und die neue Zufahrt wurden durchgeführt.

Zur Gewährleistung der Entsorgungssicherheit und zur Stabilisierung des Betriebes der Kläranlage wurden die teilweise Erneuerung der EMSR Anlagen und die Erneuerung der Belüftungstechnik planerisch bearbeitet und für die Ausschreibung vorbereitet. Als erste Maßnahmen wurden der Austausch der beiden letzten alten Gebläse ausgeschrieben und beauftragt, sowie die Erneuerung der Prozesskontroller ausgeschrieben. Beides wurde bis Jahresende realisiert.

Die Vorhaben Neubau Trinkwasserleitung Ruhlsdorf – Liebätz, Erneuerung Trinkwasserleitungen in den Ortsteilen Felgentreu und Hennickendorf, Erneuerung Trinkwasserleitung Luckenwalde Saarstraße bis zum Hubschrauberlandeplatz und Erneuerung Schmutzwasserkanal und Trinkwasserleitung Luckenwalde Färberweg sind fertiggestellt.

Am Standort des ehemaligen Wasserwerkes Woltersdorf wurde eine neue Druckerhöhungsanlage mit einem neuen, größeren Wasserspeicherbehälter errichtet.

Die Bearbeitung des Vorhabens Erneuerung Hauptpumpwerk Saarstraße wurde fortgesetzt.
Die erforderliche Baugenehmigung ist beantragt. Das erste Baulos wurde ausgeschrieben und beauftragt.

Am Sitz der Gesellschaft Luckenwalde Puschkinstraße wurden umfangreiche Arbeiten zur Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz und Neugestaltung der Außenanlagen ausgeführt.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Der Anteil des mengenunabhängigen Betreiberentgeltes in Höhe von 84 % gegenüber dem Anteil des variablen mengenabhängigen Teils von 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.

Das Betreiberentgelt wird alle zwei Jahren kalkuliert. Zum Ende der Kalkulationsperiode 2018/2019 wurde für die folgende Kalkulationsperiode 2020/2021 das Betreiberentgelt neu berechnet. Aufgrund rückläufiger Erträge aus der Auflösung von Sonderposten ist das Betreiberentgelt gestiegen.

Im Verlauf des Jahres 2019 wurde in ausgewählten Straßen der Schmutzwasserkanal zur Ermittlung von Fremdeinleitern vernebelt.

Die Grundstückseigentümer, auf deren Grundstücken eine Fremdeinleitung festgestellt wurde, wurden von der Stadt Luckenwalde angeschrieben und aufgefordert, ihren Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal je nach Betrachtung des Einzelfalls in angemessener Frist zu beseitigen oder einen Ausnahmeantrag zu stellen. Ziel ist es, durch die schrittweise Beseitigung der Fehlanschlüsse den Eintrag von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal zu verringern und so die Überbeanspruchung der Schmutzwasseranlagen bei Starkregenereignissen und Kosten zu senken und das Einhalten der Ablaufwerte der Kläranlage zu sichern.

Die Maßnahme wird im Entsorgungsgebiet fortgesetzt, so dass langfristig immer weniger Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden wird.

Die Preise und Gebühren wurden für die Kalkulationsperiode 2020/2021 angehoben. Für die Versorgung mit Trinkwasser erhöhten sich der Grund- und der Mengenpreis, für die Entsorgung des Abwassers erhöhte sich nur die Mengengebühr.

Ab dem 01. Januar 2021 übernimmt die NUWAB GmbH als Betreibergesellschaft der Stadt Luckenwalde die Abfuhrleistung für die mobile Abwasser-/Klärschlammentsorgung auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde und der Gemeinde Nuthe-Urstromtal. Der Beschluss dazu wurde im Oktober 2019 von den Stadtverordneten der Stadt Luckenwalde gefasst. Die erforderlichen Aufträge zur Beschaffung neuer Technik wurden im ersten Quartal 2020 ausgelöst. Aufgrund der großen Nachfrage und der Corona-Pandemie werden die Fahrzeuge nicht termingerecht zur Verfügung stehen. Zurzeit finden Gespräche mit dem derzeitigen Dienstleister statt, um eine Übergangslösung zu finden.

Durch die Corona-Pandemie haben sich keine negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergeben.

Luckenwalde, 30.03.2020

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 2019**

Mit Beschluss AR 21/2019 vom 14.11.2019 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 2019 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. 3.1.2.2).

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 (bis 17.06.2019)
Herr Tom Ritter (vom 18.06.2019-20.08.2019)
Frau Dr. Anja Jürgen (ab 27.08.2019)

Vertreter der E.DIS AG:

Herr Dr. Andreas Reichel, stellv. Vorsitzender
Herr Jürgen Schütt

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 Jürgen Schütt

Gesellschaftervertreter der EWE Vertrieb GmbH:

Herr Dr. Ullrich Müller
Herr Jörg Wieczorke

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2019 Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Angestellte	22
gewerbliche Arbeitsnehmer	12
gesamt	**34**

3.2.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

Versorgungsart

		2015	2016	2017	2018	2019
Stromversorgung	Tarifkunden (SLP)					
	eigener Händler	12.765	12.462	12.568	11.981	12.706
	fremder Händler	2.079	2.389	2.666	2.848	2.865
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	33	40	37	41	40
	fremder Händler	47	44	44	43	44
	Innenumsatz Abnahmestellen	76	78	77	82	83
Gasversorgung	Tarifkunden (SLP)					
	eigener Händler	4.432	4.306	4.176	4.082	4.044
	fremder Händler	718	882	1045	1150	1271
	Sondervertragskunden (RLM)					
	eigener Händler	5	8	4	2	1
	fremder Händler	4	4	5	6	9
	Innenumsatz Abnahmestellen	3	7	10	11	10
Fernwärmeversorgung	Tarifkunden Abnahmestellen	0	0	0	0	0
	SVK Abnahmestellen	268	266	268	275	265
	Innenumsatz Abnahmestellen	0	0	0	0	0
Stromversorgung in km	NS-Kabel					
	Ortsnetz	148,89	149,68	150,82	151,34	151,71
	HA-Leitungen	74,88	75,50	76,99	77,90	78,84
	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	97,90	99,19	99,19	99,75	100,61
Gasversorgung in km	Mitteldruck (Ortsnetz)	98,16	98,54	99,10	99,76	100,02
	Niederdruck (Ortsnetz)	15,32	15,02	14,92	14,48	12,07
	HA-Leitungen	69,08	69,79	70,14	70,94	71,69
Fernwärmeversorgung km	Trassenlänge	14,33	14,31	15,28	16,12	14,56

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Immaterielle Vermögensgegenstände	117.119,37	85.329,49	104.485,14	120.970,77	135.452,71
Sachanlagenvermögen	18.415.156,64	19.221.995,29	18.669.354,09	18.626.178,87	17.958.730,32
Finanzanlagen	2.150,00	2.150,00	119.450,00	119.450,00	119.450,00
Anlagevermögen	**18.534.426,01**	**19.309.474,78**	**18.893.289,23**	**18.866.599,64**	**18.213.633,03**
Vorräte	54.999,64	51.462,31	51.462,31	51.231,19	51.231,19
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	3.416.407,88	3.896.213,36	3.883.937,30	3.794.048,76	4.209.281,93
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.821.384,22	4.650.109,97	5.271.514,81	3.345.211,26	3.959.208,60
Umlaufvermögen	**7.292.791,74**	**8.597.785,64**	**9.206.914,42**	**7.190.491,21**	**8.219.721,72**
Rechnungsabgrenzungsposten	**51.526,43**	**22.763,71**	**27.281,67**	**61.811,27**	**83.891,53**
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	**68.270,96**	**85.868,96**	**0,00**	**55.193,01**	**0,00**
Summe	**25.947.015,14**	**28.015.893,09**	**28.127.485,32**	**26.174.095,13**	**26.517.246,28**

Passiva	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
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	6.847.432,83	7.451.111,55	8.058.896,68	8.058.896,68	8.058.896,68
Gewinnvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.416.795,72	3.038.931,13	2.032.883,53	1.595.133,71	2.341.683,77
Eigenkapital	**13.721.513,39**	**14.947.327,52**	**14.549.065,05**	**14.111.315,23**	**14.857.865,29**
Sonderposten für Investitionszuschüsse und Baukostenzuschüsse	1.853.778,81	1.830.737,01	2.057.863,93	1.961.419,43	2.006.192,63
Sonderposten mit Rücklagenanteil	1.258.589,66	1.116.667,63	994.398,18	882.401,56	775.501,19
Rückstellungen	1.793.081,77	1.913.336,17	2.618.034,00	1.743.662,94	2.001.155,50
Verbindlichkeiten	7.320.051,51	8.207.824,76	7.908.124,16	7.475.295,97	6.876.531,67
Summe	**25.947.015,14**	**28.015.893,09**	**28.127.485,32**	**26.174.095,13**	**26.517.246,28**

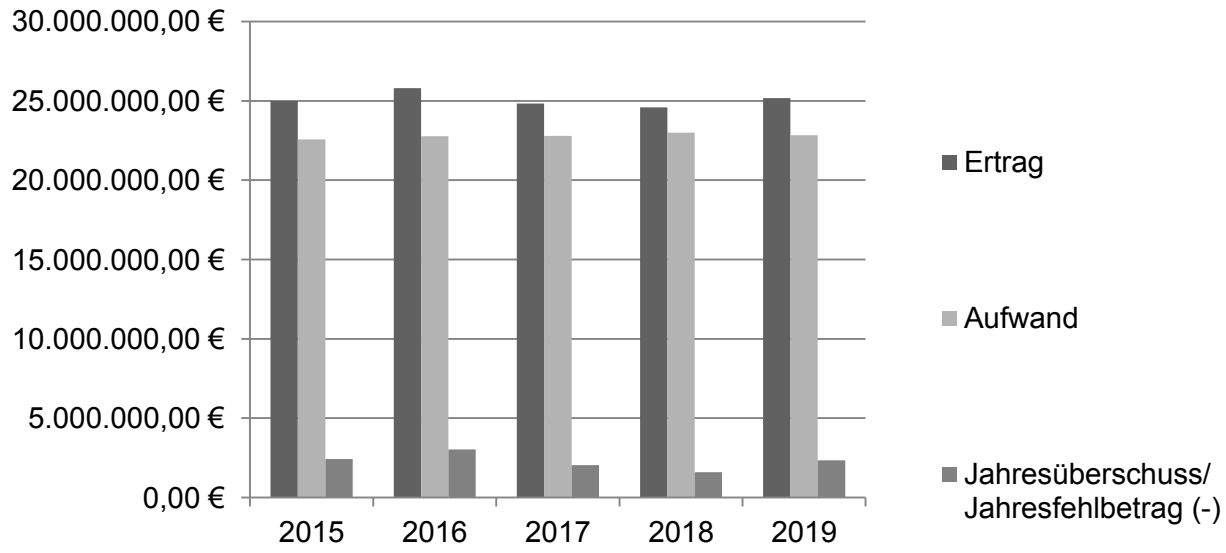
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Umsatzerlöse	23.294.276,51	25.090.324,88	23.819.393,74	23.461.773,85	24.348.361,36
Aktivierte Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge	1.684.476,62	704.909,61	980.901,86	1.114.159,30	809.304,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.998,58	12.211,70	20.076,95	6.172,80	6.043,37
Summe	**24.983.751,71**	**25.807.446,19**	**24.820.372,55**	**24.582.105,95**	**25.163.708,79**

Aufwand	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Materialaufwand	15.692.159,99	15.868.386,32	15.629.348,82	16.140.612,88	15.564.953,89
Personalaufwand	2.056.552,73	2.064.813,01	2.178.462,72	2.110.074,51	2.185.435,06
Abschreibungen	1.668.704,28	1.712.857,93	1.816.452,66	1.813.631,71	1.833.125,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.078.648,60	1.878.355,22	2.051.439,82	2.181.103,02	2.212.839,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	202.743,29	159.004,85	146.764,94	122.498,68	109.613,37
Außerordentliche Aufwendungen	/	/	/	/	/
Steuern	868.147,10	1.085.097,73	965.020,06	619.051,44	916.057,48
Summe	**22.566.955,99**	**22.768.515,06**	**22.787.489,02**	**22.986.972,24**	**22.822.025,02**

	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Ertrag	24.983.751,71	25.807.446,19	24.820.372,55	24.582.105,95	25.163.708,79
Aufwand	22.566.955,99	22.768.515,06	22.787.489,02	22.986.972,24	22.822.025,02
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	**2.416.795,72**	**3.038.931,13**	**2.032.883,53**	**1.595.133,71**	**2.341.683,77**
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuführung in Gewinnrücklage	603.678,72	607.785,13	0,00	0,00	0,00
Vorabausschüttung					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	**1.813.117,00**	**2.431.146,00**	**2.032.883,53**	**1.595.133,71**	**2.341.683,77**

Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich



Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2020

Ertrag	Plan 2019	Ist 2019	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2020
Umsatzerlöse*	23.951.000,00	24.348.361,36	397.361,36	1,66	24.237.000,00
Aktivierte Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge*	910.000,00	809.304,06	-100.695,94	-11,07	540.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000,00	6.043,37	1.043,37	20,87	6.000,00
Summe	**24.866.000,00**	**25.163.708,79**	**297.708,79**	**1,20**	**24.783.000,00**

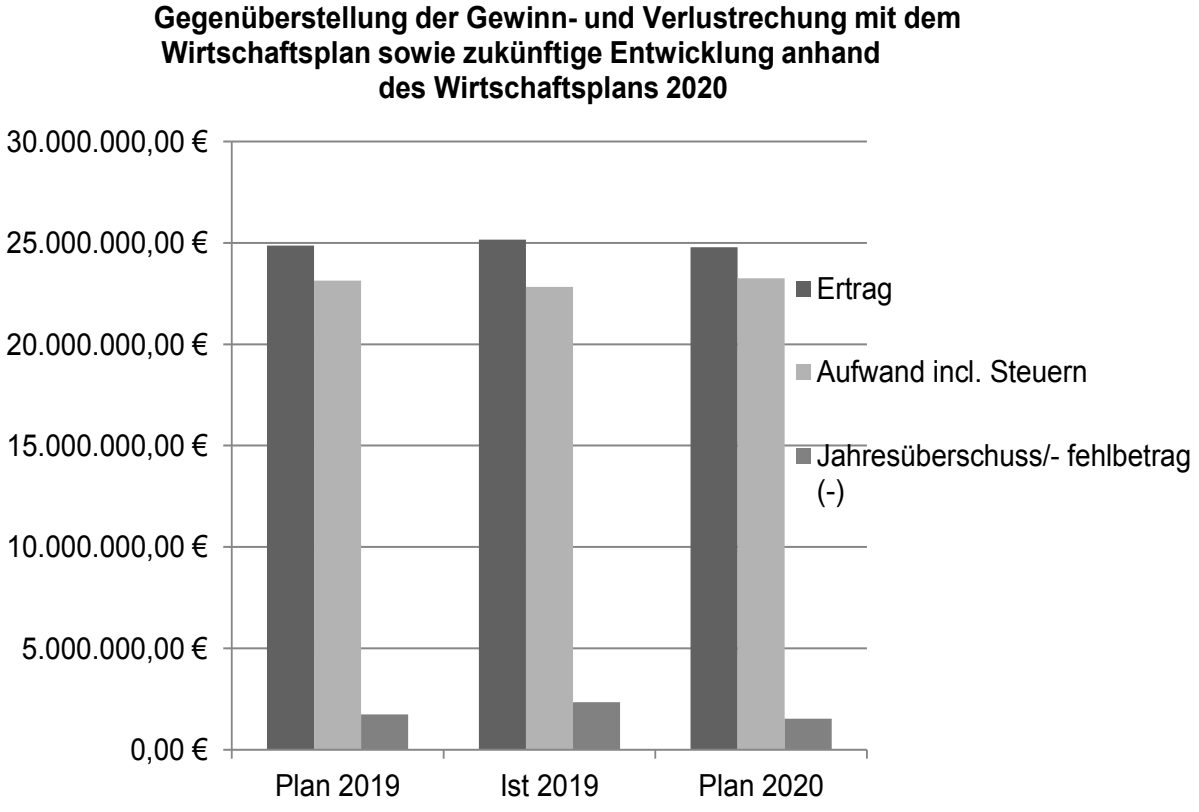
Aufwand	Plan 2019	Ist 2019	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2020
Materialaufwand*	16.065.000,00	15.564.953,89	-500.046,11	-3,11	15.900.000,00
Personalaufwand	2.350.000,00	2.185.435,06	-164.564,94	-7,00	2.300.000,00
Abschreibungen	1.841.000,00	1.833.125,60	-7.874,40	-0,43	1.973.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.995.000,00	2.212.839,62	217.839,62	10,92	2.308.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	130.000,00	109.613,37	-20.386,63	-15,68	115.000,00
Summe	**22.381.000,00**	**21.905.967,54**	**-475.032,46**	**-2,12**	**22.596.000,00**

Ergebnis vor Ertragssteuern	**2.485.000,00**	**3.257.741,25**	**772.741,25**	**31,10**	**2.187.000,00**

Steuern	**752.000,00**	**916.057,48**	**164.057,48**	**21,82**	**662.000,00**

	Plan 2019	Ist 2019	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2020
Ertrag	24.866.000,00	25.163.708,79	297.708,79	1,20	24.783.000,00
Aufwand incl. Steuern	23.133.000,00	22.822.025,02	-310.974,98	-1,34	23.258.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	**1.733.000,00**	**2.341.683,77**	**608.683,77**	**35,12**	**1.525.000,00**

* interne Aufwendungen und Erlöse wurden saldiert dargestellt



STÄDTISCHE BETRIEBSWERKE LUCKENWALDE

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 Tarifkundenbereich Strom und Gas erscheint vor dem Hintergrund von Kundenwanderungen dem Markt angemessen. Dies gilt sowohl für die Produkte an sich, als auch für das Preisniveau. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus regulierten Preiselementen und wettbewerblicher Beschaffung führten zum Jahreswechsel 2018/2019 dazu, dass bei den Stromprodukten für Standardlastprofilkunden der Arbeitspreis um 0,85 ct/kWh erhöht wurde und die Gaspreise für Standardlastprofilkunden um 0,54 ct/kWh erhöht wurden. Damit wurde auch für das Geschäftsjahr 2019 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 2018 erneut erhöhen. Insgesamt ist die Absatzmenge stabil geblieben. Das Portfoliomanagement des Gas- und Stromvertriebes konnte die Auswirkung der Mengenänderungen innerhalb des geplanten finanziellen Korridors halten.

In den regulierten Netzsparten Strom und Gas waren gegenüber dem Planansatz Mindererlöse zu verzeichnen, die in den Folgejahren über das Regulierungskonto ausgeglichen werden.

Dem Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg wurden die Anpassungen der Preisblätter für das Strom- und Gasnetz für das Kalenderjahr 2019 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 durch verbesserte Prognose der Wärmelast erzeugt werden. Für die Module am Standort Kirchhofsweg ist die KWK-Förderung per April 2019 mit dem Erreichen der zulässigen Vollbenutzungsstunden beendet. Über die geplante Gesamtlaufzeit von 10 Jahren ist unter gegenwärtigen Bedingungen der wirtschaftliche Weiterbetrieb möglich.

STÄDTISCHE BETRIEBSWERKE LUCKENWALDE

Besonderes Augenmerk erforderte die gravierende Änderung der Prozesse zur Marktkommunikation (Mako2020) per 01.12.2019. Neben erheblichen finanziellen Aufwendungen waren organisatorische Änderungen und die Besetzung einer zusätzlichen Planstelle die Folge. Der bundesweite Start der neuen Kommunikationsabläufe verlief holprig, stabilisierte sich dank der Anstrengungen der Mitarbeiter/innen und Softwarehersteller soweit, dass der Zeitplan zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht grundsätzlich gefährdet wurde.

Im Unterschied zu dem vergangenen Jahr konnten mit der Steuerung der Portfolien für die Strom- und Gasbeschaffung Chancen am Sportmarkt realisiert werden. Diese Beiträge aus der Bewirtschaftung bilden den wesentlichen Anteil bei der Erreichung eines Betriebsergebnisses über dem Planansatz. Die geplante Umsatzsteigerung gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 ist leicht überschritten worden. Der erreichte Jahresüberschuss von 2.342 T€ (Vorjahr: 1.595 T€) überschreitet den geplanten Jahresüberschuss von 1.733 T€ um 609 T€.

2. Absatz und Beschaffung

2.1. Stromversorgung (Handel/Vertrieb)

Die Strombeschaffung für das Geschäftsjahr erfolgte als Portfolio, bestehend aus der gemäß Beschaffungsstrategie bis 31.12.2018 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2019. 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 2019 betrug die zu berücksichtigende Umlage auf Grund des Erneuerbaren Energien Gesetzes 64,05 €/MWh und sank gegenüber 2018 um 3,87 €/MWh.

Aufkommen

Der Strombedarf wurde im Jahr 2019 durch folgende Teilbezüge gedeckt:

STÄDTISCHE BETRIEBSWERKE LUCKENWALDE

- Stromlieferung aus dem Portfolio:	44,53 Mio. kWh
- davon Eigenerzeugung:	19,32 Mio. kWh

Stromabgabe

Die Stromabgabe an eigene Kunden gliedert sich in folgende Teilmengen:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden:	10,79 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden:	27,41 Mio. kWh
- Eigenverbrauch und Netzverluste:	6,33 Mio. kWh

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine nahezu gleichbleibende Absatzenge.

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 2019 wie folgt:

- Bezug aus dem Netz der E.DIS Netz GmbH:	46,43 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach EEG:	20,07 Mio. kWh
- Netzeinspeisung nach KWK:	19,39 Mio. kWh

Die gesamte Transportleistung im Netzgebiet betrug 85,82 Mio. kWh und lag damit bereits das 2. Mal unter Vorjahresniveau. Als Ursache sind die Energieeffizienzmaßnahmen in den Haushalten, Betrieben und die zunehmende Eigenversorgung mit PV-Anlagen zu sehen.

STÄDTISCHE BETRIEBSWERKE LUCKENWALDE

Die gesamten Netzverluste betrugen 5,47 Mio. kWh. Dies entspricht 6,4 % bezogen auf das Netzaufkommen.

Die zulässige Erlösobergrenze wurde nicht 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 31.12.2018 eingedeckten Vertriebslast auf Basis der Jahresprognose 2019. 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 162,49 Mio. kWh

- *Absatzstruktur:*

Für den Berichtszeitraum ergibt sich folgende Absatzstruktur:

- Abgabe an leistungsgemessene Kunden und CNG-Tankstelle 0,17 Mio. kWh
- Gaslieferung zur Wärmeversorgung 68,93 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden 93,23 Mio. kWh

Die Menge für leistungsgemessene Kunden und die Erdgastankstelle betreffen nur jahresanteilige Lieferungen. Die Tankstelle wurde zum 01.02.2019 verkauft.

STÄDTISCHE BETRIEBSWERKE LUCKENWALDE

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 2019 226,76 Mio. kWh, das bedeutet eine Veränderung zum Vorjahr von -4,58 Mio. kWh. Im Jahr 2019 betrug die höchste Netzlast am 25.01.2019 78,29 MWh/h und lag damit ca. 12,22 MWh/h unter dem Wert von 2018 (90,51 MWh/h). Die zulässige Erlösobergrenze wurde nicht überschritten. Ein Ausgleich erfolgt über das Regulierungskonto.

Für die Bedarfsabdeckung des eigenen Vertriebes wurden im Netz 160,89 Mio. kWh transportiert.

Netznutzung fremde Händler

115 weitere Energiehändler waren im Jahr 2019 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 22,64 Mio. kWh
- Abgabe an nicht leistungsgemessene Kunden 43,12 Mio. kWh

2.5. Fernwärme

STÄDTISCHE BETRIEBSWERKE LUCKENWALDE

Der Energieeinsatz der Sparte im Berichtsjahr betrug 69,68 Mio. kWh. Dieses Aufkommen gliedert sich in folgende Teilmengen:

- Erdgaseinsatz 68,93 Mio. kWh

- Einspeisung aus Deponiegas-BHKW 0,75 Mio. kWh

Die kumulierte Wärmeabgabe erreichte per 31.12.2019 28,9 Mio. kWh. Die Wärmeabgabe lag 0,9 Mio. kWh unter dem Vorjahr. Der im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Erdgaseinsatz resultiert aus der deutlich höheren Stromproduktion mit den BHKW-Modulen.

3. Investitionen und Instandhaltung

Investitionen

Insgesamt wurden 1.264 T€ an Investitionen getätigt. Davon entfielen 64 T€ auf Software. Für die Erhaltung und den Ausbau der Netztechnik sowie zur Gewährleistung einer sicheren und zuverlässigen Energieversorgung wurden 2019, einschließlich der Neuerschließung von Kunden, 1.015 T€ investiert, davon 122 T€ Anlagen im Bau. Für den Umbau zum barrierefreien Verwaltungsgebäude wurden weitere 131 T€ investiert.

Fernwärmenetz

In der Fernwärmesparte wurden im Berichtsjahr 244 T€ investiert. Davon entfielen 210 T€ für den Ortsnetzausbau.

Stromversorgungsnetz

In die Stromversorgung wurden in 2019 insgesamt 490 T€ investiert, davon u.a. in den Netzausbau 295 T€, in Trafo- und Schaltstationen 70 T€, in Hausanschlüsse 85 T€ und in Zähler-/Messgeräte 39 T€.

STÄDTISCHE BETRIEBSWERKE LUCKENWALDE

Gasversorgungsnetz

Die Investitionen der Gassparte betrugen insgesamt 159 T€, davon entfallen im Wesentlichen 38 T€ auf Investitionen in den Ausbau des Netzes, 75 T€ auf Neuinstallationen von Hausanschlüssen und 45 T€ auf die Erneuerung von Messgeräten.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der technischen Anlagen wurden im gesamten Bereich der Netztechnik 475 T€ benötigt. Für die Beseitigung von Schäden und Störungen wurden 18 T€ aufgewendet.

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanzlage war auch in 2019 von durchgehender Stabilität gekennzeichnet. Der vorhandene Kontokorrentrahmen in Höhe von 500 T€ wurde wie in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen. Alle Investitionen in 2019 wurden mit Eigenmitteln realisiert. Erhebliche Aufmerksamkeit erfordert die Steuerung der liquiden Mittel, um Aufwand aus Negativzinsen weitgehend zu vermeiden.

Die Kreditverbindlichkeiten betragen zum 31.12.2019 4.174 T€. Für zwei langfristige Darlehen bestehen Zinsswapvereinbarungen, deren Marktwert zum Bilanzstichtag insgesamt 371.749 T€ 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 31.12.2019 betrug 3.959 T€. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens betrug zum Stichtag 56,0 % (Vorjahr: 53,9 %).

Damit besitzt das Unternehmen eine branchenübliche Eigenkapitalquote.

STÄDTISCHE BETRIEBSWERKE LUCKENWALDE

5. Personal

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2019 36 Mitarbeiter (einschließlich 1 Auszubildende und 1 geringfügig Beschäftigter sowie 1 Mitarbeiterin in der Passivphase der Altersteilzeit) zzgl. Geschäftsführer.

Der Personalaufwand 2019 liegt um 75 T€ über dem des Vorjahres.

Das Unternehmen bietet seinen Mitarbeitern für die Sicherung der Altersbezüge die Pensionskassenmitgliedschaft an. Von diesem Angebot machten bisher 10 Mitarbeiter Gebrauch.

Zum 31.12.2019 bestanden keine Verpflichtungen zur Altersteilzeit.

6. Sponsoring

Unter Beachtung/Einhaltung der Rahmenrichtlinie zur Förderung Dritter durch kommunale Unternehmen der Stadt Luckenwalde wurden im Berichtsjahr Sponsoringleistungen i. H. v. 64 T€ erbracht. Dabei entfielen 50 T€ auf die Förderung des Sportes, 11 T€ auf die Förderung von Kultur sowie 3 T€ auf die Förderung von Bildung. Mit 25 T€ wurde der 1.LSC, mit 20 T€ der FSV, je mit 5 T€ das Stadtmarketing für den Luckenwalder Weihnachtsmarkt und die Stadt Luckenwalde für das Luckenwalder Turmfest sowie mit insgesamt 3 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 6 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 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 (***R****egulation on wholesale* ***E****nergy* ***M****arket* ***I****ntegrity and* ***T****ransparency)* 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 CO_2 neutral gestellt. In der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere bei der Erarbeitung energetischer Quartierskonzepte, kann der Fernwärmeversorgung bislang immer eine Perspektive geboten werden. Durch Bauträger und Projektentwickler wird Fernwärme vermehrt nachgefragt, so dass hier eine weitere Perspektive des Ausbaus und der Anschlussverdichtung gegeben ist.

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 der Eigenkapitalzinssätze durch die BNetzA ist in der Verhandlung mit der Prozesskostengemeinschaft vom BGH bestätigt worden. Die Entscheidungsgründe werden gegenwärtig juristisch geprüft. Wenn sich kein grundsätzliches Umdenken in der Verfahrensweise zur Bestimmung der Eigenkapitalzinssätze durchsetzt, wird es auf Grund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Notenbanken in der Perspektive geringe bis keine Beiträge zum Unternehmensergebnis aus den Netzsparten geben. Dies hat direkte

Auswirkungen auf das Investitionsgeschehen in den Netzen und ist völlig kontraproduktiv zu den Herausforderungen durch die Sektorkopplung, Elektromobilität und damit notwendigerweise erforderlichen intelligenteren Netzen.

Die Verfahren zum generellen Produktivitätsfaktor werden sich voraussichtlich bis in das Jahr 2021 hinziehen.

8. Ausblick

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung steht das Unternehmen durch die Corona-Pandemie vor einer Situation, die sich einer sonst üblichen Vorausschau entzieht.

Im Mittelpunkt steht vorrangig die Aufgabe als Betreiber von kritischen Infrastrukturen sowohl den technischen Betrieb der Netze und Anlagen zu gewährleisten, als auch in den Rollen als Netz- / Messstellenbetreiber und Bilanzkreisverantwortlicher für die Medien Gas und Strom alle marktrelevanten Prozesse aufrecht zu erhalten. Die getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter waren bislang angemessen. Für den Fall der Verschärfung der Situation gibt es noch Reserven zur Aufrechterhaltung des Betriebes. Für die Kunden ist das Unternehmen bis auf den persönlichen Kontakt weiter auf allen bekannten Verbindungen erreichbar.

Im Verlauf des 1. Quartals 2020 liegen gegenüber dem geplanten Verbrauchsverhalten nur die stark temperaturabhängigen Sparten Gas und Fernwärme unterhalb der Prognosewerte. Die Durchschnittstemperaturen im ersten Quartal lagen meist über der Prognosegrundlage. Dieser Minderbedarf ist nicht mit einer erheblichen wirtschaftlichen Auswirkung auf das Planergebnis 2020 verbunden.

Schwer einzuschätzen ist die Höhe des künftig zu erwartenden Rückgangs des Energieverbrauchs durch gewerbliche Kunden. In den Vertriebsportfolien gibt es keine erheblichen Einzelrisiken durch den Ausfall der Belieferung von mengendominanten Großkunden. Im Gegenzug ist auch nicht abzuschätzen, wie viele Kunden tatsächlich die Voraussetzung zur Nutzung des beschlossenen Zahlungsmoratoriums für Haushaltskunden und Kleinunternehmen in Anspruch nehmen. Dies bedeutet für den Rest des Jahres Anstrengungen über das übliche Maß hinaus, um Absatzmengen und Liquidität zu monitoren.

STÄDTISCHE BETRIEBSWERKE LUCKENWALDE

Aus Sicht des Netzbetriebes werden Mengenminderungen und damit verbundene Mindererlöse über das Regulierungskonto zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt. Die im Netz tätigen Lieferanten werden unterschiedlich von den Auswirkungen des Zahlungsmoratoriums betroffen sein, so dass auch hier individueller Mehraufwand zur Regelung der Zahlungsströme erwartet wird. Notwendige Investitionen und Instandhaltungen sollen nur bei Ausfall der Dienstleister verschoben oder gekürzt werden.

Es ist realistisch anzunehmen, dass es mit zunehmender Dauer der Pandemie zu zunehmenden Zahlungsverzögerungen / Zahlungsausfällen und Verbrauchsrückgang kommen wird. Über die Höhe kann nur spekuliert werden.

Hinter dem Primat, die Versorgung der Kunden als Betreiber kritischer Infrastrukturen aufrecht zu erhalten, tritt das wirtschaftliche Ergebnis an die zweite Stelle. Es wird trotzdem alles dafür getan werden, beeinflussbaren wirtschaftlichen Schaden vom Unternehmen abzuwenden. Sofern erforderlich wird das Unternehmen auch die zutreffenden staatlichen Möglichkeiten der Liquiditätshilfen in Anspruch nehmen.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir für das Geschäftsjahr 2020 anstelle eines leicht steigenden Umsatzes einen vergleichbaren Umsatz gegenüber dem Abschluss 2019. Das geplante Betriebsergebnis 2020 liegt leicht unter Planansatz von 2019.

Luckenwalde, 31. März 2020

Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH

Christian Buddeweg

Geschäftsführer

3.2.2.1 Sponsoringaktivitäten

Sponsoringleistungen	**64 T€**
davon:	
Förderung des Sportes	50T€
davon:	
1. LSC	25 T€
FSV	20 T€
Sonstige	5 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	3 T€
davon:	
Unterstützung Energiesparprokekt der Schulen	3 T€
Spendenleistungen	**6 T€**
davon:	
Förderung von Kultur und Soziales	6 T€

3.2.2.2 Prüfung des Jahresabschlusses

- **Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019**

Mit Beschluss 06/2019/AR vom 06.06.2019 hat der Aufsichtsrat der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH die

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Kapellen-Ufer
10117 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2019 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 4 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) Geschäftsführer

Herr Frank Schmidt
.

b) Aufsichtsrat

Herr Harald-Albert Swik, Vorsitzender
Herr Hartmut Ukrow stellv. Vorsitzender
Frau Evelin Kierschk bis 21.08.2019
Herr Andreas Krüger
Herr Peter Mann
Frau Nadine Walbrach
Herr Sven Petke bis 21.08.2019
Herr Manuel Hurtig ab 22.08.2019
Hans Buchner ab 22.08.2019

c) Gesellschafterversammlung

Frau Bürgermeisterin Elisabeth Herzog- von der Heide

- **Anzahl der im Geschäftsjahr 2019 Beschäftigte**

Geschäftsführer	1
Angestellte	19,5
gesamt	**20,5**

3.3.2 Wirtschaftliche Ergebnisse

Angaben zu technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

	2015	2016	2017	2018	2019
Gesamtbestand Wohneinheiten	**1.360**	**1.332**	**1.324**	**1.312**	**1.294**
bewirtschafteter Kernbestand	1.341	1.313	1.305	1.293	1.070
Aussonderungsbestand	19	19	19	19	224
Abriss Wohneinheiten	0	0	0	0	0
Verkäufe Wohneinheiten					
Verkäufe Wohneinheiten Kernbestand	49	21	8	12	5
Verkäufe Wohneinheiten Leerstandsobjekte	55	7	0	0	1
Umwidmung von Flächen					12
Leerstand Wohneinheiten (gesamt)	**263**	**216**	**221**	**281**	**281**
Bestand Gewerbeeinheiten	**36**	**33**	**30**	**31**	**39**
bewirtschafteter Kernbestand	33	30	27	28	30
Aussonderungsbestand	3	3	3	3	9
Abriss Gewerbeeinheiten	0	0	0	0	0
Verkäufe Gewerbeeinheiten					
Verkäufe Gewerbeeinheiten Kernbestand	1	2	3	0	3
Zugang Gewerbe	0	0	0	1	0
Verkäufe Gewerbeeinheiten Leerstandsobjekte	1	1	0	0	1
Umwidmung von Flächen					12
Leerstand Gewerbeeinheiten (gesamt)	**18**	**16**	**17**	**18**	**29**
Garagen/Einstellplätze	90	90	87	87	68
Pachtfläche (Anzahl in Stück)	90	78	75	71	70
Grundstücksbestand in qm	207.355	190.445	182.870	165.747	151.542
Fremdverwaltung Wohneinheiten	86	94	99	99	99
Fremdverwaltung Gewerbeeinheiten	3	3	3	3	3
Fremdverwaltung Garagen	8	8	8	8	8
Fremdverwaltung Pachtflächen (Anzahl in Stck.)	96	96	89	89	89

Bilanz im 5-Jahres-Vergleich

Aktiva	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.120,00	30.087,00	38.723,00	36.690,00	19.229,00
Sachanlagenvermögen	35.123.239,78	34.463.411,81	33.977.663,69	34.369.501,13	34.603.372,36
Finanzanlagen	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00
Anlagevermögen	**35.147.509,78**	**34.494.648,81**	**34.017.536,69**	**34.407.341,13**	**34.623.751,36**
Andere Vorräte	1.671.588,28	1.709.720,18	1.754.570,61	1.607.722,47	1.512.870,11
Forderungen/sonstige	464.264,28	875.139,55	230.691,86	692.934,20	480.460,22
Flüssige Mittel	2.394.800,16	2.160.142,02	2.617.068,03	1.596.453,11	2.238.759,98
Umlaufvermögen	**4.530.652,72**	**4.745.001,75**	**4.602.330,50**	**3.897.109,78**	**4.232.090,31**
Rechnungsabgrenzungsposten	**14.438,42**	**55.417,60**	**12.988,39**	**8.765,89**	**5.369,64**
Summe	**39.692.600,92**	**39.295.068,16**	**38.632.855,58**	**38.313.216,80**	**38.861.211,31**

Passiva	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
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	4.094.778,28	4.156.917,08	4.231.599,78	4.274.717,39	4.316.132,68
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	1.117.498,46	1.676.747,68	2.348.892,02	2.736.950,53	3.109.688,19
Eigenkapital	**12.157.263,37**	**12.778.651,39**	**13.525.478,43**	**13.956.654,55**	**14.370.807,50**
Rückstellungen	287.804,47	295.360,87	183.546,40	164.280,00	155.257,60
Verbindlichkeiten	27.247.533,08	26.220.788,07	24.922.705,50	24.191.157,00	24.334.020,96
Pas. Rechnungsabgrenzungsposten		267,83	1.125,25	1.125,25	1.125,25
Summe	**39.692.600,92**	**39.295.068,16**	**38.632.855,58**	**38.313.216,80**	**38.861.211,31**

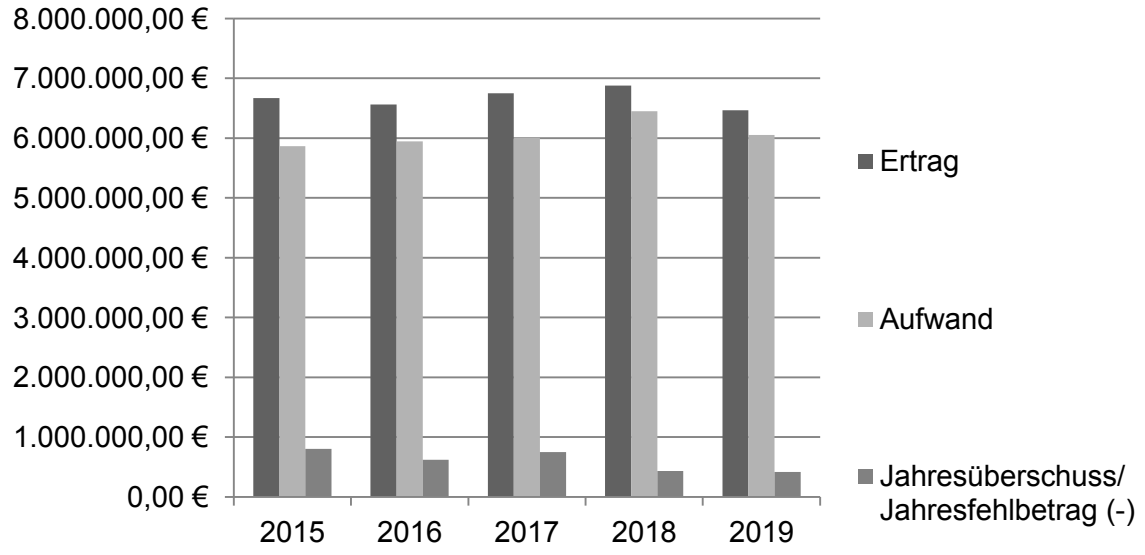
Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Umsatzerlöse	5.270.205,62	6.243.252,56	5.889.960,36	6.288.003,89	6.079.558,09
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	55.088,88	38.131,90	44.850,43	0,00	0,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	222.704,23	250.251,89
Sonstige betriebliche Erträge	1.344.127,34	282.602,49	815.517,86	367.863,47	137.690,81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.449,20	497,78	38,58	212,48	1,30
Summe	**6.670.871,04**	**6.564.484,73**	**6.750.367,23**	**6.878.784,07**	**6.467.502,09**

Aufwand	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	0,00	0,00	146.848,14	94.852,36
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.620.544,53	2.880.140,29	2.873.179,58	2.892.290,93	2.842.169,04
Personalaufwand	359.436,26	367.078,83	420.516,25	612.405,16	758.087,26
Abschreibungen	1.011.383,49	1.018.686,65	1.032.532,53	1.045.969,89	1.062.956,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	898.188,65	796.239,99	847.090,12	975.000,22	553.483,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	970.639,96	877.701,98	823.541,29	769.796,39	740.176,55
steuerlicher Aufwand	6.528,78	3.248,97	6.680,42	5.297,22	1.624,80
Summe	**5.866.721,67**	**5.943.096,71**	**6.003.540,19**	**6.447.607,95**	**6.053.349,14**

	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Ertrag	6.670.871,04	6.564.484,73	6.750.367,23	6.878.784,07	6.467.502,09
Aufwand	5.866.721,67	5.943.096,71	6.003.540,19	6.447.607,95	6.053.349,14
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	**804.149,37**	**621.388,02**	**746.827,04**	**431.176,12**	**414.152,95**
Gewinn-/Verlustvortrag	393.764,03	1.117.498,46	1.676.747,68	2.348.892,02	2.736.950,53
Zuführung/ Entnahme Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Gewinnrücklage gem. § 22 Gesellschaftsvertrag	-80.414,94	-62.138,80	-74.682,70	-43.117,61	-41.415,29
Entnahme aus Sonderrücklagen					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	**1.117.498,46**	**1.676.747,68**	**2.348.892,02**	**2.736.950,53**	**3.109.688,19**

Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich

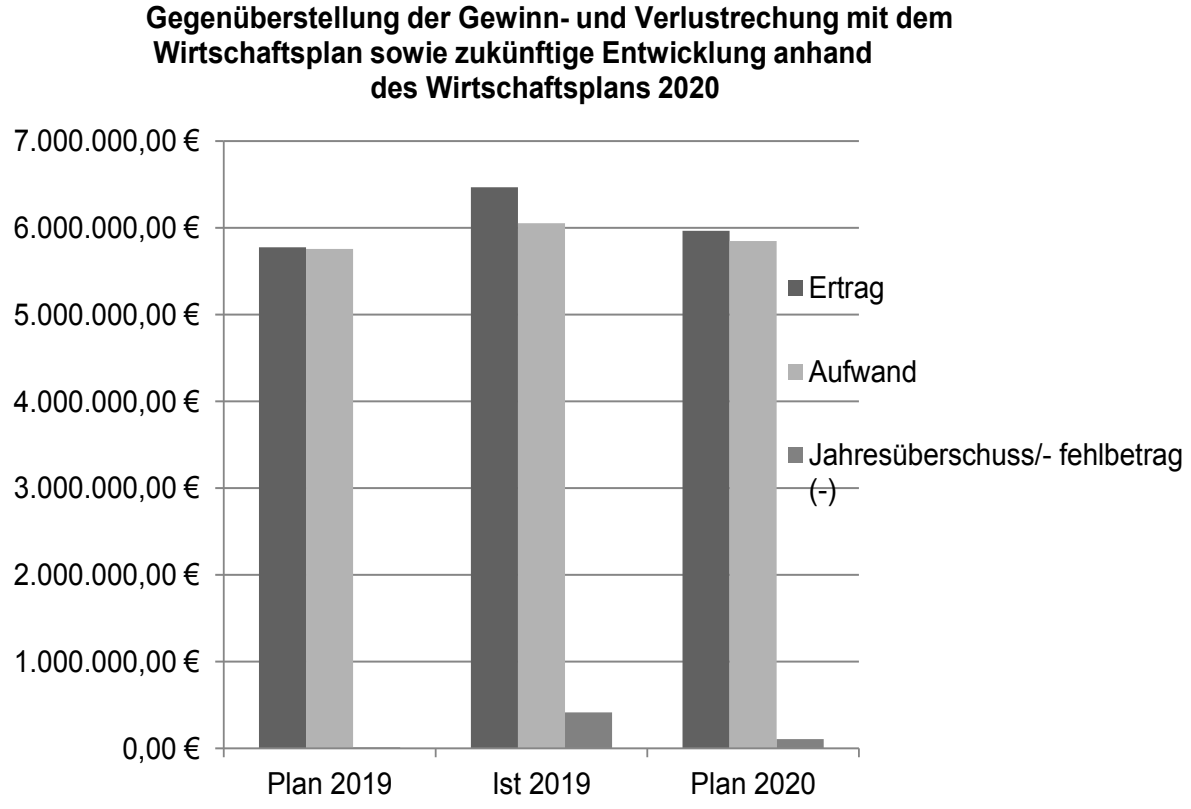


Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2020

Ertrag	Plan 2019	Ist 2019	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2020
Umsatzerlöse	5.241.000,00	6.079.558,09	838.558,09	16,00	5.311.000,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	250.251,89	250.251,89	0,00	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	24.000,00	0,00	-24.000,00	-100,00	40.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	512.000,00	137.690,81	-374.309,19	-73,11	613.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1,30	1,30	/	0,00
Summe	**5.777.000,00**	**6.467.502,09**	**690.502,09**	**11,95**	**5.964.000,00**

Aufwand	Plan 2019	Ist 2019	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2020
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	94.852,36	94.852,36	0,00	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.760.000,00	2.842.169,04	82.169,04	2,98	2.746.000,00
Personalaufwand	703.000,00	758.087,26	55.087,26	7,84	821.000,00
Abschreibungen	1.044.000,00	1.062.956,13	18.956,13	1,82	1.090.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	587.000,00	553.483,00	-33.517,00	-5,71	590.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	658.000,00	740.176,55	82.176,55	12,49	595.000,00
Steuern	6.000,00	1.624,80	-4.375,20	-72,92	6.000,00
Summe	**5.758.000,00**	**6.053.349,14**	**295.349,14**	**5,13**	**5.848.000,00**

	Plan 2019	Ist 2019	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2020
Ertrag	5.777.000,00	6.467.502,09	690.502,09	11,95	5.964.000,00
Aufwand	5.758.000,00	6.053.349,14	295.349,14	5,13	5.848.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	**11.000,00**	**414.152,95**	**395.152,95**	**3.665,03**	**107.000,00**



Anlage II
Seite 1

Lagebericht
[31.12.2019]

Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH
Markt 1
14943 Luckenwalde

DIE LUCKENWALDER
Wohnen ist Erleben

1 Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Die Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH hat den Auftrag im Interesse Ihres Alleingesellschafters der Stadt Luckenwalde die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu fördern. Hierzu bewirtschaftet sie insgesamt 1.294 eigene Wohnungen. Hauptaufgabe ist der Abbau des Leerstandes, der primär durch den Strukturwandel der 90er Jahre entstanden ist. Zukunftsprojekt ist die jetzt begonnene Sanierung und umfassende bauliche Veränderung des Quartiers DIE BURG.

2 Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses

2.1 Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

[Entwicklung von regionalen Faktoren abhängig]

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft wird im Hinblick auf die Unternehmensziele Leerstandsabbau und Sicherung auskömmlicher Mieten maßgeblich durch die lokalen bzw. regionalen Faktoren „Beschäftigung" und „Bevölkerungswachstum" geprägt. Im Hinblick anstehende Baumaßnahmen spielen allerdings auch überregionale Faktoren, wie die hohe Auslastung des Bauhandwerks sowie die steigenden Baupreise eine nicht unerhebliche Rolle.

[Luckenwalde: Beschäftigungszahlen nehmen leicht zu]

Trotz der sich in 2019 abzeichnenden konjunkturellen Belastungen verbesserte sich die Beschäftigungslage der Luckenwalder Bevölkerung im sechsten Jahr in Folge. Mit einem Zuwachs von 0,4 Prozent fiel die Dynamik in 2019 aber weitaus schwächer aus als in den Vorjahren (2,2 % p.a.). Die Zahl der Luckenwalder Einwohner mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nahm vor allem deshalb zu, weil innerhalb der Region mehr Arbeitsplätze entstanden. In Luckenwalde setzte sich der Trend der Vorjahre, in denen die Zahl der Arbeitsplätze stark anstieg (in 2017 um 248 und in 2018 um 279), nicht fort. Im Juni 2019 waren 80 Arbeitsplätze (Anzahl der SV-pflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Luckenwalde) weniger gemeldet als ein Jahr zuvor. In der Folge ging die Zahl der Einpendler um 45 zurück, während sich die Zahl der Auspendler um 66 erhöhte. Der Einpendlerüberschuss verringerte sich dadurch von 718 auf 607 Personen. [12]

[Luckenwalde: Bevölkerungswachstum setzt sich fort]

In 2019 erhöhte sich die Zahl der Einwohner von 20.975 auf 21.043 Personen. Den 177 Geburten standen 312 Sterbefällen gegenüber. Infolge des hohen Wanderungsgewinns von 188 Personen wurde das Geburtendefizit (-135 Personen) vollständig ausgeglichen und ein leichter Einwohnerzuwachs erreicht. Vor allem die Zuzüge, die im Vergleich zum Vorjahr um 20 Prozent höher ausfielen, waren für den beträchtlichen Wanderungsgewinn verantwortlich. Dies kann als Indikator für eine gestiegene Attraktivität von Luckenwalde als Wohnort gesehen werden. Die Zahl der Fortzüge lag dagegen nur etwas höher als im Vorjahr. [13]

Die im Rahmen des unternehmensinternen Strategieprojektes in 2014 erstellte Einwohnerprognose sah für 2019 lediglich eine Einwohnerzahl von 20.000 bis 20.224 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 Fortschreibung der Wanderungsgewinne auf dem Niveau von 2017 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.[14]

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.

[12]**Quelle:** Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, Stichtag: 30.6.2019
[13]**Quelle:** https://www.luckenwalde.de/Stadt/Statistik/Bev%C3%B6lkerung
[14]**Quelle:** Langfristige Unternehmensplanung 2028

2.2 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.

Zudem sind im Rahmen der langfristigen Unternehmensstrategie 2028 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung des Zukunftsprojektes DIE BURG durchgeführt worden. Darüber hinaus lag der Focus auf die Sanierung von Leerwohnungen für die Neuvermietung.

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 rücken somit in den Fokus.

In die Ergebnisrechnung sind die Aufwendungen und Erträge der 1.070 Wohnungen[1] (in 2018: 1.293 WE) mit einer Gesamtwohnfläche von 59.547 m² (in 2018: 72.699 m²) geflossen.

[Jahresüberschuss]

Als Jahresüberschuss wurden 414,2 Tsd. € (in 2018: 431,2 Tsd. €) ermittelt. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahreswert 2018 werden nachfolgend erläutert und sind im Einzelnen in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

2.3 Umsatz- und Auftragsentwicklung

[Umsatz]

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lagen im Berichtsjahr bei 5.163,2 Tsd. € und damit unter denen des Vorjahres (in 2018: 5.323,5 Tsd. €).

[Erlösschmälerungen]

Seit 2009 gelang es der Gesellschaft, die Erlösschmälerungen wegen Wohnungsleerstand zu verringern. Diese Entwicklung konnte in 2019 trotz des Freizuges eines Wohnkomplexes fortgesetzt werden.

[1] Berücksichtigt ist der Kernbestand, wenn der Aussonderungsbestand einschließlich Bauprojekt DIE BURG hinzuaddiert wird , ergeben sich folgende Gesamtzahlen: 1.294 Wohnungen (in 2018: 1.312 WE) mit einer Gesamtwohnfläche von 72.319 m² (in 2018: 73.329 m²)

Mit -173,9 Tsd. € sind die Erlösschmälerungen für Wohnungen (Erlösminderung gesamt -187,1 Tsd. € für Wohnungen und Gewerbe) in 2019 wesentlich geringer als in 2009 (-1.484,9 Tsd. €).

Der Wohnungsleerstand im Gesamtbereich und im Kernbestand der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Zum 31.12.2019 sind im Gesamtbestand 276 Wohnungen (2018 281 Wohnungen) und im Kernbestand 52 Wohnungen (Vorjahr 262 Wohnungen) nicht vermietet.

[Mietrückstände]

Die Forderungen aus der Vermietung erhöhen sich in 2019 auf 204,7 Tsd. € (in 2018 181,4 Tsd. €). Die Erhöhung betrifft überwiegend ausgeschiedene Mieter und resultiert im Wesentlichen aus Nachzahlungen der Betriebskostenabrechnungen. Durch ein technisches Problem in der Datenverarbeitung eines Ablesedienstes konnten Betriebskostenabrechnungen für ca. 200 Wohneinheiten erst Anfang Dezember erstellt werden.

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

Im Berichtsjahr wurden in Höhe von Tsd. € 3,1 Abschreibungen auf verjährte bzw. nicht einklagbare Mietforderungen vorgenommen. Demgegenüber wirkt sich die Pauschalwertberichtigung auf Forderungen in Höhe von Tsd. € 26,6 insgesamt ergebniswirksam aus.

Damit verbleiben bilanziell Forderungen aus der Vermietung von Wohnungen i.H.v. 48,8 Tsd. € (in 2018: 49,6 Tsd. €).

Trotz der weiterhin schlechten Zahlungsmoral und des anhaltenden Bonitätsverlustes einzelner Mieter, konnten durch gezielte Maßnahmen die Forderungen auf dem Vorjahresniveau gehalten 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.

Mit Beziehern 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 der Entwicklung des unsanierten Bestandes.

Bezogen auf den Gesamtbestand mit 1.294 Wohnungen standen am 31.12.2019 276 WE (21,33 %) leer; das sind 5 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Dabei handelt es sich überwiegend um den Langzeitleerstand.

DIE LUCKENWALDER
Wohnen ist Erleben

[Bautätigkeit]
Bis zum Ende des Berichtsjahres wurden insgesamt Bauvorbereitungskosten für Grundstücke mit Wohnbauten i.H.v. 1.243,1 Tsd. € aktiviert. Die Bauvorbereitungskosten für das Zukunftsprojekt DIE BURG wurden um 1.222,5 Tsd. € auf 2.993,9 Tsd. € erhöht.

2.5 Finanzierungsmaßnahmen bzw. –vorhaben

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

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

Die Summe der Darlehensvaluten erhöhten sich von 21,6 Mio. € am 31. Dezember 2018 um 0,4 Mio. € auf 22,0 Mio. € zum Bilanzstichtag. In dieser Summe sind die Altschulden i. H. v. 3,0 Mio. € (in 2018: 3,2 Mio. €) und ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. 271,3 Tsd. € (in 2018: 281,1 Tsd. €) enthalten.

Im Oktober 2019 wurde für die Umsetzung des 2. Bauabschnittes im Obergeschoss der Geschäftsstelle Markt 1 ein Darlehen i.H.v. 1.400 Tsd. € mit einem Zinssatz von 0,95% und einer Zinsbindung von 15 Jahren abgeschlossen.

Zum 28.07.2019 wurden zwei ILB- Darlehen der Dahmer Straße 22, Darlehen- Nr. 101052416 sowie 101052417 prolongiert und zu günstigeren Konditionen (0,5 % Zinsen, 0,5 % LVKB und 2,0 % Tilgung) abgeschlossen.

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

Im Oktober 2019 wurde in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin der Fördervertrag für das Zukunftsprojekt DIE BURG unterzeichnet. Mit dem Fördervertrag gewährt die ILB der Gesellschaft aus den Mitteln des Wohnungsbauvermögens des Landes Brandenburg aufgrund des Antrages vom 11.07.2018 zur anteiligen Finanzierung des Bauvorhabens DIE BURG ein Baudarlehen bis zu einer Höhe von 23.237,9 Tsd. € und einen Zinssatz von 0% für 25 Jahre, sowie einen Zuschuss i.H.v. 3.851,4 Tsd. €.

2.6 Personal und Sozialbereich

Der Personalbestand wurde bezogen auf die unbefristeten Arbeitsverhältnisse mit 22 Mitarbeitern/innen ausgebaut. Darüber hinaus gehören dem Team zwei Auszubildende an. Für das Berichtsjahr ist die Einstellung von Betriebshandwerkern hervorzuheben.

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.

Insgesamt werden 24 Mitarbeiter/innen beschäftigt.

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

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr Wert auf die Aus- und Weiterbildung gelegt, es fielen Kosten i. H. v. 14,1 Tsd. € (in 2018: 8,2 Tsd. €) an.

3 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 wider.

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage ist im Berichtsjahr als erholt zu bezeichnen; mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 414,2 Tsd. € (in 2018: 431,2 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 gesunken. Die Bestandsveränderungen bei den Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Aufwendungen sind insgesamt gegenüber dem Vorjahr gesunken. Höhere Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr sind für Personalaufwendungen sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke gegeben. Alle übrigen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

3.2 Finanzlage

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

[Flüssige Mittel]

Am 31. Dezember 2019 standen flüssige Mittel i. H. v. 2.238,8 Tsd. € zur Verfügung, gegenüber 1.596,5 Tsd. € am 31. Dezember 2018.

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.

3.3 Vermögenslage

[Bilanzvolumen]

Das Bilanzvolumen der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 von 36.705,6 Tsd. € um 642,7 Tsd. € auf 37.348,3 Tsd. € (in 2018: von 36.878,4 Tsd. € um 172,8 Tsd. € auf 36.705,6 Tsd. €). Die wesentlichen Veränderungen sind in den Sachanlagen, Forderungen, sonstigen Vermögensgegenständen und den liquiden Mitteln zu verzeichnen.

[Eigenkapital]

Das Eigenkapital liegt zum 31. Dezember 2019 mit 38,5 % auf dem Niveau des Vorjahres (in 2018: 38,1 %).

[Ertragswert]

Für alle Bestandsimmobilien, die im Berichtsjahr Mieterträge erwirtschafteten, wurde zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 der Ertragswert berechnet. In Summe wurde ein Ertragswert von

36.877,3 Tsd. € ermittelt. Der Buchwert der relevanten Bestandsimmobilien liegt am 31. Dezember 2019 bei 27.329,8 Tsd. €, was eine theoretische stille Reserve i.H.v. 9.547,5 Tsd. € bedeutet.

3.4 Die Besonderheiten des Jahres 2019

[Finanzierung für das Zukunftsprojekt DIE BURG gesichert]

Am 22.10.2019 konnte mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg der Vertrag über die Gewährung von Mitteln im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für das Zukunftsprojekt DIE BURG unterzeichnet werden. Mit dem Fördervertrag gewährt die ILB der Gesellschaft aus den Mitteln des Wohnungsbauvermögens des Landes Brandenburg aufgrund des Antrages vom 11.07.2018 zur anteiligen Finanzierung des Bauvorhabens DIE BURG ein Baudarlehen bis zu einer Höhe von 23.237,9 Tsd. € und einen Zinssatz von 0% für 25 Jahre sowie einen Zuschuss i.H.v. 3.851,4 Tsd. €.

[Die langfristige Unternehmensplanung]

Die in 2014 durch den Aufsichtsrat verabschiedete und durch die Gesellschafterin mitgetragene, langfristige Unternehmensplanung wurde in 2019 konsequent umgesetzt.

Aufgrund der steigenden Wohnungsnachfrage durch externe Interessenten ging die Planung davon aus, dass im zweiten Halbjahr 2019 die Leerstände im Kernbestand im Rahmen der geplanten Budgets deutlich abgebaut werden könnten. Dieses Ziel wurde nicht in dem geplanten Umfang erreicht, da das geplante Darlehen für das Leerstandsabbauprogramm nicht erlangt werden konnte.

Zum 31.12.2019 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand von 2.238,8 Tsd. € (ohne Treuhandvermögen). Somit wurde der geplante Finanzmittelbestand entsprechend des Wirtschaftsplanes 2018 i.H.v. 2.279 Tsd. € nicht im vollen Umfang erreicht. Die im Wirtschaftsplan 2019 geplanten zentralen Zuflüsse, wie das Darlehen für das Leerstandsabbauprogramm i.H.v. 920 Tsd. € und das eigenkapitalstiftende Darlehen der ILB im Rahmen der Finanzierung des Zukunftsprojektes DIE BURG i.H.v. 1.800 Tsd. €, konnten nicht erlangt werden. Alternativ wurde ein Darlehen i.H.v. 1.400 Tsd. € für den Umbau der Geschäftsstelle Markt 1 aufgenommen. Anstatt des eigenkapitalstiftenden Darlehens der ILB, wurden alternativ die zu erbringenden Eigenmittel für das Zukunftsprojekt DIE BURG von 20 % auf 15 % gesenkt.

[Nebenkostenbremse – Pilotprojekt Mieterstrom]

In Kooperation der Bürgerenergiegenossenschaft Teltow-Fläming, den Städtischen Betriebswerken und der Wohnungsgesellschaft DIE LUCKENWALDER, wird auf dem Wohnhaus Salzufler Allee 32 – 36 in Luckenwalde eine Photovoltaikanlage mit rund 72 kWp errichtet. Die Investitionskosten trägt zu 100 % die Bürgerenergiegenossenschaft Teltow-Fläming, in welcher *DIE LUCKENWALDER* Genossenschaftsmitglied ist.

Gemäß Registerdaten der Bundesnetzagentur handelt es sich um die erste Mieterstromanlage im Landkreis Teltow-Fläming und die größte im Land Brandenburg.

Um Mieterstrom wirtschaftlich attraktiver zu machen, hat der Bundestag am 29. Juni 2017 das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom verabschiedet. Ziel war es, dass Mieter in ähnlicher Weise von den Kostenvorteilen des an Ort und Stelle erzeugten und ohne Umweg über das öffentliche Netz verbrauchten Stroms profitieren, wie zuvor nur die Besitzer von Eigenheimen mit eigener Photovoltaikanlage. Mieterstromanlagen leisten nicht nur einen großen Beitrag zum Klimaschutz, sondern tragen auch zur nachhaltigen Verringerung der Wohnnebenkosten bei.

Der Stromverbrauch im Quartier Salzufler Allee 32-36 mit 50 Wohneinheiten liegt derzeit bei rund 100.000 KWh im Jahr. Circa ein Drittel (36.500 kWh) davon kann zukünftig von der Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt werden. Durch die Erzeugung des Photovoltaikstroms werden jährlich ca. 38.000 kg klimaschädliches CO2 vermieden.

Die Mieterstromanlage ging im Januar 2020 ans Stromnetz. Weitere Anlagen beispielsweise auf dem Zukunftsprojekt DIE BURG sind bereits in der Planung.

[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. Im Juni wurde *DIE LUCKENWALDER* vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) für die Ausstellung „Wohnen für ein langes Leben" mit dem Gütesiegel „gewohnt/gut" ausgezeichnet. Mit der Beratungsstelle und dem Showroom wollen wir gemeinsam mit Mieterinnen und Mietern Lösungen erarbeiten, um Wohnungen ganz individuell an ihre Bedürfnisse anzupassen und den Alltag im Alter oder mit Mobilitätseinschränkung zu erleichtern.

DIE LUCKENWALDER ist sich ihrer 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 wurden in 2019 weitere 4 Betriebshandwerker und eine Architektin eingestellt.

Um den niederschwelligen sozialen Beratungsbereich im Rahmen der Wohnqualitätsverbesserung im Quartier zu verbessern, wurde im 2. Halbjahr 2019 eine Teilzeitstelle für die Beratung „Wohnen im Alter" geschaffen. Aufgrund der guten Resonanz auf das Beratungsangebot wird derzeit die Möglichkeit eines Ausbildungsplatzes in diesem Bereich geprüft.

[Digitalisierung]

Basierend auf den Erkenntnissen des Werkstudenten wurde ein konkretes „Digitalisierungskonzept" entwickelt, um das Unternehmen auch in diesem Bereich langfristig zukunftsfähig zu machen. Dabei ist stets auf die Kompatibilität mit dem ERP-System der Gesellschaft Wodis Sigma zu achten, da die Gesellschaft bei der Realisierung von Vorhaben mit Konkurrenzprodukten in der Vergangenheit entsprechend der Unternehmensgröße regelmäßig unverhältnismäßig hohe Support-/ Beratungskosten sowie einen erhöhten Arbeitsaufwand bewältigen musste.

DIE LUCKENWALDER setzt bei der Umsetzung der Digitalisierung der betrieblichen Prozesse auf die Kooperation mit anderen kommunalen Wohnungsgesellschaften. Zudem konnte mit Anwesenheit des Werkstudenten ein fachlicher Dialog mit unseren Technology Partnern geführt werden. 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.

[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 Stadtrendite 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 Stadtrendite 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.

4 Prognose- Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

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

4.2 Wirtschaftsplan 2020

[Basis: die langfristige Unternehmensplanung 2.0]

Auf der Basis der langfristigen Unternehmensplanung 2.0 aus dem Jahre 2018 wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellt, der Aufsichtsrat hat seine Zustimmung in der Sitzung am 27. November 2019 erteilt.

Der Wirtschaftsplan lässt für das Jahr 2020 ein positives Ergebnis i.H.v. ca. 107 Tsd. € erwarten, wobei dieses Ergebnis von den Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken getragen wird.

Die Liquiditätssituation wird sich bei planmäßigem Verlauf weiter stabilisieren und am Ende des Geschäftsjahres 2020 auf Basis der Unternehmensplanung 2.0 ein Niveau i.H.v. ca. 1,8 Mio. € erreichen.

DIE LUCKENWALDER
Wohnen ist Erleben

4.3 Ausblick – 2020

[Beginn der Baumaßnahmen]

Das Jahr 2020 wird durch umfangreiche Baumaßnahmen im Bestand geprägt. In diesem Jahr wird voraussichtlich der Baustart für das Zukunftsprojekt DIE BURG erfolgen. Die vorbereitenden Maßnahmen zum Artenschutz, die Beräumung der Wohnungen und die notwendigen Baumfällungen sind erfolgt. Alle Leistungen zum Abriss sollen bis zum 3. Quartal 2020 beauftragt werden und sämtliche Leistungen zum Wiederaufbau sollen bis zum Ende des Jahres 2020 beauftragt werden. Der planmäßige Mietbeginn in den ersten Wohneinheiten ist derzeit für den 01.01.2023 angedacht. Im Hinblick auf das Baukostenrisiko infolge Baupreissteigerungen haben wir im Planungsprozesses die derzeit erkennbaren Risiken soweit wie möglich berücksichtigt. Für erkennbare Risikopositionen bestehen nach unserer Auffassung aktuell ausreichende Reserven.

Auch mit der Fertigstellung der Umbaumaßnahme im Obergeschoss der Geschäftsstelle Markt 1 im 3. Quartal 2020 und dem Baustart im 4. Quartal 2020 mit der Sanierung des Objektes Dahmer Str. 8 werden die Chancen auf dem Wohnungs- und Gewerbevermietungsmarkt in Luckenwalde genutzt.

Zudem wird im Rahmen der Quartiersentwicklung das Projekt „barrierefreie Müllschleusen" im 2. Quartal 2020 umgesetzt.

[Kerngeschäft]

Die Entwicklung des Kerngeschäftes ist ein weiterer wesentlicher Baustein der langfristigen Unternehmensstrategie 2028 und steht auch im Geschäftsjahr 2020 im Focus. Um die Chancen der gegenwärtigen Marktlage und der Ende 2019 nochmals enormen steigenden Nachfrage für die Verbesserung des Vermietungsstandes nutzen zu können, wurde im Wirtschaftsplan 2020 ein zusätzliches Budget zum Leerstandsabbau eingeplant. Zur Finanzierung der Sanierung von 20 Leerwohnungen und der Sanierung der Dahmer Str. 8 wurde mit dem Wirtschaftsplan 2020 für das erste Halbjahr 2020 eine Neukreditaufnahme beschlossen. Risiken bestehen hier in der Bereitschaft unserer finanzierenden Banken benötigte Mittel zeitnah zu akzeptablen Konditionen zur Verfügung zu stellen.

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.

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 Einnahmenzuwachs aus der Neuvermietung. Die Jahresüberschüsse werden sich bei planmäßigem Verlauf der aktualisierten langfristigen Unternehmensplanung zwischen 55 Tsd. € und 700 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.

4.4 Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Zins- und Tilgungskonditionen der wesentlichen Darlehen sind über Prolongationsvereinbarungen festgeschrieben und wurden im November 2019 und Juli 2019 wirksam. Im Berichtsjahr wurde das unter Punkt 2.5 beschriebene Darlehen abgeschlossen. Neben originären Finanzinstrumenten setzt *DIE LUCKENWALDER* keine anderen Finanzinstrumente im Finanzierungsbereich ein.

Luckenwalde, den 01. März 2020
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Frank Schmidt
Geschäftsführer

3.3.2.1 Sponsoringaktivitäten

Sponsoringleistungen	**34.432,00 €**
davon:	
Familie und Kultur	**5.032,00 €**
Luckenwalder Turmfest	3.332,00 €
Luckenwalder Kneipennacht	1.500,00 €
Stiftung Rotkreuz Museum	200,00 €
Sportförderung	
FSV 63 Luckenwalde e.V.	**27.850,00 €**
Wohnen	
DESWOS	**550,00 €**
Stadtfeuerwehrverband Luckenwalde e.V.	**1.000,00 €**

3.3.2.2. Prüfung des Jahresabschlusses

- **Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019**

Mit Beschluss 19.55.04.01 hat der Aufsichtsrat der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH am 17.04.2019 die

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Lentzeallee 107
14195 Berlin

zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2019 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 Spliedt, 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 2019 fortgeführt.