



Stadt Luckenwalde

Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2021

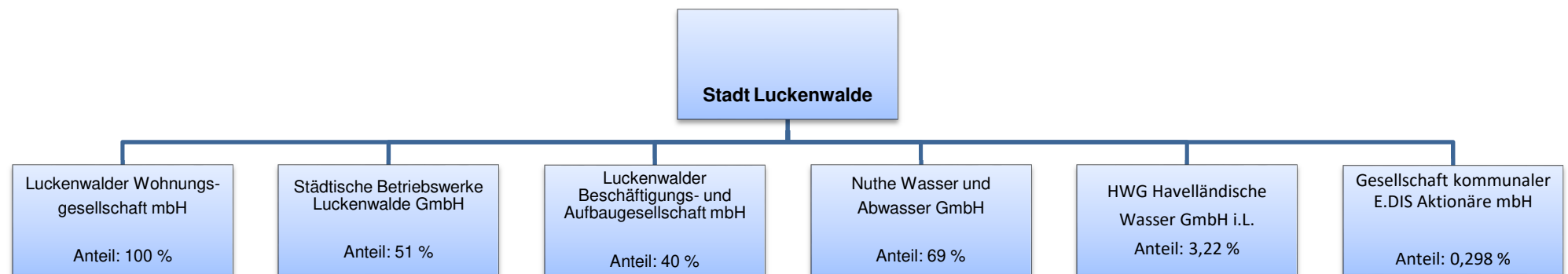
1. Inhaltsverzeichnis

1	Überblick über die Beteiligungen der Stadt Luckenwalde	4
1.1	Organigramm zum Stand der Beteiligungen per 31.12.2021	4
1.2	Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2021	5
2	Beteiligungen	6
2.1	Nuthe Wasser und Abwasser GmbH	6
2.1.1	Rahmendaten	6 - 8
2.1.2	Analysedaten	9
2.1.3	verkürzter Lagebericht	10 - 14
2.1.4	Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	14 - 15
2.1.5	Leistungs- und Finanzierungsbeziehungen	16
2.1.5.1	Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen	16
2.1.6	Kommunalrechtliche Bestimmungen	16
2.1.7	Weitere Informationen	17
2.1.7.1	Bilanz im 5-Jahresvergleich	17
2.1.7.2	Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich	18
2.1.7.3	Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2022	19
2.2	Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH	20
2.2.1	Rahmendaten	20 - 22
2.2.2	Analysedaten	23
2.2.3	verkürzter Lagebericht	24 - 26
2.2.4	Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	26 - 28
2.2.5	Leistungs- und Finanzierungsbeziehungen	29
2.2.5.1	Gewinnentnahmen	29
2.2.6	Sponsoringaktivitäten	29
2.2.7	Kommunalrechtliche Bestimmungen	30
2.2.8	Weitere Informationen	31
2.2.8.1	Bilanz im 5-Jahresvergleich	31
2.2.8.2	Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich	32
2.2.8.3	Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2022	33
2.3	Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH	34
2.3.1	Rahmendaten	34 - 35
2.3.2	Analysedaten	36
2.3.3	verkürzter Lagebericht	37 - 38
2.3.4	Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	39 - 40
2.3.5	Leistungs- und Finanzierungsbeziehungen	41
2.3.5.1	Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen	41
2.3.5.2	Gewährte Bürgschaften durch die Stadt Luckenwalde	41
2.3.6	Sponsoringaktivitäten	41
2.3.7	Kommunalrechtliche Bestimmungen	42
2.3.8	Weitere Informationen	43
2.3.8.1	Bilanz im 5-Jahresvergleich	43

2.3.8.2	Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich	44
2.3.8.3	Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2022	45
2.4	LUBA Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH	46
2.4.1	Rahmendaten	46 - 47
3	Anlagen Definition Kennzahlen	48 - 51

1. Überblick über die Beteiligungen der Stadt Luckenwalde

1.1 Organigramm zum Stand der Beteiligungen per 31.12.2021



1.2 Bestand der Beteiligungen der Stadt Luckenwalde zum 31.12.2021

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
HWG Havelländische Wasser GmbH i. L.	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. Beteiligungen

2.1 Nuthe Wasser und Abwasser GmbH

2.1.1 Rahmendaten

- 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

Herr Klaus-Werner Lehmann

Vertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Herr Bürgermeister Stefan Scheddin stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Gerd Heine

Herr Dirk Schulze

Herr Frank Grüneberg

Gesellschafterversammlung

Gesellschaftervertreter der Stadt Luckenwalde:

Herr Ingo Reinelt

Herr Thomas Herold

Herr Carsten Nehues

Gesellschaftervertreter der Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Herr Bürgermeister Stefan Scheddin

Herr Neugebauer

Herr Dirk Schulze

2.1.2. Analysedaten

Kennzahl	Errechneter Wert Jahr 2021	Jahr 2020	Jahr 2019
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	89,34%	89,98%	88,12%
Eigenkapitalquote (ohne SOPO)	25,90%	28,58%	29,84%
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung II	84,23%	77,70%	77,47%
Zinsaufwandsquote	3,27%	2,97%	3,48%
Liquidität 3. Grades	124,12%	88,15%	104,14%
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	1.754 T€	1.999 T€	2.168 T€
Rentabilität und Gesamterfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	0,90%	1,57%	0,92%
Umsatz	7.267,2 T€	6.824,9 T€	6.140,4 T€
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	162,60 T€	421,2 T€	121,9 T€
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	37,85%	37,14%	39,22%
Anzahl der Mitarbeiter	44	42	39

2.1.3 Verkürzter Lagebericht

Das Ergebnis des Jahres 2021 nach Ertragsteuer liegt um T€ 259 unter dem Vorjahresergebnis. Im Abwasserbereich wurde erstmalig das Ergebnis aus der mobilen Entsorgung berücksichtigt. Die in Rechnung gestellten Trinkwassermengen liegen um rd. Tm³ 17 unter dem Vorjahreswert, in der kanalgebundenen Entsorgung um rd. Tm³ 16. Die im Wirtschaftsjahr in Rechnung gestellte Trinkwassermenge betrug 1.132.226 m³. Im Abwasserbereich betrug die berechnete entsorgte Menge – kanalgebundene Entsorgung 979.845 m³. Im Bereich der dezentralen Entsorgung wurden insgesamt 80.679 m³ in Rechnung gestellt. In der Kalkulation wurden 85.266 m³ angenommen.

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

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021
Rohrnetzabgabe (Mengenangaben in m ³)	1.210.839	1.338.124	1.268.503	1.300.379	1.261.317
Veränderung zum Vorjahr in %	-2,07%	10,51%	-5,20%	2,51%	-3,00%

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.

Im Jahr 2021 bewegen sich die Wasserverluste mit rd. 10 % auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Mengenentwicklung ab dem Jahr 2017, ab 2021 um die Dezentrale (Mobile) Entsorgung erweitert, stellt sich wie folgt dar:

Mengenentwicklung (incl. Sondervertragskunden)					
	2017	2018	2019	2020	2021
TW-Planmenge	1.042.000	1.062.000	1.073.000	1.073.000	1.093.000
abgerechnete Wassermenge in m³	1.084.769	1.166.962	1.119.735	1.149.441	1.132.226
Entwicklung gegenüber Vorjahr					
in m³	-28	82.193	-47.227	29.706	-17.215
in %	0,00%	7,58%	-4,05%	2,65%	-1,50%
AW-Planmenge Kanal	900.000	900.000	938.000	938.000	968.000
abgerechnete Abwassermenge in m³	964.181	984.679	973.377	996.476	979.845
Entwicklung gegenüber Vorjahr					
in m³	13.581	20.498	-11.302	23.099	-16.631
in %	1,43%	2,13%	-1,15%	2,37%	-1,67%
AW-Planmenge Mobil					85.266
abgerechnete Abwassermenge in m³					80.679

Sonstige betriebliche Erträge resultieren im Wesentlichen aus der planmäßigen Auflösung von Sonderposten.

Durch die Vergrößerung des Personalbestands zur Absicherung der Aufgabe der Mobilen Entsorgung und aufgrund von Tarifsteigerungen ist der Personalaufwand gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die zur Finanzierung der Investitionen veranschlagten Darlehen wurden nicht in der geplanten Höhe aufgenommen, woraus eine Unterschreitung des Planansatzes resultiert.

Die sonstigen Posten der GuV entsprechen im Wesentlichen der geplanten und erwarteten Entwicklung und sind der Höhe nach mit dem Vorjahr vergleichbar.

Der Bestand der liquiden Mittel erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 876.

Das Gesamtvermögen hat sich um T€ 4.736 erhöht. Die Eigenkapitalquote, unter anteiliger Berücksichtigung des Sonderpostens, beträgt 37,2 % (Vorjahr: 41,69 %).

Oberste Priorität hatte im Geschäftsjahr 2021 die zum 01. Januar 2021 neu hinzugekommene Aufgabe der Dezentralen Entsorgung. Mit den hierfür erforderlichen Vorbereitungen wurde bereits im Jahr 2020 begonnen. Die übergangsweise Weiterführung der Grubenleerung und des

Transports der Fäkalien sowie des Schlammes aus Kleinkläranlagen durch den ehemaligen Dienstleister war vertraglich geregelt, so dass die Mobile Entsorgung gesichert war und nahtlos auf die NUWAB GmbH übergeleitet werden konnte. Seit Mitte April 2021 erbringt die NUWAB GmbH diese Leistung in Eigenregie und kann, vertraglich abgesichert, zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Entsorgung im Bedarfsfall auf den ehemaligen Dienstleister zurückgreifen.

Damit werden seit dem 01. Januar 2021 alle Dienstleistungen rund um die Versorgung mit Trinkwasser und der Entsorgung von Abwasser aus einer Hand, durch die NUWAB GmbH, erbracht.

Störgeschehen

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurden im Betriebsführungsgebiet 244 Störungen an unseren wasserwirtschaftlichen Anlagen festgestellt und behoben.

In Auswertung des Störgeschehens ergibt sich folgendes Bild:

Art der Störung	2017	2018	2019	2020	2021
AW-Netz (APW/Verstopfung)	160/13	165/61	83/58	66/49	107/52
TW- Netz / Rohrbrüche	32	22	21	20	21
AW- Anlagen	8	10	7	39	33
TW- Anlagen	13	19	17	10	31
Summe:	226	277	186	184	244

Die Einsatzhäufigkeit bei Störungen ist im Vergleich zum Vorjahr mit einer Zunahme von 60 stark angestiegen. Eine der Hauptursachen im Bereich der Abwasserentsorgung liegt in der Verstopfung der Pumpenaggregate durch unsachgemäße Entsorgung von Textilien (Feuchttücher, Aufwischlappen, Windeln usw.). Wir haben dem mit der Verteilung entsprechender Handzettel in den Problemregionen entgegengewirkt und werden dieses Thema nochmals in der Wasserzeitung darstellen.

Die Störungen in den Trinkwasseranlagen (Wasserwerke, DEA's) sind größtenteils auf Stromschwankungen und Ausfälle im Energieversorgungsnetz, am Prozessleitsystem und im Bereich der Fernwirktechnik zurückzuführen. Die Versorgungssicherheit war jedoch in keinem Fall gefährdet.

Die in 2021 aufgetretenen Rohrbrüche an Versorgungs- und Hausanschlussleitungen wurden sehr zeitnah beseitigt und verursachten nur kurzzeitige Versorgungsunterbrechungen.

Im Jahr 2021 wurden acht Starkregenereignisse registriert. Die anfallenden Niederschlagsmengen lagen zwischen 12,2 bis 59,0 mm. Bei jedem Starkregenereignis mussten Regenwassermengen in die Becken der alten Kläranlage eingeleitet werden. Auf Grund der zeitlich ausgeschöpften Beckenkapazität mussten bei jedem Starkregenereignis auch die Aufstauflächen zeitweilig in Anspruch genommen werden. Die Reinigungsleistung der Kläranlage war durch die entsprechende Steuerung der Mitarbeiter nicht beeinträchtigt.

Investitionen

Im Berichtsjahr 2021 gab es insgesamt Zugänge im Anlagevermögen von 6.257 T€. Der wesentliche Teil der Investitionen entfällt auf das Hauptpumpwerk in der Saarstraße und auf die Baumaßnahmen auf der Kläranlage Luckenwalde.

In der Dahmer Straße wurde im Zuge der grundhaften Erneuerung der Straße der gesamte Leitungsbestand erneuert.

Das Vorhaben Erneuerung Leitungsbestand in der Buchtstraße wurde ausgeschrieben, beauftragt und mit der Ausführung begonnen.

Das Schmutzwasserhauptpumpwerk im Ortsteil Frankenfelde wurde erneuert.

Für die Vorhaben Rudolf- Breitscheid- Straße und Anhaltstraße wurde die Erneuerung des Leitungsbestandes planerisch bearbeitet.

In der Berkenbrücker Chausse, auf der Burg und im Heinrichsweg in Luckenwalde wurden die Trinkwasserleitungen teilweise erneuert.

Zur Verbesserung der Versorgungssicherheit wurden neue Trinkwasserleitungen zwischen Luckenwalde und Woltersdorf und zwischen den Ortsteilen Berkenbrück und Hennickendorf verlegt.

Das Vorhaben „Erneuerung der mechanischen Reinigungsstufe der Kläranlage“ wurde fortgesetzt. Alle wesentlichen Aufträge dazu sind vergeben. Das neue Speicherbecken ist baulich fertiggestellt. Mit der technischen Ausrüstung wurde begonnen. Der neue Fäkalienpeicher und die neue Fäkalienannahmestelle wurden fertig gestellt und in Betrieb genommen. Die Erweiterung der Maschinenhalle wurde begonnen. Das für den Umbau der mechanischen Reinigungsstufe erforderliche Provisorium wurde weitgehend fertiggestellt. Die Werkplanungen der für die Erneuerung der mechanischen Reinigungsstufe erforderlichen Maschinentechnik wurden fertig gestellt und die entsprechenden Lieferaufträge ausgelöst. Aufgrund der Lieferzeiten ergaben sich erhebliche Verzögerungen. Aktuell ist mit der Fertigstellung des Vorhabens zum Ende des laufenden Jahres zu rechnen.

Die Realisierung des Vorhabens „Erneuerung Hauptpumpwerk Saarstraße“ wurde fortgesetzt. Das neue Pumpwerk ist fertig gestellt und in das Leitungssystem eingebunden. Der unterirdische Baukörper des alten Pumpwerkes und die alte Pumpentechnik wurden zurück gebaut. Zur Sicherung der Stromversorgung des neuen Pumpwerkes wurde eine neue Trafostation errichtet. Die Planung des Speicherbauwerkes wurde fortgesetzt und die Ausschreibung vorbereitet.

Die für die Unterstellung der bei der NUWAB GmbH im Einsatz befindlichen LKW erforderlichen Garagen an den Standorten Kläranlage und Pumpwerk Saarstraße wurden ausgeschrieben und beauftragt. Die Tiefbau- und Fundamentarbeiten sind an beiden Standorten weitgehend abgeschlossen. Der Vertrag mit dem Auftragnehmer für den Stahl- und Hochbauteil beider Garagen musste wegen Insolvenz des Auftragnehmers gekündigt werden. Eine neuerliche Ausschreibung dieser Leistungen wurde vorbereitet.

Am Sitz der Gesellschaft Luckenwalde Puschkinstraße wurden die Arbeiten zur Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz und zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen fortgesetzt.

2.1.4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Der Anteil des mengenunabhängigen Betreiberentgeltes in Höhe von 83 % gegenüber dem Anteil des variablen mengenabhängigen Teils von 17 % 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. Das Jahr 2021 war das zweite Jahr der Kalkulationsperiode 2020/2021.

Die Investitionen waren und sind zwingend zur Gewährleistung einer höchstmöglichen Ver- und Entsorgungssicherheit erforderlich. Bereits mit der Einbringung des Anlagevermögens im Jahr 1997 war ein Großteil der Anlagegüter abgeschrieben. Trotz regelmäßiger weiterer Investitionen sind noch immer Leitungen im Alter von rd. 80 – 100 Jahren im Bestand. Bisher haben wir diese Leitungen im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gewechselt, um die Investitionskosten zu minimieren.

Sollten infolge der Änderung der brandenburgischen Regelung zu den Straßenbaubeiträgen zukünftig im Ver- und Entsorgungsgebiet weniger Straßen erneuert werden, müssen Leitungen unabhängig vom Straßenbau saniert werden. Eine Folge wäre aufgrund der höheren Investitionskosten eine Steigerung der Abschreibungen und somit der Preise und Gebühren.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurden zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung feste Arbeitsteams gebildet, so dass coronabedingte einzelne Ausfälle sich nicht im Unternehmen auswirkten.

Die entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zur Verfügungstellung von Schnelltests oder Schutzmasken hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Kosten.

Die seit Beginn des Jahres 2022 spürbar gestiegenen Preise für Heizöl, Kraftstoffe sowie für Strom- und Gaslieferungen (Februar 2022 gegenüber Vorjahresmonat um bis zu 30%) wurden in dieser Höhe in der Kalkulation des Betreiberentgeltes für die Kalkulationsperiode 2022/2023 nicht berücksichtigt. Sie werden sich im Wirtschaftsjahr 2022 und 2023 nicht vollständig kompensieren lassen. Das kalkulierte Betreiberentgelt wird die Kosten nicht decken, so dass das sich aus der Kalkulation geplante Jahresergebnis voraussichtlich nicht erreicht werden wird. Eine Änderung des Wirtschaftsplanes ist voraussichtlich erforderlich.

Oberste Priorität hat die Ver- und Entsorgungssicherheit.

2.1.5 Leistungs- und Finanzbeziehungen

2.1.5.1 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen

Darlehen	Stand per 31.12.2020 in €	Tilgung in 2021 in €	Restschuld per 31.12.2021 in €
Übernahme Darlehen Nord LB Konto Nr. 2699790058	318.394,76	16.209,76	302.185,00
Übernahme Darlehen Nord LB Konto Nr. 2699790099	819.671,09	37.986,52	781.684,57
Gesellschafterdarlehen gemäß Einbringungsvertrag	493.246,86	493.246,86	0,00

2.1.6 Kommunalrechtliche Bestimmungen

Prüfung gemäß §§ 91 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

2.1.7. Weitere Informationen

2.1.7.1 Bilanz im 5-Jahresvergleich

Aktiva	2017	2018	2019	2020	2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	419.261,09	439.039,09	433.572,09	413.378,09	411.169,09
Sachanlagenvermögen	27.987.680,31	29.309.124,10	31.830.758,27	35.311.238,18	39.290.412,83
Anlagevermögen	28.406.941,40	29.748.163,19	32.264.330,36	35.724.616,27	39.701.581,92
Vorräte	122.499,58	125.839,82	121.612,76	150.246,11	137.507,27
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	1.707.031,99	1.833.921,83	1.847.900,12	2.106.899,65	2.003.254,27
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.677.253,68	665.527,15	2.381.347,90	1.721.700,88	2.597.667,43
Umlaufvermögen	4.506.785,25	2.625.288,80	4.350.860,78	3.978.846,64	4.738.428,97
Rechnungsabgrenzungsposten	13.828,57	4.602,72	412,10	0,00	366,64
Akiver Unterschiedsbetr. aus Vermögensverr.	78.235,00	348,01	0,00	0,00	0,00
Summe	33.005.790,22	32.378.402,72	36.615.603,24	39.703.462,91	44.440.377,53
Passiva	2017	2018	2019	2020	2021
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	5.546.774,32	6.039.603,72	6.262.682,12	6.384.564,44	6.805.740,01
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	492.829,40	223.078,40	121.882,32	421.175,57	162.594,50
Eigenkapital	10.581.677,90	10.804.756,30	10.926.638,62	11.347.814,19	11.510.408,69
Sonderposten für Hausanschlusskostenbeiträge und Baukostenzuschüsse	5.386.192,15	5.128.839,24	4.957.023,68	5.065.054,98	4.919.765,77
Sonderposten für Fördermittel und Investitionszuschüsse	2.853.568,41	2.635.920,26	2.486.072,35	2.367.204,32	2.262.130,43
Rückstellungen	604.562,03	337.308,36	351.797,47	475.794,36	411.284,00
Verbindlichkeiten	13.579.789,73	13.471.578,56	17.894.071,12	20.447.595,06	25.336.788,64
Summe	33.005.790,22	32.378.402,72	36.615.603,24	39.703.462,91	44.440.377,53

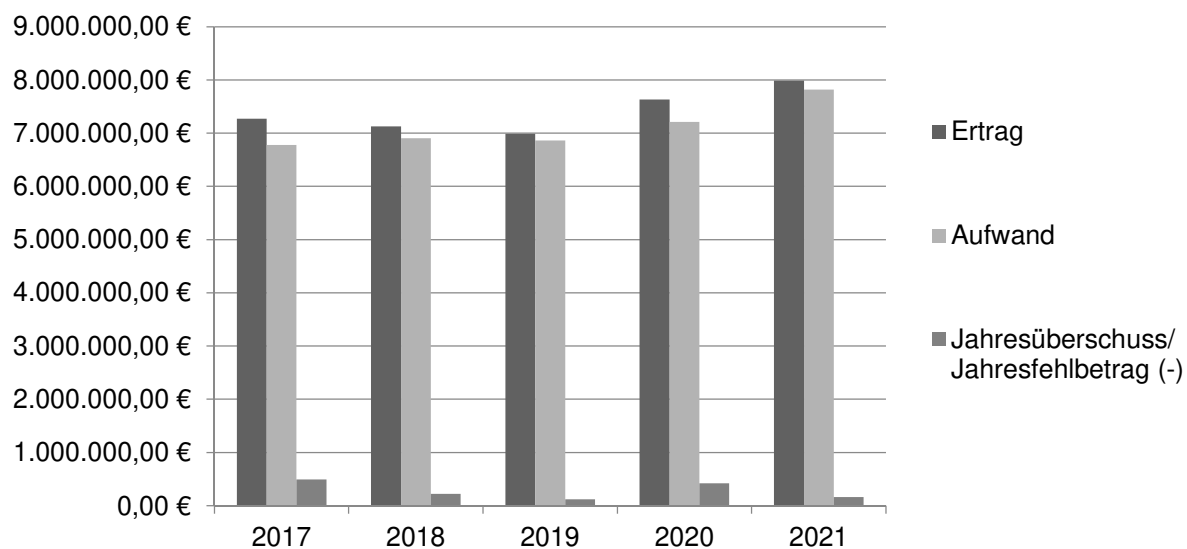
2.1.7.2 Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2017	2018	2019	2020	2021
Umsatzerlöse	6.109.591,43	6.164.932,43	6.140.371,02	6.824.929,01	7.267.246,19
Aktiviertete Eigenleistungen	155.621,25	116.364,60	120.917,75	126.167,50	126.328,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.005.368,70	841.744,37	723.419,65	678.562,52	588.785,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	722,24	1.695,70	868,37	1.963,90	1.071,87
Summe	7.271.303,62	7.124.737,10	6.985.576,79	7.631.622,93	7.983.431,10

Aufwand	2017	2018	2019	2020	2021
Materialaufwand	1.592.995,99	1.542.243,70	1.393.893,34	1.455.051,33	1.605.151,01
Personalaufwand	2.164.122,06	2.215.097,71	2.408.388,11	2.534.770,77	2.750.812,30
Abschreibungen	1.908.360,83	2.046.021,62	1.999.997,04	2.033.932,87	2.269.493,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen	639.498,83	759.207,81	784.769,80	813.369,54	880.332,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	266.894,70	241.283,68	213.941,04	202.911,25	237.952,67
Steuern	206.601,81	97.804,18	62.705,14	170.411,60	77.093,94
Summe	6.778.474,22	6.901.658,70	6.863.694,47	7.210.447,36	7.820.836,60

	2017	2018	2019	2020	2021
Ertrag	7.271.303,62	7.124.737,10	6.985.576,79	7.631.622,93	7.983.431,10
Aufwand	6.778.474,22	6.901.658,70	6.863.694,47	7.210.447,36	7.820.836,60
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	492.829,40	223.078,40	121.882,32	421.175,57	162.594,50
Gewinn-/Verlustvortrag	5.546.774,32	6.039.603,72	6.262.682,12	6.384.564,44	6.805.740,01
Einstellung in Gewinnrücklage					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	6.039.603,72	6.262.682,12	6.384.564,44	6.805.740,01	6.968.334,51
Bilanzgewinn korrigiert infolge der aus der Betriebsprüfung resultierenden Steuernachzahlung	/	/	/	/	/

Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich



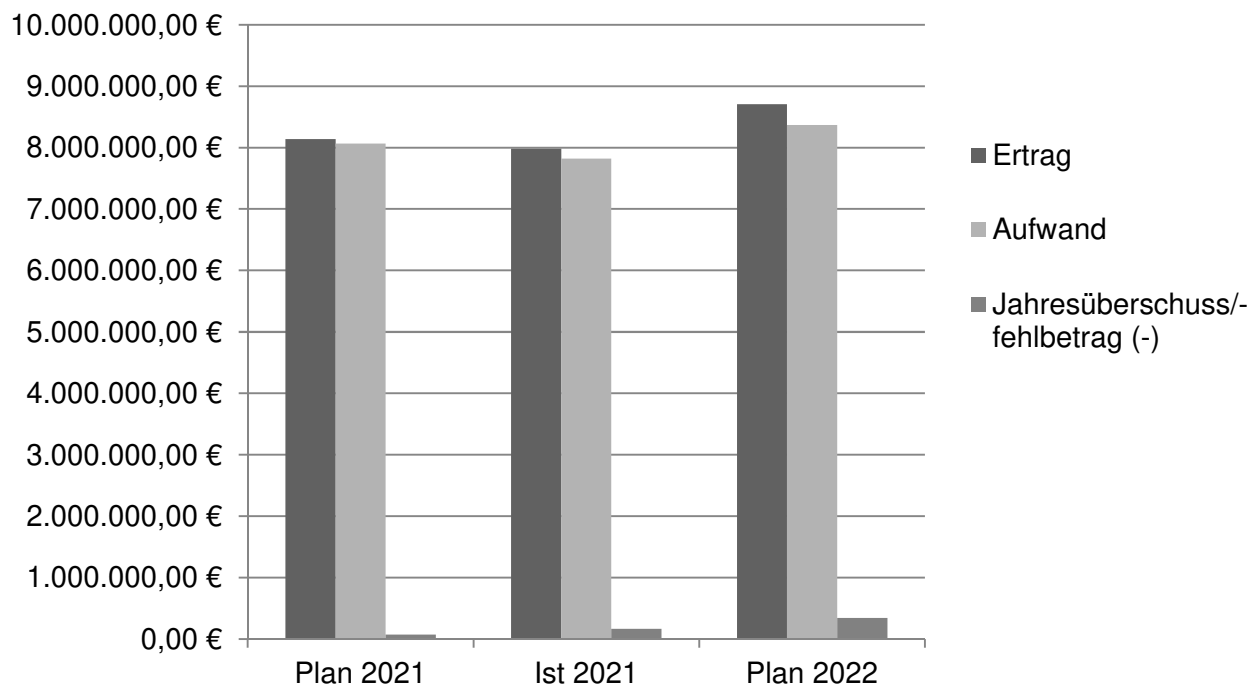
2.1.7.3 Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2022

Ertrag	Plan 2021	Ist 2021	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2022
Umsatzerlöse	7.420.384,00	7.267.246,19	-153.137,81	-2,06	8.132.500,00
Aktiviertete Eigenleistungen	110.000,00	126.328,00	16.328,00	14,84	110.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	605.218,00	588.785,04	-16.432,96	-2,72	466.613,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.000,00	1.071,87	-928,13	-46,41	2.000,00
Summe	8.137.602,00	7.983.431,10	-154.170,90	-1,89	8.711.113,00

Aufwand	Plan 2021	Ist 2021	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2022
Materialaufwand	1.675.000,00	1.605.151,01	-69.848,99	-4,17	1.462.000,00
Personalaufwand	2.744.100,00	2.750.812,30	6.712,30	0,24	2.965.400,00
Abschreibungen	2.293.075,00	2.269.493,92	-23.581,08	-1,03	2.581.272,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	960.000,00	880.332,76	-79.667,24	-8,30	833.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	318.468,00	237.952,67	-80.515,33	-25,28	388.779,00
Steuern	74.000,00	77.093,94	3.093,94	4,18	138.000,00
Summe	8.064.643,00	7.820.836,60	-243.806,40	-3,02	8.368.451,00

	Plan 2021	Ist 2021	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2022
Ertrag	8.137.602,00	7.983.431,10	-154.170,90	-1,89	8.711.113,00
Aufwand	8.064.643,00	7.820.836,60	-243.806,40	-3,02	8.368.451,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	72.959,00	162.594,50	89.635,50	122,86	342.662,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2022



2.2 Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH

2.2.1 Rahmendaten

- 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

Frau Dr. Anja Jürgen

Vertreter der E.DIS AG:

Frau Daniela Zieglmayer, stellv. Vorsitzende

Herr Jürgen Schütt

Vertreter der EWE Vertrieb GmbH:

Herr Christian Blanck

Herr Jörg Wieczorke

c) Gesellschafterversammlung

Gesellschaftervertreter der Stadt Luckenwalde:

Frau Bürgermeisterin Elisabeth Herzog- von der Heide

Gesellschaftervertreter der E.DIS AG:

Frau Daniela Zieglmayer

Herr Jürgen Schütt

Gesellschaftervertreter der EWE Vertrieb GmbH:

Herr Christian Blanck

Herr Jörg Wieczorke

2.2.2. Analysedaten

Kennzahl	Errechneter Wert Jahr 2021	Jahr 2020	Jahr 2019
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	68,25%	69,33%	68,69%
Eigenkapitalquote (ohne SOPO)	54,22%	56,68%	56,03%
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung II	101,36%	104,50%	108,22%
Zinsaufwandsquote	0,67%	3,28%	0,45%
Liquidität 3. Grades	160,94	186,00%	206,40%
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	2.427 T€	4.249 T€	3.898 T€
Rentabilität und Gesamterfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	4,59%	10,98%	9,25%
Umsatz	24.759 T€	24.565 T€	24.348 T€
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	990 T€	2.047 T€	2.342 T€
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	9,42%	9,41%	8,97%
Anzahl der Mitarbeiter	36	36	35

2.2.3. Verkürzter Lagebericht

Geschäftsentwicklung und Ertragslage

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

Im Geschäftsjahr 2021 setzte sich die Arbeit unter dem Einfluss der Coronapandemie fort und war damit von verschiedensten Anpassungen für die organisatorischen Abläufe geprägt. Im Mittelpunkt stand auch im Zweiten Jahr der Pandemie die Sicherung der Versorgungsaufgaben des Unternehmens unter Berücksichtigung notwendiger Schutzmaßnahmen für das Personal. Aufbauend auf den Erkenntnissen aus 2020 konnten wirksame Modifikationen gefunden werden, die einen regelkonformen Ablauf aller Geschäftsprozesse sicherstellten.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus regulierten Preiselementen, wettbewerblicher Beschaffung und die Erwartung aus der Marktprognose führten zum Jahreswechsel 2020/2021 dazu, die Gaspreise und Strompreise für Standardlastprofilkunden unverändert beizubehalten. Außerhalb des Netzgebietes konnte der Strom- und Gasvertrieb die Absatzmenge gegenüber 2020 leicht erhöhen. Insgesamt ist die Absatzmenge Strom stabil geblieben. Temperaturbedingt wurde mehr Gas und Wärme als im Vorjahr verkauft.

Eine besondere Herausforderung war die Entwicklung an den Energiemärkten für die Beschaffung von Strom und Gas. Aus historischer Sicht der Marktpreisniveaus ist hier eine förmliche Preisexplosion, insbesondere während des 4. Quartals, zu verzeichnen. Die Nachbeschaffung von üblichen kleinen Energiemengen am Spotmarkt auf Grund der täglich zu aktualisierenden Prognose hatte signifikanten Einfluss auf die steigenden Gesamtbeschaffungskosten. Eine unmittelbare Weitergabe des gegenüber dem Planansatz erheblich gestiegenen Aufwandes an die Kunden war entweder aus vertraglicher Konstellation oder aus zeitlichem Horizont für die Standardlastprofilkunden, wegen der gesetzlichen Vorgaben, vor dem Jahreswechsel nicht sinnvoll möglich. Verschärfend wirkten in dieser Situation die Insolvenzen von Lieferanten oder Vertragskündigungen gegenüber Kunden durch die Lieferanten ab Oktober des Geschäftsjahres. Als Grundversorger ist das Unternehmen gesetzlich verpflichtet, die Kunden ohne Lieferanten ohne Unterbrechung zu beliefern. Dadurch erhöhte sich ungeplant die am Spotmarkt zusätzlich zu beschaffende Menge für das Strom- und Gasportfolio.

In den regulierten Netzsparten Strom und Gas waren gegenüber dem Planansatz Mindererlöse bei Strom und Mehrerlöse bei Gas 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 2021 fristgerecht angezeigt.

Störungsbedingt stand das BHKW-Modul in der Berkenbrücker Chaussee länger als eine Woche nicht für die Produktion von Strom und Wärme zur Verfügung. Gegenüber dem Vorjahr konnte trotzdem in Summe von allen BHKW-Modulen die gleiche Menge wärmegekoppelter Strom erzeugt werden.

Während des Geschäftsjahres wurden die weiteren Änderungen für die Marktkommunikation 2020 fristgerecht umgesetzt. Für die Aufgaben aus der Verpflichtung zum Redispatch 2.0 wurden entsprechende Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Der geplante Übergang zum Sollprozess per 01. Oktober 2021 wurde mit Verfügung der Bundesnetzagentur wegen der objektiven Gegebenheiten über alle Beteiligten mit einer Übergangsfrist in das Jahr 2022 verlängert. Die gesetzliche Quote von 10 % für den Einbau von intelligenten Messsystemen für die Pflichteinbaufälle ist per 31. Dezember 2021 vorfristig erfüllt worden.

Der erreichte Jahresüberschuss von 990 T€ (Vorjahr: 2.047 T€) unterschreitet den geplanten Jahresüberschuss von 1.278 T€ um 288 T€. Die Unterschreitung resultiert aus dem sprunghaften Anstieg der Marktpreise für Gas und Strom im 4. Quartal 2021.

Finanz- und Vermögenslage

Die Finanzlage war auch in 2021 von durchgehender Stabilität gekennzeichnet. Der vorhandene Kontokorrentrahmen in Höhe von 500 T€ wurde wie in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen. Alle Investitionen in 2021 wurden mit Eigenmitteln realisiert. Erhebliche Aufmerksamkeit erforderte die Steuerung der liquiden Mittel, insbesondere zum Jahresende wegen der erheblichen Steigerung der Bezugsaufwendungen und des notwendigen Kaufs der CO₂-Zertifikate für die 2021 in Verkehr gebrachten Erdgasmengen. Die Coronapandemie hatte im Geschäftsjahr keine spürbaren Auswirkungen auf die Finanz- und Vermögenslage.

Die Rückstellung für mögliche Nachzahlungszinsen zur Berichtigung der Umsatzsteuer für die Jahre 2016 bis 2020 wurde nach Neubewertung hinsichtlich der zu erwartenden Zinshöhe teilweise aufgelöst bzw. anteilig für 2021 zugeführt. Die Neubewertung erfolgte auf Basis des Entwurfs eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der Abgabenordnung und des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung des BMF.

Die Kreditverbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2021 3.038 T€. Für zwei langfristige Darlehen bestehen Zinsswapvereinbarungen, deren Marktwert zum Bilanzstichtag insgesamt 305 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.

Die bestehende Beteiligung an der local energy gmbh als Markeninhaber für die Vertriebsprodukte wird 2022 auslaufen. Die Gesellschafterversammlung hat beschlossen, die local energy gmbh zu liquidieren und die Markenrechte in geeigneter Form an die Markennutzer zu übertragen.

Der Bestand an liquiden Mitteln zum Stichtag 31. Dezember 2021 betrug 2.878 T€. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens betrug zum Stichtag 57,7 % (Vorjahr: 56,2 %).

Damit besitzt das Unternehmen eine branchenübliche Eigenkapitalquote.

2.2.4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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 für die Marktsituationen in der Vergangenheit mit angemessener kaufmännischer Vorsicht zu begegnen. Für die entstandene Situation im letzten Quartal des Geschäftsjahres gibt es keine vergleichbaren Vergangenheitserfahrungen. Insofern wird eine zeitnahe Analyse zu neuen Strategien oder Strategieergänzungen führen, um negative wirtschaftliche Auswirkungen zu minimieren. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Aufgabe als Grundversorger. Mit Blick auf die besondere Rolle der Grundversorger sollen mit geplanten Gesetzesänderungen Benachteiligungen beseitigt werden, die nur auf die Grundversorger in Marktsituationen wie im letzten Quartal 2021 wirken.

Besonderes Augenmerk wird auf die Kontinuität von Zahlungsflüssen und die regelgerechte Abwicklung der Marktkommunikation in den Rollen Netzbetreiber, Lieferant und Messstellenbetreiber gelegt.

Das Kundenpotential im Umfeld von Luckenwalde wird weiterhin als Chance gesehen. 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. Die Analyse der besonderen Marktentwicklung im letzten Jahr wird gemeinschaftlich erfolgen.

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

Mit Eintragung der wirtschaftlich Berechtigten des Unternehmens im Transparenzregister der Bundesrepublik Deutschland wurde eine neu zu beachtende gesetzlich vorgeschriebene Transparenzverpflichtung erfüllt.

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 Januar 2017 über den Erwerb entsprechender Umweltzertifikate bilanziell CO₂ neutral gestellt. In der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere bei der Erarbeitung energetischer Quartierskonzepte, kann der Fernwärmeversorgung bislang immer eine Perspektive geboten werden. Durch Bauträger und Projektentwickler wird Fernwärme vermehrt nachgefragt, so dass hier eine weitere Perspektive des Ausbaus und der Anschlussverdichtung gegeben ist. Für die Mittel- und Langfristperspektive sind neue Wege zur weiteren Verminderung des CO₂- Abdrucks der Fernwärme zu gehen. Zusätzlich wird in der beabsichtigten gesetzlichen Regelung zur kommunalen Wärmeplanung ein unterstützendes Element für die Zukunft der Fernwärmeversorgung gesehen.

In der Rolle als regulierter Netzbetreiber Strom und Gas ist die Perspektive des regulatorischen Rahmens nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs momentan mit der Nachwirkung der bestehenden Gesetze und Verordnungen bekannt. Welche rechtlichen Änderungen im Detail daraus resultieren werden, ist momentan nicht absehbar.

Ausblick

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bestimmt der militärische Überfall von Russland auf die Ukraine auch das energiewirtschaftliche Geschehen. Russland ist in nicht unerheblichem Maß Energieexporteur von Erdgas, Erdöl und Kohle nach Deutschland und Europa.

Vor diesem Hintergrund stehen die Bemühungen um die energiewirtschaftliche Versorgungssicherheit aktuell im kurzfristigen und die auszubauende Diversifizierung der Energieimporte im mittelfristigen Fokus. Für die kurzfristig zu erreichende Erhöhung der Versorgungssicherheit beim Erdgas wird ein Erdgasspeichergesetz vorbereitet. In Erwartung dieses Gesetzes und der damit beabsichtigten Verpflichtung, Gasmengen einzuspeichern, liegen die Preise für Erdgas in den Sommermonaten momentan untypisch über den Preisen für die neue Heizperiode.

Gegenwärtig hat sich auf der Beschaffungsseite für alle energierelevanten Produkte ein Rekordpreisniveau mit erheblichen Volatilitäten eingestellt. Für die Jahresplanung waren

diese Effekte nicht vorherzusehen. Für die Strompreise gibt es ab 01 Juli 2022 eine Entlastung durch den Wegfall der EEG-Umlage.

Insgesamt ist es unwahrscheinlich, dass die Endkundenpreise für Strom und Gas das Geschäftsjahr ohne Preiserhöhung überdauern. Unterjährige Preiserhöhungen wird es nicht für die formelbasierten Wärmelieferverträge geben. Auf Grund dieser Einschätzung wird ein Umsatz über dem Planansatz erwartet, ohne dass sich das geplante Betriebsergebnis verbessert. Das prognostizierte Jahresergebnis 2022 wird deutlich unter dem Jahresüberschuss des Berichtsjahres 2021 liegen.

2.2.5 Leistungs- und Finanzbeziehungen

2.2.5.1 Gewinnentnahmen

Gewinnentnahmen in €	davon Anteil Stadt in €
990.344,90	505.075,90

2.2.6. Sponsoringaktivitäten

Sponsoringleistungen	64 T€
davon:	
Förderung des Sportes	57 T€
davon:	
1. LSC	25 T€
FSV	20 T€
Sonstige	12 T€
Förderung von Kultur	5 T€
Förderung Bildung	2 T€

2.2.7. Kommunalrechtliche Bestimmungen

Prüfung gemäß §§ 91 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)

2.2.8. Weitere Informationen

2.2.8.1 Bilanz im 5-Jahresvergleich

Aktiva	2017	2018	2019	2020	2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	104.485,14	120.970,77	135.452,71	130.647,60	128.673,19
Sachanlagenvermögen	18.669.354,09	18.626.178,87	17.958.730,32	17.764.731,65	16.967.732,07
Finanzanlagen	119.450,00	119.450,00	119.450,00	116.000,00	109.100,00
Anlagevermögen	18.893.289,23	18.866.599,64	18.213.633,03	18.011.379,25	17.205.505,26
Vorräte	51.462,31	51.231,19	51.231,19	51.231,19	804.471,96
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	3.883.937,30	3.794.048,76	4.209.281,93	3.831.399,12	4.223.587,19
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kassenbestand/Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.271.514,81	3.345.211,26	3.959.208,60	4.039.170,65	2.878.130,28
Umlaufvermögen	9.206.914,42	7.190.491,21	8.219.721,72	7.921.800,96	7.906.189,43
Rechnungsabgrenzungsposten	27.281,67	61.811,27	83.891,53	45.887,46	95.843,66
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00	55.193,01	0,00	0,00	0,00
Summe	28.127.485,32	26.174.095,13	26.517.246,28	25.979.067,67	25.207.538,35

Passiva	2017	2018	2019	2020	2021
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	8.058.896,68	8.058.896,68	8.058.896,68	8.220.296,68	8.220.296,68
Gewinnvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.032.883,53	1.595.133,71	2.341.683,77	2.047.248,19	990.344,90
Eigenkapital	14.549.065,05	14.111.315,23	14.857.865,29	14.724.829,71	13.667.926,42
Sonderposten für Investitionszuschüsse und Baukostenzuschüsse	2.057.863,93	1.961.419,43	2.006.192,63	2.193.976,30	2.207.020,18
Sonderposten mit Rücklagenanteil	994.398,18	882.401,56	775.501,19	677.925,22	589.167,18
Rückstellungen	2.618.034,00	1.743.662,94	2.001.155,50	2.575.904,18	3.101.815,09
Verbindlichkeiten	7.908.124,16	7.475.295,97	6.876.531,67	5.806.432,26	5.641.609,48
Summe	28.127.485,32	26.174.095,13	26.517.246,28	25.979.067,67	25.207.538,35

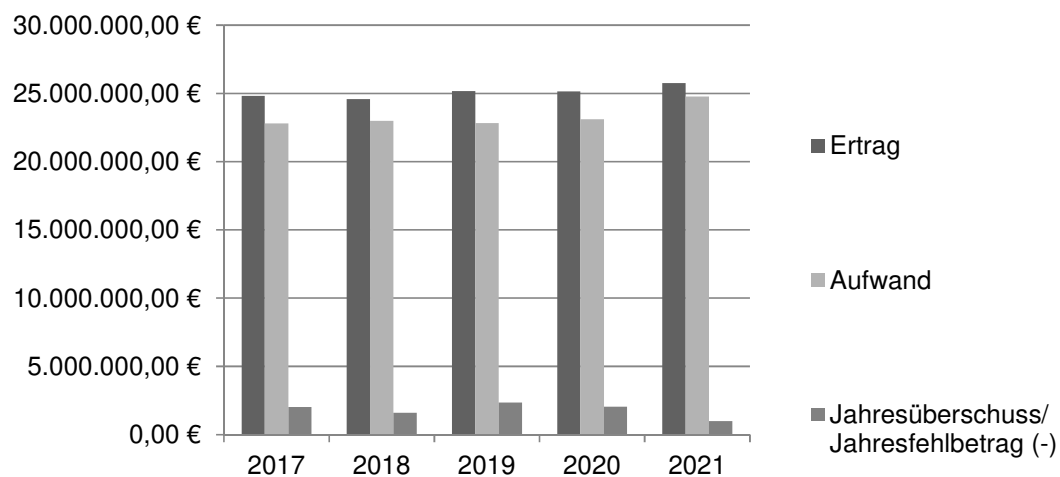
2.2.8.2 Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2017	2018	2019	2020	2021
Umsatzerlöse	23.819.393,74	23.461.773,85	24.348.361,36	24.565.010,17	24.759.517,38
Aktivierte Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge	980.901,86	1.114.159,30	809.304,06	582.307,40	990.785,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.076,95	6.172,80	6.043,37	5.094,56	5.926,19
Summe	24.820.372,55	24.582.105,95	25.163.708,79	25.152.412,13	25.756.229,16

Aufwand	2017	2018	2019	2020	2021
Materialaufwand	15.629.348,82	16.140.612,88	15.564.953,89	15.252.966,98	17.744.743,84
Personalaufwand	2.178.462,72	2.110.074,51	2.185.435,06	2.311.120,95	2.332.922,60
Abschreibungen	1.816.452,66	1.813.631,71	1.833.125,60	1.884.376,46	1.896.649,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.051.439,82	2.181.103,02	2.212.839,62	2.108.127,83	2.156.475,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	146.764,94	122.498,68	109.613,37	804.903,69	166.522,45
Außerordentliche Aufwendungen	/	/	/	/	/
Steuern	965.020,06	619.051,44	916.057,48	743.668,03	468.570,53
Summe	22.787.489,02	22.986.972,24	22.822.025,02	23.105.163,94	24.765.884,26

	2017	2018	2019	2020	2021
Ertrag	24.820.372,55	24.582.105,95	25.163.708,79	25.152.412,13	25.756.229,16
Aufwand	22.787.489,02	22.986.972,24	22.822.025,02	23.105.163,94	24.765.884,26
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	2.032.883,53	1.595.133,71	2.341.683,77	2.047.248,19	990.344,90
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuführung in Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorabausschüttung					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	2.032.883,53	1.595.133,71	2.341.683,77	2.047.248,19	990.344,90

Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich

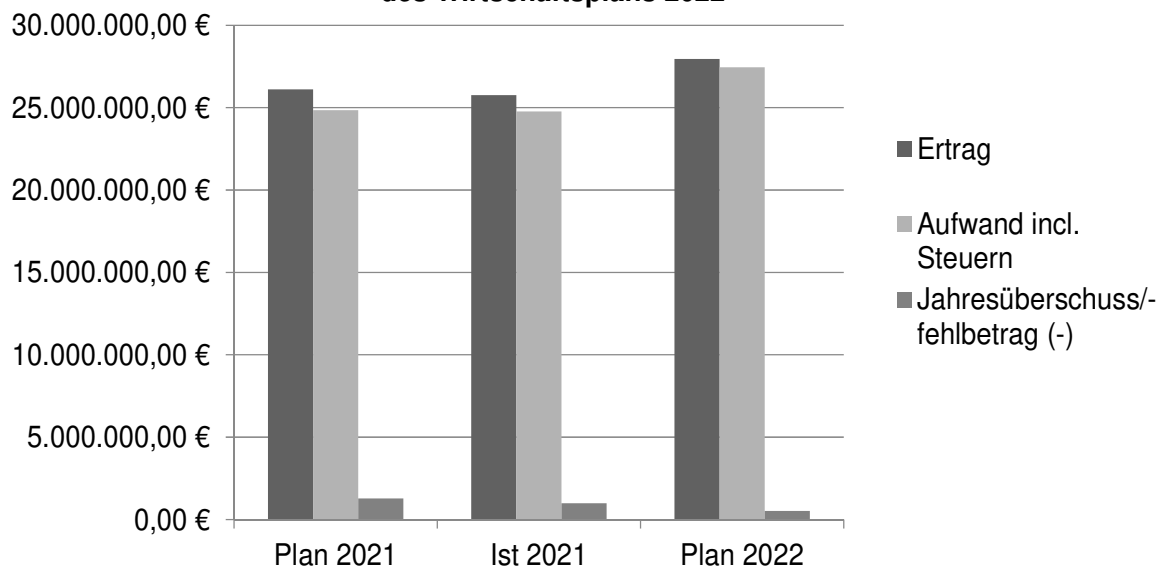


2.2.8.3 Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2022

Ertrag	Plan 2021	Ist 2021	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2022
Umsatzerlöse*	25.584.000,00	24.759.517,38	-824.482,62	-3,22	27.448.000,00
Aktivierete Eigenleistungen	/	/	/	/	/
Sonstige betriebliche Erträge	527.000,00	990.785,59	463.785,59	88,00	513.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.000,00	5.926,19	1.926,19	48,15	2.000,00
Summe	26.115.000,00	25.756.229,16	-358.770,84	-1,37	27.963.000,00
Aufwand	Plan 2021	Ist 2021	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2022
Materialaufwand*	17.560.000,00	17.744.743,84	184.743,84	1,05	20.350.000,00
Personalaufwand	2.450.000,00	2.332.922,60	-117.077,40	-4,78	2.600.000,00
Abschreibungen	1.899.000,00	1.896.649,12	-2.350,88	-0,12	1.939.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.260.000,00	2.156.475,72	-103.524,28	-4,58	2.253.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	111.000,00	166.522,45	55.522,45	50,02	98.000,00
Summe	24.280.000,00	24.297.313,73	17.313,73	0,07	27.240.000,00
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.835.000,00	1.458.915,43	-376.084,57	-20,50	723.000,00
Steuern	557.000,00	468.570,53	-88.429,47	-15,88	208.000,00
	Plan 2021	Ist 2021	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2022
Ertrag	26.115.000,00	25.756.229,16	-358.770,84	-1,37	27.963.000,00
Aufwand incl. Steuern	24.837.000,00	24.765.884,26	-71.115,74	-0,29	27.448.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	1.278.000,00	990.344,90	-287.655,10	-22,51	515.000,00

* interne Aufwendungen und Erlöse wurden saldiert dargestellt

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2022



2.3 Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

2.3.1 Rahmendaten

- Allgemeine Unternehmensdaten

Unternehmen:	Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	14943 Luckenwalde
Anschrift	Markt 1a 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
Herr Andreas Krüger
Herr Peter Mann
Frau Nadine Walbrach
Herr Manuel Hurtig
Hans Buchner

c) Gesellschafterversammlung

Frau Bürgermeisterin Elisabeth Herzog- von der Heide

2.3.2. Analysedaten

Kennzahl	Errechneter Wert Jahr 2021	Jahr 2020	Jahr 2019
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	94,31%	94,14%	92,71%
Eigenkapitalquote (ohne SOPO)	40,72%	39,33%	38,48%
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung II	102,94%	103,14%	104,82%
Zinsaufwandsquote	9,09%	10,86%	14,33%
Liquidität 3. Grades	194,90%	201,63%	257,95%
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	1627,7 T€	1.241,2 T€	1.451,9 T€
Rentabilität und Gesamterfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	2,75%	2,48%	3,09%
Umsatz	5890,9 T€	5.603,1 T€	6.079,6 T€
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	559,4 T€	381,6 T€	414,2 T€
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	18,91%	18,83%	12,47%
Anzahl der Mitarbeiter	26	29	20,5

2.3.3 Verkürzter Lagebericht

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 Bauvorhabens DIE BURG durchgeführt worden. Darüber hinaus lag der Focus auf die Sanierung von Leerwohnungen für die Neuvermietung.

Aufgrund der im Juni 2000 in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie zum Vorhaben DIE BURG wurden die Planungsleistungen erneut öffentlich ausgeschrieben und am 18.1.2021 nach erfolgreicher Submission vergeben. Der Planungsentwurf erfüllt nunmehr mit seinem strukturellen Ansatz die Nachhaltigkeitskriterien insbesondere hinsichtlich ökologischer, ökonomischer, sozialer und technischer Qualität. Hierbei ist der ganzheitliche Entwurf auf die Reduzierung von Emissionen, die Verminderung von Ressourceninanspruchnahme und die Optimierung von Materiallebenszyklen ausgerichtet. Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt mit Mitteln der Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg. Der Vertrag für die geschlossene Finanzierung wurde am 14.12.2021 mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg unterzeichnet.

Die Lage der Gesellschaft wird im Wesentlichen bestimmt durch die Herausforderungen des sich wandelnden lokalen Mietwohnungsmarktes und des Bauvorhabens 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.

Das Eigenkapital liegt zum 31. Dezember 2021 mit 40,7 % über dem Niveau des Vorjahres (in 2020: 39,3 %).

DIE LUCKENWALDER war zu jedem Zeitpunkt des Berichtsjahres in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe und fristgerecht nachzukommen. Am 31. Dezember 2021 standen flüssige Mittel in Höhe von 1.700,4 Tsd. € zur Verfügung, gegenüber 1.667,4 Tsd. € am 31. Dezember 2020. Somit wurde der geplante Finanzmittelbestand entsprechend des Wirtschaftsplanes 2021 in Höhe von 413 Tsd. € erheblich übertroffen.

Zudem ist eine positive Liquiditätsentwicklung zu verzeichnen, die zu einer Stabilisierung der Liquiditätsreserve für das laufende Geschäft und für künftige Investitionen führte.

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

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

Die Summe der Darlehensvaluten reduzierte sich von 21,7 Mio. € am 31. Dezember 2020 um 0,5 Mio. € auf 21,2 Mio. € zum Bilanzstichtag. In dieser Summe sind die Altschulden in Höhe von 2,7 Mio. € (in 2020: 2,8 Mio. €) und ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 240,5 Tsd. € (in 2020: 254,4 Tsd. €) enthalten.

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

- | | |
|---|----------------|
| ➤ aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von | 5.228,4 Tsd. € |
| ➤ aus dem Verkauf von Grundstücken | 638,0 Tsd. € |
| ➤ aus der Betreuungstätigkeit | 22,8 Tsd. € |
| ➤ aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1,7 Tsd. € |

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind folgende periodenfremde Erträge bzw. wesentliche Beträge enthalten:

- | | |
|---|-------------|
| ➤ Herabsetzung Pauschalwertberichtigung | 17,6 Tsd. € |
| ➤ Versicherungsentschädigungen | 24,0 Tsd. € |

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

- | | |
|---|-------------|
| ➤ Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 33,7 Tsd. € |
|---|-------------|

Der verbleibende Jahresüberschuss nach Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 503.427,28 € wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Auf Grund anstehender Projekte wird davon ausgegangen, dass zumindest mittelfristig ein gewisser personeller Mehrbedarf entsteht, welchen es zu decken gilt. Der Fachkräftemangel nimmt u. a. in der Baubranche zu, so dass die Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträge nicht schnell genug abgearbeitet werden können. Mit Blick auf die längerfristige Personalentwicklung und die Sicherung des Fachkräftebedarfs wird die Erstausbildung laufend fortgesetzt. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 26 Mitarbeiter/innen beschäftigt.

2.3.4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die im Jahr 2018 durch den Aufsichtsrat verabschiedete und durch die Gesellschafterin mitgetragene, aktualisierte langfristige Unternehmensplanung wurde im Jahr 2021 konsequent umgesetzt.

Aufgrund der steigenden Wohnungsnachfrage durch externe Interessenten ging die Planung davon aus, dass im zweiten Halbjahr 2021 die Leerstände im Kernbestand im Rahmen der geplanten Budgets deutlich abgebaut werden können. Dieses Ziel konnte trotz der aktuellen Pandemielage im geplanten Umfang erreicht werden. So dass der Kernbestand mit 1.056 Wohnungen eine Leerstandsquote von 4,8 % (2020: 5,08 %) zum 31.12.2021 zu verzeichnen hatte. Im vollsanierten Bestand beträgt der Leerstand lediglich 2,6 %.

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 anstehender Baumaßnahmen spielen allerdings auch überregionale Faktoren, wie die hohe Auslastung des Bauhandwerks sowie die steigenden Baupreise, eine nicht unerhebliche Rolle.

In 2021 verringerte sich die Zahl der Einwohner in Luckenwalde geringfügig von 21.027 auf 20.992 Personen. Nach dem Stopp des Abwärtstrends in 2012 und einem anschließenden leichten Bevölkerungswachstum hat sich die Einwohnerzahl in den letzten Jahren auf einem Niveau von rund 21.000 stabilisiert.

Die Zahl der Geburten fiel in 2021 mit 135 Personen geringer aus als im Vorjahr (163). Dagegen lag die Zahl der Sterbefälle mit 333 Personen deutlich höher als in 2020 (285). Der Bevölkerungsverlust aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war damit um 76 Personen höher als in 2020.

Das relativ hohe Geburtendefizit (-198 Personen) wurde zu einem großen Teil durch Wanderungsgewinne (163 Personen) kompensiert. Mit 942 Personen zogen fast soviel Menschen nach Luckenwalde wie im Vorjahr (962 Personen). Die Zahl der Fortzüge war mit 779 Personen etwas geringer als in 2020 (816 Personen). Der seit mehreren Jahren zu verzeichnende stabile Wanderungsüberschuss von Luckenwalde kann als Indikator für eine hohe Attraktivität von Luckenwalde als Wohnort gewertet werden.

Die strategische Grundlage für die Stadtentwicklung ist das vor einigen Jahren erarbeitete Positiv-Szenario zur Bevölkerungsentwicklung, das die „Aufbruchstimmung“ in Luckenwalde zum Ausdruck bringt. Luckenwalde ist sich seiner Verantwortung als Mittelzentrum, Kreisstadt und Regionaler Wachstumskern bewusst und ergreift nachhaltig entsprechende Maßnahmen zur Stärkung der Stadt im regionalen Kontext.

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.

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.

Seit dem 24.2.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

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.

2.3.5 Leistungs- und Finanzbeziehungen

2.3.5.1 Aufstellung der von der Stadt Luckenwalde gewährten Darlehen

Darlehen	Stand per 31.12.2020 in €	Tilgung in 2021 in €	Restschuld per 31.12.2021 in €
Darlehen Nr.6707627904 (Altschuldenkredit)	1.267.020,46	88.162,83	1.178.857,63
Darlehen Nr. 6707627912 (Altschuldenkredit)	935.953,06	34.127,98	901.825,08
Darlehen Nr. 6707627920 (Altschuldenkredit)	626.351,00	56.669,15	569.681,85
Gesellschafterdarlehen für die Sanierung der Volksheimsiedlung vom 16.08.2007	254.377,89	13.908,91	240.468,98

2.3.5.2 Gewährte Bürgschaften durch die Stadt Luckenwalde

Bürgschaft	Ursprungsbetrag in €	Restbetrag in €
Ausfallbürgschaft zur Absicherung DKB Kredit Nr. 6706451413 zur Absicherung Baumaßnahme Volsheimsiedlung 3. BA	1.400.000,00	840.806,97

2.3.6. Sponsoringaktivitäten

Sponsoringaktivitäten	46.130,00 T€	
davon:		
Förderung des Sportes	43.750,00 T€	
davon:		
FSV	34.750,00 T€	
Youngster Cup	9.000,00 T€	
Förderung von Kultur	2.380,00 T€	
davon:		
Himmelwelt Openair	2.380,00 T€	
Spendenleistungen	2.000,00 T€	
davon:		
AWO Integrationsstätte Procon	2.000,00 T€	

2.3.7. Kommunalrechtliche Bestimmungen

Prüfung gemäß §§ 91 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 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.

2.3.8. Weitere Informationen**2.3.8.1 Bilanz im 5-Jahresvergleich**

Aktiva	2017	2018	2019	2020	2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	38.723,00	36.690,00	19.229,00	37.701,00	33.033,00
Sachanlagenvermögen	33.977.663,69	34.369.501,13	34.603.372,36	35.261.735,68	35.429.571,58
Finanzanlagen	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.756,58	2.450,00
Anlagevermögen	34.017.536,69	34.407.341,13	34.623.751,36	35.301.193,26	35.465.054,58
Andere Vorräte	1.754.570,61	1.607.722,47	1.512.870,11	1.446.549,91	1.477.019,67
Forderungen/sonstige	230.691,86	692.934,20	480.460,22	530.519,81	434.337,65
Flüssige Mittel	2.617.068,03	1.596.453,11	2.238.759,98	1.667.367,03	1.700.352,29
Umlaufvermögen	4.602.330,50	3.897.109,78	4.232.090,31	3.644.436,75	3.611.709,61
Rechnungsabgrenzungsposten	12.988,39	8.765,89	5.369,64	1.973,39	3.375,00
Summe	38.632.855,58	38.313.216,80	38.861.211,31	38.947.603,40	39.080.139,19
Passiva	2017	2018	2019	2020	2021
gezeichnetes Kapital	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00	2.568.100,00
Kapitalrücklage	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63	4.376.886,63
Gew innrücklagen	4.231.599,78	4.274.717,39	4.316.132,68	4.354.292,96	4.410.229,32
Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus Sonderrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgew inn	2.348.892,02	2.736.950,53	3.109.688,19	3.453.130,74	3.956.558,02
Eigenkapital	13.525.478,43	13.956.654,55	14.370.807,50	14.752.410,33	15.311.773,97
Rückstellungen	183.546,40	164.280,00	155.257,60	162.912,00	189.500,00
Verbindlichkeiten	24.922.705,50	24.191.157,00	24.334.020,96	24.031.805,82	23.578.369,97
Pas. Rechnungsabgrenzungsposten	1.125,25	1.125,25	1.125,25	475,25	495,25
Summe	38.632.855,58	38.313.216,80	38.861.211,31	38.947.603,40	39.080.139,19

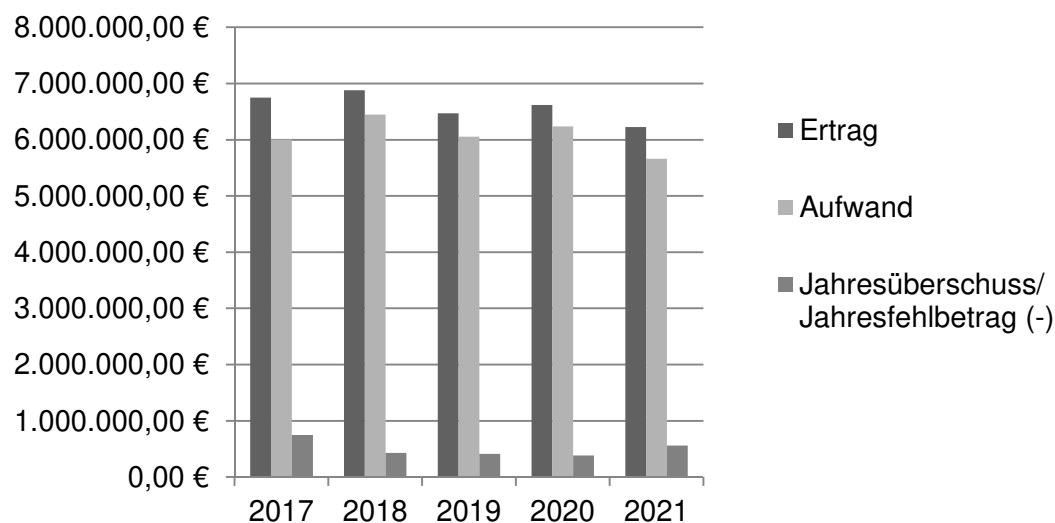
2.3.8.2 Gewinn- und Verlustrechnung im 5-Jahres-Vergleich

Ertrag	2017	2018	2019	2020	2021
Umsatzerlöse	5.889.960,36	6.288.003,89	6.079.558,09	5.603.105,81	5.890.861,21
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	44.850,43	0,00	0,00	0,00	30.469,76
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	222.704,23	250.251,89	213.646,60	218.959,50
Sonstige betriebliche Erträge	815.517,86	367.863,47	137.690,81	801.715,25	83.618,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38,58	212,48	1,30	42,43	1,56
Beteiligungserträge					120,00
Summe	6.750.367,23	6.878.784,07	6.467.502,09	6.618.510,09	6.224.030,59

Aufwand	2017	2018	2019	2020	2021
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	146.848,14	94.852,36	66.320,20	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.873.179,58	2.892.290,93	2.842.169,04	2.309.966,11	2.238.458,42
Personalaufwand	420.516,25	612.405,16	758.087,26	1.054.836,61	1.113.873,42
Abschreibungen	1.032.532,53	1.045.969,89	1.062.956,13	1.584.811,48	1.155.674,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen	847.090,12	975.000,22	553.483,00	670.534,80	681.074,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	823.541,29	769.796,39	740.176,55	548.344,00	475.338,17
steuerlicher Aufwand	6.680,42	5.297,22	1.624,80	2.094,06	248,22
Summe	6.003.540,19	6.447.607,95	6.053.349,14	6.236.907,26	5.664.666,95

	2017	2018	2019	2020	2021
Ertrag	6.750.367,23	6.878.784,07	6.467.502,09	6.618.510,09	6.224.030,59
Aufwand	6.003.540,19	6.447.607,95	6.053.349,14	6.236.907,26	5.664.666,95
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	746.827,04	431.176,12	414.152,95	381.602,83	559.363,64
Gewinn-/Verlustvortrag	1.676.747,68	2.348.892,02	2.736.950,53	3.109.688,19	3.453.130,74
Zuführung/ Entnahme Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Gewinnrücklage gem. § 22 Gesellschaftsvertrag	-74.682,70	-43.117,61	-41.415,29	-38.160,28	-55.936,36
Entnahme aus Sonderrücklagen					
Bilanzgewinn/- verlust (-)	2.348.892,02	2.736.950,53	3.109.688,19	3.453.130,74	3.956.558,02

Gewinn- und Verlustrechnung im 5- Jahres-Vergleich



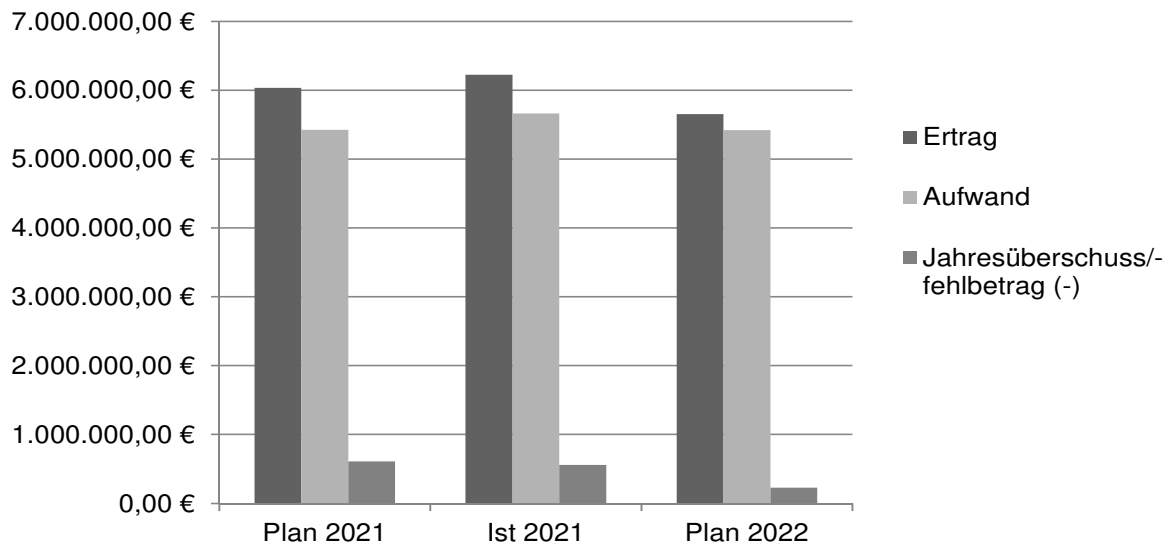
2.3.8.3 Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2022

Ertrag	Plan 2021	Ist 2021	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2022
Umsatzerlöse	5.150.000,00	5.890.861,21	740.861,21	14,39	5.465.000,00
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	218.959,50	218.959,50	0,00	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	27.000,00	30.469,76	3.469,76	12,85	78.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	856.000,00	83.618,56	-772.381,44	-90,23	109.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1,56	1,56	/	0,00
Beteiligungserträge		120,00			0,00
Summe	6.033.000,00	6.224.030,59	190.910,59	3,17	5.652.000,00

Aufwand	Plan 2021	Ist 2021	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2022
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
bezogene Lieferungen und Leistungen	2.198.000,00	2.238.458,42	40.458,42	1,84	2.209.000,00
Personalaufwand	1.058.000,00	1.113.873,42	55.873,42	5,28	1.058.000,00
Abschreibungen	1.081.000,00	1.155.674,56	74.674,56	6,91	1.091.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	590.000,00	681.074,16	91.074,16	15,44	546.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	492.000,00	475.338,17	-16.661,83	-3,39	516.000,00
Steuern	6.000,00	248,22	-5.751,78	-95,86	2.000,00
Summe	5.425.000,00	5.664.666,95	239.666,95	4,42	5.422.000,00

	Plan 2021	Ist 2021	Differenz / €	Differenz / %	Plan 2022
Ertrag	6.033.000,00	6.224.030,59	191.030,59	3,17	5.652.000,00
Aufwand	5.425.000,00	5.664.666,95	239.666,95	4,42	5.422.000,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)	608.000,00	559.363,64	-48.636,36	-8,00	230.000,00

Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Wirtschaftsplan sowie zukünftige Entwicklung anhand des Wirtschaftsplans 2022



2.4 LUBA Luckenwalder Aufbau- und Beschäftigungsgesellschaft mbH

2.4.1 Rahmendaten

- 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 2021 fortgeführt.

3. Anlage Definition Kennzahlen

ML-Brandenburg.de

Anlage 2

Den Kennzahlen zugrunde liegende Formeln und Definitionen

Kennzahl	Formel	Definition der einzelnen Kennziffern
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$	Anlagevermögen: Zum Anlagevermögen gehören nach § 247 Abs. 2 HGB nur die Gegenstände, die bestimmt sind, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen; für Kapitalgesellschaften besteht gemäß § 266 Abs. 2 HGB eine detaillierte Aufgliederungspflicht Bilanzsumme: Die Bilanzsumme ist der Betrag, der sich ergibt, wenn in einer Bilanz sämtliche Aktiva (Gesamtvermögen) oder sämtliche Passiva (Gesamtkapital) addiert werden.
Eigenkapitalquote (ohne SOPO)	$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$	Eigenkapital: § 272 Abs. 1-4 HGB (ohne anteilige SOPO) i.V.m. § 266 Abs. 3 HGB, Zum Eigenkapital zählen jene Mittel, die von den Eigentümern einer Unternehmung zu deren Finanzierung aufgebracht oder als erwirtschafteter Gewinn im Unternehmen belassen wurden. Bilanzsumme: siehe oben
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	aus Bilanz	Ist das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft durch im abgelaufenen Geschäftsjahr oder in vorangegangenen Jahren angesammelte Verluste aufgebraucht und ergibt sich ein Überschuss der Passiva über die Aktiva der Bilanz, so ist gem. § 268 Abs. 3 HGB als letzte Position auf der Aktivseite der Fehlbetrag unter der Bezeichnung "Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag" auszuweisen. In diesem Fall liegt eine bilanzielle Überschuldung vor, was die Pflicht zur Prüfung einer tatsächlichen Überschuldung (Überschuldungsbilanz) nach sich zieht (eventuell Eröffnung eines Insolvenzverfahrens).

Seite 1 von 4

IMI Brandenburg.de

Anlagendeckungsgrad II	$\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfr. Fremdkapital}) \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$	<u>Eigenkapital:</u> siehe oben Fremdkapital: Zum Fremdkapital zählen die in der Bilanz ausgewiesenen Schulden der Unternehmung, d.h. Verbindlichkeiten und Rückstellungen mit Verbindlichkeitscharakter gegenüber Dritten, welche der Finanzierung des Unternehmensvermögens dienen und rechtlich entstanden oder wirtschaftlich verursacht sind; für Kapitalgesellschaften besteht gemäß § 266 Abs. 3 HGB eine detaillierte Aufgliederungspflicht. Langfristiges Fremdkapital steht dem Unternehmen länger als 5 Jahre zur Verfügung. Anlagevermögen: siehe oben
Zinsaufwandsquote	$\frac{\text{Zinsaufwand} \times 100}{\text{Umsatz}}$	<u>Zinsaufwand:</u> Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“, § 275 Abs. 2 Nr. 13 HGB <u>Umsatz:</u> siehe oben
Liquidität 3. Grades	$\frac{\text{Umlaufvermögen} \times 100}{\text{kurzfr. Fremdkapital}}$	<u>Umlaufvermögen:</u> Kurz- und mittelfristige Vermögensgegenstände eines Unternehmens; Kassenbestand, Bankguthaben, Forderungen und Vorräte werden im Umlaufvermögen (§ 266 Abs. 2 HGB) erfasst. <u>Fremdkapital:</u> siehe oben Kurzfristiges Fremdkapital: Zum kurzfristigen Fremdkapital im Sinne dieses Rundschreibens zählen vereinfacht alle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr gemäß § 266 Abs. 3 HGB i.V.m. § 268 Abs. 5 HGB, die Steuerrückstellungen (§ 266 Abs. 3 HGB), die sonstigen Rückstellungen (§ 266 Abs. 3 HGB) sowie die passiven Rechnungsabgrenzungsposten (§ 266 Abs. 3 HGB).

MI.Brandenburg.de

		Als Formel ergibt sich somit: Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr + Steuerrückstellungen + sonstige Rückstellungen + passive Rechnungsabgrenzungsposten = kurzfristiges Fremdkapital <u>Verbindlichkeiten:</u> Verbindlichkeiten zählen zu den Schulden und sind im Gegensatz zu den Rückstellungen prinzipiell dem Grunde und der Höhe nach gewiss. Für Verbindlichkeiten besteht gemäß §§ 242 und 246 HGB Passivierungspflicht, sie sind in der Bilanzgliederung von Kapitalgesellschaften im § 266 Abs. 3 HGB unter C der Passivseite aufgeführt.
Cashflow	Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Zun./ Abn. der langfristigen Rückstellungen + außerordentliche Aufwendungen - außerordentliche Erträge = Cashflow	Der Cashflow zeigt den Zahlungsmittelüberschuss der Periode und stellt den um nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen – welche nicht in derselben Periode zu Einnahmen bzw. Ausgaben führen - bereinigten Geschäftserfolg dar. Der Cashflow soll hier lediglich mit Hilfe der sog. „Praktikerformel“ ermittelt werden. Da bei außerordentlichen Aufwendungen/ Erträgen nicht erkennbar ist, in welchem Umfang sie zahlungswirksam sind, werden sie aus Vorsichtsgründen eliminiert.
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{(\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}) \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$	Jahresüberschuss: § 275 Abs. 2 Nr. 20 HGB bzw. § 275 Abs. 3 Nr. 19 HGB Fremdkapitalzinsen: unter § 275 Abs. 2 Nr. 13 HGB bzw. § 275 Abs. 3 Nr. 12 HGB Bilanzsumme: siehe oben
Umsatz	aus GuV	§ 275 Abs. 2 Nr. 1 HGB bzw. § 275 Abs. 3 Nr. 1 HGB, § 277 Abs. 1 HGB (Vorschriften zu einzelnen Posten der GuV, Umsatzerlöse)

MI.Brandenburg.de

Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	aus GuV	Jahresüberschuss/-fehlbetrag; siehe oben
Personalaufwandsquote	$\frac{\text{Personalaufwand} \times 100}{\text{Umsatz}}$	Personalaufwand: § 275 Abs. 2 Nr. 6 HGB Neben den Löhnen und Gehältern sind in den Personalaufwand die sozialen Abgaben sowie der Aufwand für Altersversorgung einzubeziehen. Bei der Anwendung des Umsatzkostenverfahrens (§ 275 Abs. 3 HGB) ist im Anhang des Jahresabschlusses gemäß § 285 Nr. 8 b HGB der Personalaufwand gegliedert nach § 275 Abs. 2 Nr. 6 HGB anzugeben. Im Konzernanhang ist ebenfalls der Personalaufwand auszuweisen (§ 314 Abs. 1 Nr. 4 HGB). Umsatz: siehe oben
Anzahl der Mitarbeiter	im Berichtsjahr durchschnittlich beschäftigtes Personal	