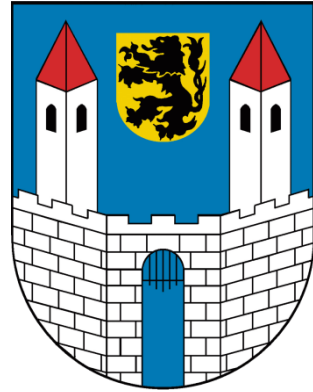


Stadt Weißenfels



BETEILIGUNGSBERICHT

- zum Geschäftsjahr 2018 -

Stand: 31.01.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Abkürzungsverzeichnis.....	3
Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels.....	4
Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2018.....	4
Stadtwerke Weißenfels GmbH	5
Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH.....	17
Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH.....	23
WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH	29
Parken Weißenfels GmbH.....	50
Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels.....	56
KöSa GmbH Weißenfels i.L.....	65
Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb	71
Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR.....	95



Abkürzungsverzeichnis

A	AB-WSF	Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR
	AG	Aktiengesellschaft
	AöR	Anstalt öffentlichen Rechts
E	EAV	Ergebnisabführungsvertrag
	EB SFB	Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels
	EigBVO	Eigenbetriebsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt
G	GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
	GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
H	HGB	Handelsgesetzbuch
K	k.A.	keine Angaben
	KG	Kommanditgesellschaft
	KöSa	KöSa GmbH Weißenfels
	KVG LSA	Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
M	MA	Mitarbeiter
	mbB	Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung
P	P-WSF	Parken Weißenfels GmbH
S	SGB	Sozialgesetzbuch
	SG-SAS	Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH
	SWW	Stadtwerke Weißenfels GmbH
	SWE	Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH
W	Weiwo	Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels
	WP	Wirtschaftsprüfer/Wirtschaftsprüfung
	WWW	WWW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
Z	ZAW	Zweckverband für Abwasserentsorgung Weißenfels



Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels

Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2018

Das KVG LSA verpflichtet die Kommunen zur Erstellung eines Beteiligungsberichtes. Nach § 130 Abs. 2 KVG LSA hat eine Stadtverwaltung dem Stadtrat einen Bericht über die unmittelbaren sowie mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des öffentlichen und privaten Rechts, an denen sie mit mindestens 5 % beteiligt ist, vorzulegen. Für die Stadt Weißenfels sind dies die in der folgenden Übersicht dargestellten Beteiligungen. Diese werden sowohl im Beteiligungshandbuch als auch im Beteiligungsbericht mit Informationen unteretzt.

Ifd. Nr.	Beteiligungen (Anteil ≥ 5%)	Abkürzung	Beteiligungsverhältnis	Anteil WSF
1	Stadtwerke Weißenfels GmbH	SWW	unmittelbar	50,0%
2	Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH	SWE	mittelbar	50,0%
3	Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH	SG-SAS	mittelbar	16,7%
4	WVW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH	WVW	unmittelbar	100,0%
5	Parken Weißenfels GmbH	P-WSF	mittelbar	100,0%
6	Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels	WEIWO	mittelbar	93,2%
7	KöSa GmbH Weißenfels	KöSa	unmittelbar	27,7%
8	Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels	EB SFB	unmittelbar	100,0%
9	Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR	AB-WSF	unmittelbar	100,0%

Darüber hinaus ist die Stadt Weißenfels an folgenden Unternehmen bzw. Verbänden beteiligt:

Ifd. Nr.	Beteiligungen
10	Kommunale IT-UNION e.G.
11	Kommunalwirtschaft Sachsen-Anhalt GmbH
12	MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH
13	envia Mitteldeutsche Energie AG
14	Zweckverband für Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg
15	Abwasserzweckverband Naumburg
16	Kommunale Wasserversorgung Hohenmölsen GbR



Stadtwerke Weißenfels GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: invra Treuhand AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SWW

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
AKTIVA	68.109	67.969
Anlagevermögen	55.915	53.077
Immaterielle Vermögensgegenstände	27	43
Sachanlagen	54.928	52.984
Finanzanlagen	959	50
Umlaufvermögen	12.125	14.783
Vorräte/Vorratsvermögen	115	116
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.676	13.007
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	335	1.660
Rechnungsabgrenzungsposten	69	109
PASSIVA	68.109	67.969
Eigenkapital	25.224	25.254
Gezeichnetes Kapital	15.830	15.830
Kapitalrücklage	4	4
Gewinnrücklagen	5.920	5.391
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.470	4.029
Bau- und Ertragszuschüsse	960	1.118
Rückstellungen	2.594	4.796
Verbindlichkeiten	37.660	35.178
Rechnungsabgrenzungsposten	1.672	1.622



Gewinn- und Verlustrechnung der SWW

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
Umsatzerlöse	56.619	55.969
Bestandsveränderungen	3	-6
sonstige aktivierte Eigenleistungen	174	134
sonstige betriebliche Erträge	180	302
Gesamterträge	56.977	56.399
Materialaufwand	43.949	43.511
Rohergebnis	13.028	12.888
Personalaufwand	1.051	953
Abschreibungen	4.127	4.119
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.103	2.430
Betriebsergebnis (EBIT)	5.746	5.385
Erträge aus Beteiligungen	207	160
Erträge aus Gewinnabführung	-559	2.184
Zinsen und ähnliche Erträge	80	18
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	475	646
Finanzergebnis	-747	1.716
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.999	7.101
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.511	1.700
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	18	1.373
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	3.470	4.029

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum des Gesellschafterbeschlusses: 12.06.2019
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: invra Treuhand AG
- Ergebnisverwendung:
 - 1) 3.470 T€ Feststellung Jahresüberschuss
 - 2) 4.000 T€ Ausschüttung (gem. Anteile),
 - 3)...530 T€ Entnahme aus Gewinnrücklage



Grundlagen

Die Stadtwerke Weißenfels GmbH leistet den wesentlichen Teil zur kommunalen Daseinsvorsorge für die Stadt Weißenfels.

Dabei bilden die Bereiche Energie- und Wasserversorgung die Schwerpunkte der Unternehmenstätigkeit. Die Versorgung von regionalen aber auch überregionalen Verbrauchern der Sparten Strom und Gas sind ein Bestandteil des Geschäftsmodells. Weitere Bestandteile des Geschäftsmodells sind die Erzeugung und Lieferung von Trinkwasser und Fernwärme. Im Rahmen der Wärmeerzeugung wird ein Teil des vertriebenen Stroms durch KWK-Anlagen erzeugt. Schwerpunkte des regionalen Versorgungsgebietes sind die Stadt Weißenfels in der Struktur nach der Umsetzung der Gemeindegebietsreform sowie die Ortsteile der angrenzenden Städte Hohenmölsen und Lützen.

Die Trinkwasserzielplanung wird quantitativ und qualitativ bis zum Jahr 2035 weiter planmäßig umgesetzt.

Die Aktivitäten im Stromnetz zur Stabilisierung der Versorgungssicherheit lagen vor allem in der Auswechslung von Ortsnetzstationen und Mittelspannungskabel in den Ortsteilen Burgwerben und Tagewerken der Stadt Weißenfels. Weiterhin wurden Mittelspannungsfreileitungen im Bereich Tschirnhügel der Stadt Weißenfels durch Mittelspannungskabel ersetzt.

Darüber hinaus werden die planmäßige Erneuerung und der Ersatz von Mittelspannungskabeln fortgeführt.

Mit dem Audit im November 2018 wurde die bestehende Zertifizierung nach ISO 50001 bestätigt. Das Zertifikat schließt lückenlos an das Vorgängertzertifikat an und ist vom 03.12.2018 bis zum 20.08.2021 erneut erteilt. Damit erfolgte die zielgerichtete Fortsetzung der Erreichung der Energieeffizienzziele. Schwerpunkt der Arbeiten ist die Fortsetzung der Programme zur Erneuerung der Hausanschlussstationen in fernwärmeversorgten Immobilien sowie der bestehenden Fernwärmeversorgungsleitungen. Insbesondere das Versorgungsgebiet Weißenfels-Nord mit einem Fernwärmeleitungsbestand aus den 1960er Jahren wird über ein mehrjähriges Programm saniert.

In der Trinkwassererzeugung und -verteilung werden bei Erneuerungsmaßnahmen hocheffiziente Pumpen zum Einsatz gebracht.

Ziel der wirtschaftlichen Betätigung war, den Unternehmenswert zu erhalten. Dabei spielen die Konzentration auf Geschäftsfelder sowie die Entwicklung von profitabilem und nachhaltigem Wachstum eine zentrale Rolle. Es wurden strategische Wachstumsperspektiven formuliert und stetig weiterentwickelt. Insbesondere finden solche Geschäftsfelder eine Berücksichtigung, deren Wettbewerbspositionen und Leistungsfähigkeit nachhaltige Entwicklungschancen bieten.

Um weitere Wachstumsperspektiven aufzuzeigen, bewerben sich die Stadtwerke Weißenfels um auslaufende Konzessionen im Gas- und Strombereich. Seit 01. Januar 2018 sind die Stadtwerke Weißenfels mit 10% wirtschaftlicher Miteigentümer an der Windpark Großkorbetha GmbH & Co. KG.

In Weißenfels wird die Entwicklung der Elektro-Mobilität durch den Bau von öffentlichen La-

demöglichkeiten bedarfsorientiert weiterhin unterstützt.

Die Digitalisierung der Energiewende steckt die Rahmenbedingungen zum Einsatz intelligenter Messsysteme (Smart-Meter) ab. Für den Messstellenbetrieb stellt dies eine neue Herausforderung dar. Der Einbau der Smart Meter erfolgt durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Dazu ist die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH Mitglied in einer Arbeitsgemeinschaft regionaler Versorger und weiterer Stadtwerke, um bei der Beschaffung und der Installation von intelligenten Messsystemen aus dieser Kooperation zu profitieren. Bis zum gesetzlichen Start werden die internen Prozesse weiter optimiert. Mit der Umrüstung von modernen Messeinrichtungen haben die Stadtwerke Weißenfels bereit 2018 begonnen, 700 moderne Messeinrichtungen wurden bereits installiert. Im Jahr 2019 ist der Einbau von weiteren 770 modernen Messeinrichtungen geplant.

Berichterstattungssysteme für Ist- und Planungsrechnungen verbinden zeitnah und zielorientiert strategische und operative Elemente. Zentrale Steuerungskennzahlen und Messgrößen zur Begutachtung der Wertentwicklung sind das EBIT¹, der Strom- und Gasabsatz und die Wasserabgabe.

Grundsatzentscheidungen über Investitionen, Markterschließungen und andere Projekte werden in der Jahres- und Mittelfristplanung in ihren Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung dargestellt und wirtschaftlich bewertet. Hierzu werden durch die technischen und kaufmännischen Dienstleistungen der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH Vorschläge und Planungsansätze in Verbindung mit der Investitionsrichtlinie der Stadtwerke Weißenfels GmbH entwickelt und nach Bestätigung umgesetzt.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Markt im nichtregulierten Bereich für die Lieferung von Strom und Gas war weiterhin starkem Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Neue Wettbewerber sind in den Markt eingetreten und bereits am Markt bestehende Energieversorger haben ihre vertrieblichen Aktivitäten erweitert. Für die Geschäftsfelder Wasser- und Wärmeversorgung bestimmen andere Rahmenbedingungen die Entwicklung. So nehmen Fragen der Qualität des bereitgestellten Wassers bzw. der Härte oder anderer geregelter Bestandteile an Bedeutung zu. Ebenso setzen geänderte gesetzliche Regelungen der Wohnungswirtschaft neue Bedingungen für die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser.

Geschäftsverlauf und Lage

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Jahr 2017 um T€ 650 erhöht und betragen nach Abzug der Stromsteuer und Energiesteuer T€ 56.619 (Vorjahr T€ 55.969). Auf die einzelnen Sparten entfallen Umsatzerlöse für Stromverkauf und Dienstleistung für das Stromnetz in Höhe von T€ 28.620, für Gasverkauf und Dienstleistung für das Gasnetz in Höhe von

¹ Jahresüberschuss + Steuern vom Einkommen und Ertrag + Zinsen und ähnliche Aufwendungen – Zinsen und ähnliche Erträge.



T€ 14.811, für Wasserverkauf T€ 6.348, für Wärmeverkauf T€ 4.197, für Dienstleistungen T€ 39 und sonstige Nebenerlöse T€ 2.604.

Strom

Verkaufsergebnisse

Der Stromverkauf liegt mit insgesamt 167,8 Mio kWh um 11,0 Mio kWh höher als im Vorjahr. Außerhalb unseres Konzessionsgebietes ist ein Zuwachs vor allem im Sonderkundenbereich zu verzeichnen. Der verstärkte Wettbewerb im Tarif- und Sonderkundenbereich setzt sich weiter fort. Der Online-Tarif über das Internet wird weiterhin sehr gut angenommen.

Der Umsatz beträgt nach Abzug der Stromsteuer T€ 28.084 (Vorjahr T€ 27.128). Die Steigerung lag mengenbedingt um T€ 956 über dem Vorjahr. Die Stromtarife sind seit dem 1. Februar 2017 unverändert.

Stromsteuer

Die Stromsteuer wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Strom sind T€ 2.903 (Vorjahr T€ 2.676) Stromsteuer für das Geschäftsjahr 2018 an das Hauptzollamt abzuführen.

Strombezug

Der Stromeinkauf erfolgte im Jahr 2018 über einen Rahmenvertrag mit der envia Mitteldeutsche Energie AG. Weiterhin wurde der Strombedarf 2018 aus regenerativen Energien gedeckt. Für die Jahre 2018 bis 2020 sind Bandlieferungen mit verschiedenen Händlern vereinbart worden. Der bis zum 31.12.2019 mit der envia Mitteldeutsche Energie AG bestehende Dienstleistungsvertrag zum Portfolio- und Bilanzkreismanagement wurde bis zum 31.12.2022 verlängert.

Stromverteilung

Das Stromverteilungsnetz ist an die Tochtergesellschaft Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH verpachtet, die dieses betreibt. Die Stadtwerke Weißenfels erzielen Einnahmen aus Pacht- und Dienstleistungsentgelten, diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 113 im Wesentlichen aus Dienstleistungsentgelt erhöht.

Erdgas

Verkaufsergebnisse

Der Erdgasverkauf für Tarifkunden war um 42,7 Mio kWh witterungsbedingt und wegen dem Auslaufen von Rahmenverträgen in fremden Netzen niedriger als im Vorjahr. Im Sonderkun-

denbereich ist eine Erhöhung um 52,8 Mio kWh auf 138,7 Mio kWh zu verzeichnen. Es konnten Verträge mit verschiedenen Sonderkunden außerhalb des Konzessionsgebietes neu abgeschlossen werden. Der Erdgasabsatz lag insgesamt mit 290,3 Mio kWh um 10,2 Mio kWh über dem Vorjahr.

Der Umsatz beträgt T€ 14.811 (Vorjahr T€ 15.151) nach Abzug der Energiesteuer. Die Verringerung des Umsatzes um T€ 340 ist vor allem auf den mengenbedingten Rückgang im Tarifikundenbereich zurückzuführen. Die Gastarife sind seit dem 1. Januar 2017 konstant.

Energiesteuer

Die Energiesteuer wurde entsprechend dem Energiesteuergesetz für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Gas sind T€ 1.813 (Vorjahr T€ 1.777) Energiesteuer für das Geschäftsjahr 2018 an das Hauptzollamt abzuführen.

Erdgasbezug

Die Stadtwerke Weißenfels GmbH ist in dem Bilanzkreis Bernburg organisiert. Die Bilanzkreisführung erfolgt über einen Dienstleister. Für die Jahre 2018 bis 2022 wurden bei verschiedenen Händlern Blockprodukte gesichert. Zum Portfolioausgleich und für Mengenanpassungen bei der Nominierung ist ein Vertrag für Day-Ahead-Produkte abgeschlossen worden. Für Sonderkunden sind Festpreisangebote verhandelt worden.

Gasverteilung

Das Gasverteilungsnetz ist an die Tochtergesellschaft Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH verpachtet, die dieses betreibt. Die Stadtwerke Weißenfels erzielen Einnahmen aus Pacht- und Dienstleistungsentgelten, die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 272 (im Wesentlichen T€ 167 aus Pachtentgelt wegen Kapitalkostenaufschlag) gestiegen sind.

Wasser

Verkaufsergebnisse

Im Jahr 2018 wurden 3.772 Tm³ verkauft, das sind 149 Tm³ Trinkwasser mehr als im Vorjahr. Sowohl im Sonderkundenbereich (39,4 Tm³ mehr), im Tarifikundenbereich (68,5 Tm³ mehr) als auch der Absatz an Wiederverkäufer (41,3 Tm³ mehr) ist witterungsbedingt höher als im Vorjahr. Demzufolge ist der Umsatz aus der Wasserabgabe auf T€ 6.348 um T€ 221 gegenüber dem Vorjahr (T€ 6.127) gestiegen. Die Trinkwasserpreise sind seit dem 1. Januar 2013 konstant.

Wasserwerke

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus den Stadtwerken Weißenfels eigenen Wasserwerken „Markwerbener Wiese“ und „Leißling“.

Fernwärme

Verkaufsergebnisse

Der Fernwärmeverkauf 2018 ist gegenüber dem Vorjahr mit 49,9 Mio kWh um 2,1 Mio kWh witterungsbedingt niedriger. Der Umsatz beträgt T€ 4.197 (Vorjahr T€ 4.308) und hat sich gegenüber dem Vorjahr mengenbedingt um T€ 111 verringert. Die Fernwärmepreise werden entsprechend der Preisgleitklausel in den Fernwärmelieferverträgen vierteljährlich angepasst.

Fernwärmeerzeugung

Die Fernwärmeerzeugung erfolgt in drei Heizkraftwerken und in weiteren kleineren Heizungsanlagen. Dabei wird der wesentliche Teil der Wärmeerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt.

Dienstleistungen

Der Umsatz aus dem Dienstleistungsvertrag zur kaufmännischen und technischen Betriebsführung mit der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 120 erhöht und beträgt T€ 3.776.

Geschäftsergebnis

Das EBIT (Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern) beträgt T€ 5.376 (Vorjahr T€ 6.357) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 981 verschlechtert. Nach Berücksichtigung des Zinsergebnisses und der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.470 (Vorjahr T€ 4.029). Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Bildung der Rückstellung für Drohverluste Strom (T€ 800) verschlechtert.

Geschäftsprozesse

Maßnahmen des Energiemanagementsystems nach ISO 50001 werden weiterhin planmäßig, unter Beteiligung der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH entwickelt und umgesetzt.

Investitionen und Finanzierung

Die durchgeführten Investitionen dienen dem Ausbau beziehungsweise der Erneuerung der Versorgungsanlagen in den erdgas- und wasserversorgten Kommunen sowie der wärmeversorgten Einrichtungen und des Stromnetzes im Stadtgebiet Weißenfels. Sie betrugen insgesamt T€ 6.056 (Vorjahr T€ 4.696).

Von den Investitionen in das Anlagevermögen entfallen T€ 631 auf die Gasversorgung, T€ 2.670 auf die Wasserversorgung, T€ 1.492 auf die Stromversorgung, T€ 1.154 auf die Wärmeversorgung und T€ 108 auf die gemeinsamen Bereiche.

Weiterhin beteiligen sich die Stadtwerke Weißenfels an der WGK Windenergie Großkorbetha GmbH & Co KG, in die in 2018 T€ 909 als Finanzanlage investiert wurde.

Insgesamt wurden im Jahr 2018 T€ 6.965 ins Anlagevermögen und in Finanzanlagen investiert.

Zur Finanzierung der Auszahlungen für Investitionen dienten im Berichtszeitraum aufgenommene Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 3.000. Die bestehenden Darlehen wurden planmäßig in Höhe von T€ 3.253 getilgt. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.258 auf T€ -598 verringert.

Vermögenslage

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens (ohne Finanzanlagen) am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 78,02 % auf 80,82 % erhöht. Die Eigenkapitalquote unter Hinzurechnung von zwei Dritteln der passivierten Bau- und Ertragszuschüsse ist von 38,3 % auf 38,0 % gesunken.

Rechnungsmäßiges Unbundling

Auf Grundlage des § 6b Abs.3 des EnWG wurden getrennte Konten für die Tätigkeiten Elektrizitätsverteilung, Gasverteilung, Andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors, Andere Tätigkeiten innerhalb des Gassektors und Andere Tätigkeiten außerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors geführt. Wesentliche Aufwendungen und Erträge werden diesen Tätigkeiten direkt zugeordnet. In den Fällen, wo dies nicht oder nur mit unververtretbarem Aufwand möglich war, erfolgte die Zuordnung unter Anwendung sachgerechter Schlüssel. In der gleichen Weise wurde auch bei der Zuordnung von Aktiv- bzw. Passivpositionen in den Bilanzen verfahren.

Mitarbeiter

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 waren 17 Beschäftigte inklusive der Geschäftsführung im Unternehmen tätig. Das Durchschnittsalter Ende 2018 beträgt 48 Jahre. Der Personalaufwand in Höhe von T€ 1.051 liegt mit T€ 98 über dem Vorjahr.

Chancen- und Risikobericht

Chancenbericht

Ziel für die Stadtwerke Weißenfels GmbH ist es, durch die regionale Bezogenheit als Dienstleister vor Ort die Kunden zu halten, neue Kunden außerhalb des Versorgungsgebietes zu akquirieren und von den angebotenen Produkten zu überzeugen. Darüber hinaus bietet die Teilnahme an Ausschreibungswettbewerben für die zeitlich befristete Lieferung von Strom und Gas Chancen bei der Gewinnung von neuen Kunden.

Die Tochtergesellschaft Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH hat ihre Grundzuständigkeit für den intelligenten Messstellenbetrieb im Konzessionsgebiet der Stadtwerke Weißenfels GmbH zum 30. Juni 2017 erklärt.

Über die Entwicklung und Umsetzung neuer Geschäftsfelder oder der Erweiterung des Netzgebietes werden gute Grundlagen zur Zukunftsfähigkeit des Unternehmens geschaffen.

Risikobericht

Risikomanagement

Als zentrales Steuerungsorgan zur Risikoüberwachung ist gemeinsam mit den Fachabteilungen der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH eine Betriebsanweisung erarbeitet worden, über die eine Sicherstellung der für alle Bereiche einheitlichen und vollständigen Risikobewertung sowie die Aufbereitung und Berichterstattung an die Unternehmensleitung erfolgt.

Die identifizierten Risiken sind in Form eines Risikoinventars tabellarisch zusammengefasst und einer Bewertung nach Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Schadenshöhe unterzogen worden. Darüber hinaus sind Gegenmaßnahmen definiert worden, welche die identifizierten Risiken vermeiden bzw. verringern sollen. Die Bewertung der Risiken erfolgte unter Berücksichtigung dieser Gegenmaßnahmen (Nettobewertung).

Das Risikohandbuch wird in regelmäßigen Abständen mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt.

Die Stadtwerke Weißenfels GmbH ist in die Risikoberichterstattung der envia Mitteldeutsche Energie AG und der Gelsenwasser AG eingebunden.

Der Fortbestand des Unternehmens ist auf der Grundlage der aktuellen Risikobewertung nicht gefährdet. Für mögliche Schadens- und Haftungsfälle sind Versicherungen abgeschlossen, die die Auswirkungen auf das Unternehmen begrenzen.

Regulierung

Durch die Landesregulierungsbehörde für Elektrizität und Gas Sachsen-Anhalt werden die Erlösobergrenzen für den Gas- und Stromnetzbetrieb gemäß Anreizregulierungsverordnung bestimmt. Die Erlösobergrenzen für Gas und Strom werden jährlich fortgeschrieben und wurden für 2013 im Strom um den zu übertragenden Erlösobergrenzenanteil aus Netzüber-



nahme erweitert. Die vorgelagerten Netzkosten werden jährlich angepasst.

Im Jahr 2012 ist der Antrag für die 2. Regulierungsperiode Strom gestellt und damit die Erlösobergrenze für die Jahre 2014-2018 ermittelt worden. Das Genehmigungsverfahren Strom für die 2. Regulierungsperiode ist im März 2017 abgeschlossen worden. Der Antrag auf Teilnahme am vereinfachten Verfahren gemäß Anreizregulierungsverordnung für die 2. Regulierungsperiode Gas ist für die Jahre 2013-2017 genehmigt worden, der Genehmigungsbescheid Gas für die 2. Regulierungsperiode liegt vor.

Der Antrag zum Genehmigungsverfahren 3. Regulierungsperiode Strom für die Jahre 2019-2023 wurde in 2017 bei der Landesregulierungsbehörde für Elektrizität und Gas Sachsen-Anhalt eingereicht, eine Rückmeldung liegt noch nicht vor.

Der Antrag zum Genehmigungsverfahren 3. Regulierungsperiode Gas für die Jahre 2018-2022 wurde in 2016 bei der Landesregulierungsbehörde für Elektrizität und Gas Sachsen-Anhalt eingereicht, eine Rückmeldung liegt noch nicht vor.

Die wirtschaftlichen Folgen dieser Festlegungen bleiben aufgrund bestehender Pacht-, Dienstleistungs- und Ergebnisabführungsverträge mit der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH für die Gesellschaft unmittelbar relevant. Eine weitere Verbesserung der Effizienz des Netzbetriebes ist unerlässlich, um den Anforderungen der Anreizregulierung gerecht zu werden. Im Bereich der kaufmännischen und technischen Dienstleistungen der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH muss die Effizienz des Netzbetriebes weiter optimiert werden.

Preisänderungsrisiken

Im Energiehandel erlangt die Beobachtung der Preisentwicklung auf den Beschaffungsmärkten aufgrund neuer Absatzstrukturen einen erhöhten Stellenwert im Rahmen des Risikomanagements.

Prognosebericht

Die Stadtwerke Weißenfels werden auch im Jahr 2019 eine zuverlässige Energieversorgung sichern. Dazu wurden diverse Einzelverträge zur Beschaffung von Strom und Gas geschlossen, insbesondere für vertraglich gebundene Endkunden. Die Stadtwerke Weißenfels GmbH hat sich einem Netzwerk der Energieversorgungsunternehmen zur Problemstellung der Verbesserung der Energieeffizienz angeschlossen. Neben den Netzwerkplattformen innerhalb der enviaM-Gruppe und der Gelsenwasser AG wird eine Beteiligung innerhalb eines Netzwerkes im Burgenlandkreis unter Führung der IHK Halle-Dessau angestrebt.

Die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2019 wurde unter sorgfältiger Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region, der Einwohnerentwicklung sowie unter Berücksichtigung der Fortschreibung von Gesetzen und der zu erwartenden weiteren Veränderungen des Energiemarktes erarbeitet.

Für die Erhaltung und den Ausbau des vorhandenen Anlagevermögens sollen für alle Sparten im Jahr 2019 insgesamt T€ 7.826 investiert werden. Hiervon entfallen T€ 248 auf den Bau zwei neuer BHKW-Anlagen am Standort in Weißenfels Novalisstraße und Kugelberg, T€ 367 auf die Erweiterung des Fernwärmenetzes im Bereich der Herderschule und T€ 520 auf Ersatzmaßnahmen im Fernwärmenetz. Im Bereich Trinkwasser werden Investitionen für die Netzstabilisierung sowie für Neubau- und Ersatzmaßnahmen in Netze und Hausanschlüsse in Höhe von T€ 2.062 getätigt. Im Strombereich werden insgesamt T€ 1.305 investiert. Für Ersatz- und Sanierungsinvestitionen in das Mittel- und Niederdrucknetz Gas werden T€ 1.853 investiert. Für gemeinsame Bereiche sind T€ 1.160 geplant. Die Finanzierung soll aus Kreditaufnahmen und Eigenmitteln erfolgen.

Durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH werden die wesentlichen Geschäftsprozesse für die Stadtwerke Merseburg GmbH, die Technischen Werke Naumburg GmbH und die Stadtwerke Weißenfels GmbH erbracht.

Der Fernwärmeabsatz wird durch den Bevölkerungsrückgang und die weitere Umsetzung der Energieeinsparverordnung im Gebäudesektor voraussichtlich rückläufig sein.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Wassersparte ist von der Fortsetzung des Verkaufs der erreichten Abgabemenge abhängig.

In der Strom- und Gasversorgung wird der Wettbewerb weiter sehr hoch sein, was zu weiteren Kundenverlusten führen kann.

Der Online-Tarif für Strom wird weiterhin erfolgreich auch über das Versorgungsgebiet hinaus angeboten.

Im Bereich der Gasversorgung ist ebenfalls der Online-Tarif von großem Interesse. Das seit 2018 angebotene Gasfestpreisprodukt „VOLLGAS“, was eine Laufzeit bis Ende 2019 hat, wird von 1.135 Kunden genutzt. Dieses Festpreisprodukt wird über das Jahr 2019 weiterentwickelt, um somit im Gasbereich die Kunden weiter zu binden.

Ziel ist es, trotz des enormen Kostendrucks die Akzeptanz und das betriebswirtschaftliche Ergebnis des Unternehmens durch Zuverlässigkeit, Service und Nähe in der Region weiter zu halten. Weiterhin werden in 2019 Kundenrückholaktionen gestartet, um die Umsätze des Unternehmens in den Bereichen Strom und Gas zu stärken.

Das geplante EBIT 2018 in Höhe von € 6,8 Mio konnte auf Grund der Einstellung von Drohverlusten Strom und von Rückstellungen auf das Regulierungskonto Strom nicht erreicht werden und hat sich auf € 5,4 Mio verringert. Die Absatzmengen im Strom in Höhe von 170,6 Mio kWh liegen mit 18,6 Mio kWh über der prognostizierten Menge von 152,0 Mio kWh. Für Gas konnte die geplante Menge in Höhe von 311,1 Mio kWh witterungsbedingt um 20,8 Mio kWh nicht abgesetzt werden. Es wurden 290,3 Mio kWh Gas verkauft. Im Wasser ist durch den warmen Sommer ein Anstieg der geplanten Menge von 3.607,0 Tm³ um 165,0 Tm³ auf 3.772,0 Tm³ zu verzeichnen.

Im Jahr 2019 wird das geplante EBIT bei € 5,9 Mio erwartet. In der Planung der Stadtwerke Weißenfels GmbH 2019 sind die Absatzmengen für Strom in Höhe von 133,3 Mio kWh, für Gas in Höhe von 248,2 Mio kWh und für Wasser in Höhe von 3.541,0 Tm³ prognostiziert.

Das Engagement des Unternehmens in der regionalen Kultur- und Sportlandschaft sowie im sozialen Bereich wird ebenfalls zur Sicherung der regionalen Marktposition beitragen.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SWW [Anzahl der MA = Köpfe]	2018	2017
Mitarbeiter	15	16
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

Das KVG LSA verlangt im Rahmen des Beteiligungsberichtes die Information bezüglich der Gesamtbezüge von Mitgliedern der Gesellschaftsorgane (§ 130 Abs. 2). Diese sind gemäß § 285 Nr. 9 Buchst. a HGB – unter Berücksichtigung von § 286 Abs. 4 HGB – offenzulegen.

Organe der SWW [Angaben in T€]	2018	2017
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	22	15

Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: invra Treuhand AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
AKTIVA	7.440	7.476
Umlaufvermögen	5.780	5.787
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	5.196 584	5.195 591
Rechnungsabgrenzungsposten	1.661	1.690
PASSIVA	7.440	7.476
Eigenkapital	28	28
Gezeichnetes Kapital Gewinnrücklagen	25 3	25 3
Rückstellungen	3.053	2.431
Verbindlichkeiten	2.700	3.426
Rechnungsabgrenzungsposten	1.659	1.591



Gewinn- und Verlustrechnung der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
Umsatzerlöse	21.246	23.068
sonstige betriebliche Erträge	13	3
Gesamterträge	21.259	23.071
Materialaufwand	21.677	22.054
Rohergebnis	-417	1.018
Personalaufwand	30	70
sonstige betriebliche Aufwendungen	100	83
Betriebsergebnis (EBIT)	-547	865
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12	15
Finanzergebnis	-12	-15
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-559	850
außerordentliche Erträge		
außerordentliche Aufwendungen		
außerordentliches Ergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	0	-1.334
Aufgrund eines EAV abgeführter Gewinn	559	-2.184
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	0

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 12.06.2019
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: invra Treuhand AG
- Ergebnisverwendung: Verlustausgleich von SWW (gem. EAV)



Grundlagen

Aufgabe der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH ist der Betrieb, einschließlich Unterhaltung sowie Entscheidung über die Errichtung und den Ausbau der Verteilungsanlagen für Elektrizität und Gas ihrer Gesellschafterin, der Stadtwerke Weißenfels GmbH, auf Grundlage eines Pacht- und Dienstleistungsverhältnisses. Mit der Gesellschafterin besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Ziel ist es, die sichere und stabile Gas- und Stromversorgung für die Konzessionsgemeinden der Gesellschafterin, Stadtwerke Weißenfels GmbH, zu gewährleisten.

Berichterstattungssysteme für Ist- und Planungsrechnungen verbinden zeitnah und zielorientiert strategische und operative Elemente. Zentrale Steuerungskennzahlen und Messgrößen zur Begutachtung der Wertentwicklung sind das Ergebnis nach Steuern (vormals das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) und die durchgeleitete Menge des Strom- und Gasabsatzes.

Die Erlösobergrenzen für den Gas- und Stromnetzbetrieb sollen gemäß Anreizregulierungsverordnung eingehalten werden. Die Erlösobergrenzen Gas und Strom sind ebenfalls Steuerungsvorgaben für die Berichterstattung.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft als Netzbetreiber ist in seiner Fortführung vom Bestand der gegebenen vertraglichen Rahmenbedingungen abhängig. Wesentlich in diesem Zusammenhang sind die Pacht- und Dienstleistungsverträge mit der Gesellschafterin und die Konzessionsverträge zwischen der Gesellschafterin und den Konzessionsgemeinden.

Durch die Landesregulierungsbehörde für Elektrizität und Gas Sachsen-Anhalt werden die Erlösobergrenzen für den Gas- und Stromnetzbetrieb gemäß Anreizregulierungsverordnung bestimmt. Die Erlösobergrenzen für Gas und Strom werden jährlich fortgeschrieben und wurden für 2013 im Strom um den zu übertragenden Erlösobergrenzenanteil aus Netzübernahme erweitert. Die vorgelagerten Netzkosten werden jährlich angepasst.

Der Antrag zum Genehmigungsverfahren 3. Regulierungsperiode Strom für die Jahre 2019-2023 wurde in 2017 bei der Landesregulierungsbehörde für Elektrizität und Gas Sachsen-Anhalt eingereicht, eine Rückmeldung liegt noch nicht vor.

Der Antrag zum Genehmigungsverfahren 3. Regulierungsperiode Gas für die Jahre 2018-2022 wurde in 2016 bei der Landesregulierungsbehörde für Elektrizität und Gas Sachsen-Anhalt eingereicht, eine Rückmeldung liegt noch nicht vor.

Geschäftsverlauf und Lage

Die Umsatzerlöse für die Stromnetznutzung in Höhe von T€ 15.569 (im Vorjahr T€ 16.946) und für die Gasnetznutzung in Höhe von T€ 5.483 (im Vorjahr T€ 5.937) basieren auf den genehmigten bzw. beantragten Netznutzungsentgelten der Landesregulierungsbehörde Sachsen–Anhalt. In den Umsatzerlösen sind Nebenerlöse in Höhe von T€ 194 (Strom T€ 146 und Gas T€ 48) enthalten.

Im Gasnetz wurde eine Menge in Höhe von 432,9 Mio kWh (im Vorjahr 460,3 Mio kWh) transportiert. Davon wurden für die Stadtwerke Weißenfels GmbH 326,1 Mio kWh (im Vorjahr 338,0 Mio kWh) und für fremde Händler 106,8 Mio kWh (im Vorjahr 122,3 Mio kWh) verteilt.

Insgesamt wurden 189,3 Mio kWh (im Vorjahr 193,3 Mio kWh) durch das Stromnetz geleitet. An die Stadtwerke Weißenfels wurden 103,5 Mio kWh (im Vorjahr 103,0 Mio kWh) und an fremde Händler 85,8 Mio kWh (im Vorjahr 90,3 Mio kWh) in Rechnung gestellt.

Die Umsatzerlöse im Bereich Gas in Höhe von T€ 5.531 haben sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 5.985) wesentlich um insgesamt T€ 454 vermindert. Wegen geringerer Mengen im Leistungszeitraum 2018 (T€ 315) und geringerer Nachberechnungen für Vorjahre (T€ 154) ergaben sich geringere Umsatzerlöse für die Gasnetznutzung in Höhe von T€ 554 (in 2018 T€ 5.148, in 2017 T€ 5.702). Die Erlöse aus Mehr- und Mindermengen in Höhe von T€ 335 (Vorjahr T€ 235) haben sich um T€ 100 erhöht.

Es ergaben sich im Geschäftsjahr mengenbedingt Mehrerlöse im Bereich Gas im Vergleich zu der genehmigten Erlösobergrenze in Höhe von T€ 198. Wegen der Verrechnung mit den Mindererlösen aus der 2. Regulierungsperiode wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 49 gebildet.

Die Umsatzerlöse im Bereich Strom in Höhe von T€ 15.715 verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 17.084) um insgesamt T€ 1.369. Im Wesentlichen resultierte das aus mengenbedingt geringeren Erlösen für die Stromnetznutzung und Zuführung zum Regulierungskonto in Höhe von T€ 1.414 (in 2018 T€ 15.396, in 2017 T€ 16.810). Die Erlöse aus Mehr- und Mindermengen in Höhe von T€ 173 (Vorjahr T€ 136) haben sich um T€ 37 erhöht.

Es ergaben sich im Geschäftsjahr Mehrerlöse im Bereich Strom im Vergleich zu der genehmigten Erlösobergrenze in Höhe von T€ 538, diese sind in voller Höhe zurückgestellt worden.

Geschäftsergebnis

Das Ergebnis vor Gewinnabführung beträgt T€ -559 (Vorjahr T€ 2.184) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.743 verschlechtert. Im Vorjahr waren T€ 1.334 außerordentliche Erstattungen aus der Betriebsprüfung der Jahre 2010 bis 2014 enthalten. Ohne diese außerordentlichen Erträge im Vorjahr ergibt sich eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von T€ 1.409.

Im Vorjahresvergleich (ohne Berücksichtigung des außerordentlichen Ertrages) ergibt sich im Strom ein Ergebnis in Höhe von T€ -746 (Vorjahr T€ 18), und demzufolge aus Zuführung

zum Regulierungskonto und mengenbedingt eine Ergebnisverschlechterung um T€ 764.

Im Gas ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von T€ 187 (Vorjahr ohne Berücksichtigung des außerordentlichen Ertrages T€ 832) und damit eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von T€ 645. Diese Ergebnisverschlechterung resultiert aus geringeren Mengen (T€ 388) und höheren Aufwendungen für Pachtentgelt (T€ 251) in der 3. Regulierungsperiode.

Vermögens- und Finanzlage

Aufgrund der Wirksamkeit des Ergebnisabführungsvertrages ist das Eigenkapital grundsätzlich unverändert zum Vorjahr. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 1 %. Die Gesellschaft verfügt über eine Kontokorrentlinie von T€ 2.000 bei einem Kreditinstitut.

Rechnungsmäßiges Unbundling

Auf Grundlage des § 6b Abs.3 des EnWG wurden getrennte Konten für die Tätigkeiten Elektrizitätsverteilung und Gasverteilung geführt. Tätigkeiten außerhalb der Elektrizitäts- und Gasverteilung bestanden nicht. Wesentliche Aufwendungen und Erträge werden den Tätigkeiten direkt zugeordnet. In den Fällen, wo dies nicht oder nur mit unververtretbarem Aufwand möglich war, erfolgte die Zuordnung unter Anwendung sachgerechter Schlüssel. In der gleichen Weise wurde auch bei der Zuordnung von Aktiv- bzw. Passivposten in den Bilanzen verfahren.

Die Gesellschaft hat ihre Grundzuständigkeit für den intelligenten Messstellenbetrieb im Konzessionsgebiet der Stadtwerke Weißenfels GmbH erklärt und gegenüber der Bundesnetzagentur angezeigt.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Gegenüber dem Planansatz von 465,1 Mio kWh waren witterungsbedingt niedrigere Durchleitungsmengen Gas von 432,9 Mio kWh zu verzeichnen. Die Erwartungen der Stromdurchleitungsmenge für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 208,6 Mio kWh konnten mit 189,3 Mio kWh nicht erreicht werden.

Unter den derzeitigen Planungsprämissen wird ein Ergebnis nach Steuern für das Jahr 2019 in Höhe von T€ 121 erwartet.

In der Planung der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH 2019 sind die durchgeleiteten Mengen für Strom in Höhe von 203,6 Mio kWh und für Gas in Höhe von 451,2 Mio kWh prognostiziert.

Das Risikomanagement der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH ist in den Risikomanagementprozess der Gesellschafterin eingebunden. Als zentrales Steuerungsorgan zur Risikoüberwachung besteht eine Arbeitsgruppe, die sich aus Mitgliedern der Fachabteilungen (einschließlich Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH) zusammensetzt, über die eine Sicherstellung der für alle Bereiche einheitlichen und vollständigen Risikobewertung

sowie die Aufbereitung und Berichterstattung an die Unternehmensleitung erfolgt.

Die identifizierten Risiken sind in Form eines Risikoinventars tabellarisch zusammengefasst und einer Bewertung nach Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Schadenshöhe unterzogen worden. Darüber hinaus sind Gegenmaßnahmen definiert worden, welche die identifizierten Risiken vermeiden bzw. verringern sollen. Die Bewertung der Risiken erfolgte unter Berücksichtigung dieser Gegenmaßnahmen (Nettobewertung).

Das Risikohandbuch wird in regelmäßigen Abständen mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt.

Systematische Methoden der Wartung, permanente Qualitätssicherung und die kontinuierliche Modernisierung der Anlagen und Prozesse sichern eine hohe Betriebssicherheit der Energienetze.

Um zukünftig den effizienten Energienetzbetrieb unterhalb der genehmigten Erlösbergrenzen gewährleisten zu können, sollen neben eher geringen Möglichkeiten im eigenen Unternehmen insbesondere Kosteneinsparpotenziale durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH erschlossen werden.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SWE [Anzahl der MA = Köpfe]	2018	2017
Mitarbeiter	0	0
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

Das KVG LSA verlangt im Rahmen des Beteiligungsberichtes die Information bezüglich der Gesamtbezüge von Mitgliedern der Gesellschaftsorgane (§ 130 Abs. 2). Diese sind gemäß § 285 Nr. 9 Buchst. a HGB – unter Berücksichtigung von § 286 Abs. 4 HGB – offenzulegen.

Organe der SWE [Angaben in T€]	2018	2017
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: invra Treuhand AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SG-SAS

SG-SAS [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
AKTIVA	4.645	4.255
Anlagevermögen	3.825	3.364
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.463	1.233
Sachanlagen	2.362	2.131
Umlaufvermögen	713	828
Vorräte/Vorratsvermögen	183	100
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	525	425
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	5	302
Rechnungsabgrenzungsposten	107	64
PASSIVA	4.645	4.255
Eigenkapital	1.386	1.486
Gezeichnetes Kapital	75	75
Gewinnrücklagen	700	700
Gewinn-/Verlustvortrag	90	89
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	522	622
Sonderposten	150	105
Rückstellungen	649	615
Verbindlichkeiten	2.460	2.050



Gewinn- und Verlustrechnung der SG-SAS

SG-SAS [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
Umsatzerlöse	14.510	14.508
sonstige betriebliche Erträge	308	395
Gesamterträge	14.818	14.903
Materialaufwand	899	928
Rohergebnis	13.920	13.975
Personalaufwand	9.996	9.865
Abschreibungen	1.063	1.251
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.131	2.001
Betriebsergebnis (EBIT)	729	858
Zinsen und ähnliche Erträge	4	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20	26
Finanzergebnis	-16	-26
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	713	833
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	178	200
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	13	11
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	522	622

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 20.06.2019
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft

für das Folgejahr:

- Ergebnisverwendung: invra Treuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
 - 1) 519 T€ Ausschüttung (gem. Anteile)
 - 2) 2,7 T€ Zuführung in Gewinnrücklage



Grundlagen

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH (SG SAS) wurde von der Stadtwerke Merseburg GmbH, der Stadtwerke Weißenfels GmbH und der Technische Werke Naumburg GmbH als gemeinsame Dienstleistungsgesellschaft gegründet.

Gegenstand der SG SAS ist die Erbringung von kaufmännischen und technischen Dienstleistungen in den Bereichen der leitungsgebundenen Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung und Telekommunikation.

Die SG SAS hat mit den drei Gesellschaftern Verträge zur Durchführung von technischen und kaufmännischen Dienstleistungen geschlossen. Darüber hinaus bestehen weitere Verträge für technische oder kaufmännische Einzelleistungen mit weiteren Stadtwerken, Abwasserverbänden und Unternehmen.

Ziele und Strategien

Ziel der Gesellschaft ist es, Synergiepotentiale für die drei beteiligten Stadtwerke zu erschließen und gemeinsam Kosten zu reduzieren. Das Modell ist offen für weitere Stadtwerke. Darüber hinaus bietet die Gesellschaft auch anderen Kunden Dienstleistungen aus ihrem Leistungsspektrum an.

Die Aufgabenbereiche der SG SAS sind auf die drei beteiligten Städte verteilt. Merseburg ist Standort für die Netzwirtschaft, die Informationstechnik, den Personalservice sowie das Abrechnungs- und Forderungsmanagement. In Naumburg befinden sich das Finanz- und Rechnungswesen, das Facility-Management, die Sicherheitsfachkraft des Unternehmens sowie die Netzleitstelle. In Weißenfels sind der technische Service und der Netzbetrieb sowie das Lager konzentriert. Zur IT-technischen Verbindung der einzelnen Standorte wird ein gemeinsames Netzwerk betrieben.

Das in den Vorjahren entwickelte System der Produktpreisverrechnung für die Leistungen der Gesellschaft wird ständig weiterentwickelt. Die vorhandenen Produktpreise werden regelmäßig inhaltlich und kalkulatorisch aktualisiert.

Geschäftsverlauf

Der Umfang der Geschäftstätigkeit ist eng verbunden mit der Entwicklung der Muttergesellschaften. Auf Grund des Geschäftsmodells hat die Gesellschaft eine gesicherte Auftragslage. Im Geschäftsverlauf ergaben sich keine Besonderheiten.

Die SG SAS schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von T€ 522 und damit über Plan ab. Grundlage dafür waren leicht rückläufige Aufwendungen.

Insgesamt beurteilt die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf positiv.

Wirtschaftsbericht

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 30 % (Vorjahr 35 %). Das Anlagevermögen ist zu 36 % (Vorjahr 44 %) durch Eigenkapital finanziert.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Berichtszeitraum durchgängig gesichert. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2018 einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 1.115. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 1.498 war im Wesentlichen durch die Auszahlungen für Investitionen (T€ 1.525) geprägt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T€ 85. Innerhalb der Position kam es im Wesentlichen zur Aufnahme von Krediten in Höhe von T€ 1.201, Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von T€ 621 sowie planmäßige Tilgungen für die Darlehen in Höhe von T€ 574.

Den Erträgen der SG SAS in Höhe von T€ 14.818 (Vorjahr T€ 14.904) stehen betriebliche Aufwendungen (inkl. T€ 16 Zinsaufwandssaldo) in Höhe von T€ 14.106 (Vorjahr T€ 14.071) gegenüber.

Die Umsatzerlöse entfallen mit T€ 13.955 auf die Dienstleistungsverträge mit den Gesellschaftern, mit T€ 123 auf Materialverkäufe und mit T€ 432 auf andere Kunden. Die Umsatzerlöse sind annähernd gleichgeblieben. Die Erhöhung der Personalaufwendungen um T€ 132 und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T€ 130 wurde bis auf T€ 45 durch die Verminderung der Abschreibungen um T€ 188 sowie des Materialaufwandes um T€ 30 kompensiert.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 178) und der sonstigen Steuern (T€ 12) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 522.

Die Anzahl der Mitarbeiter beträgt zum 31. Dezember 2018 180 Personen (ohne Auszubildende). Es befinden sich 24 Beschäftigte in der Ausbildung, davon siebzehn im technischen und sieben im kaufmännischen Bereich.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde eine Kundenzufriedenheitsbefragung und -analyse bei den vier größten Kunden und Muttergesellschaften durchgeführt. Dabei konnte eine Trendanalyse zu den Vorjahren sowie die Schwerpunkte der Verbesserungspotenziale bei den Dienstleistungen für die Stadtwerke ermittelt werden. Auf diesen Schwerpunkten basiert die Unternehmensstrategie zur Prozesseffizienz. Darüber hinaus konnten in 2018 zwei Neukunden für SG SAS gewonnen werden.

Im Geschäftsjahr 2018 verfolgte die Gesellschaft wie in den Vorjahren nachdrücklich das Ziel, die Mitarbeiterbindung zu verbessern. Die Fluktuation konnte auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten werden. Das Unternehmen investiert fortwährend in die Fort- und Weiterbildung von Mitarbeitern. So wurden neben zahlreichen fachlichen Fortbildungen auch Ausbildungen zum Netzmeister ermöglicht und unterstützt. Die SG SAS bildet daneben in technischen und kaufmännischen Berufen aus und ermöglicht den Auszubildenden nach erfolgreichem Berufsabschluss einen Einstieg in das Berufsleben. Auf Berufs- und



Fortbildungsmessen präsentiert sich die SG SAS als attraktiver Arbeitgeber aus der Region. Angebote zur betrieblichen Altersvorsorge und eine Würdigung von Betriebsjubiläen flankieren diesen Ansatz.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für das folgende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. T€ 400 und einer EBIT-Marge von 4 % geplant. Planungsgrundlage sind die Kosten für die angebotenen Produkte der SG SAS zzgl. eines Gewinnaufschlags. Im Jahr 2019 wird die Gesellschaft voraussichtlich T€ 1.244, vorrangig in Soft- und Hardware, investieren.

Im Rahmen ihres unternehmerischen Handelns ist die Gesellschaft verschiedenen Risiken ausgesetzt. Die Gesellschaft verfügt über betriebswirtschaftliche und dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht und Sorgfalt entsprechende Kontrollmechanismen. Ein Risikofrüherkennungssystem ist etabliert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Ein Risiko stellt die Auskömmlichkeit der Produktpreise dar.

Die angestrebte Kostenreduzierung wird in den Folgejahren (bis 2021) durch Anpassung aller Kostenarten, insbesondere durch Prozessoptimierung, IT-Unterstützung und Personaloptimierung (natürliche Fluktuation und Besetzung neuer Aufgaben) erreicht. Dafür ist ein unternehmensweites Projekt aufgelegt worden.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SG-SAS [Anzahl der MA = Köpfe]	2018	2017
Mitarbeiter	182	183
davon Auszubildende	24	21

Anlage II – Anhang – IV Belegschaft (2017) sowie Anlage 3 / 5 – IV Belegschaft (2018)

Bezüge der Organe

Das KVG LSA verlangt im Rahmen des Beteiligungsberichtes die Information bezüglich der Gesamtbezüge von Mitgliedern der Gesellschaftsorgane (§ 130 Abs. 2). Diese sind gemäß § 285 Nr. 9 Buchst. a HGB – unter Berücksichtigung von § 286 Abs. 4 HGB – offenzulegen.

Organe der SG-SAS [Angaben in T€]	2018	2017
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	14	14

WVW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der WVW

WVW [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
AKTIVA	66.848	67.847
Anlagevermögen	58.136	58.681
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	57.616	58.160
Finanzanlagen	520	520
Umlaufvermögen	8.632	9.083
Vorräte/Vorratsvermögen	4.765	4.977
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	445	458
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	3.422	3.647
Rechnungsabgrenzungsposten	80	83
PASSIVA	66.848	67.847
Eigenkapital	19.353	17.740
Gezeichnetes Kapital	5.471	5.471
Kapitalrücklage	6.766	6.766
Gewinnrücklagen	547	547
Gewinn-/Verlustvortrag	4.956	3.498
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.613	1.458
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	5.302	5.467
Rückstellungen	273	181
Verbindlichkeiten	41.828	44.325
Rechnungsabgrenzungsposten	92	134



Gewinn- und Verlustrechnung der WWV

WWV [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
Umsatzerlöse	11.412	11.841
Bestandsveränderungen	-159	43
sonstige betriebliche Erträge	636	289
Gesamterträge	11.890	12.173
Materialaufwand	4.904	4.831
Rohergebnis	6.986	7.342
Personalaufwand	1.018	1.001
Abschreibungen	2.277	2.265
sonstige betriebliche Aufwendungen	868	1.121
Betriebsergebnis (EBIT)	2.823	2.955
Zinsen und ähnliche Erträge	10	11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.161	1.519
Finanzergebnis	-1.151	-1.508
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.672	1.447
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	64	0
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	-5	-11
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.613	1.458

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 27.11.2019
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: DOMUS AG
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung

Lagebericht der Geschäftsführung

Grundlagen des Unternehmens

Die WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH hat ihren Sitz in Weißenfels. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Weißenfels.



Die Gesellschaft hat zum Gegenstand eigene und fremde Wohnungen zu errichten und zu bewirtschaften mit dem Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsverversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in der Stadt Weißenfels zu ermöglichen. Durch Änderung des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft nunmehr auch die Zulassung aller Geschäfte, die die Genehmigung nach § 34c benötigen, umzusetzen.

Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus 10 Mitgliedern. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist der Oberbürgermeister der Stadt Weißenfels. Als alleinige Geschäftsführerin ist seit 01.04.2011 Frau Kathleen Schechowiak bestellt.

Die Gesellschaft unterhält in allen Stadtteilen Wohnungsbestände. Der überwiegende Teil der Immobilien ist teilsaniert. In den nächsten 3 Jahren hat die Entschuldung der Gesellschaft nach wie vor eine hohe Priorität mit dem Ziel, Halbierung der Schuldenlast bis 2021, jedoch ab 2016 auch mit dem besonderen Augenmerk Sicherstellung der Liquidität zur Durchführung der dringend erforderlichen Modernisierungen zur Ausübung des Kerngeschäftes und für stabile Erlöse. Auch die künftige Finanzierung der laufenden Instandsetzungsmaßnahmen und die Reduzierung des Modernisierungsrückstaus in den Wohnungen erfolgen aus dem laufenden Geschäft bzw. aus den eigenen liquiden Mitteln. Zum Abbau des bestehenden Rückstaus wurden mit 2 Banken für einen Zeitraum von 2 Jahren Tilgungsreduzierungen für 4 Darlehen vereinbart. Diese Sondervereinbarungen sind nunmehr beendet. Die Aufnahme weiteren Fremdkapitals ist gemäß dem Unternehmenskonzept erst für das Jahr 2021 vorgesehen. Mit dem Beschluss des Aufsichtsrates vom 17.12.2014 und des Beschlusses des Unternehmenskonzeptes ist dieser wichtige und zwingende Kurs der Konsolidierung bis 2021 bestätigt.

Wirtschaftsbericht

(Informationen erfolgten durch den Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.)

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7 % und das Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,1 %) steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung ebenfalls überdurchschnittlich. Erstmals seit fünf Jahren lag dabei die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives



Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

Alle Wirtschaftszweige des Bauhauptgewerbes verbuchten Umsatzzuwächse im Vorjahresvergleich. Im Tiefbau waren die Umsätze im November 2018 um 14,1 % und im Hochbau um 4,1 % höher als im November 2017. Unter den umsatzstärksten Wirtschaftszweigen innerhalb des gesamten Bauhauptgewerbes stiegen die Umsätze beim Rohrleitungstiefbau, Brunnenbau und Kläranlagenbau mit +17,4 % sowie beim Bau von Straßen und Bahnverkehrsstrecken mit +14,7 % am stärksten.

Im Vergleich zu den ersten elf Monaten 2017 stieg der Umsatz im Bauhauptgewerbe in den ersten elf Monaten 2018 um 8,3 %. Die Zahl der Beschäftigten erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 2,5 %.

Die Bauwirtschaft bleibt eine wichtige Stütze der Konjunktur. Zusammen können die Unternehmen der Bauwirtschaft – also Wohnungs-, Tief- und Gewerbebau – mit einer Steigerung des nominalen Bauvolumens von rund siebeneinhalb Prozent im laufenden Jahr und rund sechseinhalb Prozent im nächsten Jahr rechnen. Zu diesem Ergebnis kommt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) in seiner aktuellen Bauvolumenrechnung.

In den letzten zwei Jahren haben die Baupreise merklich angezogen. Das liegt zum einen an der hohen Kapazitätsauslastung, zum anderen an der starken Nachfrage im Wohnungsbau und – von staatlicher Seite – im Bereich der Infrastruktur. In dieser Situation einer Bauwirtschaft an der Kapazitätsgrenze werden Fördermaßnahmen gewährt, die in drei Jahren wieder auslaufen. So werden die Bauunternehmen kaum zusätzliche Kapazitäten aufbauen, sondern ihre Preissetzungsspielräume ausnutzen. Baukindergeld und höhere Abschreibungen für den Mietwohnungsbau (Sonder-AfA) dürften also den ohnehin sehr starken Preisauftrieb in der Bauwirtschaft weiter anschieben. Die Baupreise werden voraussichtlich im Jahr 2019 um rund 4,5 Prozent steigen und im Jahr 2020 um voraussichtlich weitere 3,5 Prozent. So dürfte ein Großteil des nominalen Wachstums im Neubau von rund zehn Prozent des Jahres 2018 in überdurchschnittlich gestiegene Preise gegangen sein, ebenso wie bei den für 2019 und 2020 prognostizierten nominellen Zuwächsen. Der nominalen Steigerung des Bauvolumens auf rund 430 Milliarden Euro im Jahr 2019 und knapp 460 Milliarden Euro im Jahr 2020 stehen real also deutlich schwächere Wachstumsraten gegenüber. Diese liegen 2019 bei 2,9 Prozent und im Jahr 2020 bei rund 3,1 Prozent.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Stand im November 2017. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, ist das der stärkste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit November 2007 (+5,7 % gegenüber November 2006).

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 4,2 % zu.

Bevölkerungsentwicklung und Erwerbstätigkeit in Sachsen-Anhalt 2018

Das Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen, wuchs im 1. Halbjahr 2018 in Sachsen-Anhalt preisbereinigt um 1,0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In Deutschland sowie im Durchschnitt der Neuen Bundesländer ohne Berlin nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im gleichen Zeitraum um 1,9 bzw. 1,7 % zu.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt kamen im 1. Halbjahr 2018 in Sachsen-Anhalt positive Impulse aus dem Baugewerbe, der Energie- und Wasserversorgung sowie vielen Dienstleistungsbereichen, insbesondere dem Handel. Auch das Verarbeitende Gewerbe trug mit einer guten Umsatzentwicklung zum positiven Gesamtergebnis bei. Die gegenüber dem Bundesergebnis zurückhaltende Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes in Sachsen-Anhalt wurde neben dem schlechten Verlauf in der Land- und Forstwirtschaft, Fischerei auch durch die öffentlichen Dienstleister verursacht.

Ende 2017 lebten in Sachsen-Anhalt 2.223.081 Personen. Wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilt, verringerte sich die Einwohnerzahl Sachsens-Anhalts innerhalb eines Jahres um 13.171 Personen bzw. 0,6 %, ein Anstieg um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die Differenz zwischen Lebendgeborenen und Gestorbenen stellte mit -14 958 Personen die Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang im Jahr 2017 dar.

55 614 Personen zogen 2017 nach Sachsen-Anhalt zu. Im gleichen Zeitraum verließen 53 695 Personen das Bundesland. Im Ergebnis führte das dazu, dass die Fortzüge aus Sachsen-Anhalt im Jahr 2017 durch die Zuzugszahlen mehr als ausgeglichen werden konnten. Der Wanderungsgewinn fiel im Jahr 2017 mit 1 919 Personen im Vergleich zum Vorjahr (4 651 Personen) erheblich geringer aus und war allein auf die ausländische Bevölkerung (5 226) zurückzuführen.

In allen Landkreisen sowie in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau wurden Bevölkerungsrückgänge registriert. Die größten Verluste hatten die Landkreise Harz (-1,5 %), Mansfeld-Südharz (-1,3 %) sowie Anhalt-Bitterfeld und Stendal (je -1,1 %).

Wohnungsbestand in Sachsen-Anhalt

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes belief sich der Bestand an Wohnungen in Sachsen-Anhalt im Jahr 2017 auf 1,288 Millionen (1990: 1,244 Millionen). Seit 2014 nahm die Zahl der Wohnungen wieder geringfügig zu. Angesichts des Bevölkerungsrückganges erhöhte sich der Wohnungsbestand je Einwohner weiter; die Wohnfläche je Wohnung stieg beständig und erreichte zuletzt 80,4 m² (1990: 65,45 m²).

Landesweit gibt es in Sachsen-Anhalt rein mengenmäßig keine Wohnungsknappheit. Die Zahl der Haushalte ist seit vielen Jahren weitaus kleiner als der Bestand an verfügbaren Wohnungen. Lediglich in Magdeburg und Halle müssten neue Wohnungen gebaut werden. Dieser Bedarf ergibt sich vor allem aus der Landflucht in die Städte, der steigenden Zahl von Einzelhaushalten sowie Ersatzbedarf.

Dessen ungeachtet besteht auch in Regionen, die von vergleichsweise starkem Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerstand gekennzeichnet sind, ein Neubaubedarf. Grund dafür sind individuelle Wünsche, die im vorhandenen Bestand nicht erfüllt werden können. Dar-

aus resultiert eine qualitative Zusatznachfrage, die nur durch den Neubau von Wohnungen gedeckt werden kann.

Davon abgeleitet müssten im Zeitraum 2017 bis 2020 jährlich etwa 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet werden. Überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in Magdeburg und Halle. Der Vergleich mit den tatsächlichen Fertigstellungen belegt, dass im Zeitraum 2015 bis 2017 – nur gemessen am mengenmäßigen Bedarf – nahezu flächendeckend zu viele Wohnungen gebaut wurden. Ausgenommen davon sind vier Regionen: die Oberzentren Magdeburg und Halle sowie die Mittelzentren Staßfurt und Zeitz. Vor allem wurden zu viele Eigenheime gebaut, dagegen wurden in jeder zweiten Region zu wenige Geschosswohnungen gebaut. Mit Blick auf die absehbare Bevölkerungsentwicklung bahnt sich hier eine neue Leerstandswelle an.

Prognosen zufolge steigt der Leerstand bis 2030 landesweit auf 17 %. Er nimmt aus zwei wesentlichen Gründen zu:

1. wegen sinkender Nachfrage durch Wegzug und des Geburtendefizits
2. wegen des qualitativ hochwertigen Neubaus, der trotz bestehender Leerstände stattfindet.

Daraus ergeben sich sehr komplexe städtebauliche Herausforderungen. Deshalb sollten in Regionen mit vergleichsweise großem Bevölkerungsrückgang Sanierung und Reaktivierung von Leerständen in den erhaltenswerten Stadtzentren gegenüber Neubau auf der grünen Wiese im Vordergrund stehen.

Bei Geschosswohnungen würde die Leerstandsquote nicht nur in den zentrumsfernen Regionen, sondern auch in vielen Umlandregionen von Mittel- und Oberzentren heftig ansteigen. Der Rückbaubedarf bis 2030 – also der nachhaltige und strukturelle Leerstand – ergibt sich zunächst rein rechnerisch aus der Differenz von Leerstand und einer Fluktuationsreserve (Annahme von 3 Prozent in den Oberzentren, niedriger in Schrumpfungsregionen). Darüber hinaus besteht konkreter Rückbaubedarf aber nur für diejenigen Wohnungsüberhänge, die nicht durch Aufwertung/Sanierung wiederverwendet werden.

Den absolut höchsten Rückbaubedarf an Geschosswohnungen hätte die Stadt Halle, gefolgt von Dessau-Roßlau. Bei Eigenheimen wird der höchste Rückbaubedarf für den Landkreis Mansfeld-Südharz erwartet, gefolgt vom Salzlandkreis sowie den Landkreisen Wittenberg und Burgenlandkreis. In Halle und Magdeburg müssen dagegen keine Eigenheime zurückgebaut werden, wohl aber im Umland.

Situation und Rahmenbedingungen der WVV

Auch im Jahr 2018 stand der Prozess der Bereinigung des Immobilienportfolios durch gezielte Verkäufe im Focus. Besonderes Augenmerk hat dabei der Verkauf des unsanierten Altbaubestandes. Eine Veräußerung dieses Portfolios erfolgt ausschließlich unter Berücksichtigung der Interessen der Stadt Weißenfels. Die Veräußerungen erfolgen ausschließlich mit einer Sanierungsverpflichtung für den Erwerber, diese Einzeldenkmale bzw. Gebäude im Denkmalsbereich in einer angemessenen Frist zu sanieren. Die günstigen Rahmenbedingungen führten auch zu einer erhöhten Nachfrage bei den im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen. Auch bei den erzielten Erlösen ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zu den

Vorjahren zu verzeichnen. Im Jahr 2017 wurden 9 Eigentumswohnungen veräußert.

Immobilien des Altbaubestandes, die im Besitz der WVV für spätere Entwicklungsmaßnahmen verbleiben, sind in der Substanz gesichert. Auch die Vorhabenplanung der WVV wird einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen. Die günstigen Rahmenbedingungen führten auch zu einer erhöhten Nachfrage bei den im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen. Auch bei den erzielten Erlösen ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zu den Vorjahren zu verzeichnen. Im Jahr 2018 wurden 13 Eigentumswohnungen veräußert.

Durch den Ankauf von einer Eigentumswohnung wurde erneut der Grundstein zur Bereinigung von Eigentümergemeinschaften mit minimalstem Fremdanteil gelegt. Diese Maßnahmen wurden mit dem Unternehmenskonzept beschlossen, um Wohnungseigentümergemeinschaften mit Kleinstbeteiligungen und keinen weiteren Vermarktungs-Chancen (Bsp. Veräußerung von 2-Raum-Wohnungen) zu bereinigen.

Weiterhin wurde das Objekt Müllnerstraße 1 mit 5 Wohnungen verkauft.

Das durch die Zuwanderung von Asylbewerbern und Flüchtlingen zusätzliche Vermietungsgeschäft, zeigte bereits 2017 in Form von 48 Wohnungskündigungen einen deutlichen Rückgang. Dieser Trend hielt auch in 2018 weiter an. Besonders kritisch und letztendlich auch streitbefangen waren die Wohnungsrückgaben durch den Burgenlandkreis und die sich daraus ergebenden Schadensersatzansprüche aus Schönheitsreparaturen und Schäden. Durch 2 Instanzen hindurch wurden sämtliche Ansprüche der WVV vollumfänglich bestätigt.

Trotz einer starken Senkung der Leerstandsquote in 2015 und 2016 sahen wir durch die Zuwanderung aus Flüchtlingen keine dauerhafte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Diese Einschätzung traf zu.

Bei der notwendigen Nachholung fehlender Modernisierungen in den Wohnungen zur Erreichung einer zeitgemäßen Ausstattung, kommen insbesondere auch mögliche Grundrissveränderungen, um insbesondere in den Zuschnitten der Küchen und Bäder des Plattenbaus mehr Platzangebot zu schaffen, auf den Prüfstand. Die in 2017 umgebauten Wohnungen (Zusammenlegung von Küche und Bad und Schaffung einer neuen Küche im ehemaligen Kinderzimmer) sind alle vermietet.

Aktuell liegen die Bauanträge für die Zusammenlegungen von 2-Raum und einer 3-Raum-Wohnungen im Stadtteil West zur Genehmigung vor. Die Arbeiten sollen zeitnah beginnen. Nach einer Testphase mit 6 Wohnungen könnte diese Umbaumaßnahme auch dazu geeignet sein, weitere Eigentumswohnungen zu veräußern. Da der Verkauf von 2-Raum-Wohnungen nach wie vor als äußerst kritisch eingeschätzt wird.

Erfolgsfaktor ist und bleibt ein gezieltes und strategisch ausgerichtetes kontinuierliches Marketing. Insbesondere für den Vertrieb weiterer Eigentumswohnungen soll die Zusammenarbeit mit dem Immobilienbereich der Sparkasse des Burgenlandkreises weiter intensiviert werden.

Grundsteine für eine Stabilisierung in der Unternehmensentwicklung ist neben der Reduzierung des Verschuldungsgrades und der weiteren Selektierung des Immobilienbestandes auch die konsequente Orientierung an den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mieter/Kunden und die Umsetzung der machbaren und möglichen Veränderungen im Bestand, um das Wohnungsangebot vielfältiger zu gestalten. Grundlage jedweden Handelns des Un-

ternehmens muss zwingend die Unternehmenskultur als Dienstleister, ganz nach unserem Leitbild „WVW – mehr als wohnen“ sein.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf war geprägt von der erneuten positiven Entwicklung der Wohnraum-mieten, die mit rund 265.000 Euro über den Plan-Erwartungen lagen.

Das Ziel, den unzureichenden Grad der Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsausstat-tungen abzubauen, um so den Marktanschluss zu behalten und zu sichern, hat die WVW auch im Jahr 2018 verfolgt. Das Investitionsvolumen rein zu Lasten der WVW konnte auf Grund der Inanspruchnahme der Zuschussförderung für Wohnungsmodernisierungen des Landes Sachsen-Anhalt deutlich reduziert werden ohne bei der Anzahl der Wohnungen Ab-striche machen zu müssen.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2018 verwaltete die WVW folgenden eigenen Hausbesitz sowie fremde Mieteinhei-ten:

Bewirtschaftung [Angaben in Stck.]	WVW- Eigen- tum	WVW Gara- gen, Stellpl.	WEG- Verwal- tung	Fremd- verwal- tung	Fremdv. Gara- gen, Stellpl.	Gesamt
Bestand am 31.12.2017	3.262	266	404	501	2.945	7.378
Zugang sonstiges	1		16	10		27
Zugang Garagen/Stellplätze		2			2	4
Abgang durch Abriss						0
Abgang sonstiges				6		6
Abgang durch Verkauf	18		1	10	42	71
Bestand am 31.12.2018	3.245	268	419	495	2.905	7.332

Von den 3.245 verwalteten Wohnungen im eigenen Bestand sind 2.421 Wohnungen vermie-tet. Der Leerstand im vermietbaren Kernbestand beträgt 18,9 %. Auf den unsanierten Altbau entfällt ein Leerstand von 98,1 %. Die Leerstandsquote des Unternehmens betrug Ende 2018 25,4 %.

Während wir noch in 2017 ein Defizit in Höhe von -103 Verträgen zwischen der Zahl der Kündigungen und der Anzahl der Neuvermietungen zu verzeichnen hatten, konnte per 31.12.2018 ein fast ausgeglichenes Ergebnis erreicht werden.

Um künftig wieder einen positiven Zuwachs zu generieren, sind personelle Veränderungen im Bereich der Vermietung vorgesehen, die insbesondere die eigenständige Akquisition von Neukunden im Focus hat. Das reine Reagieren auf Kundenanfragen wird künftig zur Aus-übung des Kerngeschäfts nicht genügen. Auch die Mitgestaltung des zu vermarktenden Pro-

dukts „Wohnung“ muss verstärkt über diesen Bereich erfolgen.

Hauptgründe für die Beendigung von Mietverhältnissen waren auch in 2018 der Umzug des Mieters in ein Alten- bzw. Pflegeheim oder der Tod des Mieters.

Neuvermietung vs. Kündigung	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Neuvermietungen (kumuliert)	355	256	428	456	269	296	291	328	338	324
Kündigungen (kumuliert)	356	359	348	324	304	348	301	383	392	386
Differenz	-1	-103	80	132	-35	-52	-10	-55	-54	-62

Insgesamt stellt sich die Mietenentwicklung folgendermaßen dar:

Mientwicklung [Angaben in T€]	2018	2017
Mieteinnahmen	9.195	9.240
Gewerbemieteinnahmen	472	490
Möbeleinbauten	87	88
Stellplätze/Garagen	62	67
Erlösschmälerung	1.827	1.603
Ertragsverzicht Sonderrabatt	16	20
Mietminderung	7	6
Gesamt	7.966	8.256

Bautätigkeit

In 2018 wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen:

- Modernisierung und Herrichtung von ca. 80 Wohnungen zur Vermietung
- Ebenerdige Erschließung der Gebäude Hardenbergstr. 5-8 und 9-16
- Fassadengestaltung Otto-Schlag-Straße 34 und Max-Lingner-Straße 18-24

Die Umsetzung der für 2018 geplante Maßnahmen, Teilrückbau von 2 Etagen der Hardenbergstraße 5-8 und 9-16, musste auf Grund von Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft in das Jahr 2019 verschoben werden. Aus gleichem Grund musste die öffentliche Ausschreibung wegen mangelnder Beteiligung von Unternehmen für das Bauvorhaben Aufzuganbau aufgehoben werden. Insgesamt war dieser Zustand prägend für das Jahr 2018. Neben Kapazitätsengpässen im Baugewerbe kamen auch Planer, Statiker und Architekten an ihre Grenzen, was die planmäßige Umsetzung von Bauvorhaben verhinderte.

Beide Maßnahmen werden aus eigenen Mitteln und unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Sachsen-Anhalt finanziert.

Darstellung der Lage des Unternehmens

Wesentliche Kennzahlen der Gesellschaft stellen das Jahresergebnis, die Eigenkapitalquote, der Kapitaldienst sowie der Leerstand dar.

Das Anlagevermögen beträgt T€ 58.136. Es wird durch T€ 22.004 Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) gedeckt.

Der langfristige Fremdkapitalanteil beträgt T€ 37.587. Als Fremdkapitaldienst erbrachte das Unternehmen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen von T€ 1.161 und Tilgungsleistungen von T€ 2.437.

Das Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) an der Bilanzsumme betrug 32,9 %.

Liquide Mittel in Höhe von T€ 3.422 standen dem Unternehmen am 31.12.2018 zur Disposition.

Vermögenslage

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	2018	2019	2020	2021	2022
Sachanlagen	58.139	57.516	55.246	52.976	58.206
Eigenkapital	22.004	22.175	23.261	24.319	25.498
Verb. ggü. Kreditinstituten	37.587	34.426	31.266	28.006	32.157
Eigenkapitalquote in %	32,9	33,4	35,7	38,0	36,2
Liquide Mittel	3.422	106	353	465	590

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung lt. Anlage liefert zusätzlich zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung ergänzende Angaben über die finanzielle Entwicklung. Sie zeigt die Zahlungsströme und gibt darüber Auskunft, wie die finanziellen Mittel erwirtschaftet wurden und in welcher Höhe Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind.

Die Darstellung – untergliedert nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit – geht von der Veränderung des sogenannten Finanzmittelfonds aus, bei dem es sich um den Bestand an Zahlungsmitteln handelt. Die Summe der Zahlungsströme der drei Bereiche entspricht der Veränderung des Finanzmittelfonds in der Berichtsperiode.

Die im Folgenden dargestellte Liquiditätsentwicklung zeigt für das Jahr 2018 eine geringfügige Abnahme, bedingt durch die fortlaufende Erstmodernisierung der Wohnungen zum Zweck der Vermietung. Alle Modernisierungsmaßnahmen wurden auch im Jahr 2018, wie in den vorangegangenen Jahren, ausschließlich aus eigenen Mitteln finanziert.

Im Jahr 2019 sind Modernisierungen und Teilrückbaumaßnahmen in den Gebäuden Hardenbergstraße 5-8 und 9-16 sowie Aufzugsanbauten in den Gebäuden Otto-Schlag-Straße 24-28, Südring 42-44 und 94-96 geplant, was zu einer deutlichen Reduzierung der liquiden Mittel führen wird. Eine Inanspruchnahme der WVV durch die Tochter WeiWo zur Überbrückung von finanziellen Engpässen bei der Umsetzung der Seumesiedlung war zu keiner Zeit erforderlich.

Die Jahre 2019 und 2020 bilden einen normalen Geschäftsablauf ab, unter der Annahme

heute geltender Kreditkonditionen ohne Prognosen zu etwaigen Veränderungen im Zuge von Prolongationen.

Die Finanzlage wird bis 2021 auf die vorrangige Entschuldung der Gesellschaft durch hohe Tilgungsleistungen ausgerichtet sein, mit dem Ergebnis Halbierung der Verbindlichkeiten bis 2021, jedoch auch unter Berücksichtigung der notwendigen finanziellen Leistungsfähigkeit der WWV, hinsichtlich der Erhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes. Um auch in den Jahren 2019 und 2020 die notwendigen Modernisierungen in den Wohnungen durchführen zu können, wird eine Verlängerung der Tilgungsreduzierung um 2 Jahre mit der Nord LB und der Sparkasse Burgenlandkreis angestrebt.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anfangsbestand	2.146	3.647	3.422	106	353	465
Cashflow	3.723	3.890	3.108	3.356	3.328	3.449
Veränderung sonstige Aktiva/Passiva	6	-1.678	-3.392	44	29	13
Tilgung Kredite	2.228	2.437	3.032	3.153	3.245	3.337
Endbestand	3.647	3.422	106	353	465	590

Die Gesamthaftung des Immobilienbestandes hat sich als ungünstig herausgestellt. Eine Trennung und Zuordnung der bestehenden Kreditbesicherungen auf einzelne Immobilienbestände wurde im Jahr 2014 von der hauptfinanzierenden Bank als unlösbar und nicht umsetzbar abgelehnt.

Von besonderer Bedeutung wird dieser Sachverhalt bei der künftigen Fragestellung, Pfandfreigabe einzelner Objekte bei weiter sinkender Gesamtverschuldung des Unternehmens.

Eine Neuaufnahme von Darlehen ist gemäß dem beschlossenen aktualisierten Unternehmenskonzept bis 2020 nicht vorgesehen. Bei anstehenden Prolongationen wird das Unternehmen auf klassische Darlehen, ggf. Forward-Darlehen, zurückgreifen. Eine Absicherung über weitere Zins-Swap-Geschäfte ist nicht geplant.

Der Cash-Flow des Geschäftsjahres errechnet sich ohne Darstellung der Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten wie folgt:

Jahresüberschuss:	1.612.794,29 €
<u>Abschreibungen auf Sachanlagen:</u>	<u>2.277.341,64 €</u>
Cash-Flow:	3.890.135,93 €

Ertragslage

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in € bzw. %]	2018 in €	2018 in %
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	11.008.559	91,4%
Erlöse aus Betreuung	390.393	3,2%
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	10.000	0,1%
Erlöse aus anderen L+L	3.390	0,0%
Sonstige betriebliche Erlöse	636.229	5,3%
Gesamt	12.048.571	100,0%

Für die Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für eigene Wohnungsbestände, Fremd- und WEG-Verwaltung wurden in 2018 20 Mitarbeiter in Vollzeit, 2 Auszubildende und eine Geschäftsführerin beschäftigt. Ein Auszubildender konnte im November seine Ausbildung erfolgreich abschließen. Eine Mitarbeiterin kehrte im Sommer 2018 nach einjährigem Mutterschutz in das Unternehmen zurück.

Dieser Personalbestand wird bei gleichbleibender Anzahl der Verwaltungseinheiten auch mittelfristig als Mindestbesatz gesehen. Bei einer weiteren Ausweitung der Aufgabenfelder, die sich aus der Fremdverwaltung, insbesondere für die Stadt Weißenfels ergeben sollten, ist ggf. eine Erhöhung des Personalbestandes erforderlich.

Die Kosten der Verwaltung betrugen:

Verwaltungskosten [Angaben in €]	2018	2017
Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben	1.017.799	1.001.139
Sonstige betriebliche Aufwendungen	867.917	1.120.678
Zwischensumme	1.885.716	2.121.818
Abschreibung Geschäftsausstattung	65.262	71.039
Gesamt	1.950.978	2.192.857

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Aufgrund der getätigten Investitionen und den zu tragenden Altschulden ist der Kapitaldienst die wichtigste Kennzahl der betriebswirtschaftlichen Betrachtung. Dieser beträgt 2018 45 % (Vorjahr 50 %) der Nettomieten. Hier konnten die Effekte der Prolongationen für die Schaffung einer Entlastung zu Gunsten der Liquidität im Berichtsjahr erneut genutzt werden.

Die Gesellschaft hatte in den Geschäftsjahren 2008 und 2010 4 Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Von den ursprünglichen Zinssicherungsgeschäften ist nur noch ein Darlehen mit einem ursprünglichen Darlehensbetrag von 8 Mio. Euro zu bedienen. Die 3 anderen Darlehen wurden zum Zinsablauf als Annuitätendarlehen prolongiert. Unter Berücksichtigung der Zinskonditionen am Markt waren alle Swaps seit ihrem Abschluss ein nachteiliges Geschäft für die WVV.

Eine Veränderung des Zinsmarktes mit steigender Tendenz kann mittelfristig zu einer zunehmenden Belastung der Liquidität führen. Unter Berücksichtigung anderer Faktoren, wie den Rückgang der Umsatzerlöse auf Grund des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs, aber auch des fehlenden Angebots nicht marktgerechter Wohnungen, würden sich stark

steigende Zinsen unter Berücksichtigung des derzeitigen Kapitaldienstes negativ auf die Liquidität der Gesellschaft auswirken. Da aber alle Darlehen langfristig und zwischenzeitlich zu sehr guten Konditionen gebunden sind, stellen die Auswirkungen, die eintreten würden, keine Gefährdung des Unternehmens dar.

Auf Grund langfristiger Finanzierungen und aktuell sehr günstiger Zinskonditionen bei der Umfinanzierung ist eine sofortige Gefährdung der finanziellen Entwicklung der WWV nicht zu befürchten. Ausgehend von einem derzeitigen Kapitaldienst von ca. 45 % der Istmiete und einem zu erwartenden jährlichen Umsatzverlust von ca. 57.000 Euro (ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Effekte aus der Unterbringung von Flüchtlingen) war die Strategie, keine weiteren Darlehen für den Bestand aufzunehmen, richtig. Auch im Jahr 2019 werden alle Investitionen in den Kernbestand erneut alleinig durch die WWV aus eigenen Mitteln finanziert.

In den kommenden Jahren werden die Darlehen mit einem Restkapital zum Festschreibungsende wie folgt fällig:

2019	1.364 T€
2020	0 T€
2022	2.649 T€
2025	5.534 T€
2026	954 T€
2027	783 T€
2028	857 T€
2030	807 T€

Die gesamtschuldnerische Haftung des Immobilienbestandes hat sich bei der Umschuldung und einem damit ggf. angestrebten Wechsel der finanzierenden Bank als hinderlich bzw. nicht umsetzbar erwiesen. Gespräche zur Strukturierung des haftenden Immobilienbestandes und die Zuordnung von Immobilienbeständen zu einzelnen Darlehen waren bisher nicht erfolgreich. Mit der weiteren kontinuierlichen Reduzierung des Volumens durch Tilgungsleistungen und einer parallel stattfindenden Modernisierung der Bestände und damit Erhöhung der Beleihungswerte, werden diese Gespräche in den kommenden Geschäftsjahren erneut mit den Banken gesucht.

Im Gegensatz zu den Einsparungen bei anstehenden Prolongationen führt die aktuelle Niedrigzinsphase bei der Anlage unserer freien liquiden Mittel zu geringeren Zinserträgen und aktuell auch zu Strafzinsen. Damit verbunden ist eine Verschlechterung des Ergebnisses mit der Folge geringerer Liquidität.

Prognosebericht

Die Wohnungsunternehmen planen für das Jahr 2019 ein Investitionsvolumen in Höhe von rund 500 Mio. Euro. Differenziert nach den Gegebenheiten der in Sachsen-Anhalt vorhande-

nen unterschiedlichen Wohnungsmärkte wird hauptsächlich in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, aber auch in den Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten investiert. Formen des altersgerechten Wohnens und Maßnahmen zur Energieeffizienz bleiben Investitionsschwerpunkte. Mit einem prognostizierten durchschnittlichen Mietpreis von 5,05 Euro/m² werden die Mietpreise auch 2019 ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis widerspiegeln.

Der Stadtumbau in Sachsen-Anhalt ist eine Erfolgsgeschichte. Dazu haben nicht nur die abgerissenen Wohnungen, sondern ebenso die Aufwertungen in den Wohnquartieren beigetragen. Der Bund hat mit der Aufstockung der Förderung 2019 eine verlässliche politische Perspektive für Land, Kommune und Wohnungswirtschaft geschaffen.

Die Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum und vor allem die Integration in die Wohngebiete stellt eine langfristige gesellschaftliche Aufgabe dar. Die Versorgung mit Wohnraum ist gesichert. Hier haben gerade kommunale Wohnungsgesellschaften und auch Wohnungsgenossenschaften einen wesentlichen Beitrag geleistet. Nun muss die Integration stärker in den Mittelpunkt gerückt werden. Dazu ist es notwendig, die Sozialarbeit in den Wohngebieten zu unterstützen.

Der notwendige Abriss und die Aufwertung von Wohnungsbeständen werden durch verschiedene Programme unterstützt. Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Zuschussprogramme, die vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung sinnvolle Investitionen unterstützen. Im Zuge der Förderung des Anbaus von ca. 320 Aufzügen wurde der barrierefreie Zugang zu ca. 5.000 Wohnungen wesentlich verbessert.

Auch in den nächsten Jahren ist es wichtig, dass die soziale Wohnraumförderung in Form von Zuschüssen die Entwicklung der Wohnungsbestände unterstützt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die derzeitige Ausstattung unserer Bürger bei den staatlichen Unterstützungsleistungen (KdU, Wohngeld etc.) die Anmietung sanierter Bestände ausschließt und eine gewollte „soziale Durchmischung“ unserer Wohngebiete schwer bis unmöglich macht.

Das vom Deutschen Bundestag beschlossene Mietrechtsanpassungsgesetz kann nur als absurd bezeichnet werden. Gerade die in „letzter Minute“ beschlossenen Änderungsanträge der Regierungskoalition, also die bundesweite und unbefristete Absenkung des Prozentsatzes von 11 % auf 8 % sowie die Kappung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 2 statt 3 Euro für Wohnungen mit einer Miete unter 7 Euro je Quadratmeter, treffen diejenigen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten. Mit dieser Deckelung lässt sich eine energetische Modernisierung, die sich auch zur Erfüllung gesetzlicher Maßgaben häufig auf mehrere Maßnahmen erstrecken muss, nicht immer wirtschaftlich darstellen.

Denn steigende Baupreise und der bereits für Mitte des nächsten Jahres erwartete Anstieg des langfristigen Zinssatzes werden dazu führen, dass sich viele Modernisierungsmaßnahmen mit diesem Gesetz nicht mehr wirtschaftlich darstellen lassen und schlicht und ergreifend unterbleiben. Soll aber auch in Zukunft in die Modernisierung der Bestände investiert werden, brauchen wir langfristige Lösungen.

Wer notwendige (z.B. energetische und altersgerechte Modernisierungen) Investitionen in die Wohnungsbestände will, aber gleichzeitig die Mietenentwicklung bremst, muss einen wirtschaftlichen Ausgleich über Förderung herstellen. Hier ist die öffentliche Hand gefordert!

Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum darf nicht zu einer Spaltung der Gesellschaft

führen. Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum und gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland zu schaffen, wird nur im Miteinander zwischen Vermietern und Mietern sowie Vertretern von Politik und Gesellschaft gelingen können.

Die Schrumpfung der Bevölkerung ist mit Ausnahme der Großstädte Magdeburg und Halle ein anhaltender Trend in allen Landkreisen in Sachsen-Anhalt.

Der Wohnungsleerstand ist weiterhin eine große Herausforderung für die Wohnungsunternehmen. So betrug 2017 die Leerstandsquote der von den Regionalverbänden in Sachsen-Anhalt vertretenen Wohnungsunternehmen durchschnittlich 12,7 % mit den Ausnahmen Magdeburg und Halle. 43 % der befragten Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt verzeichneten 2017 einen Leerstandsanstieg, davon wiesen sogar 33 % einen Leerstand von über 15 % aus. Mit dieser hohen Leerstandsquote sind sie langfristig gefährdet. Entsprechend ist hier dringender Handlungsbedarf gegeben.

Insofern begrüßen die Verbände die Bestrebungen der Bundesregierung, sich im Zuge einer Kommission auf Bundesebene intensiv mit der Bedeutung gleichwertiger Lebensverhältnisse und der Attraktivitätssteigerung in benachteiligten Regionen auseinanderzusetzen.

Auch die Wohnungswirtschaft engagiert sich seit langem für lebenswerte Wohnverhältnisse und fragt sich in den Regionen immer wieder aufs Neue, was man selber als Unternehmen in den verschiedenen Handlungsfeldern leisten kann. Gleichwertige Lebensverhältnisse sind ohne eine zentrale Einbeziehung des Wohnens nicht sinnvoll zu entwickeln. Denn das Thema Wohnen ist ein zentraler Standortfaktor, dem deutlich mehr Gewicht in den Debatten zukommen sollte.

Dazu gehört auch, den Stadtumbau als langfristige Aufgabe nicht aus dem Auge zu verlieren. Hierbei hat eine Lösung der Problematik „Wohnungswirtschaftliche Altschulden“ eine herausragende Bedeutung.

Der Abbau des Modernisierungsrückstaus in unseren Wohnungen, mit dem wir 2013 begonnen haben, wurde auch in 2018 fortgesetzt. Auch der künftige Schwerpunkt liegt auf der Herrichtung einer zeitgemäßen Ausstattung unter Berücksichtigung der baulichen Möglichkeiten und des tatsächlichen Bedarfs. Altersgerechte Anpassungen stehen dabei weiterhin im Focus. Über unsere 3 Pflegewohnungen haben wir das Thema altersgerechte Anpassungen in der eigenen Wohnung unserer älteren Mieterschaft näher gebracht. Da wir eine flächendeckende Modernisierung in den Wohnungen im bewohnten Zustand nicht vorsehen, haben sich diese Nachmittage als hervorragendes Mittel bewährt, die individuellen Wünsche unserer Mieter umzusetzen und lange überfällige Investitionen in die Wohnungen nachzuholen.

Auch die eingeschränkten Möglichkeiten der Grundrissveränderungen werden genutzt, da dadurch das Mietwohnungsangebot der WWV vielfältiger wird und Massebestände an 3-Raum- und 2-Raum-WE mit gleichen Zuschnitten abgebaut werden. Durch die im Jahr 2018 ebenerdig erschlossenen Erdgeschosswohnungen der Hardenbergstraße 5-16 entstanden als Nebeneffekt Wohnungen mit großzügigen Terrassen und kleinen Gartenanteil.

Das Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Herrichtung leerstehenden Wohnraums wurde auch im Jahr 2018 in ausgesuchten Stadtteilen genutzt.

Die Stabilisierung der Umsatzerlöse ist die Kernaufgabe des Unternehmens, damit die vorgesehene Entschuldung planmäßig umgesetzt werden kann und die notwendigen finanziel-

len Spielräume zur Ausübung des Kerngeschäftes gegeben sind. Dem Unternehmenskonzept liegen ein Defizit von durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr und ein dementsprechender Umsatzrückgang von ca. 90.000 Euro zu Grunde. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung des Jahres 2018 übersteigen die Planzahlen um rund 8 T€, wobei sich die Wohnraummieten die Planerwartungen um ca. 265.000 Euro übertreffen. Auch künftig wird die moderate Erhöhung der Mieten auf ein Niveau mindestens >5,10 Euro/m² in sanierten Beständen ein Mittel zur Weiterentwicklung des Unternehmens sein.

Der Schwerpunkt der Gesellschaft liegt auf der Halbierung des Fremdkapitalanteils im Zeitraum 2013 bis 2021, jedoch unter dem Aspekt der Sicherung der Liquidität für die Herrichtung und Modernisierung der Wohnungen.

Prognose GuV [Angaben in €]	Ist 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.008.559	10.880.000	10.760.000	10.640.000
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.000	119.844	0	0
b) aus anderen Lief. und Leistungen	3.390	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	390.393	370.000	370.000	370.000
	11.412.342	11.369.844	11.130.000	11.010.000
2. Bestandsveränderungen	-158.885	0	0	0
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	636.229	150.000	150.000	150.000
5. Aufw. für bezogene Lief. und Leistungen				
a) Betriebskosten	3.549.143	3.510.000	3.510.000	3.510.000
b) Instandhaltungskosten	1.354.651	1.970.000	1.400.000	1.400.000
	4.903.794	5.480.000	4.910.000	4.910.000
6. Rohergebnis	6.985.892	6.039.844	6.370.000	6.250.000
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	828.281	865.000	865.000	865.000
b) soz. Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	189.519	185.000	185.000	185.000
	1.017.800	1.050.000	1.050.000	1.050.000
8. Abschreibungen				
a) auf das Anlagevermögen	2.277.342	2.937.000	2.270.000	2.270.000
b) außerplanmäßige Abschreibung	0	0	0	0
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	867.917	800.000	970.000	970.000
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.751	3.000	3.000	3.000
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.160.925	1.065.000	977.000	885.000
12. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	1.671.659	190.844	1.106.000	1.078.000
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	63.640	20.000	20.000	20.000
14. sonstige Steuern	-4.775	0	0	0
15. Verschmelzungsgewinn				
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.612.794	170.844	1.086.000	1.058.000

.

Der Jahresüberschuss in 2019 reduziert sich deutlich, da in der Planung Teilrückbau- und Aufwertungsmaßnahmen von 2 Plattenbaugebäuden im Wohngebiet Kugelberg und der Anbau von Aufzugsanlagen an 3 weiteren Gebäuden enthalten sind. Wobei die Aufwertungs- und Modernisierungsmaßnahmen aktivierungsfähige Maßnahmen darstellen, der Teilrückbau jedoch vollständig im Aufwand enthalten ist. Die Umsetzung der Maßnahmen ist ohne Fremdkapital vorgesehen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die erfolgreiche aber auch rentable Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände in teilweise drastisch schrumpfenden Wohnungsmärkten und bei ungünstigen Mieten ist das herausfordernde Tagesgeschäft vieler Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern.

Die positive Entwicklung der Zuzüge nach Sachsen-Anhalt im Jahr 2015 dauerte nur bis Mitte 2016 an und ist heute nicht mehr messbar. Von den ursprünglich 180 bereitgestellten Wohnungen sind noch 64 Wohnungen in Nutzung.

Auch künftig steht die WVV Vermietungen an ausländische Personengruppen positiv gegenüber. Erklärtes Ziel der Gesellschaft, getragen vom Gesellschafter, ist es, aus ausländischen Arbeitskräften künftige Bürger von Weißenfels zu gewinnen. Hauptpartner bei der dauerhaften Etablierung von Bürgern aus anderen EU-Staaten ist die Stadt Weißenfels und die Firma Tönnies. Die Suche nach geeigneten Arbeitskräften, insbesondere des Fleischwerkes Weißenfels, verlagerte sich deutlich spürbar weiter nach Südosteuropa. Die Mehrzahl der Arbeitskräfte kommt heute aus Rumänien und Bulgarien, was für uns als Vermieter einen erheblichen Mehraufwand bei der Vermittlung im Zusammenleben in den Wohnungsbeständen bedeutet. Ein Hemmnis für die dauerhafte Integration nach Weißenfels stellen nach wie vor die kurzfristigen und somit nicht belastbaren Arbeitsverhältnisse mit den Dienstleistungsunternehmen des Fleischwerkes dar. Dadurch sind viele Arbeiter nicht an einer Integration interessiert, sondern verdienen hier das Geld für ihre Familien in der Heimat. Um derartige „Arbeiterunterkünfte“ sinnvoll in das Stadtentwicklungskonzept einzubinden, bedarf es einer engen Zusammenarbeit zwischen den Bedarfsfirmen, der Stadt Weißenfels und uns als möglichen Anbieter.

Im Bereich des Betreuten Wohnens hat die WVV seit Jahren eine Vorreiterstellung eingenommen und wird diese Angebote noch weiter ergänzen. Sie betreibt im Stadtgebiet 4 Gebäude in diesem Wohnsegment. Künftiges Ziel ist es, die Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen Verbleib in der eigenen Wohnung bis zum Lebensende ermöglichen. Dazu haben wir uns mit diesem schwierigen Thema auseinandergesetzt und 3 „Pflegerwohnungen“ im Stadtteil West eingerichtet, die wir seit Frühjahr 2018 betreiben. Mit unseren Partnern, dem Pflegedienst Kusche-Melzer und dem Sanitätshaus Fischer, zeigen wir, was vom altersgerechten Umbau der eigenen Wohnung über Hilfsmittel bis zur täglichen personellen Unterstützung alles möglich ist. In 2 möblierten Wohnungen wird anschaulich gezeigt, wie Pflegebedarf in die vorhandene Wohnung integriert werden kann. Unsere ältere Mieterschaft hat in angenehmer Atmosphäre zahlreich und gern die Möglichkeit ergriffen, wünschenswerte und hilfreiche Umbauten lieber jetzt als später anzugehen.

Der Zeitraum 2016 bis 2021 ist durch die Aktualisierung und den Beschluss des Unternehmenskonzeptes klar definiert. Hauptpriorität liegt weiterhin auf dem Schuldenabbau, jedoch

mit dem Augenmerk Erhalt der liquiden Mittel zur Vermeidung einer Erhöhung des Investitionsrückstaus und Herstellung/Erhalt der Marktfähigkeit der Wohnungen und somit Sicherung der Ertragslage der Gesellschaft. Hierzu werden die jährlich anstehenden Prolongationen von Darlehen genutzt, um über die Zinsersparnisse Liquidität für die erforderlichen Modernisierungen und Vorhaben zu generieren.

Auch die Verwertung des restlichen Altbaubestandes bleibt Schwerpunktaufgabe der Gesellschaft. Auf Grund der getätigten Investitionen in den Erhalt der Gebäudesubstanz ist eine Veräußerung zur Minimierung der Risiken des Unternehmens nicht mehr angezeigt. Vielmehr erfolgen eine gezielte Suche nach geeigneten Investoren und der Verkauf mit definierten Auflagen, wie eine Sanierungsverpflichtung für den Käufer.

Die Objekte Gr. Burgstr. 16 und 18, Körnerstr. 1, Novalisstr. 5 und 7, Tagewerbener Str. 11 und 13 bleiben im Besitz des Unternehmens und werden hinsichtlich ihrer Entwicklung Thema der künftigen Unternehmensausrichtung und -ziele sein.

Auch die Bereinigung kleinteiliger Eigentumsstrukturen im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften bleibt Aufgabenschwerpunkt der WWV. Dies macht sich erforderlich, da sich die flächendeckende Zerlegung des Wohnungsbestandes in den Stadtteilen West und Nord mit dem Ziel der Privatisierung als gravierender Fehler herausgestellt hat. Da die Marktnachfrage und Wohnungszuschnitte bei dem Vorhaben unbeachtet geblieben sind, sind von 1.154 Wohnungen 739 Wohnungen noch im Eigentum der WWV. Leider muss eingeschätzt werden, dass es für die 2-Raum-Wohnungen, die ca. 70 % der Eigentumswohnungen ausmachen, auch künftig keine Käufer geben wird. Aus diesem Grund wurde im aktualisierten Unternehmenskonzept die Klärung von Eigentümergeinschaften mit einem Fremdanteil < 15 % zur wichtigen Aufgabenstellung definiert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Herstellung der notwendigen Handlungsfähigkeit hinsichtlich künftig notwendig werdender Stadtumbaumaßnahmen.

Im Berichtsjahr konnten erneut 2 Wohnungen angekauft werden und damit ein wichtiger Schritt zur Klärung der Eigentümergeinschaft gemacht werden.

Im Jahr 2021 sollen die Altbauten Große Burgstraße 16 und 18 gemäß Unternehmenskonzept saniert werden. Dies erstmals nach 10 Jahren der Konsolidierung unter Einsatz neuen Fremdkapitals. Dieses Vorhaben könnte sich ggf. zeitlich zu Gunsten der Sanierung der Judenstraße 5 in Kombination mit der Errichtung von Neubauten auf dem Gelände Judenstraße 1 und 3 verschieben. Aktuell laufen die Planungen dieses anspruchsvollen Innenstadtprojektes. Das Investitionsvolumen beträgt 7,5 Mio. Euro.

Unabhängig von einer aktuellen positiven Unternehmensentwicklung sehen wir auch verschiedene Risiken. Ob und wie die Einflussnahme auf die weitere Entwicklung des Unternehmens erfolgt, ist teilweise nicht konkret vorauszusehen.

- Das Hauptrisiko liegt in der Stabilisierung und der künftigen Entwicklung des Mieterbestandes. Die Vermietungen des Jahres 2015 an Flüchtlinge und Asylsuchende waren nicht nachhaltig, so dass wir auch weiterhin von einem Anstieg des Leerstandes durch Kündigungen ausgehen.

- Um der bisherigen Entwicklung hinsichtlich der Zunahme des Leerstandes aufgrund fehlender marktgerechter Wohnungsangebote entgegenzuwirken, war und ist die zeitgemäße Herrichtung der Wohnungsausstattungen Hauptaufgabe der Jahre 2018 und ff. Hierfür wird die Gesellschaft zur Minimierung des finanziellen Aufwandes auch künftig für ausgewählte Stadtteile das Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Herrichtung leerstehenden Wohnraums in Anspruch nehmen. Um zusätzliche Liquidität für die Umsetzung dieser Modernisierungen zu schaffen, haben die Nord LB und die Sparkasse Burgenlandkreis einer 2-jährigen Tilgungsreduzierung für 4 Darlehen zugestimmt. Diese Vereinbarungen endeten Ende 2018.
- Die hohen Anteile an ALG II-Haushalten bei der Neuvermietung zeigen, dass insbesondere die Wohnungsgesellschaften die Wohnversorgung der ALG II-Haushalte gewährleisten. Damit verbunden sind eine Reihe von besonderen Aufgaben und Anforderungen an ein Wohnungsunternehmen, wie die teilweise erforderliche Betreuung dieser Mieterschaft. Die Versorgung dieses Personenkreises mit Wohnraum führt auf Grund der definierten Sätze der Kosten der Unterkunft zu erheblichen Schwierigkeiten, da die Marktentwicklung bei der Ermittlung und Fortschreibung der KdU-Sätze vollständig unberücksichtigt bleibt.

Mit Blick auf die Bedarfe der älteren Mieterschaft bereitet uns dieses Vorgehen besondere Sorgen, schließt man doch diesen Personenkreis von zeitgemäßem Wohnraum aus, denn für 4,60 Kaltmiete und rund 1,17 Betriebskosten (jeweils pro m² und Monat) sind Aufzüge, Renovierungen und altersgerechte Umbauten nicht finanzierbar. Weiterhin wird eine wünschenswerte soziale Durchmischung durch die Höhe der KdU-Sätze unmöglich.

- Mietausfälle, sowohl bei aktiven Mietern als auch bei bereits beendeten Mietverhältnissen, stellen ein Unternehmensrisiko dar. Dieses Risiko ergibt sich aus der tatsächlichen Uneinbringbarkeit auf Grund der gegebenen Vermögensverhältnisse der Schuldner und des hohen personellen Aufwands, der für die Sicherung der Zahlungen und Etablierung einer Zahlungsmoral aufgewandt werden muss. Hier beschäftigt das Unternehmen 2 Mitarbeiter und geht dabei mit der Nutzung der sozialen Medien zur Forderungsbeibringung und einem Vor-Ort-Inkasso neue Wege. Der Tod eines Mieters, die Erbausschlagung und die Überschuldung des Erbes stellen hier ein neues Segment der Mietausfälle dar, insbesondere dann, wenn die Wohnung des Verstorbenen noch einer Beräumung und Instandsetzung bedarf.
- Im Jahr 2018 konnte die Müllnerstr. 1 mit 5 Wohnungen aus dem Bestand der unsanierten Altbauten veräußert werden. Im Jahr 2019 hat die Nachfrage deutlich zugenommen und im ersten Halbjahr wurden bereits 4 Objekte mit 23 Wohnungen erfolgreich vermarktet werden.

Die hohen denkmalschutzrechtliche Auflagen, die in der Folge Kosten von bis zu 2.000 Euro/m² verursachen bereiten uns Sorge, da eine Refinanzierung am Weißenfelser Wohnungsmarkt nicht gegeben ist.

- In Anbetracht schwieriger Haushaltslagen beim Gesellschafter ergeben sich weitere Risi-

ken in einer sich ändernden Geschäftspolitik. Ein wichtiger und richtiger Schritt war die Bestätigung des Konsolidierungsprozesses mit dem Schwerpunkt Schuldenabbau durch den Beschluss des Aufsichtsrates, der bis zum heutigen Tag konsequent vom Gesellschafter akzeptiert und aktiv mitgetragen wird.

- Die Umsetzung neuer Projekte, die der Gesellschafter dem Unternehmen überträgt, muss zwingend einen positiven wirtschaftlichen Beitrag zur Gesundung des Unternehmens leisten. Weitere defizitäre Objekte kann sich die Gesellschaft unter Berücksichtigung der angespannten wirtschaftlichen Lage und des bestehenden Rückstaus im Kernbestand nicht leisten. Oberstes Entscheidungskriterium muss die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft sein, auch hier besteht Einklang mit dem Gesellschafter.
- Die Chancen für die Entwicklung der Gesellschaft werden weiterhin im Ausbau und der Verfeinerung der Angebote im eigenen Geschäftsfeld gesehen. Der begonnene Weg neue Wohnformen im Kernbestand zu entwickeln und umzusetzen war bisher ein Erfolgsmodell.
Auch die Schaffung neuer Wohnungen im vorhandenen Bestand ist ein guter Ansatz durch Änderung und Zusammenlegung Leerstand abzubauen und neue Grundrisse anzubieten.
Durch diese vielen Einzelmaßnahmen ist eine Änderung des Wohnungsangebotes zwar nur in kleinen Schritten möglich, aber sie ist möglich und dies mit einem überschaubaren Kostenaufwand.
- Auch die Weiterentwicklung der Fremdverwaltung hat die Gesellschaft als Standbein weiterhin im Focus. Insbesondere bei der Verwaltung kommunaler Liegenschaften sehen wir weitere Potentiale bei der Vermarktung „nicht betriebsnotwendiger“ Flächen und Immobilien, bei der Übernahme von Erschließungsmaßnahmen und der Umsetzung von Stadtentwicklungsvorhaben.

Hauptaufgabe der Geschäftsführung ist es, den durch den Aufsichtsrat definierten und beschlossenen Weg des konsequenten Schuldenabbaus unter Berücksichtigung einer ausreichenden Liquidität zum Erhalt der Gebäudesubstanz und der Marktfähigkeit konsequent weiterzuverfolgen. Dieses strikte Vorgehen führte dazu, dass der Kapitaldienst von 70 % der Istmieten in 2010 auf 45 % der Istmieten in 2018 gesenkt und die Schuldenlast von 58,6 Mio. Euro in 2010 auf 37,5 Mio. Euro in 2018 –inklusive aller anhängenden Risiken- reduziert werden konnte. Genau dieses Vorgehen sichert die Leistungsfähigkeit der WWV, so dass erstmals in 2019 für 2020 wieder ein neues Projekt mit Fremdkapitaleinsatz -ohne eine Gefährdung der Gesellschaft zu verursachen- betrachtet werden kann.

Der eingeschlagene Weg der Konsolidierung der Gesellschaft war und ist die Grundlage für eine wirtschaftliche Stabilisierung der WWV, damit sie als langfristig gesichertes Unternehmen weiterhin als Partner der Stadtentwicklung an der Seite ihres Gesellschafters steht.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der WWW [Anzahl der MA = Köpfe]	2018	2017
Mitarbeiter	21	22
davon Auszubildende	2	1

Bezüge der Organe

Das KVG LSA verlangt im Rahmen des Beteiligungsberichtes die Information bezüglich der Gesamtbezüge von Mitgliedern der Gesellschaftsorgane (§ 130 Abs. 2). Diese sind gemäß § 285 Nr. 9 Buchst. a HGB – unter Berücksichtigung von § 286 Abs. 4 HGB – offenzulegen.

Organe der WWW [Angaben in T€]	2018	2017
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	15	15



Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
AKTIVA	900	1.013
Anlagevermögen	765	878
Sachanlagen	765	878
Umlaufvermögen	134	135
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	45	39
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	90	96
PASSIVA	900	1.013
Eigenkapital	203	204
Gezeichnetes Kapital	50	50
Kapitalrücklage	149	144
Gewinn-/Verlustvortrag	5	5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1	5
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	515	591
Rückstellungen	13	13
Verbindlichkeiten	91	124
Rechnungsabgrenzungsposten	78	81

Gewinn- und Verlustrechnung der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
Umsatzerlöse	61	67
sonstige betriebliche Erträge	76	76
Gesamterträge	137	144
Materialaufwand	10	9
Rohergebnis	127	134
Personalaufwand	7	7
Abschreibungen	112	112
sonstige betriebliche Aufwendungen	40	35
Betriebsergebnis (EBIT)	-32	-19
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8	10
Finanzergebnis	-8	-10
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-40	-29
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	4	4
Erträge aus Verlustübernahme	44	39
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-1	5

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 27.11.2019
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: DOMUS AG
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Die Parken Weißenfels GmbH hat ihren Sitz in Weißenfels. Alleinige Gesellschafterin ist die WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH.



Die Gesellschaft hat zum Gegenstand öffentlichen Parkraum auf eigenen oder fremden Grundstücken in der Stadt Weißenfels zu errichten und zu bewirtschaften.

Die Gesellschaft unterhält ein Parkhaus in der Schützenstraße mit 208 Stellplätzen sowie Parkplätze in der Max-Lingner-Straße und Klosterstraße mit jeweils 38 Stellplätzen.

Geschäftsverlauf der Gesellschaft

Parkhaus Schützenstraße

Die Auslastung des Parkhauses im Jahr 2018 stellt sich im Einzelnen – getrennt nach Dauerparkern und Kurzzeitparkern – wie folgt dar:

Dauerparker:

8 der 163 Dauerparkplätze waren zum 31.12.2018 nicht vermietet. Somit ist der Leerstand im laufenden Geschäftsjahr auf insgesamt 4,9 % gesunken (17 nicht vermietete Stellplätze per 31.12.2017).

Kurzzeitparker:

Bei den Kurzzeitparkern war in 2018 eine Steigerung der Einnahmen festzustellen. Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die Entwicklung der Einnahmen bei Dauer- und Kurzzeitparkern.

Einnahmen durch [Angaben in T€ bzw. %]	2018	2017	Veränderung
Dauerparker	36	37	-2,9%
Kurzzeitparker	5	4	18,0%

Die Jahresumsätze 2018 (ohne Umsätze aus der Vermietung an die WWV) sind mit insgesamt 41.398,90 Euro im Parkhaus im Vergleich zum Vorjahr (41.687,94 Euro) fast konstant geblieben.

Parkplatz Klosterstraße:

Der in 2012 errichtete Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, wovon zum Jahresende 2018 alle Stellplätze auf Grund von Straßenbauarbeiten nicht vermietet waren. Die Einnahmenverluste auf Grund der Straßenbaumaßnahme betragen insgesamt 8.751,52 Euro und verteilen sich auf das Jahr 2018 mit 5.897,74 Euro und auf das Jahr 2019 mit 2.853,78 Euro.

Parkplatz Max-Lingner-Straße:

Der Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, die zum 31.12.2018 analog dem Vorjahr vollständig vermietet waren. Die Erlöse in 2018 beliefen sich auf 6.795,00 Euro und liegen damit 89,60 Euro über dem Vorjahreswert.

Geschäftsverlauf

Die Einnahmen aus Dauerparkern sind im laufenden Geschäftsjahr konstant geblieben. Der Leerstand konnte reduziert werden.

Es ist festzustellen, dass das Parkhaus vorwiegend von Berufspendler genutzt wird, da von den 163 Parkplätzen für Dauerparker nur 22 an Anwohner vermietet sind. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von 13,5 %. Die 40 Kurzzeitparkplätze weisen nur eine unzureichende Auslastung aus, da es eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen in direkter Nähe zum Markt gibt.

Stellplätze Kurzzeitparker	40	
Einnahmen 2018	5.253,36	Euro
Einnahmen /Stellplatz/p.a.	131,33	Euro
Einnahmen/Stellplatz/Monat	10,94	Euro
Einnahmen/Stellplatz/Tag	0,37	Euro

Ein ausgeglichenes Bewirtschaftungsergebnis kann aber auch in den Folgejahren nicht sichergestellt werden. Zum einen reichen die Parkgebühren der Dauerparker in der Höhe nicht zur Kostendeckung aus und zum anderen stehen in direkter Marktnähe zahlreiche deutlich attraktivere, weil näher gelegene Parkplätze zur Verfügung. Weiterer Spielraum, die Bewirtschaftungskosten des Parkhauses zu optimieren, wird nicht gesehen.

Jahresergebnis

Die Gesellschaft erzielt im Jahr 2018 ein Jahresergebnis in Höhe von -813,27 Euro (vor Verlustausgleich der Stadt Jahresfehlbetrag in Höhe von 43.855,57 EUR), welcher die wesentliche Kennzahl der Gesellschaft ist.

Lage und voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft/Risikobericht

Die Sachanlagen betragen TEUR 765,2. Sie werden durch TEUR 203,2 Eigenkapital, TEUR 514,6 Sonderposten für Investitionszuschüsse und ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 81,0 gedeckt. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme beträgt 22,6 %. Liquide Mittel in Höhe von TEUR 89,5 standen dem Unternehmen zur Disposition.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen unter Berücksichtigung des Verlustausgleiches durch die Stadt Weißenfels nachkommen.

Die Nutzung des Parkplatzes in der Klosterstraße beinhaltet eine vertraglich fixierte Rückbauverpflichtung. Hierfür wurde eine Rückstellung gebildet. Ob die Höhe der gebildeten Rückstellung für den Aufwand der vertraglich fixierten Rückbauverpflichtung auskömmlich ist, kann erst durch eine entsprechende Angebotseinholung am Markt geprüft werden. Durch Straßenbauarbeiten war eine Nutzung des Parkplatzes ab dem 15.06.2018 nicht möglich.

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Projektes „Seumesiedlung“ der Schwestergesellschaft WeiWo Wohnungsbau GmbH Weißenfels in den Jahren 2017/2018 erfolgte die Errichtung eines Parkplatzes im Wohngebiet. Hier wäre eine Eingliederung des Parkplatzes in die

Parken Weißenfels GmbH zur Steigerung der Erlöse und Minimierung der Verluste vorstellbar und sinnvoll, jedoch auf Grund der finanziellen Ausstattung der Gesellschaft derzeit nicht darstellbar.

Weitere Anpassungen der Parkgebühren und Stellplatzmieten sollten künftig in vertretbaren zeitlichen Abständen geprüft werden und Erhöhungen mit Augenmaß und unter Beachtung des sonstigen Parkplatzangebotes, insbesondere in direkter Marktnähe, erfolgen. Das im Frühjahr 2019 durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels beschlossene Parkraumbewirtschaftungskonzept trägt diesem Vorgehen Rechnung, denn erstmals wurde dem Bewirtschafter die Möglichkeit eingeräumt, geplante Mieterhöhungen unter Berücksichtigung der Auslastung und Nachfrage zu gestalten. Im laufenden Geschäftsjahr wurde ein Parkplatz für Kurzzeitparker mit einer Elektro-Ladestation durch die Stadtwerke Weißenfels GmbH ausgestattet.

Eine Rückführung des Anlaufverlustes aus der Gründungsphase wird auch in naher Zukunft nicht eintreten. Die Gesellschaft ist langfristig auf den finanziellen Ausgleich der Verluste durch die Stadt Weißenfels angewiesen.

Die Erneuerung der Technik im Parkhaus, dies betrifft die Schrankenanlage, Kassenautomat und Steuerungstechnik, wird spätestens 2020 anstehen. Der Austausch ist erforderlich, da Ersatzteile auf Grund des Alters der Anlagen (19 Jahre) nicht mehr zu beschaffen sind. Wir gehen von einem geschätzten Investitionsbedarf von rund 130.000 Euro aus.

Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich durch die Stadt Weißenfels von 41,0 T€ und im Jahr 2020 mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich durch die Stadt Weißenfels in Höhe von jeweils TEUR 171,0.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der P-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2018	2017
Mitarbeiter	0	0
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

Das KVG LSA verlangt im Rahmen des Beteiligungsberichtes die Information bezüglich der Gesamtbezüge von Mitgliedern der Gesellschaftsorgane (§ 130 Abs. 2). Diese sind gemäß § 285 Nr. 9 Buchst. a HGB – unter Berücksichtigung von § 286 Abs. 4 HGB – offenzulegen.

Organe der P-WSF [Angaben in T€]	2018	2017
Geschäftsführung	k.A.	k.A.



Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
AKTIVA	9.885	9.690
Anlagevermögen	7.122	7.323
Sachanlagen	7.122	7.323
Umlaufvermögen	2.763	2.366
Vorräte/Vorratsvermögen	2.227	1.763
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	19	16
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	517	587
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
PASSIVA	9.885	9.690
Eigenkapital	4.763	4.659
Gezeichnetes Kapital	128	128
Gewinnrücklagen	4.452	4.374
Gewinn-/Verlustvortrag	80	78
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	103	80
Rückstellungen	111	109
Verbindlichkeiten	5.005	4.914
Rechnungsabgrenzungsposten	7	7



Gewinn- und Verlustrechnung der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
Umsatzerlöse	1.759	2.014
Bestandsveränderungen	464	758
sonstige betriebliche Erträge	10	178
Gesamterträge	2.233	2.949
Materialaufwand	1.548	2.290
Rohergebnis	685	659
Personalaufwand	14	14
Abschreibungen	309	301
sonstige betriebliche Aufwendungen	109	102
Betriebsergebnis (EBIT)	253	242
Zinsen und ähnliche Erträge	1	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	150	163
Finanzergebnis	-150	-163
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	103	80
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	0	0
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	103	80

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 27.11.2019
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: DOMUS AG
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung

Lagebericht der Geschäftsführung

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Allgemeine Betrachtungen

Die WeiWo Wohnungsbau GmbH Weißenfels ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Hauptsitz in Weißenfels. Mehrheitsgesellschafterin des Unternehmens ist die WWV



Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH. Sie hält 93,2 % der Gesellschafteranteile und verwaltet gemäß Verwaltervertrag den Wohnungsbestand des Unternehmens.

Das Unternehmen vermietet und verwaltet ausschließlich in ihrem Eigentum stehende Wohnungen, deren Standorte sich ausschließlich in Weißenfels befinden. Sie besitzt 260 Wohnungen in 35 Objekten. 3 Objekte sind nach den Bedürfnissen einer älteren Mieterschaft saniert worden und werden in der Wohnform des betreuten Wohnens durch das DRK Weißenfels geführt.

Seit dem Geschäftsjahr 2017 beschäftigt sich das Unternehmen erstmals mit der Erschließung einer Brachfläche und Aufteilung zu Wohnbauflächen mit anschließender Veräußerung und der Errichtung von 7 Reihenhäusern zum Zweck des Verkaufs.

Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand der WeiWo zeichnet sich durch kleinteilige Strukturen in bevorzugten Wohnlagen aus. Trotz der allgegenwärtig zu spürenden Folgen des demografischen Wandels und der unzureichenden Maßnahmen zur Bereinigung des Wohnungsmarktes in Weißenfels erfreut sich der Wohnungsbestand der WeiWo einer recht stabilen Nachfrage. Das Leerstandsniveau von 9,2 % zum 31.12.2018 stellt immer noch einen niedrigen Stand dar, hat sich aber zum Vorjahr (8,1 % per 31.12.2017) um 1 %-Punkt verschlechtert.

Neben der Modernisierung der Wohnungsausstattungen und Korrektur von Grundrissen liegt der Schwerpunkt in den Bestandsgebäuden auch in der Modernisierung und Erneuerung der Außenanlagen. Die erforderliche Geländeregulierung bei einer Vielzahl von Objekten und die Kleinteiligkeit machen diese notwendigen Maßnahmen sehr kostenintensiv. Aus diesem Grund wird schon bei der Vorbereitung auf eine optimale Flächenausnutzung, insbesondere für die zusätzliche Anlage von PKW-Stellplätzen zur Entlastung der Parkraumsituation am Standort, geachtet. Einige der geplanten Maßnahmen für 2018 mussten auf Grund der angespannten Situation in Baugewerbe auf das Folgejahr verschoben werden.

Die Beseitigung eines gravierenden Ausstattungsmangels, in Form der flächendeckend fehlenden Balkone, ist derzeit auf Grund der hohen Kosten nicht vorgesehen.

Im Frühjahr 2017 wurden die Erschließungsmaßnahmen einer in 2010 von der Stadt erworbenen Fläche mit einer Größe von ca. 29.900 m² begonnen.

Auf einer Fläche von 21.700 m² entstanden im laufenden Geschäftsjahr 20 individuell bebaubare Baufelder zur Errichtung einer Wohnbebauung durch Dritte, wovon bis 31.12.2018 alle verfügbaren Grundstücke veräußert waren, wobei davon aufgrund kaufvertraglicher Regelungen zwei Grundstücke erst im Geschäftsjahr 2019 übergeben werden. Auf zwei weiteren Flächen des Wohngebietes mit einer Größe von insgesamt 3.426 m² errichtet die WeiWo 7 Reihenhäuser mit 3 unterschiedlichen Grundrissen, vorrangig zur Veräußerung. Nach der Baufertigstellung im Frühjahr 2019 wird der Verkauf der Reihenhäuser über einen Vertriebspartner realisiert.

Die verbleibende Teilfläche von 6.200 m² wird auf Grund der Lage nicht bebaut. Sie dient als Fläche für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und wird im Bestand der WeiWo verbleiben. Gleiches gilt für den im Zuge der Erschließungsmaßnahmen errichteten

Parkplatz in der Siedlung.



Frühjahr 2018



Fertigstellung April 2019

Im laufenden Geschäftsjahr wurde das Objekt Am Kugelberg 15 mit 5 Wohnungen veräußert. Die Bestandsveränderungen werden auf Grund kaufvertraglicher Regelungen erst in 2019 dargestellt.

Geschäftsergebnis

Marktstellung und Wettbewerbssituation

Am 31.12.2018 verwaltete die WeiWo GmbH folgenden eigenen Hausbesitz:

Bestand am 01.01.2018: 260

Zugang: 0

Verkauf: 0

Abgang sonstiges: 0

Bestand am 31.12.2018: 260

Von den 260 Wohnungen sind alle 260 vollsaniert bzw. teilsaniert. Der Leerstand des Unternehmens beträgt 9,2 %, das sind 24 Wohnungen. Der Leerstand hat sich gegenüber 2017 um den Leerstand von 4 Wohnungen erhöht. Größere Forderungsausfälle aus Mieten und Nebenkosten sind in Zukunft nicht zu erwarten.

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in € bzw. %]	2018 in €	2018 in %
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1.282.871	72,5%
aus dem Verkauf von Grundstücken	476.290	26,9%
Sonstige betriebliche Erlöse	9.773	0,6%
Gesamt	1.768.934	100,0%

Darstellung der Lage

Vermögenslage

Die Sachanlagen betragen T€ 7.122. Sie werden durch T€ 4.763 Eigenkapital gedeckt. Fremdkapital musste in Höhe von T€ 2.359 erbracht werden. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme betrug 48,18 %. Liquide Mittel in Höhe von T€ 517 standen dem Unternehmen zur Disposition.

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	Ist 2016	Ist 2017	Ist 2018	Plan 2019	Plan 2020
Sachanlagen	7.655	7.323	7.122	6.825	6.530
Eigenkapital	4.580	4.659	4.763	4.923	5.083
Verb. ggü. Kreditinstituten	4.656	4.377	4.101	3.803	3.494
Eigenkapitalquote in %	47,2	48,1	48,2	50,5	53,0
Liquide Mittel	852	587	517	792	938

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung liefert zusätzlich zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergänzende Angaben über die finanzielle Entwicklung. Sie zeigt die Zahlungsströme und gibt darüber Auskunft, wie die finanziellen Mittel erwirtschaftet und welche Investitions- und Finanzierungsvolumina vorgenommen wurden.

Die Darstellung – untergliedert nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit – geht von der Veränderung des sogenannten Finanzmittelfonds aus, bei dem es sich um den Bestand an Zahlungsmitteln handelt. Die Summe der Zahlungsströme der drei Bereiche entspricht der Veränderung des Finanzmittelfonds in der Berichtsperiode.

Im Folgenden ist die Liquiditätsentwicklung bis 2022 dargestellt.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2018	2019	2020	2021	2022
Anfangsbestand	587	517	2.336	3.173	3.357
Cashflow	412	457	455	454	454
Tilgung Kredite	-276	-298	-309	-320	-330
Verkaufserlöse	476	1.975	791	150	0
Veränderungen sonst. Aktiva/Passiva	327	0	0	0	0
Investitionen	-1.009	-315	-100	-100	0
Endbestand	517	2.336	3.173	3.357	3.481

Die gravierenden Veränderungen in der Entwicklung der Liquidität im Jahr 2018 resultieren aus der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und des Hochbauvorhabens des Projektes „Seumesiedlung“, was ohne Fremdkapital umgesetzt wurde.

Übersicht Zinsfestschreibung für den Zeitraum bis 30.09.2024:

Zinsfestschreibung [Angaben in €]	Buchwert 31.12.2018	Ende Zinsfest- schreibung	Restkapital zum Festschrei- bungsende
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	547.364,97	30.09.2024	213.725,53
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	145.594,23	30.08.2027	108.024,98
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	503.874,40	30.01.2019	96.560,66
DKB Bank AG	2.904.973,80	30.08.2023	1.903.960,56

Das Darlehen mit einem Buchwert zum 31.12.2018 in Höhe von 503.874,40 Euro wurde mit der Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G. mit einem Zinsfestschreibungsende 30.01.2029 prolongiert. Der Zinssatz reduzierte sich von 4,95 auf 2,07 % p.a.

Ertragslage

Das positive Ergebnis des Jahres 2018 (103.248,07 Euro), welches die wesentliche Kennzahl der Gesellschaft ist, resultiert aus der Stabilisierung der Mieteinnahmen durch einen konstant niedrigen Leerstand und ein gutes Mietniveau bei den Anschlussverträgen. Dies ist aber nur nach vorheriger Instandsetzung der Wohnungen zur Erreichung einer zeitgemäßen

Ausstattung erzielbar. Dadurch konnten die Erträge im laufenden Geschäftsjahr um ca. 7.695 Euro auf 1.283 T€ gesteigert werden.

Das Bauvorhaben Seumesiedlung mit den beiden Teilbereichen Erschließung und Hochbau stellt die größte Einzelinvestition der WeiWo mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 3.305 TEuro dar. Aus diesem Grund ist nach Abschluss der Vermarktung der individuell zu bebauenden Grundstücke die Teilmaßnahme Erschließung gesondert wirtschaftlich zu betrachten.

In den Jahren 2010 bis 2013 waren bereits Kosten für den Ankauf, die Vermessung, den damaligen B-Plan zum Villenviertel von rund 673 T€ entstanden, die in die wirtschaftliche Betrachtung des heutigen Bauprojektes komplett einfließen.

Auch die notwendigen Mehrkosten von rund 110.000 Euro, die wegen erforderlicher Bodenbereinigungsarbeiten zusätzlich entstanden sind, reduzieren die ursprüngliche Rentabilitätsberechnung.

Zum 31.12.2018 ergibt sich folgende wirtschaftliche Darstellung.

Kosten Erschließung gesamt	1.387.935,98
Rückstellung für ausstehende Kosten	130.000,00
erzielte Erlöse aus Verkauf Baufelder	1.335.759,00
Erlöse aus Verkauf Reihenhäuser (Boden)	252.900,00
Parkplatz WeiWo	36.150,00
Differenz/Gewinn	106.873,02

Jahresgewinn: 103.248,07 €

Abschreibungen auf Sachanlagen: 308.969,94 €

Cash-Flow: 412.218,01 €

Unternehmensentwicklung

Die WeiWo Weißenfels GmbH ist auf Grund ihrer Größe und Eigenmittelausstattung geeignet, weitere Geschäftsfelder zu erschließen, z. B. kleinere Wohnprojekte zu entwickeln und zu betreuen. Jedoch ausschließlich unter der Voraussetzung einer positiven Renditebetrachtung.

Durch die Neuausrichtung bei der Entwicklung und Erschließung des Projektes „Seumesiedlung“ war es zwingend angezeigt, die eingeschlagene Richtung zu verlassen und zunächst das Projekt nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und den Bedürfnissen des Weißenfelder Wohnungsmarktes zu überarbeiten und auszurichten. Im Ergebnis ist ein Wohngebiet entstanden, was ohne gravierende Auflagen individuell bebaubar ist. Die aktuellen Vermarktungsergebnisse, es sind alle 20 Baufelder und das erste Reihnhaus verkauft, stimmen uns äußerst optimistisch hinsichtlich der vollständigen Vermarktung im Jahr 2019.

2018 stand im Zeichen, den im Jahr 2017 begonnenen Bau der 7 Reihenhäuser, fortzuführen.

ren. Die Ausschreibung der Arbeiten machte bereits deutlich, dass die geschätzten Kosten für den Hochbau in keiner Weise zu erreichen waren. Die Errichtung der 7 Häuser umfasst aktuell ein Investitionsvolumen von 1.803 T€. Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens „Seumesiedlung“ erfolgt aus eigenen Mitteln.

Die weitere Erhöhung des Ausstattungsgrades von leerstehenden Wohnungen und auch die Veränderung von Grundrissen, bleibt Hauptthema auch im Geschäftsjahr 2019. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die notwendigen Erneuerungen der Außenanlagen. Diese sind in Teilen kostenintensiv, da zahlreiche Grundstücke der WeiWo hohe Geländesprünge aufweisen, die durch Stützwände terrassiert werden müssen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Betrachtet man den Zeitraum der nächsten 5 Jahre, ergeben sich für das Unternehmen eine Reihe von Risiken. Diese können aus heutiger Sicht zwar erkannt werden, jedoch ist ihre Einflussnahme auf die weitere Entwicklung des Unternehmens teilweise nicht konkret vorzusehen.

- Das Hauptrisiko liegt in der weiteren Entwicklung des Mieterbestandes. In 2018 verzeichnen wir einen Verlust an 4 Mietverträgen und somit einen Anstieg der Leerstandsquote um einen Prozentpunkt.

Wir gehen davon aus, dass durch gezielte Marketing- und Werbemaßnahmen der WWV, wovon auch die WeiWo profitiert, mittelfristig die einstellige Leerstandquote gehalten werden kann. Auch die Reaktion auf Kundenwünsche durch Wohnungszusammenlegungen und Änderung von Ausstattungsgraden und Investitionen und die Gestaltung der allgemeinen Mietbereiche führten zu einer konstanten Vermietungslage.

- Unter Berücksichtigung der Altersstruktur der Mieter erwarten wir trotz der positiven Entwicklung in den zurückliegenden 3 Jahren einen Anstieg des Leerstandes um 10 bis 15 %-Punkte in den nächsten 15 Jahren. Dadurch verschärft sich zunehmend der Wettbewerb im Segment Wohnraum. Diese Entwicklung wird auch maßgeblich durch die Politik der Stadt bestimmt werden, denn durch die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in den Randgebieten werden die innerstädtischen Lagen geschwächt.
- Über die o. g. Entwicklung hinaus kann eine weitere Zunahme des Leerstandes aufgrund fehlender, marktgerechter Wohnungsangebote erfolgen. Bezahlbare Qualität und die Ausstattung werden zukünftig schon in Anbetracht einer Zunahme der Bevölkerung im Alter von 60+ entscheidende Kriterien sein. Aus diesem Grund werden wir uns mittelfristig der nachträglichen Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen widmen müssen. Dieses Ausstattungsmerkmal ist ein entscheidender Faktor bei der Nachvermietung des WeiWo-Bestandes.

Auf Grund der kleinteiligen Struktur des Bestandes der WeiWo sind Barriere reduzierende Maßnahmen, insbesondere außerhalb der Wohnungen, wirtschaftlich nicht darstellbar. Aus diesem Grund konnte auch das attraktive Förderprogramm zur Barriere-Reduzierung des Landes Sachsen-Anhalt nicht für die WeiWo-Wohnungsbestände in Anspruch genommen werden. Ob in ausgewählten Beständen eine Barrierereduzierung

für die Erdgeschosswohnungen -über die Ausbildung von Terrassen- erreicht werden kann, wird im Zuge der Projekte zum Balkonanbau geprüft.

- Weitere Risiken könnten sich aus einer sich ändernden Geschäftspolitik und einer übersteigerten Erwartungshaltung in die Leistungsfähigkeit der WeiWo ergeben, beispielsweise bei der Übertragung von Projekten, die keinen wirtschaftlichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Gesellschaft leisten. Projekte, bei denen keine Gewinne erzielbar sind, sind nur im begrenzten Umfang durch die Gesellschaft als Beitrag zur Stadtentwicklung, leistbar.

Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 160,0.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der Weiwo [Anzahl der MA = Köpfe]	2018	2017
Mitarbeiter	0	0
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

Das KVG LSA verlangt im Rahmen des Beteiligungsberichtes die Information bezüglich der Gesamtbezüge von Mitgliedern der Gesellschaftsorgane (§ 130 Abs. 2). Diese sind gemäß § 285 Nr. 9 Buchst. a HGB – unter Berücksichtigung von § 286 Abs. 4 HGB – offenzulegen.

Organe der Weiwo [Angaben in T€]	2018	2017
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: ETL AG Halle (Saale)
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der KöSa

KöSa [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
AKTIVA	458	380
Anlagevermögen	0	75
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	0	75
Umlaufvermögen	454	300
Vorräte/Vorratsvermögen	46	23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5	25
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	402	252
Rechnungsabgrenzungsposten	5	5
PASSIVA	458	380
Eigenkapital	315	240
Gezeichnetes Kapital	33	33
Gewinn-/Verlustvortrag	207	304
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	75	-98
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	5	71
Rückstellungen	63	12
Verbindlichkeiten	75	58

Gewinn- und Verlustrechnung der KöSa

KöSa [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
Umsatzerlöse	91	184
Bestandsveränderungen	18	-54
sonstige betriebliche Erträge	169	33
Gesamterträge	278	163
Materialaufwand	6	9
Rohergebnis	272	154
Personalaufwand	61	130
Abschreibungen	3	4
sonstige betriebliche Aufwendungen	132	116
Betriebsergebnis (EBIT)	76	-97
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0
Finanzergebnis	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	76	-97
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	1	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	75	-98

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 02.10.2019
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Ergebnisverwendung: Vortrag auf neue Rechnung

Lagebericht der Geschäftsführung

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die KöSa GmbH ist eine Beschäftigungsgesellschaft im Burgenlandkreis. Das Unternehmen hat seinen Hauptsitz in Weißenfels. Gegenstand des Unternehmens ist die praktische Umsetzung der Fördermöglichkeiten des Sozialgesetzbuches - SGB II und SGB III – und ähnli-



cher Förderprogramme auf dem Gebiet des Burgenlandkreises.

Zu den Fördermaßnahmen nach 1. zählen die Qualifizierung und Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen in bestätigten Projekten der Fördergeldgeber wie der Bund, das Land Sachsen-Anhalt, das Jobcenter Burgenlandkreis und die Agentur für Arbeit im Burgenlandkreis.

Das Finanzamt Naumburg hat die Gesellschaft nach §5 Abs.1 Nr.9 KStG von der Körperschaftssteuer und nach §3 Nr. 6 GewStG von der Gewerbesteuer befreit, weil sie ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten gemeinnützigen Zwecken im Sinne der §§51 ff AO dient.

Forschung und Entwicklung

Die KöSa GmbH ist nicht im Bereich Forschung und Entwicklung tätig

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die KöSa GmbH besteht seit 1992 und war bisher Dienstleister auf dem Gebiet der Arbeitsmarktförderung in Zusammenarbeit mit den kommunalen Partnern.

Geschäftsverlauf und Lage

Die GESA mbH hat auch im Jahr 2018 die Aufgabe der Geschäftsführung der KöSa GmbH auf der Grundlage des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages übernommen. Somit war die weitere Durchführung unterschiedlichster Projekte zur befristeten Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen im Jahr 2018 gesichert.

Die KöSa GmbH hatte im Jahr 2018 kummulativ 43 und durchschnittlich 20 Beschäftigte. Der Frauenanteil in den Fördermaßnahmen im Jahr 2018 lag bei 60 %.

Ein Schwerpunkt unserer Arbeit war die Durchführung der eigenen Frauenwerkstattprojekte in den Bereichen Altspielzeug-, Altkleider- und Altmöbelaufbereitung an den Standorten Weißenfels und Hohenmölsen und die Unterstützung des Frauenhauses in Weißenfels.

Diese wurden an den Standorten Weißenfels und Hohenmölsen durch die Zusammenarbeit mit der GESA mbH betreut und realisiert.

Weiterhin arbeitete die KöSa GmbH eng mit dem Integrationsamt des Burgenlandkreises mit dem Ziel der Beschäftigung von Flüchtlingen zusammen.

Durch das Verwaltungsteam der GESA mbH, mit Sitz in Naumburg, wurden die Projekte bis zum Ende der Laufzeit betreut und abgerechnet.

Ertragslage und Finanzlage

Ergebnisquellen [Angaben in T€]	2018	2017	Delta
Betriebsergebnis	75,8	-96,6	172,4
Zinsergebnis	0,0	0,0	0,0
Steuerergebnis	-1,0	-1,1	0,2
Jahresergebnis	74,9	-97,7	172,6

Das Geschäftsjahr 2018 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 74.896,21 Euro beendet. Dieser resultiert aus dem Verkauf der eigenen Immobilie sowie der Grundstücke der KöSa GmbH an die GESA mbH. Gesellschafterzuschüsse wurden auch im Jahr 2018 nicht an die KöSa GmbH gezahlt. Mittel der Gesellschaft wurden zur Kofinanzierung der arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen eingesetzt, wo einzuwerbende Fördermöglichkeiten nicht greifen und für Aufwendungen der Gesellschaft, die nicht umlagefähig in den einzelnen Fördermaßnahmen waren.

Vermögenslage

wesentliche Bilanzposten [Angaben in T€]	2018	2017	Delta
Aktiva			
Anlagevermögen	0,0	75,5	-75,5
kurzfristige Vermögenswerte	56,4	53,0	3,4
liquide Mittel	402,0	251,8	150,3
Passiva			
Eigenkapital	315,0	240,1	74,9
Verbindlichkeiten	75,4	57,8	17,6
Rückstellungen	62,9	11,6	51,3
Sonderposten	5,1	70,5	-65,5
Bilanzsumme	458,4	380,1	78,4

Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren lag unser Fokus auf den Kennziffern – Personalkostenzuschüsse, Sachkostenzuschüsse, Anzahl der Förderprojekte mit Beschäftigtenzahlen und Gesellschafterzuschüsse.

Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zeigt zum Bilanzstichtag eine positive Entwicklung.

Die Vermögenslage weist einen Anstieg der Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr in Höhe von T€ 78 insbesondere infolge eines höheren Bestandes an liquiden Mitteln (T€ +150) und

des Anstiegs des Eigenkapitals (T€ 75) aus.

Die Finanzlage zeigt einen Anstieg der liquiden Mittel.

Die Ertragslage zeigt ein gegenüber dem Vorjahr verbessertes Jahresergebnis um T€ 173.

Das Finanzmanagement der GESA mbH als Geschäftsbesorger für die KöSa GmbH war darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.

Kurzfristige Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen wurden durch liquide Mittel gedeckt.

Zweigniederlassungsbericht

Die KöSa GmbH besitzt keine Zweigniederlassungen.

Prognosebericht

Die KöSa GmbH beendet ihre Geschäftstätigkeit, da die Arbeitslosenzahlen rückläufig sind. Alle noch erforderlichen Maßnahmen auf dem geförderten Arbeitsmarkt werden über die kreiseigene GESA mbH gesteuert.

Chancen- und Risikobericht

Die Zielstellung des Burgenlandkreises auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel arbeitsmarktpolitische Maßnahmen in der Region überwiegend über die GESA mbH umzusetzen, wurde weiterhin realisiert. Somit gehen die ursprünglichen Arbeitsfelder der KöSa GmbH in die GESA mbH über.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der KöSa GmbH vom 16.10.2018 wurde die Auflösung der KöSa GmbH mit Auflösungstermin 01.01.2019 beschlossen und Frau Sabine Hänel wurde zur Liquidatorin bestellt.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der KöSa [Anzahl der MA = Köpfe]	2018	2017
Mitarbeiter	20	41
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

Das KVG LSA verlangt im Rahmen des Beteiligungsberichtes die Information bezüglich der Gesamtbezüge von Mitgliedern der Gesellschaftsorgane (§ 130 Abs. 2). Diese sind gemäß § 285 Nr. 9 Buchst. a HGB – unter Berücksichtigung von § 286 Abs. 4 HGB – offenzulegen.

Organe der KöSa [Angaben in T€]	2018	2017
Geschäftsführung	k.A.	k.A.



Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: Ebner Stolz GmbH & Co. KG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz des EB SFB

EB SFB [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
AKTIVA	28.147	28.274
Anlagevermögen	25.875	25.573
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	17.953	17.651
Finanzanlagen	7.922	7.922
Umlaufvermögen	2.246	2.692
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	795	1.092
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.451	1.601
Rechnungsabgrenzungsposten	26	9
PASSIVA	28.147	28.274
Eigenkapital	21.710	21.873
Gezeichnetes Kapital	125	125
Kapitalrücklage	21.961	21.961
Gewinn-/Verlustvortrag	390	390
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-766	-602
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	2.279	2.419
Rückstellungen	235	117
Verbindlichkeiten	3.913	3.847
Rechnungsabgrenzungsposten	11	17



Gewinn- und Verlustrechnung des EB SFB

EB SFB [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
Umsatzerlöse	1.423	1.391
sonstige betriebliche Erträge	279	301
Gesamterträge	1.702	1.692
Materialaufwand	871	922
Rohergebnis	831	770
Personalaufwand	1.176	1.146
Abschreibungen	648	801
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.391	1.054
Betriebsergebnis (EBIT)	-2.384	-2.231
Erträge aus Beteiligungen	1.767	1.817
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	109	114
Finanzergebnis	1.658	1.702
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-726	-529
außerordentliche Erträge	0	0
außerordentliches Ergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	34	66
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	6	8
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-766	-602

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Stadtratssitzung: 07.11.2019
- Entlastung der Betriebsleitung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: n.n.
- Ergebnisverwendung: Ausgleich des Jahresverlustes durch die Kommune



Entwicklung des Sport- und Freizeitbetriebes

Anlagevermögen, Stand der Anlagen, Anlagen im Bau und geplante Bauvorhaben

Gemäß Eigenbetriebssatzung bewirtschaftete der zum 01.06.2000 errichtete Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels (Eigenbetrieb) im Wirtschaftsjahr 2018 folgende von der Stadt Weißenfels an den Eigenbetrieb übertragene Sport- und Freizeitanlagen, einschließlich erforderlicher Hilfs- und Nebenbetriebe wie:

seit 2000

- Freibad und Hallenbad, Stadthalle Weißenfels und Sportanlagen auf dem Stadiongelande

seit 2004

- Sportplatz Röntgenweg (2015 Abriss Gebäude und Kegelbahn, 2016 Ersatzneubau Vereinsgebäude)
- Sportplatz Lassalleweg mit Gebäude,
- Sportplatz Karl- Hoyer- Straße
- Sporthalle „Filmeck“,
- Sporthalle Weißenfels West “Inge Schanding“
- Sporthalle „Schlossgarten“
- Hans- Patzschke- Sportplatz OT Borau mit Gebäude und Bolzplatz
- Kegelbahn im OT Borau (Verkauf Dezember 2018)

seit 2005

- Sportplatz „Schwarz- Gelb“

seit 2008

- Kulturhaus der Stadt Weißenfels (Rückübertragung an Stadt Weißenfels zum 01.01.2019)

seit 2010

- 7 Sportanlagen der Ortsteile Langendorf, Markwerben und Uichteritz im Rahmen der kommunalen Gebietsreform.

seit 2011

- 7 Sportanlagen der Ortsteile Wengelsdorf, Großkorbetha, Reichardtswerben, Leißling und Schkortleben (Rückübertragung Sportplatz Schkortleben zum 01.01.2019 an Stadt Weißenfels) im Rahmen der kommunalen Gebietsreform.

seit 2013

- Kauf der gepachteten Freizeitfläche (Bolzplatz) am Sportplatz in Borau

seit 2014

- Rückübertragung Grundstück mit Gebäude in der Beuditzstraße 69 in Weißenfels an Eigenbetrieb (Lager Stadthalle)

seit 2016

- Kauf Grundstück Borau - Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Sportplatz
- Fertigstellung des Ersatzneubaus Vereinsgebäude Uichteritz im Rahmen der Hochwasserschadensbeseitigung

Das Anlagevermögen mit Grundstücken, technischen Anlagen, Geräten, Ausrüstungen und Ausstattungen ist durch ein Anlageverzeichnis nachgewiesen.

Änderungen im Bestand, in der Leistungsfähigkeit und im Ausnutzungsgrad der an den Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke und Sport- und Freizeiteinrichtungen konnten auch im Wirtschaftsjahr 2018 aufgrund der verpflichtend zu beseitigenden Schäden für einen, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden sicheren Betrieb und der für die Nutzung der Sporteinrichtungen geltende Gesetzgebungen des Landes Sachsen-Anhalt nicht erreicht werden.

Mit dem Beginn umfänglicher Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bäderbereich und der entsprechend der gesetzlichen Vorschriften herzustellenden Lichttechnik in den Sporthallen ab dem Wirtschaftsjahr 2018 ff. wird dem Reparaturstau entgegengewirkt.

Freibad/Hallenbad

Die Bäder sind wichtige weiche Standortfaktoren für die Stadt Weißenfels und bezüglich der Entscheidung zur Sanierung Schwerpunkte in den Wirtschaftsplanungen seit 2017 ff. Die Ersteröffnung des Freibades der Stadt Weißenfels erfolgte 1957, die des Hallenbades 1969.

In der Schwimmbadsaison 2018 wurde das Freibad in Umsetzung der geplanten Sanierung des Beckens und des Sprungturmes geschlossen. Die Fertigstellung ist im Wirtschaftsjahr 2019 geplant.

Eine Beteiligung an der öffentlichen Ausschreibung zur vorgenannten Sanierung des Freibades war erfolglos, sodass eine beschränkte Ausschreibung entsprechend der vergaberechtlichen Vorschriften vorgenommen werden musste. Dadurch ergaben sich wesentliche zeitliche Verschiebungen im Bauzeitenplan und Erhöhungen im Kostenplan.

Das Hallenbad der Stadt Weißenfels wurde 2018 zur Nutzung in seiner Funktionalität gesichert. Die in 2018 erforderlichen kleineren Reparaturen des materiell und moralisch verschlissenen Hallenbades erfolgten unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften. Fristgerecht wurden 2018 Fördermittelanträge beim Bund (Förderquote 90 %) und im Landesver-

waltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt (Förderquote 50 bis 80 %) eingereicht. Mit Einreichung des Zuwendungsantrages wurde die Haushaltsnotlage der Stadt Weißenfels nachgewiesen und die Höchstförderung von 80 % beantragt. Die Entscheidungen stehen noch aus.

Sportplätze/Sporthallen

Sporthallen/Sportplätze Kernstadt Weißenfels

Die Sporthallen in der Kernstadt Weißenfels wurden 2018 überwiegend zum vereinssportlichen Trainings- und Wettkampfbetrieb genutzt. Mit den Schulen in Trägerschaft des Burgenlandkreises bestehen vertragliche Regelungen zur entgeltlichen Nutzung. Wartungsarbeiten und dringende Reparaturen in den Sporteinrichtungen wurden durchgeführt.

Stadthalle Weißenfels (Mehrzwecksporthalle)

Zur Verbesserung des kommunalen Hochwasserschutzes in der Stadt Weißenfels erarbeitet die Stadt Weißenfels als Aufgabenträger und Eigentümer der vom Hochwasser betroffenen Grundstücke und Gebäude im Jahr 2018 auf der Grundlage eines Zuwendungsantrages an das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Jahr 2016 ein Hochwasserschutzkonzept. Dieses Konzept berücksichtigt auch die Antragstellung für den Hochwasserschutz der Stadthalle Weißenfels.

Im Wirtschaftsjahr 2018 erfolgte die Umstellung der Lichttechnik in der Stadthalle Weißenfels auf LED (energetische Sanierung) mit einer 40%igen Förderung durch das Land Sachsen-Anhalt.

Sportplatz Borau

Teile des Sportplatzes (Hauptspielfeld) und angrenzend genutzte Nebenflächen des Sportplatzes befinden sich im Privatbesitz. Im Einvernehmen zwischen dem Eigenbetrieb und den Grundstückseigentümern wurde zur Flächenbereinigung angestrebt, die privaten Grundstücke an die Stadt Weißenfels zu verkaufen. Mit Kaufvertragsurkunde Nr. 618/2016 vom 13. Juli 2016 erfolgte der Kauf des Grundstückes der Gemarkung Borau, Flur 5, Flurstück 11/2.

Ein weiteres zu bereinigendes Grundstück, das sich derzeit auf dem Hauptspielfeld des Sportplatzes in Borau befindet, wird zum Kauf oder zur Pacht vorbereitet.

Sport- und Kulturzentrum Großkorbetha

Das Sport- und Kulturzentrum in Großkorbetha wird überwiegend für den Schulsport der privaten Schule CELOOK, den Sportunterricht der Grundschule Großkorbetha und den Vereinssport genutzt. Aufgrund der Verträge zwischen der Stadt Weißenfels und der CELOOK zahlt die Stadt Weißenfels für die Nutzung des Sportkomplexes in Großkorbetha einen entgeltlichen Zuschuss an den Eigenbetrieb. Die Sportstätte wird seit 2017 als Betrieb gewerbli-

cher Art (BgA) im Eigenbetrieb geführt.

Sportplatz Wengelsdorf

Für die im Jahr 2009 vom SV Wacker Wengelsdorf, Abteilung Kanusport, errichtete Containeranlage hat die untere Bauordnungsbehörde der Stadt Weißenfels die Einreichung eines Bauantrages verfügt. Das Verwaltungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Anglerheim Wengelsdorf

Es ist beabsichtigt, ab 2019 die Sportanlage dem Angelverein Wengelsdorf zu verpachten. Der Verein signalisierte dazu seine Bereitschaft.

Sportplatz Röntgenweg

In den Wirtschaftsplanungen 2019 ff. ist die Vorbereitung der Planung und Reparatur des Kunstrasenplatzes auf dem Sportplatz Röntgenweg zu berücksichtigen.

Sportplatz Uichteritz / Sportplatz Markwerben

Mit der Hochwasserschadensbeseitigung und Fertigstellung des Sportkomplexes mit Vereinsgebäude in Uichteritz erfolgt die Nutzung des Sportplatzes in Markwerben durch den FC Markwerben 1926 e.V.

Der Trainingsplatz mit Flutlicht in Markwerben steht aufgrund seines baulichen Zustandes und der damit verbundenen Verletzungsgefahr für den Trainings- und Wettbewerbbetrieb nicht mehr zur Verfügung. Der Verein FC Markwerben 1926 e.V. prüft eine Übernahme des Platzes im Rahmen eines Pachtvertrages zur Sicherung seines Trainingsbetriebes.

Sportplatz Schkortleben

Für das Vereinsgebäude Sportplatz Schkortleben wurde 2016 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 35 T€ aufgrund dauerhafter Wertminderung im Anlagevermögen vorgenommen und der Sonderposten entsprechend aufgelöst.

Aufgrund nicht gegebener nachhaltiger Nutzungen wurde der Sportplatz geschlossen. Eigentümerverpflichtungen sind in den Aufwendungen dieser Kostenstelle im Wirtschaftsplan 2018 berücksichtigt worden. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Weißenfels (Beschluss-Nr. SR 472-45/2018), erfolgt zum 01.01.2019 die Rückübertragung dieses Sportplatzes an die Stadt Weißenfels.

Kegelbahn Borau

Aufgrund des baulichen Zustandes dieser Sporteinrichtung und damit verbundener enormer Aufwendungen in den Folgejahren wurde die Kegelbahn Borau mit Beendigung der Saison 2017/2018 geschlossen. Eigentümerverpflichtungen der Kegelbahn Borau wurden in den Wirtschaftsplanungen berücksichtigt. Nach Ausschreibung dieser Sporteinrichtung erfolgte 2018 entsprechend des Beschlusses des Betriebsausschusses Nr. BA 02-10/2018 vom 23.10.2018 der Verkauf dieser Sporteinrichtung mit Grundstück und Gebäude.

Sportplatz Schwarz-Gelb Weißenfels, Selauer Straße

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Weißenfels, Beschluss-Nr. SR 516-50/2018 vom 06.12.2018 erfolgte zum 01.01.2019 die Rückübertragung des Kulturhauses vom Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels an die Stadt Weißenfels einschließlich der im Kulturhaus gemäß Stellenplan des Wirtschaftsjahres 2018 geplanten Mitarbeiter.

Sonstige Anmerkungen

Die an den Eigenbetrieb übertragenen Sport- und Freizeitanlagenanlagen, Bauten, technischen Anlagen, Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen sind bis dato baulich und technisch akut verschlissen, und weisen infolge langjähriger Defizite in der Grundstücksunterhaltung bzw. bei nicht getätigten notwendigen Investitionen durch die Stadt und die übertragenden Gemeinden selbst, in der allgemeinen Bausubstanz erhebliche Mängel auf. Die baulichen und technischen Defizite führen neben dem unwirtschaftlichen Betrieb dieser Anlagen zu Gefährdungen für Besucher und Nutzer und müssen kontinuierlich beseitigt, und ein sicherer Betrieb gewährleistet werden. Die Instandhaltungen und Investitionen werden in den Wirtschafts- und Finanzplänen des Eigenbetriebes berücksichtigt.

Mit Maßnahmen zur Hochwasserschadensbeseitigung der Stadthalle Weißenfels und auf dem Sportplatz in Uichteritz, Investitionen auf dem Sportplatz Röntgenweg, der Sanierung der Lichttechnik in der Stadthalle Weißenfels und Beginn der Sanierung der Bäder der Stadt Weißenfels in den Wirtschaftsjahren 2016 ff. konnten und können erste nachhaltige bauliche Maßnahmen zur Beseitigung des Reparaturstaus erfüllt werden.

Die Sporteinrichtungen weisen einen hohen Auslastungsgrad durch den Schul- und Vereinssport aus. Aufgrund der bestehenden Gesetzeslage im Land Sachsen-Anhalt ist die Nutzung durch Sportvereine weiterhin unentgeltlich, was nicht im Einklang mit den Forderungen der Kommunalaufsicht zur Erreichung der Leistungsfähigkeit steht.

Investitionen und Instandhaltung

Wesentliche Investitionen in 2018 waren die energetische Sanierung der Beleuchtung der Stadthalle Weißenfels auf LED-Technik, die Sanierung und Reparaturen des Freibades und Vorbereitung der Sanierung des Hallenbades bezüglich der qualifizierten Antragstellung für Zuwendungen aus Bundes- und Landesmitteln. Auf die Anlageentwicklung zum Jahresabschluss 2018 wird verwiesen. Schwerpunkte der Umsetzung der Investitionen und Reparatu-

ren werden nachfolgend erläutert.

Stadthalle Weißenfels

Für das Wirtschaftsjahr 2018 wurde im Investitionsplan des Wirtschaftsplanes 2017 ff. eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 470.000 € für die Sanierung der Beleuchtungsanlage und Umrüstung auf LED-Beleuchtung in der Stadthalle Weißenfels geplant und bewilligt. Die Sanierung erfolgte im Wirtschaftsjahr 2018 mit einer Förderung aus dem Programm „Klimaschutzinitiative des Bundesumweltministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit“ in Höhe von 40 %. (Rd. 106.300 netto = 126.518 brutto).

Die Stadt Weißenfels erarbeitet federführend in Zusammenarbeit mit dem Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels und der AöR ein Hochwasserschutzkonzept für die Stadt Weißenfels.

2018 wurden vertraglich vereinbarte Wartungen und notwendige Reparaturen durchgeführt.

Sporthalle Weißenfels West „Inge Schanding“

Für die Sporthalle Weißenfels West wurde 2018 ein Zuwendungsantrag zur Sanierung der Lichttechnik aus Landesfördermitteln beantragt.

Havarie Heizsystem Großkorbetha

Am 28.01.2013 wurde ein erheblicher Wasserschaden im Hallenbereich des Sport- und Kulturzentrums (SKZ) Großkorbetha infolge einer Havarie am Heizungssystem festgestellt und die sofortige Reparatur und Schadensbeseitigung eingeleitet und abgeschlossen. Die rechtliche Prüfung ist aktuell noch nicht abgeschlossen.

Kulturhaus

Verpflichtende Reparaturen, wie zum Beispiel die Reparatur der Enthärtungsanlage, der Sanitäreinrichtungen und eine Dachreparatur im Nebengebäude wurden 2018 erfüllt.

Hallenbad/Freibad

Maßnahmen über die Durchführungen von Reparaturen im Hallenbad und Investitionen im Freibad wurden 2017 mit dem Betriebsausschuss des Sport- & Freizeitbetriebes beraten und im Wirtschaftsplan 2018 ff. berücksichtigt.

Für das Wirtschaftsjahr 2018 wurde im Investitionsplan des 1. Nachtrag des Wirtschaftsplanes 2018 ff. Verpflichtungsermächtigung für die Sanierung des Freibades im Bestand in 2019 Höhe von 900.000 € und 150.000 € für die Planungsleistungen zur Einreichung eines

Fördermittelantrages zur Sanierung des Hallenbades geplant und bewilligt.

Es wird auf den 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2018 ff. verwiesen.

Die seit 2015 eingereichten Fördermittelanträge für das Freibad und das Hallenbad der Stadt Weißenfels wurden 2016 seitens des Landes Sachsen-Anhalt und des Bundes abgelehnt.

Im Wirtschaftsjahr 2018 erfolgt die Sanierung des Freibades im Bestand. Das Freibad bleibt in der Saison 2018 geschlossen. Die geplante Eröffnung ist im Wirtschaftsjahr 2019 mit geänderten Eintrittspreisen.

Künftige Entwicklung

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung im Sport- & Freizeitbetrieb sind die Reparaturen und Investitionen im Bäderbereich, Maßnahmen zum Hochwasserschutz der Stadthalle Weißenfels und die Sanierung der Lichttechnik in den Sporthallen auf der Grundlage der Entscheidungen des Betriebsausschusses und Stadtrates der Stadt Weißenfels. Diese Entwicklung ist in den künftigen Wirtschaftsplanzeiträumen des Eigenbetriebes entsprechend der finanziellen Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen. Des Weiteren sind die an den Eigenbetrieb übertragenen Sport- & Freizeiteinrichtungen satzungsgemäß zu bewirtschaften. Die Umsetzung dieser dringlichen Maßnahmen ist abhängig von der kommunalaufsichtlichen Genehmigung der Wirtschaftspläne 2019 ff. des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels.

Sonstige Investitionen und Instandhaltungen

Notwendige Maßnahmen für 2019 und 2020 sind u.a.:

2019

- Fortführung Sanierung Freibad im Bestand (ca. 1.000 T€)
- Planung Sanierung Hallenbad (ca. 200 T€)
- Vertikutieren/Aerifizieren schadhafter Sportplätze nach Dringlichkeit (ca. 3 T€/Platz)
- Beseitigung Vandalismus (ca. 10 T€)
- Wartungen in den Einrichtungen des Eigenbetriebes (ca. 90 T€/Jahr)
- Umsetzung der Auflage Gesundheitsamt BLK zur Einhaltung der Trinkwasser VO Großkorbetha – Gutachten eines Sachverständigen
- Anteilige Kosten zum Hochwasserschutzkonzept Stadt Weißenfels für die Stadthalle (Schlussrechnung ca. 750 €)
- Sporthalle Weißenfels West LED Lichttechnik (ca. 81 T€, Antrag für Fördermittel in Höhe von 90% der Anschaffungskosten 2018 eingereicht)

2020

- Vertikutieren/Aerifizieren schadhafter Sportplätze nach Dringlichkeit (ca. 3 T€/Platz)
- Beseitigung Vandalismus (ca. 10 T€)
- Sanierung Hallenbad 2020/2021 (ca. 3.000 T€)
- Wartungen in den Einrichtungen des Eigenbetriebes (ca. 90 T€/Jahr)
- Schallabsorber Sporthalle West (ca. 50 T€)

- Umsetzung Hochwasserschutz Stadthalle nach Prüfung Förderfähigkeit
- Antrag Fördermittel LED Lichttechnik Großkorbetha (ca. 120 T€)
- Reparatur Zaun und Schließanlage Freibad ca. 60 T€ (Vandalismus/Reparatur)
- Kassenautomat Freibad (Leasing)
- Revitalisierung Brücke zum Freibad (ca. 250 T€)

Die im Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels geplanten Bauvorhaben werden in den Finanzplanungen des Investitionsplanes zum Wirtschaftsplan 2019 ff. berücksichtigt.

Finanzlage

Ergebnisse aus Betriebsprüfungen des Finanzamtes

Die Zahlungen von Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag ergeben sich im Zusammenhang damit, dass der steuerliche Bereich der Betriebe gewerblicher Art (BgA) Stadthalle, Hallenbad, Freibad und Sport- und Kulturzentrum Großkorbetha mit den Beteiligungserträgen an den Stadtwerken Weißenfels und der Envia zusammengefasst wird. Diese berücksichtigen nicht die weiteren Kostenstellen des Eigenbetriebes und fallen auch unabhängig von einer Betriebsprüfung an.

Eine Anmeldung der Kapitalertragssteuer ist somit auch in den Folgejahren beim Finanzamt einzureichen.

Kredite

Liquiditätskredite wurden nicht in Anspruch genommen.

Im 1. Nachtrag des Wirtschaftsplanes 2018 wurden keine Kredite für Investitionen des Eigenbetriebes geplant.

Für die zum Bau der Mehrzwecksporthalle aufgenommenen Kredite betrugen die Zins- und Tilgungsdienste des Eigenbetriebes 2018 insgesamt 109.167,96 € (Vorjahr 113.961,66 €).

Erläuterung Aufstellung 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2018

Am 09.04.2018 erging durch die Kommunalaufsicht des Burgenlandkreises die kommunalrechtliche Verfügung zum Wirtschaftsplan 2018 mit Anordnungen.

Unter Beachtung der im Wirtschaftsplan 2018 für das Wirtschaftsjahr 2018 zu erfüllenden Leistungen und der Sicherung der Liquidität des Eigenbetriebes wurden im Investitionsplan 2018 und 2019 des Wirtschaftsplanes 2018 Korrekturen in den Kostenstellen Stadthalle, Hallenbad und Freibad vorgenommen um Fördermittelanträge für das Hallenbad im Land Sachsen-Anhalt beantragen und die Beckensanierung im Freibad im I. Quartal des Wirtschaftsjahres 2019 abschließen zu können. Diese Korrekturen wurden in einem 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2018 geplant und wirken im Erfolgsplan des 1. Nachtrages des Wirtschaftsplanes 2018 für das Wirtschaftsjahr 2018 verlustmindernd im Jahresergebnis (späterer Nut-

zungsbeginn und damit verbundener späterer Abschreibungsbeginn).

Des Weiteren wurden finanzielle Mittel der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit in den Kostenstellen Hallenbad und Freibad im 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2018 für das Wirtschaftsjahr 2018 für dringende Instandsetzungsmaßnahmen im Freibad berücksichtigt.

Vermögenslage

Entwicklung des Eigenkapitals per 31.12.2018

Stammkapital (gezeichnetes Kapital)		125.000,00 €
Kapitalrücklage		21.960.860,14 €
Gewinn-/Verlustvortrag	-	212.492,10 €
Ausgleich Jahresverlust durch Stadt WSF für 2017	+	490.521,38 €
Jahresfehlbetrag	-	602.383,59 €
Summe Eigenkapital		21.709.936,07 €

Sonderposten

Sonderposten Stadthalle

Bestand 01.01.2018		980.861,20 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	51.889,51 €
Bestand 31.12.2018		929.082,18 €

Sonderposten Stadion

Bestand 01.01.2018		6.007,68 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	2.195,69 €
Bestand 31.12.2018		3.811,69 €



Sonderposten Sp.Pl. Langendorf

Bestand 01.01.2018		5.958,00 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	500,00 €
Bestand 31.12.2018		5.458,00 €

Sonderposten 4 KB Langendorf

Bestand 01.01.2018		137.266,03 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	4.037,00 €
Bestand 31.12.2018		133.229,03 €

Sonderposten SKZ Großkorbetha

Bestand 01.01.2018		13.286,51 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	1.023,00 €
Bestand 31.12.2018		12.263,51 €

Sonderposten Kunstrasen Sp.Pl. Röntgenweg

Bestand 01.01.2018		80.625,00 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	26.875,00 €
Bestand 31.12.2018		53.750,00 €



Sonderposten Anbau Bühne Kulturhaus

Bestand 01.01.2018		405.061,00 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	17.115,00 €
Bestand 31.12.2018		387.946,00 €

Sonderposten Parkplatz Kulturhaus

Bestand 01.01.2018		10.822,00 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	941,00 €
Bestand 31.12.2018		9.881,00 €

Sonderposten Parkplatz Kulturhaus

Bestand 01.01.2018		174.121,00 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	15.141,00 €
Bestand 31.12.2018		158.141,00 €

Sonderposten Gebäude Sportplatz Uichteritz

Bestand 01.01.2018		513.312,00 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	15.958,00 €
Bestand 31.12.2018		497.354,00 €

Sonderposten Ausstattung Sportplatz Uichteritz

Bestand 01.01.2018		21.165,00 €
Zuführung 2018		0,00 €
Auflösung 2018	-	2.515,00 €
Bestand 31.12.2018		18.650,00 €

Sonderposten Vereinsgebäude Sportplatz Röntgenweg

Bestand 01.01.2018		70.727,00 €
Zuführung 2018		0,00 €
Abgang 2018	-	2.182,00 €
Bestand 31.12.2018		68.545,00 €

Sonderposten per 31.12.2018 gesamt		2.278.950,71 €
------------------------------------	--	----------------

Sonderposten beinhalten die Zuschüsse für Investitionen in das Anlagevermögen. Der Sonderposten wird in Höhe der auf die entsprechenden Wirtschaftsgüter entfallenen Abschreibungen aufgelöst.

Entwicklung der Rückstellungen

Die Rückstellungen zum 31.12.2018 betragen insgesamt:	234.517,25 €
davon:	
- Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	22.600,00 €
- Steuerrückstellungen	16.050,30 €
- Rückstellungen f. Personalkosten (ATZ)	0,00 €
- Rückstellungen f. Instandhaltung	90.966,95 €
- sonstige Rückstellungen	4.900,00 €

Ergebnisprognose

In der Ergebnisprognose beträgt der geplante Jahresfehlbetrag des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels gemäß Erfolgsplan im 1. Nachtrag des Wirtschaftsplanes 2018 für das Wirtschaftsjahr 2019 -1.114.100 € und für das Wirtschaftsjahr 2020 -1.107.900 €. Der von der Kommunalaufsicht bestätigte

1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2018 weist einen Jahresfehlbetrag für das Wirtschaftsjahr 2018 in Höhe von -1.001.100 € aus.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Weißenfels vom 06.12.2018 erfolgt zum 01.01.2019 die Rückübertragung des Kulturhauses sowie des Sportplatzes Schkortleben vom Eigenbetrieb an die Stadt Weißenfels.

Des Weiteren wurde im Dezember 2018 die Kegelbahn in Borau (Grundstück und Gebäude) verkauft.

Die Ergebnisse zur Bewilligung der beantragten Zuschüsse im Land Sachsen-Anhalt und in den Bundesministerien werden die Erfolgspläne und Investitionspläne der Wirtschaftspläne ab 2018 ff. des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels für die Weiterentwicklung und Sanierung der Bäder der Stadt Weißenfels und Umstellung der Sporthallen hinsichtlich der energetischen Instandsetzung der Lichttechnik nachhaltig beeinflussen.

Ertragslage

Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

Die Umsatzerlöse des Eigenbetriebes betragen mit Jahresabschluss 2018 insgesamt 1.423.068 € (1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2018 1.377.400 €). Davon betragen die im Jahresabschluss 2018 ausgewiesenen Erstattungen aus Kommunalen Sonderrechnungen 671.500 €.

Umsatzerlöse 2018(Angaben in Euro)

<u>Stadthalle</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	146.400	178.520	171.884
Komm.SoRe	70.000	70.000	70.000

<u>Stadion</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	15.500	19.367	16.989

<u>Hallenbad</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	132.500	158.405	142.842

<u>Freibad</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	0	0	20.539

<u>Sporthalle West</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	16.000	18.167	19.875
Komm.SoRe	136.000	136.000	136.000

<u>Kegelbahn Borau</u> <u>u .Sportplatz Borau</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	600	2.079	2.220
Komm.SoRe	22.600	22.600	25.100

<u>Sportpl.Röntgenweg</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	7.700	7.290	5.026
Komm.SoRe	91.000	91.000	91.000



<u>Sporthalle Filmeck</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	8.400	8.975	9.804
Komm.SoRe	19.000	19.000	19.000

<u>Sportpl.Lassalleweg</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	1.200	1.200	1.300
Komm.SoRe	16.400	16.400	16.400

<u>Sporth.Schlossg.</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	5.000	4.550	4.366
Komm.SoRe	87.000	87.000	87.000

<u>Sportpl.Karl-Hoyer</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	4.000	3.177	5.773
Komm.SoRe	2.000	2.000	2.000

<u>Kulturhaus</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
Umsatzerlöse	290.000	268.835	237.273

<u>Hundeplatz</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
-------------------	-----------	----------------	----------------

Langendorf

Umsatzerlöse	300	240	252
Komm.SoRe	4.000	4.000	1.000

<u>Sportanl.2 KB</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
----------------------	-----------	----------------	----------------

Langendorf

Umsatzerlöse	2.700	2.694	4.414
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000



<u>Sportpl.4- KB</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
----------------------	-----------	----------------	----------------

<u>Langendorf</u>			
-------------------	--	--	--

Umsatzerlöse	1.500	2.030	2.030
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

<u>Kunstrasen</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
-------------------	-----------	----------------	----------------

<u>Langendorf</u>			
-------------------	--	--	--

Umsatzerlöse	200	325	278
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000

<u>Sportpl.Markwben.</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
--------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	300	530	1.453
Komm.SoRe	10.000	10.000	10.000

<u>Sportpl.Uichteritz</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
---------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	800	1.050	312
Komm.SoRe	30.000	30.000	30.000

<u>SKZ Großkorbetha</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
-------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	55.000	58.068	59.554
Komm.SoRe	62.500	62.500	62.500

<u>Sportpl.Schkortleb.</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
----------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	0	66	96
Komm.SoRe	0	0	0



<u>Sportplatz</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
<u>Reichardtswerben</u>			

Umsatzerlöse	0	0	0
Komm.SoRe	10.000	10.000	10.000

<u>Sportpl.Wengelsdf.</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
---------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	600	810	845
Komm.SoRe	28.000	28.000	28.000

<u>SKZ Wengelsdf.</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
-----------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	10.000	11.646	10.608
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

<u>Anglerh.Wengelsdf.</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
---------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	800	800	1.100
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000

<u>Sportpl.Leißling</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
-------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	400	688	704
Komm.SoRe	21.000	21.000	21.000

<u>Allg.Verwaltung</u>	Plan 2018	Ist 31.12.2018	Ist 31.12.2017
------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	0	2.057	180
Komm.SoRe	0	0	0

Erläuterungen

Zwischen dem Burgenlandkreis und dem Eigenbetrieb besteht im Jahr 2018 ein Vertrag zur entgeltlichen Nutzung der Sportstätten der Stadt Weißenfels. Die Abrechnung erfolgt über die tatsächlich genutzten Stunden in den Sporteinrichtungen.

Zum 31.12.2018 betragen die sonstigen betrieblichen Erträge des Sport- und Freizeitbetrie-



bes 278.886 €. Darunter ist ein wesentlicher Anteil, die Auflösung von Sonderposten der Investitionszuschüsse i.H.v. 140.372 €.

Die ausgabewirksamen negativen Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in den Anlagen des Eigenbetriebes wurden durch die Erträge aus Beteiligungen der Stadt Weißenfels an der Stadtwerke Weißenfels GmbH und der envia Mitteldeutsche Energie AG sowie monatliche Zahlungen über kommunale Sonderrechnungen durch die Stadt Weißenfels für die an den Eigenbetrieb übergebenen Sportanlagen zur Gewährleistung des städtischen Schul- und Vereinssports erstattet.

Die Gesamtsumme der betrieblichen Erträge des Sport- und Freizeitbetriebes beträgt zum 31.12.2018 insgesamt 1.701.953 €. Weitere Erträge per 31.12.2018 waren die Erträge aus Beteiligung an der Stadtwerke Weißenfels GmbH und der envia Mitteldeutsche Energie AG von 1.766.741 € sowie die Zinserträge in Höhe von 15 €.

Bäder

Die Ertragslage konnte sich in den Bädern im Wirtschaftsjahr 2018 insbesondere durch die Schließung des Freibades für die geplanten Sanierungsarbeiten im Wirtschaftsjahr 2018 nicht verbessern. Auf die vorgenannten Erläuterungen wird verwiesen.

Sportplätze/Sporthallen

Die Sporthallen werden montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr durch Vereine für Trainings- und Wettkampfwert und für den Schulsport genutzt. Die Wochenenden im Wirtschaftsjahr 2018 waren durch den sportlichen Wettspielbetrieb oder Veranstaltungen belegt.

Mit dem Basketballbundesligisten MBC besteht für die Saison 2017/2018 und 2018/2019 ein entgeltlicher Nutzungsvertrag.

Alle anderen Sportvereine nutzten die Sportanlagen einschließlich der Stadthalle Weißenfels entsprechend der gesetzlichen Regelungen des Sportstättengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und der Beschlüsse des Betriebsausschusses des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels. Zur unterjährigen Liquiditätssicherung des Eigenbetriebes gewährt die Stadt Weißenfels Zuschusszahlungen für die Vereinsnutzung (Kommunale Sonderrechnung).

Kulturhaus

Für eigene Nutzungen der Stadt Weißenfels im Kulturhaus erhielt der Eigenbetrieb in 2018 ein Nutzungsentgelt in Höhe von 150.000 €. Der Eigenverbrauch ist im Umsatzerlös der Kostenstelle Kulturhaus im Wirtschaftsplan 2018 des Eigenbetriebes ausgewiesen.

Weitere Umsätze ergeben sich aus der Durchführung von Veranstaltungen.

Sport- und Kulturzentrum Großkorbetha

Das Sport- und Kulturzentrum Großkorbetha wird steuerrechtlich als Betrieb gewerblicher Art

(BgA) geführt, mit den gleichartigen BgA des Eigenbetriebes (Stadthalle, Freibad, Hallenbad) zusammengefasst und im steuerlichen Querverbund verrechnet. Es wird auf Punkt 1.1.2.3. des Lageberichtes verwiesen.

Personal

Erläuterungen zum Stellenplan

a)

Im Wirtschaftsplan 2018 wies der Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2018 insgesamt 26,75 Stellenanteile (inklusive Betriebsleiterin und 1 Arbeitnehmer in Altersteilzeit) aus.

Die im Stellenplan 2018 notwendig zu besetzende Stelle infolge Altersteilzeit wurde berücksichtigt. Auf der Grundlage der kommunalrechtlichen Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2018, 1. Nachtrag, wurde der Stellenplan entsprechend der Erfordernisse und Fristen umgesetzt.

b)

Mit Projekten der Bundesagentur für Arbeit konnten 2018 unterstützende Leistungen im Eigenbetrieb in Anspruch genommen werden.

c)

Weiterbildungen erfolgten 2018 verpflichtend aufgrund gesetzlich vorgeschriebener Anforderungen im Bäderbereich infolge einer Langzeiterkrankung, deren Besetzung durch Ausschreibung erfolglos blieb.

d)

Im Wirtschaftsjahr 2018 wurde eine Stelle im Eigenbetrieb aufgrund einer persönlichen Kündigung neu besetzt.

Der Personalaufwand 2018 beträgt insgesamt 1.176 T€ (Vorjahr 1.146 T€). Dieser berücksichtigt die Änderungen gemäß TVöD und vertragliche Verpflichtungen aus der Altersteilzeit sowie Änderungen durch Langzeiterkrankungen.

Personalaufwand

Zusammenstellung der Personalaufwendungen 2017:

- Bruttolöhne und -gehälter und Dienstbezüge	964.620,90 €
- gesetzliche soziale Aufwendungen und Unterstützungen	177.841,39 €
Aufwendungen für Altersteilzeit	2.848,00 €
- Versorgungskassen	36.684,21 €
- Versorgungskosten (Aufwendungen für Altersversorgung)	0,00 €
- sonstige soziale Abgaben	142,63 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden 2018 Reparaturen und Instandhaltungen im Wert von 890 T€ durchgeführt.

Im Ergebnis weist der Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2018 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 765.815,56 aus.

Die Beteiligungserträge der Stadtwerke Weißenfels GmbH wirken Verlust mindernd auf das Jahresergebnis des Wirtschaftsjahres 2018 des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels.

Chancen- und Risikenbericht

Die wirtschaftlichen Risiken des Eigenbetriebes bei der Betreibung der Sportstätten können im Jahr 2018 und den Folgejahren mit den vorhandenen strategischen Entscheidungs- und Planungsinstrumenten in den Wirtschaftsplänen des Eigenbetriebes und Haushaltsplänen der Stadt Weißenfels nicht beseitigt werden.

Mit Beseitigung der Hochwasserschäden auf dem Sportplatz in Uichteritz mit Ersatzneubau des Vereinsgebäudes und der Fertigstellung des Vereinsgebäudes auf dem Sportplatz Röntgenweg im Wirtschaftsjahr können größere Instandsetzungen in den künftigen Wirtschaftsplanungen reduziert werden.

Eine außerplanmäßige Abschreibung des Kunstrasenplatzes auf dem Sportplatz Röntgenweg zeigt die Dringlichkeit der Reparatur ab dem Wirtschaftsjahr 2021. Der Eigenbetrieb wird diesbezüglich Zuwendungen aus der Sportförderung des Bundes und Landes Sachsen-Anhalt beantragen.

Die Probleme des Eigenbetriebes bei der Liquiditätssicherung wurden seither auf Grund der unausgeglichene Haushaltslage der Stadt Weißenfels mit den politischen Gremien beraten. Durch die Erträge aus Beteiligungen, die geplanten Zahlungen aus Kommunalen Sonderrechnungen der Stadt Weißenfels an den Eigenbetrieb sowie durch sonstige vertragliche Vereinbarungen zur Nutzung der Sporteinrichtungen der Stadt Weißenfels war die Liquidität

des Eigenbetriebes 2018 gewährleistet.

Die Jahresfehlbeträge sichert die Stadt gemäß § 13 Abs. 5 EigBG LSA vom 24. März 1997, zuletzt geändert durch Art. 5 des KVG LSA. Dadurch können Situationen des Eigenbetriebes, die den Bestand gefährden könnten, verhindert werden.

Die Einrichtungen des Eigenbetriebes sind ihrer Bestimmung und ihrer Verwendung nach sämtlich verlustbringend. Zukünftige Verlustminderungen sind nur durch nachhaltige Investitionen, Erhebung von Nutzungsentgelten für die Überlassung der Sporteinrichtungen und des Kulturhauses sowie Beteiligungen der Nutzer an den Betriebskosten realisierbar. Im Wirtschaftsjahr 2018 ist die nachhaltige Sanierung des Beckenbereiches im Freibad im Bestand geplant.

2018 ff. plant der Eigenbetrieb umfangreiche dringende Instandsetzungen im Hallenbad. Hierfür wurden qualifizierte Fördermittelanträge beim Bund und Land Sachsen-Anhalt unter dem Hinweis der Höchstfördermöglichkeitsprüfung mit nachgewiesener Haushaltsnotlage der Stadt eingereicht.

Sportanlagen die keine oder nur noch geringfügige Auslastungen ausweisen werden den politischen Gremien zur Entscheidung der Schließung oder des Verkaufs dieser Einrichtungen vorbereitet.

Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Weißenfels zum Ausgleich des Jahresverlustes des Eigenbetriebes sind in den Haushaltsplänen des Aufgabenträgers berücksichtigt.

Eine wesentliche Ertragsquelle zur Liquiditätssicherung des Sport- und Freizeitbetriebes sind die Dividenden aus der Stadtwerke Weißenfels GmbH. Die Erträge aus Beteiligungen an der Stadtwerke Weißenfels GmbH im Wirtschaftsjahr 2018 wurden durch Steuerbescheinigung der Stadtwerke Weißenfels GmbH ausgewiesen. Ebenso die Dividendenausschüttung der Envia AG. Trotz dieser Erträge weist der Eigenbetrieb 2018 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 765.815,56 € aus.

Die benannten Probleme des Eigenbetriebes bei der Liquiditätssicherung wurden aufgrund der unausgeglichene Haushaltslage der Stadt Weißenfels und der hohen Finanzierungsverpflichtungen bisher nicht beseitigt.

Die sich aus der Übertragung der Sportstätten der Stadt Weißenfels an den Eigenbetrieb Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels ergebenden Verluste des Eigenbetriebes hinsichtlich der im Land Sachsen-Anhalt per Gesetz geregelten unentgeltlichen Nutzung der Sportstätten durch Vereine, werden durch regelmäßige Zuschusszahlungen aus dem Haushalt der Stadt Weißenfels im Rahmen kommunaler Sonderrechnungen ausgeglichen. Da die Ausgaben zum Verlustausgleich in den Finanzplanungen der Stadt Weißenfels berücksichtigt sind, können akute wirtschaftliche und bestandsgefährdende Situationen für den Sport- und Freizeitbetrieb vermieden werden.

Der Eigenbetrieb nahm die gebildeten Rückstellungen für die Inanspruchnahme der Altersteilzeit im Wirtschaftsjahr 2018 vollständig in Anspruch. Der letzte Vertrag endet 1/2018.

Der Betriebsausschuss hat 2016 als Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung einer Beteiligung der Vereine an den Betriebskosten ab dem 18. Lebensjahr in Höhe von EUR 10,00 pro Jahr und Vereinsmitglied ab dem 01.01.2017 zugestimmt. In den kommenden Wirtschafts-

jahren wird über nachhaltigere Konsolidierungsmaßnahmen aufgrund der Verfügungen der Kommunalaufsicht des Burgenlandkreises beraten werden müssen.

Die durch die Gebietsreform übertragenen Anlagen in den Gemeinden weisen einen erheblichen Instandsetzungsrückstau auf.

Künftige wirtschaftliche Risiken liegen in der fehlenden Finanzierung und Rentabilität von Investitionen, der Finanzierung notwendiger Instandhaltungen, veränderter Betreiberkonzepte und Zuführungen von Sport- und Freizeitanlagen im Rahmen der Gemeindegebietsreform des Landes Sachsen-Anhalt und sind in den künftigen Wirtschaftsplanungen des Eigenbetriebes unter Beachtung der Genehmigung der Wirtschaftspläne des Eigenbetriebes durch die Kommunalaufsicht des Burgenlandkreises zu berücksichtigen.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal des EB SFB [Anzahl der MA = Köpfe]	2018	2017
Mitarbeiter	26	26
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

Das KVG LSA verlangt im Rahmen des Beteiligungsberichtes die Information bezüglich der Gesamtbezüge von Mitgliedern der Gesellschaftsorgane (§ 130 Abs. 2). Diese sind gemäß § 285 Nr. 9 Buchst. a HGB – unter Berücksichtigung von § 286 Abs. 4 HGB – offenzulegen.

Organe des EB SFB [Angaben in T€]	2018	2017
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Betriebsausschuss	---*	---*

* Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhielten Aufwandsentschädigungen gemäß der Satzung über die Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit der Stadt Weißenfels, die direkt durch die Stadt ausgezahlt wurden.

Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: Göken, Pollak und Partner
- Treuhandgesellschaft mbH
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
AKTIVA	91.525	85.314
Anlagevermögen	84.446	79.917
Immaterielle Vermögensgegenstände	620	694
Sachanlagen	83.821	79.218
Finanzanlagen	5	5
Umlaufvermögen	7.074	5.382
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.485	4.391
unfertige Leistungen	1.153	
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.436	991
Rechnungsabgrenzungsposten	5	15
PASSIVA	91.525	85.314
Eigenkapital	3.629	3.128
Gezeichnetes Kapital	100	100
Allgemeine Rücklage	2.401	2.401
Gewinn-/Verlustvortrag	627	678
Ausgleich aus dem Haushalt des Aufgabenträgers	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	501	-51
Sonderposten für verrechenbare Abwasserabgabe	1.322	1.185
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	17.398	14.544
Empfangene Ertragszuschüsse	25.931	26.043
Rückstellungen	1.506	2.839
Verbindlichkeiten	41.739	37.574



Gewinn- und Verlustrechnung der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2018	31.12. 2017
Umsatzerlöse	8.198	7.207
Bestandsveränderungen	1.153	
sonstige betriebliche Erträge	533	833
Gesamterträge	9.883	8.040
Materialaufwand	3.362	2.009
Rohergebnis	6.522	6.031
Personalaufwand	1.660	1.597
Abschreibungen	3.030	2.920
sonstige betriebliche Aufwendungen	623	847
Betriebsergebnis (EBIT)	1.209	667
Zinsen und ähnliche Erträge	0	5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	707	721
Finanzergebnis	-707	-716
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	502	-49
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	1	2
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	501	-51

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Verwaltungsratssitzung: 28.01.2020
- Entlastung des Vorstandes: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: Göken, Pollak und Partner
Treuhandgesellschaft mbH
- Ergebnisverwendung: Vortrag auf neue Rechnung

Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen der Abwasserbeseitigung Weißenfels

Die Abwasserbeseitigung Weißenfels - AöR (Abw WSF AöR) erfüllt die Aufgaben der Abwasserentsorgung im Entsorgungsgebiet der Stadt Weißenfels. Die Aufgabenwahrnehmung der Abwasserentsorgung gestaltet sich im Entsorgungsgebiet, in welchem ca. 41.376 Bürger wohnhaft sind, unterschiedlich. Im Kerngebiet der Stadt Weißenfels beinhaltet diese Aufgabe

die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung für die Stadt Weißenfels sowie die Ortsteile Borau, Burgwerben, Tagewerken, Reichardtswerben und Langendorf. Für die ebenfalls 2010 eingemeindeten Ortsteile Großkorbetha, Wengelsdorf, Schkortleben, Storkau, Markwerben, Uichteritz und Leißling wird ausschließlich die Aufgabe der Niederschlagswasserbeseitigung erledigt.

Für die eingemeindeten Ortsteile Großkorbetha, Wengelsdorf, Schkortleben, Storkau, Markwerben, Uichteritz, Kleinkorbetha, Obschütz, Pettstädt, Lobitzsch, Kriechau, Kraßlau und Leißling wurde das Anlagevermögen für die Niederschlagswasserbeseitigung bisher noch nicht auf die Abwasserbeseitigung WSF AÖR übertragen.

Das Entsorgungsgebiet der Abw WSF AÖR umfasst ein Kanalnetz von ca. 202 km Länge und ein Niederschlagswassernetz von 35 km. Die Misch-, Regen- und Schmutzwasserkanäle haben Nennweiten von DN 200 bis DN 2.200. Zu den Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung sind neben den Kanälen auch noch andere Bauwerke zugehörig. Dazu zählen u.a.:

- 15 Pumpstationen
- 3 Leichtflüssigkeitsabscheider
- 2 Stauraumkanäle
- 4 Regenrückhaltebecken
- 4 Regenüberlaufbecken

Seit 01.01.2014 arbeitet die AÖR in den gegenwärtigen Organisationsstrukturen, jeweils mit zwei Mitarbeitern im Vorstandsbereich, sechs Mitarbeitern im kaufmännischen Bereich und 22 Mitarbeitern im technischen Bereich. Hier entfallen auf die Verwaltung sechs, das Kanalnetz sechs und die Kläranlage zehn Mitarbeiter.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Begründet in der Tatsache, dass die Abw WSF AÖR im Gegensatz zu der überwiegenden Mehrheit vergleichbarer Entsorgungsunternehmen, keine Schmutzwasserherstellungskostenbeiträge (HKB) erhoben hatte, war die wirtschaftliche Lage in den ersten Jahren stark angespannt und von einem hohen Verschuldungsgrad geprägt. Um dieser Situation entgegenzuwirken, wurde in der Vergangenheit parallel zu dieser Entwicklung das Investitionsvolumen auf das absolute Minimum reduziert. Dies führte zu einem Investitionsstau in den Bereichen Neubau und Sanierung. Begründet in diesen Randbedingungen entstand in den Jahren 2013 und 2014 ein Handlungsdruck, welcher die Rahmenbedingungen der Abw WSF AÖR weiterhin erheblich verschärfte.

Auf Grundlage der am 09.07.2015 durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels beschlossene Schmutzwasserbeitragssatzung wurde ab Juli 2015 durch die Abw WSF AÖR begonnen, die Beitragsbescheide für den Herstellungskostenbeitrag I und II zu versenden.

Zum 31.12.2018 hat die Abw WSF AÖR 12.765 Stück Beitragsbescheide mit einem Gesamtvolumen von 16.007 T€ versendet. Davon wurden bisher 13.074 T€ eingenommen. Daraus sind Forderungen zum 31.12.2018 in Höhe von 2.932 T€ offen.

Im Geschäftsjahr 2018 sind Beiträge in Höhe von 688 T€ zugegangen. Weitere Beiträge in

Höhe von 326 T€ wurden aufgrund von Widersprüchen storniert. Bis zum Abschlussstichtag sind 230 T€ tatsächlich geflossen.

Die Satzung über die Erhebung von Gebühren und Erstattung von Kosten für die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes für Abwasserentsorgung Weißenfels ging 2013 an die Abw WSF AöR über und war vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2015 gültig. Zum Ende des Jahres 2015 wurde die Gebührenkalkulation neu erarbeitet und am 31.03.2016 vom Stadtrat der Stadt Weißenfels beschlossen. Mit der Veröffentlichung am 20.04.2016 im Amtsblatt der Stadt Weißenfels ist die neue Gebührensatzung rückwirkend zum 01.01.2016 rechtswirksam. 2017 erfolgte die 1. Und 2018 die 2. Änderung der Satzung.

Die abgerechnete Schmutzwassermenge beträgt in 2018 ca. 2.415 Tm³ (2017 2.423 Tm³) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 8 Tm³ verringert.

Die Einwohnerzahl des Entsorgungsgebietes beläuft sich zum 30.06.2018 auf 41.376 Einwohner, wobei 34.241 Einwohner auf das zentrale Kerngebiet entfallen. Die Einwohnerzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verringert.

Die Anzahl der zentral zu entsorgenden Grundstücksanschlüsse im Entsorgungsgebiet der Abw WSF AöR beläuft sich auf 6.594 Stück (Vorjahr: 6.576 Stück).

Die Anzahl der dezentral zu entsorgenden Grundstücksanschlüsse im Entsorgungsgebiet der Abw WSF AöR beläuft sich auf 156 Stück (Vorjahr: 169 Stück).

Geschäftsverlauf

Wesentliche Ergebnisse des Geschäftsjahres

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Abwasserbeseitigung sind insgesamt als gut zu beurteilen.

Die zu entsorgenden Schmutzwassermengen liegen leicht unter den Werten des Vorjahres. Die Abw WSF AöR geht davon aus, dass die derzeitigen durchschnittlichen Trinkwasser bzw. Verbrauchsmengen sich einpegeln. Die wirtschaftliche Situation des Unternehmens und die künftige Gebührenentwicklung wird auch künftig maßgeblich davon abhängig sein, wie es der Stadt Weißenfels weiterhin gelingt, den Wohn-, Gewerbe- und Industriestandort Weißenfels weiter zu entwickeln. Die Ertragslage ist ausgewogen und mittelfristig als stabil und robust zu bewerten.

Das Urteil des OVG Magdeburg vom 21.08.2018 war sicher das wesentlichste Ereignis des Geschäftsjahres 2018. Diesbezügliche Ausführungen sind Bestandteil des Punktes 5.

Weiterhin wurde, auf Wunsch des Stadtrates der Stadt Weißenfels, das Entsorgungsgebiet verkleinert und einen Teil der Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung zum 01.01.2019 an den benachbarten Abwasserzweckverband Naumburg abgegeben. Dies betrifft die Ortsteile Uichteritz, Lobitzsch, Markwerben, Storkau, Obschütz, Leissling und Pettstädt. In diesen betreffenden Teil des Entsorgungsgebietes war die Schmutzwasserentsorgung dem benachbarten Verband zugeordnet und der Abw WSF AöR die Niederschlagswasserentsorgung. Die historisch gewachsene Lösung wurde nunmehr sinnvoll geregelt.

Im Investitionsplan 2018 war wesentlich durch den Bau des RÜB 4 geprägt. Der aktuelle Kostenanschlag für dieses Projekt wies einen Betrag von 4.785 T€, brutto aus. Das wirtschaftlichste Angebot belief sich auf 8.741 T€. Die Abwasserbeseitigung Weißenfels musste daraufhin die Ausschreibung aufheben und auf den Herbst 2019 verschieben. Diese Entscheidung hat das geplante Zahlenwerk des Unternehmens für das Geschäftsjahr erheblich verändert.

Grundstücks- und Anlagenbestand

Die Zugänge des Anlagevermögens 2018 mit einem Betrag in Höhe von 8.673 T€, liegen mit 3.159 TC über denen des Vorjahres. Davon entfallen 412 T€ auf unentgeltliche Übertragungen. Der überwiegende Teil der Investitionen entfällt auf Kanalbaustellen (5.761 T€). Weitere Investitionen wurden für die Kläranlage getätigt.

Die zentrale Entsorgung erfolgte über 6.594 Anschlüsse. Das Abwassernetz hat eine Gesamtlänge von 202 km und das Niederschlagswassernetz von 35 km. Der Anschlussgrad der Bevölkerung an der Kläranlage Weißenfels liegt im Jahr 2018 bei 98,9 %.

Leistungsfähigkeit und Ausnutzungsgrad der wichtigsten Anlagen

Der Betrieb der Kläranlage war jederzeit stabil. Die Einbindung der Membranbiologie als dritte Straße der biologischen Reinigungsstufe wurde im September 2015 ohne Anlaufschwierigkeiten realisiert. Auch für das Jahr 2016 und 2018 verlief der Betrieb der neuen 3. Straße (Membrananlage) problemlos und störungsfrei.

Mit der baulichen und kapazitiven Erweiterung der Kläranlage auf 125.000 EW wurde im Jahr 2014 begonnen und im Jahr 2016 abgeschlossen. Die Erweiterung der Kläranlage sichert damit mittelfristig einen stabilen Anlagenbetrieb im Entsorgungsgebiet der Abwasserbeseitigung Weißenfels und die Grundlage für Erweiterungen und Neuansiedlungen in allen Bereichen.

Die abwassertechnische Erschließung von Straßenzügen, welche derzeit noch dezentral entsorgt werden, wurde 2018 auf der Grundlage des fortgeschriebenen und genehmigten ABK fortgesetzt. Parallel werden in 2018, die durch Hochwasser geschädigten Anlagen, vorrangig wieder hergestellt. Der Grad der zentralen Erschließung der Abwasserentsorgung beträgt ca. 98,90 % (Vorjahr 98,8%) und ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig angewachsen.

Personal

Mitarbeiter [Anzahl der MA = Köpfe]	31.12. 2018	31.12. 2017
Kaufmännischer Bereich	7	7
Verwaltung	6	6
Technischer Bereich (KA, KN)	16	16
Bereich Vostand	2	2
Gesamt	31	31

Der Personalaufwand ist in 2018 gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

Personalkosten [Angaben in T€]	2018	2017
Löhne und Gehälter	1.355	1.307
pauschale Lohnsteuer	4	4
soziale Abgaben	253	237
Aufwendungen Altersvorsorge	51	49
Gesamt	1.663	1.597

Die kontinuierlich steigenden Anforderungen des Gesetzgebers und die zusätzlichen Mittel aus dem Förderprogramm der Hochwasserschadensbeseitigung 2013 führen im Personalbestand des Unternehmens zu dauerhaften Belastungen, welche zu verschiedensten Konsequenzen führen. Die Unternehmensleitung versucht über verschiedene Wege dieser Entwicklung gegenzusteuern. Es ist jedoch immer deutlicher erkennbar, dass das Unternehmen mit den derzeitigen Strukturen den Belastungen nicht gewachsen ist und nur in größeren Strukturen künftig allen Aufgaben in der erforderlichen Qualität gerecht werden kann.

Lage der Gesellschaft

Ertragslage

Im Vorjahresvergleich sind die Umsatzerlöse unter denen des Vorjahres. Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus:

Umsatzerlöse [Angaben in T€]	2018	2017
Erlöse Verbrauchsabrechnung		
- Schmutzwasser	5.547	5.552
- Niederschlagswasser	1.031	1.035
- periodenfremde Erlöse	35	-4
- Gebührenaussgleich	355	-450
Zwischensumme	6.968	6.133
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	806	704
Nebenerlöse	424	370
Gesamt	8.198	7.207

Der Jahresverlust im Jahr 2018 beträgt 501 T€, im Vorjahr war ein Verlust in Höhe von 51 T€ zu verzeichnen.

Vermögens- und Finanzlage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 6.211 T€ bzw. 7,3 % erhöht. Der Anstieg der Bilanzsumme ist auf der Aktivseite hauptsächlich auf die Investitionstätigkeit und auf der Passivseite auf Sonderposten für Investitionszuschüsse zurückzuführen.

Die Investitionen (ohne unentgeltliche Übertragung) in Höhe von 8.261 T€ wurden durch Darlehen, Fördermittel, Zuschüsse bzw. Beiträge finanziert.

Der Anteil des wirtschaftlichen Eigenkapitals (bilanzielles Eigenkapital plus Sonderposten und empfangene Ertragszuschüsse) beträgt zum Bilanzstichtag 52,8 % (Vorjahr 52,7 %).

Liquidität

Die Liquidität für die Aufgabenerfüllung, der Durchführung der geplanten Investitionen und der planmäßigen Tilgung der Kreditverbindlichkeiten war unterjähriger Inanspruchnahme des Liquiditätskredits gewährleistet. Es wird eingeschätzt, dass die Abwasserbeseitigung WSF AöR ihren planmäßigen Verpflichtungen auch im Jahr 2019 jederzeit nachkommen kann.

Die Liquidität 2. Grades beträgt 89,3 % (Vj. 112,1 %)

Die Tilgung der laufenden Kreditverbindlichkeiten erfolgte planmäßig.

Refinanzierung Tilgungsdefizit

In der Refinanzierung der Abschreibung von 3.030 T€ durch Auflösung von Sonderposten in Höhe von 1.162 T€ und Abzug der regulären Tilgungsleistung von 2.023 T€, ergibt sich ein Tilgungsdefizit von 155 T€. Das Tilgungsdefizit soll aus eigenen Mitteln getragen werden.

Entwicklung des Eigenkapitals

Entwicklung des Eigenkapitals [Angaben in T€]	31.12. 2017	Zugang/ Abgang	31.12. 2018
Stammkapital	100	0	100
Allgemeine Rücklage	2.401	0	2.401
Verlust/Gewinn	627	501	1.128

Das Wirtschaftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresgewinn von 501 T€ ab.

Entwicklung der Rückstellungen

Zum 31.12.2017 betrugen die Rückstellungen 2.839 T€. Unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von 583 T€, Auflösung in Höhe von 656 T€, Umgliederung von 760 T€, Zuführungen von 658 T€ sowie Aufzinsung von 8 T€ beliefen sich die Rückstellungen zum 31.12.2018 auf 1.506 T€.

Chancen- und Risikobericht

Insgesamt lässt die Einschätzung der Risikolage die Feststellung zu, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken bestanden haben und nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch für einen mittelfristigen Zeitraum nicht erkennbar sind. Dies setzt jedoch voraus, dass die Abw WSF AÖR konsequent weiter an der wirtschaftlichen Stabilisierung arbeitet.

Seit dem Aufbau, eines eigenständigen kaufmännischen Bereichs, im II. Halbjahr 2013, hat die Abw WSF AÖR nunmehr vier eigenständige Erhebungszeiträume abgerechnet. Der entsprechende Umgang mit einer eigenen Datengrundlage lässt Rückschlüsse und Prüfmechanismen zu. Entsprechend widersprüchliche Sachverhalte können zunehmend nachvollzogen und aufgeklärt werden.

Die Fragen der Sicherung des Kapitaldienstes, der Liquidität und der Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden durch ein Risikomanagementsystem unterstützt sowie durch den uneingeschränkten Willen des Vorstandes, das Unternehmen mittelfristig wirtschaftlich zu stabilisieren.

Die Abw WSF AÖR arbeitet aktiv in verschiedenen Bereichen an der Stabilisierung und Verbesserung der Rahmenbedingungen des Unternehmens. Dazu gehören u.a.

- Die Entwicklung einer künftigen Klärschlamm Entsorgung entsprechend der neuen Klärschlammverordnung 2018
- Die Umsetzung eines aktiven Kooperationsmodells mit dem ZWA Bad Dürrenberg zur Sicherung der Pflichtaufgaben unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Zwängen.
- Die Vorbereitung eines Programmes zur energetischen Optimierung der Kläranlage Weißenfels.

Es besteht Einvernehmen zwischen der Kommunalaufsicht, dem Straßenbaulastträger Stadt Weißenfels und der Abwasserbeseitigung Weißenfels AÖR, dass bis zur Klärung der noch offenen Fragen zur Umsetzung des § 23 Abs. 5 StrG LSA, die Kostenbeteiligung nach § 23 Abs. 5 StrG LSA vorerst ausgesetzt und das bisher praktizierte Modell weiterhin angewendet wird.

Durch die geänderte Rechtslage u.a. bei der Düngemittelverordnung sowie den Vorschriften zur Phosphorrückgewinnung und durch derzeit eher sinkende Kapazitäten für die thermische Entsorgung von Klärschlamm werden künftig deutliche Kostensteigerungen im Bereich der Klärschlamm Entsorgung erwartet, was sich mittelfristig auf die Gebührenhöhe auswirken wird.

Die Abw WSF AÖR sieht das größte Risiko derzeit in den rechtlichen Rahmenbedingungen in Sachsen-Anhalt.

Das Urteil des OVG vom 21.08.2018 zur Schmutzwasserbeitragssatzung hat nicht nur die Kläger und Beklagten aus Weißenfels überrascht, sondern die bisherige Rechtsprechung auf den Kopf gestellt und über die Landesgrenzen hinaus für Unverständnis gesorgt. Nach dem Gerichtsurteil des OVG wurde eine Nichtzulassungsbeschwerde durch die Stadt Weißenfels, als Satzungsgeber für die Abwasserbeseitigung Weißenfels – AÖR, bei Bundesverwaltungsgericht in Leipzig eingelegt. Das Bundesverwaltungsgericht hat uns mit Schreiben vom 22. Juli 2019 mitgeteilt, dass die Erledigung voraussichtlich im 3. Quartal 2019 erfolgt. Diese Terminorientierung ist bereits verstrichen.

Wenn das Bundesverwaltungsgericht das og. Urteil des OVG bestätigt, muss die Abwasserbeseitigung Weißenfels mehrere Probleme lösen, welche das Kerngeschäft inhaltlich und wirtschaftlich beeinflussen werden.

- Die Umsetzung wird in Anbetracht der veränderten gesetzlichen Regelungen noch schwerer als in der Vergangenheit
- Mit der Umsetzung wird rechtliches „Neuland“ beschritten. Dies führt in der Vorbereitung zu einem erheblichen Mehraufwand und wird zu mehr Rechtsstreitigkeiten führen, welche komplizierte rechtliche und verwaltungsrechtliche Bewertungen erfordern.

Fest steht auch, dass der Aufgabenträger in Weißenfels dies nicht mit der bestehenden Personaldecke leisten kann.

Die Änderung des KAG im Sommer 2019 beinhaltet nunmehr erstmalig, dass die Beitragserhebung von leitungsgebundenen Einrichtungen erhoben werden kann. Damit ist die Erhebung von Herstellungskostenbeiträgen im Schmutzwasserbereich nicht mehr wie in der Vergangenheit, eine Pflichtaufgabe. Das KAG LSA beinhaltet nunmehr in der Analogie zu dem KAG in Thüringen an dieser Stelle eine Wahlmöglichkeit. Diese Regelung gilt jedoch nur in

der Zukunft und nicht in der Vergangenheit.

Es gibt weiterhin in Sachsen-Anhalt aktuelle Rechtsprechungen hinsichtlich der Wirksamkeit von Rechtsgrundlagen, welchen in Teilbereichen Verfügungen des Ministerium des Inneren des Landes Sachsen-Anhalt entgegenstehen. Die Auswirkungen dieses Risikos können momentan nicht beurteilt werden. Diese betreffen u.a. auch die Abwasserbeseitigung Weißenfels AÖR. Das Land beabsichtigt dies mit einem Heilungsgesetz zu heilen. Der Entwurf dieses Gesetzes befindet sich seit November 2019 in der Diskussion.

Prognosebericht

Wir erwarten im Jahr 2019 Umsatzerlöse in der Größenordnung von 8.567 T€. Es wird ein Jahresgewinn von 93 T€ prognostiziert. Für Investitionen wird ein Betrag in Höhe von 11.212 T€ angesetzt. Die Finanzierung erfolgt unterjährig durch eine Liquiditätskreditlinie von 6.500 T€ und soll im Wesentlichen durch Fördermittel sowie durch Baukostenzuschüsse refinanziert werden.

Das Investitionsgeschehen ist im Vergleich zu dem Vorjahr ansteigend.

Die Einwohnerstatistik und die Wirtschaftsdaten im Entsorgungsgebiet sind stabil und weisen einen leichten Anstieg aus. Eine analoge Entwicklung erwarten wir in der Umsatzentwicklung 2019.

Es ist aber festzustellen, dass der Einsatz von wassersparenden Technologien im Industrie- und Gewerbebereich verstärkt angewendet wird und auch im privaten Bereich weiterhin nach Sparpotential im Wasserverbrauch gesucht wird.

D.d., dass ohne einen Zuwachs an Einwohnern bzw. gewerblichen oder industriellen Kapazitäten sich die Mengenzuflüsse schrittweise verändern werden.

Mit der Fertigstellung der Erweiterung der Kläranlage konnten 2015 bis 2018 weitere Grundstücke abwasserseitig an das zentrale Kanalnetz angeschlossen werden. Neben dem kommunalen Bereich sind damit auch die abwasserseitigen Voraussetzungen für Neuansiedlungen und Kapazitätserweiterungen für Gewerbe und Industrie geschaffen. Die Abwasserbeseitigung Weißenfels beginnt in den nächsten Jahren schrittweise im Investitionsbereich den Schwerpunkt vom Neubau in den Bereich Reparatur und Sanierung zu verschieben. Diese Entwicklung wird das Unternehmen konsequent umsetzen.

Um auch weiterhin stabile Kosten für die Abwasserentsorgung in Weißenfels zu gewährleisten, arbeitet die Abw WSF AöR gemeinsam mit der Stadt Weißenfels aktiv daran, mittelfristig einen Zusammenschluss mit einem oder mehreren Nachbarverbänden zu ermöglichen. Mit dem Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft LSA wurde im Herbst 2015 vereinbart einen solchen Zusammenschluss innerhalb der nächsten 5 Jahre zu realisieren. Zwischenzeitlich hat man sich diesbezüglich mit allen Beteiligten zu einer engen Kooperation verständigt. An der Vorbereitung des Kooperationsmodells wird intensiv mit den Verantwortlichen des ZWA Bad Dürrenberg gearbeitet.

Die laufende dreijährige Kalkulationsperiode lief zum 31.12.2018 aus. Für die kommende

Kalkulationsperiode hat der Stadtrat der Stadt Weißenfels die neuen Gebührensätze bestätigt. Wie die anliegende statistische Übersicht vermittelt, ist die Gebührenentwicklung im Unternehmen sehr moderat und von sehr viel Kontinuität geprägt.

Gebührenübersicht

	Schmutzwasser- gebühr	Fäkalschlamm aus KKA	Fäkalwasser Sammelgrube	Niederschlags- wasser privat	Kanalbenut- zungs- gebühr	Abwasserabgabe Versickerung
	€/m³	€/m³	€/m³	€/m³	€/m³	
01.01.2002 bis 30.11.2004	2,45	33,03	7,91	-	0,88	0,63
01.12.2004 bis 30.11.2007	2,30	36,46	8,84	0,48	0,83	0,63
01.12.2007 bis 30.11.2010	2,32	36,65	7,92	0,55	0,80	0,61
01.12.2010 bis 30.11.2012	2,30	44,18	7,15	0,61	1,04	0,91 €/m³
01.12.2012 bis 31.12.2015	2,03	55,51	13,87	0,64	1,44	17,90 €/E x a
01.01.2016 bis 31.12.2018	2,01	30,86	2,01	0,50	0,78	17,90 €/E x a
01.01.2019 bis 31.12.2021	2,26	30,79	2,26	0,76	0,89	17,90 €/E x a

Nachtragsbericht

Zum 1. Januar 2019 erfolgte die Übertragung der Aufgabe der Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Übertragung des Anlagevermögens für die Niederschlagswasserbeseitigung für die zur Stadt Weißenfels gehörenden Ortsteile Leißling, Uichteritz, Lobitzsch, Storkau, Obschütz, Pettstädt sowie Markwerben auf den Abwasserzweckverband Naumburg.

Aus der Übertragung der Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung werden sich aufgrund der 100%-igen Förderungen der Maßnahmen voraussichtlich keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen ergeben.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der AB-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2018	2017
Mitarbeiter	31	31
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

Das KVG LSA verlangt im Rahmen des Beteiligungsberichtes die Information bezüglich der Gesamtbezüge von Mitgliedern der Gesellschaftsorgane (§ 130 Abs. 2). Diese sind gemäß § 285 Nr. 9 Buchst. a HGB – unter Berücksichtigung von § 286 Abs. 4 HGB – offenzulegen.

Organe der AB-WSF [Angaben in T€]	2018	2017
Geschäftsführung Verwaltungsrat	k.A. 5	k.A. 6

