

**Stadt
Weißenfels**



BETEILIGUNGSBERICHT

- zum Geschäftsjahr 2022 -

Stand: 23.02.2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	3
Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels	4
Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2022	4
Stadtwerke Weißenfels GmbH	5
Wasser	11
Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH	18
Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH	25
WVW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH	32
Parken Weißenfels GmbH	42
Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels	48
KöSa GmbH Weißenfels i.L.	55
Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb	56
Grundlagen des Eigenbetriebs und Rahmenbedingungen	58
Geschäftsverlauf	58
Entwicklung des Eigenbetriebs	58
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	60
Umsatzerlöse, Beteiligungserträge und Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	60
Jahresergebnis	61
Finanzlage	61
Vermögenslage	61
Risikobericht	62
Chancen	63
Prognosebericht	63
Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR	65



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
	WWV	WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
Z	ZAW	Zweckverband für Abwasserentsorgung Weißenfels



Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels

Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2022

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 untersetzt

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	WEWO	mittelbar	93,6%
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%

KöSa nur noch informativ

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



Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: BBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
AKTIVA	91.726	83.003
Anlagevermögen	66.517	62.732
Immaterielle Vermögensgegenstände	96	135
Sachanlagen	65.462	61.637
Finanzanlagen	959	959
Umlaufvermögen	25.124	20.209
Vorräte/Vorratsvermögen	3.287	2.803
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20.451	17.115
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.386	290
Rechnungsabgrenzungsposten	85	63
PASSIVA	91.726	83.003
Eigenkapital	27.336	23.425
Gezeichnetes Kapital	15.830	15.830
Kapitalrücklage	2.358	4
Gewinnrücklagen	5.390	5.390
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.758	2.202
Bau- und Ertragszuschüsse	953	782
Rückstellungen	5.377	4.256
Verbindlichkeiten	58.054	54.534
Rechnungsabgrenzungsposten	6	6

Gewinn- und Verlustrechnung der SWW

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
Umsatzerlöse	97.782	63.858
Bestandsveränderungen	-71	39
sonstige aktivierte Eigenleistungen	165	203
sonstige betriebliche Erträge	220	1.188
Gesamterträge	98.096	65.289
Materialaufwand	81.818	54.302
Rohergebnis	16.278	10.987
Personalaufwand	1.221	1.139
Abschreibungen	5.438	4.417
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.727	1.333
Betriebsergebnis (EBIT)	7.893	4.097
Erträge aus Beteiligungen	226	163
Erträge aus Gewinnabführung	0	0
Zinsen und ähnliche Erträge	18	23
Aufwendungen aus Verlustübernahme	2.376	1.149
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	506	375
Finanzergebnis	-2.639	-1.338
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.254	2.759
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.480	532
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	16	26
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	3.758	2.202

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum des Gesellschafterbeschlusses: 07.06.2023
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Ergebnisverwendung:
 - 1) 3.758 T€ Feststellung Jahresüberschuss
 - 2) 3.258 T€ Ausschüttung
 - 3) 0.500 T€ Gewinnrücklage



Grundlagen des Unternehmens

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 der Stadt Weißenfels.

Die Rezertifizierung nach ISO 50001 ist gültig vom 03.12.2021 bis zum 02.12.2024. Die zielgerichtete Fortsetzung der Erreichung der Energieeffizienzziele erfolgt weiterhin durch 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.

Ziele und Strategien

Ziel der wirtschaftlichen Betätigung war, den Unternehmenswert zu erhalten. Dabei spielen die Konzentration auf Geschäftsfelder sowie die Entwicklung von profitablen 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.

Die Stadtwerke Weißenfels haben den Zuschlag für die Trinkwasserkonzession in den Weißenfelser Ortsteilen Großkorbetha, Leißling, Markwerben, Schkortleben, Storkau, Uichteritz und Wengelsdorf ab 01.01.2023 für einen Zeitraum von 20 Jahren erhalten. Zurzeit laufen die Verhandlungen zur Netzübernahme mit dem Altkonzessionär.

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 Lademöglichkeiten bedarfsorientiert weiterhin unterstützt. Die Stadtwerke Weißenfels betreiben aktuell 20 Ladepunkte.

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. Die Stadtwerke Weißenfels haben bereits bis zum 31.12.2022 insgesamt 9.130 moderne Messeinrichtungen und 85 intelligente Messsysteme installiert. Im Jahr 2023 ist der Einbau von weiteren 1.833 modernen Messeinrichtungen geplant.

Steuerungssysteme

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

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Markt im nichtregulierten Bereich für die Lieferung von Strom und Gas war durch die neuen Herausforderungen und Bedingungen am Energiemarkt geprägt.

¹ Jahresüberschuss + Steuern vom Einkommen und Ertrag - Zinsertrag + Zinsaufwendungen +/- Beteiligungsergebnis

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 werden durch die Umsetzung der EU-Trinkwasserrichtlinie die Anforderungen an die Versorger zunehmen. Ebenso stellen geänderte bzw. neue gesetzliche Regelungen, wie beispielsweise das Brennstoffemissionshandelsgesetz, die Versorger vor Entscheidungsherausforderungen bezüglich der Wirtschaftlichkeit des Versorgungsauftrages.

Geschäftsverlauf und Lage

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Jahr 2021 um T€ 33.924 erhöht und betragen nach Abzug der Stromsteuer und Energiesteuer T€ 97.782 (Vorjahr T€ 63.858). Auf die einzelnen Sparten entfallen Umsatzerlöse für Stromverkauf und Dienstleistung für das Stromnetz in Höhe von T€ 48.722, für Gasverkauf und Dienstleistung für das Gasnetz in Höhe von T€ 34.601, für Wasserverkauf T€ 5.912, für Wärmeverkauf T€ 5.756, für Dienstleistungen T€ 71 und sonstige Nebenerlöse T€ 2.720.

Strom

Verkaufsergebnisse

Der Stromverkauf liegt mit insgesamt 131,0 Mio. kWh um 8,8 Mio. kWh unter dem Vorjahr. Die Einsparungen sind auf die Energiekrise zurückzuführen. Da durch Bezugskostensteigerungen Tarifierhöhungen stattgefunden haben, ist ein hohes Sparverhalten der Tarifkunden und auch der Sonderkunden zu verzeichnen.

Die Absatzmengen im Strom in Höhe von 131,0 Mio. kWh liegen wegen geringeren Abgabemengen, vor allem im regionalen Sonderkundenbereich mit 3,2 Mio. kWh, unter der prognostizierten Menge von 134,2 Mio. kWh.

Der Umsatz beträgt nach Abzug der Stromsteuer T€ 48.722 (Vorjahr T€ 28.579). Die Umsatzerhöhung ist vor allem auf den preisbedingten Anstieg im Tarif- und Sonderkundenbereich zurückzuführen und lag mit T€ 20.143 über dem Vorjahr. Die Erhöhung des Umsatzes im Sonderkundenbereich resultiert aus extrem höheren Bezugskosten. Die Preise im Tarifkundenbereich sind am 01.01.2022, am 01.04.2022 und 01.10.2022 entsprechend der Bezugskostensteigerungen angepasst worden.

Stromsteuer

Die Stromsteuer wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Strom sind T€ 2.255 (Vorjahr T€ 2.488) Stromsteuer für das Geschäftsjahr 2022 an das Hauptzollamt abzuführen.



Strombezug

Der Stromeinkauf erfolgte im Jahr 2022 über einen Rahmenvertrag mit der envia Mitteldeutsche Energie AG. Weiterhin wurde der Strombedarf 2022 aus regenerativen Energien gedeckt. Für die Jahre 2023 bis 2025 sind Bandlieferungen mit der envia Mitteldeutschen Energie AG und anderen Lieferanten vereinbart worden. Der bis zum 31.12.2022 bestehende Dienstleistungsvertrag zum Portfolio- und Bilanzkreismanagement mit der envia Mitteldeutsche Energie AG wurde bis zum 31.12.2025 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€ 491 auf Grund der Kalkulation der Netznutzungsentgelte und der tatsächlich angefallenen Netzkosten erhöht.

Erdgas

Verkaufsergebnisse

Der Erdgasverkauf für Tarifkunden ist vor unter anderem auf Neuzugänge außerhalb unseres Konzessionsgebietes zurückzuführen und um 7,7 Mio. kWh höher als im Vorjahr. Im eigenen Netz sind auf Grund der milden Witterung und des Sparverhaltens der Kunden wegen der Gasmangellage 16,2 Mio. kWh weniger verbraucht worden als im Vorjahr. Insgesamt sind 204,5 Mio. kWh Erdgas an Tarifkunden verkauft worden. Im Sonderkundenbereich ist eine Verringerung um 28,7 Mio. kWh auf 254,0 Mio. kWh zu verzeichnen, da im Industrie- und öffentlichem Sektor das Sparverhalten durch dieselben Faktoren wie im Tarifkundenbereich zu verzeichnen war. Der Erdgasabsatz lag insgesamt mit 458,6 Mio. kWh um 37,3 Mio. kWh unter dem Vorjahr.

Für Gas konnte die geplante Menge in Höhe von 458,6 Mio. kWh erreicht werden. Hier wurden die Mindermengen innerhalb unseres Konzessionsgebietes mit Mehrmengen außerhalb unseres Konzessionsgebietes kompensiert.

Der Umsatz beträgt T€ 34.601 (Vorjahr T€ 22.138) nach Abzug der Energiesteuer. Die Erhöhung des Umsatzes um T€ 12.463 ist vor allem auf den preisbedingten Anstieg im Tarif- und Sonderkundenbereich zurückzuführen. Die Gstarife sind am 01.01.2022, am 01.04.2022 und 01.10.2022 entsprechend der Bezugskostensteigerungen angepasst worden.

Energiesteuer

Die Energiesteuer wurde entsprechend dem Energiesteuergesetz für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Gas sind T€ 2.664 (Vorjahr T€ 2.941) Energiesteuer für das Geschäftsjahr 2022 an das Hauptzollamt abzuführen.

Erdgasbezug

Die Stadtwerke Weißenfels GmbH führt einen eigenen Bilanzkreis. Für die Jahre 2023 bis 2025 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 sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 120 Grund der Kalkulation der Netznutzungsentgelte und der tatsächlich angefallenen Netzkosten erhöht haben.

Wasser

Verkaufsergebnisse

Im Jahr 2022 wurden 3.447 Tm³ verkauft, das sind 89 Tm³ Trinkwasser weniger als im Vorjahr. Im Tarifkundenbereich ist ein Rückgang um 11 Tm³ auf 1.364 Tm³ zu verzeichnen. Im Sonderkundenbereich ist ebenfalls ein Rückgang um 79 Tm³ auf 2.082 Tm³ zu verzeichnen. Demzufolge ist der Umsatz aus der Wasserabgabe auf T€ 5.912 um T€ 139 gegenüber dem Vorjahr (T€ 6.051) gesunken. Die Trinkwasserpreise sind seit dem 1. Januar 2013 konstant.

Im Wasser ist eine Unterschreitung der geplanten Menge von 3.571,0 Tm³ in Höhe von 124,8 Tm³ mit 3.446,2 Tm³ zu verzeichnen.

Wasserwerke

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

Fernwärme

Verkaufsergebnisse

Der Fernwärmeverkauf 2022 ist gegenüber dem Vorjahr mit 45,6 Mio. kWh um 7,3 Mio. kWh witterungsbedingt und durch Sparverhalten der Kunden gesunken. Der Umsatz beträgt T€ 5.755 (Vorjahr T€



4.896) und hat sich gegenüber dem Vorjahr preisbedingt um T€ 859 erhöht. 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€ 393 erhöht und beträgt T€ 5.443.

Geschäftsergebnis

Das EBIT (Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern) beträgt T€ 7.876 (Vorjahr T€ 4.072) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3.804 verbessert. Nach Berücksichtigung der Beteiligungserträge, des Verlustausgleichs, des Zinsergebnisses und der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.758 (Vorjahr T€ 2.202). Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die besseren Spatenergebnisse Gas und Fernwärme um T€ 1.556 verbessert.

Das geplante EBIT 2022 in Höhe von € 6,9 Mio. wurde mit eingetretenen € 7,9 Mio. um € 1,0 Mio. überschritten.

.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 betragen insgesamt T€ 9.223 (Vorjahr T€ 7.464). Von den Investitionen in das Anlagevermögen entfallen T€ 1.221 auf die Gasversorgung, T€ 2.945 auf die Wasserversorgung, T€ 4.377 auf die Stromversorgung, T€ 518 auf die Wärmeversorgung und T€ 162 auf die gemeinsamen Bereiche.

Zur Finanzierung der Auszahlungen für Investitionen dienten im Berichtszeitraum aufgenommene Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 9.000. Die bestehenden Darlehen wurden planmäßig in Höhe von T€ 3.885 getilgt. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.817 auf T€ 1.386 verbessert.



Vermögenslage

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens (ohne Finanzanlagen) am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 74,42 % auf 71,47 % verringert. Die Eigenkapitalquote unter Hinzurechnung von zwei Dritteln der passivierten Bau- und Ertragszuschüsse ist von 29,0 % auf 30,5 % gestiegen.

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 unvertretbarem 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 2022 waren 18 Beschäftigte inklusive der Geschäftsführung im Unternehmen tätig. Das Durchschnittsalter Ende 2022 beträgt 48 Jahre.

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 1.221 liegt um T€ 82 über dem Vorjahr.

Gesamtaussage

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft sind trotz der Energiekrise als stabil zu beurteilen. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresergebnis von T€ 3.758 ab und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.556 verbessert.

Chancen- und Risikobericht

Chancenbericht

Ziel für die Stadtwerke Weißenfels GmbH ist es, mit einem insbesondere regionalen Fokus 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.

Im Jahr 2020 haben die Stadtwerke Weißenfels GmbH ein Tax Compliance Management System (Tax CMS) eingeführt. Mit Hilfe des Tax CMS kann der Status und die Qualität der steuerlichen Pflichterfüllung im Unternehmen von den Verantwortlichen laufend nachgehalten und gegenüber der Finanzverwaltung nachgewiesen werden. Dieses Tax CMS berücksichtigt die „Hinweise für ein steuerliches innerbetriebliches Kontrollsystem – Steuer-IKS“ der Bundesteuerberaterkammer und die Vorgaben des IDW PS 980 bzw. des IDW Praxishinweises zur Ausgestaltung und Prüfung eines Tax CMS gemäß IDW PS 980. 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.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2022 haben der Ukrainekrieg und die Energiekrise maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Mit Bezug auf die Ausführungen zu den gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen sind die erheblichen Energiepreissteigerungen auf die Tarifkunden weiter gegeben wurden. Auf Lieferengpässe im Gassektor haben die Stadtwerke Weißenfels durch Bezug von anderen fossilen Brennstoffen reagiert, um auf die Gasmangellage vorbereitet zu sein. In Deutschland sind sehr hohe Inflationsraten und Unsicherheiten über deren Fortentwicklung die Folge dieser Krise. Es muss bei Verbrauchern in Deutschland mit der Abnahme von Konsumausgaben im Vergleich zum Vorjahr gerechnet werden. Zudem besteht ein erhöhtes Risiko von Zahlungsausfällen aufgrund der hohen Preise für Strom und Gas. Die Zunahme von Insolvenzen, Arbeitslosenzahlen und Zahlungsverzögerungen bei den Kunden werden mehr in den Mittelpunkt der Betrachtung rücken. Die derzeitige Preisentwicklung lässt im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 einen deutlichen Anstieg der Baukosten erwarten. Weiterhin muss mit Lieferantenausfällen im Strom- und Gasbezug gerechnet werden.



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 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 Genehmigung ist im September 2021 erfolgt.

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 Genehmigung ist im August 2020 erfolgt.

Die wirtschaftlichen Folgen dieser Festlegungen bleiben aufgrund bestehender Pacht-, Dienstleistungs- und Ergebnisabführungsverträge mit der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH für die Muttergesellschaft 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. Im Laufe des Jahres 2022 haben sich an allen relevanten Großhandelsmärkten außergewöhnliche Preisentwicklungen gezeigt. Nicht nur eine enorme Steigerung der Preisniveaus hat sich eingestellt, auch die Volatilität hat deutlich zugenommen.

Diese neue Situation hat zur Folge, dass Marktakteure ihre Aktivitäten neu bewerten und ausrichten. Erste Auswirkungen zeigen sich in Form einer deutlich verringerten Anbieterzahl bei Beschaffungsvorgängen, der Verteuerung oder dem kompletten Entfall von Bindefristen sowie einer geringeren oder deutlich verteuerten Verfügbarkeit von flexiblen Produkten.

Um angemessen auf diese Situation zu reagieren, hat sich die Stadtwerke Weißenfels GmbH dazu entschlossen, das vorhandene Risikohandbuch und die damit verbundene Beschaffungsstrategie für Strom und Erdgas zu überprüfen und weiterzuentwickeln.



Prognosebericht

Die Stadtwerke Weißenfels werden auch im Jahr 2023 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 – insbesondere innerhalb der enviaM-Gruppe und der Gelsenwasser AG – der Energieversorgungsunternehmen zur Problemstellung der Verbesserung der Energieeffizienz angeschlossen. Darüber hinaus haben die Stadtwerke Weißenfels im Rahmen einer Initiative ihre Bereitschaft zur Teilnahme beim Aufbau des Klimaschutzes in den Unternehmen der Gelsenwasser-Gruppe erklärt.

Die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 insgesamt T€ 7.194 investiert werden. Hiervon entfallen T€ 997 auf die Fernwärmeversorgung, insbesondere die Erneuerung der Fernwärmenetze und Hausanschlussstationen sowie Contracting-Projekte. Im Bereich Trinkwasser werden Investitionen für die Netzstabilisierung sowie für Neubau- und Ersatzmaßnahmen in Netze und Hausanschlüsse in Höhe von T€ 2.245 getätigt. Im Strombereich werden insgesamt T€ 1.012 investiert. Für Ersatz- und Sanierungsinvestitionen in das Mittel- und Niederdrucknetz Gas und den Anschluss einer Biogasanlage werden T€ 2.800 investiert. Für gemeinsame Bereiche sind T€ 140 geplant. Die Finanzierung soll aus Kreditaufnahmen 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. Entsprechend der Erhöhung der Strom- und Gasbezugpreise sind die Tarife im Gas- und Strombereich entsprechend angepasst worden.

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.



Im Jahr 2023 wird das geplante EBIT bei € 8.4 Mio. erwartet. In der Planung der Stadtwerke Weißenfels GmbH 2023 sind die Absatzmengen für Strom in Höhe von 97,1 Mio. kWh, für Gas in Höhe von 321,0 Mio. kWh und für Wasser in Höhe von 3.533,0 Tm³ prognostiziert.

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

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SWW [Anzahl der MA = Köpfe]	2022	2021
Mitarbeiter	17	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€]	2022	2021
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	26	26



Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: BBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
AKTIVA	7.539	6.576
Anlagevermögen	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Sachanlagen		
Finanzanlagen		
Umlaufvermögen	7.539	6.576
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.454	6.478
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	85	98
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
Aktive latente Steuern		
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung		
PASSIVA	7.539	6.576
Eigenkapital	28	28
Gezeichnetes Kapital	25	25
Gewinnrücklagen	3	3
Rückstellungen	837	930
Verbindlichkeiten	4.212	3.610
Rechnungsabgrenzungsposten	2.462	2.008
Passive latente Steuern		



Gewinn- und Verlustrechnung der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
Umsatzerlöse	21.583	20.965
sonstige betriebliche Erträge	4	14
Gesamterträge	21.587	20.979
Materialaufwand	23.817	21.960
Rohergebnis	-2.230	-980
Personalaufwand	24	30
sonstige betriebliche Aufwendungen	86	112
Betriebsergebnis (EBIT)	-2.340	-1.123
Zinsen und ähnliche Erträge	0	17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	36	43
Finanzergebnis	-36	-26
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.377	-1.149
außerordentliche Erträge		
außerordentliche Aufwendungen		
außerordentliches Ergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)		
Aufgrund eines EAV abgeführter Gewinn	2.377	1.149
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	0

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 14.06.2023
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- 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 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.

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 und 2022 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 Genehmigung ist im September 2021 erfolgt.

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 Genehmigung ist im August 2020 erfolgt.

Geschäftsverlauf und Lage

Die Umsatzerlöse für die Stromnetznutzung inclusive Messstellenbetrieb und Mehr- und Mindererlöse in Höhe von T€ 15.268 (im Vorjahr T€ 15.181) und für die Gasnetznutzung inclusive Mehr- und Mindererlöse in Höhe von T€ 6.047 (im Vorjahr T€ 5.513) basieren auf den genehmigten Netznutzungsentgelten der Landesregulierungsbehörde Sachsen–Anhalt. Zusätzlich sind Nebenerlöse in Höhe von T€ 267 (Strom inclusive Messstellenbetrieb T€ 214 und Gas T€ 53) entstanden.

Im Gasnetz wurde eine Menge in Höhe von 374,4 Mio. kWh (im Vorjahr 447,3 Mio. kWh) transportiert. Davon wurden für die Stadtwerke Weißenfels GmbH 274,6 Mio. kWh (im Vorjahr 334,9 Mio. kWh) und für fremde Händler 99,7 Mio. kWh (im Vorjahr 112,4 Mio. kWh) verteilt.

Insgesamt wurden 205,7 Mio. kWh (im Vorjahr 182,3 Mio. kWh) durch das Stromnetz geleitet. An die Stadtwerke Weißenfels wurden 87,5 Mio. kWh (im Vorjahr 99,0 Mio. kWh) und an fremde Händler 118,2 Mio. kWh (im Vorjahr 83,3 Mio. kWh) in Rechnung gestellt.

Die Umsatzerlöse im Bereich Gas in Höhe von T€ 6.101 haben sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 5.584) um T€ 517 erhöht.

Es ergaben sich im Geschäftsjahr mengenbedingt Mindererlöse im Bereich Gas im Vergleich zu der genehmigten Erlösobergrenze in Höhe von T€ 424. Es wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 147 aufgelöst.

Die Umsatzerlöse im Bereich Strom in Höhe von T€ 15.482 erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 15.381) um insgesamt T€ 101. Im Wesentlichen resultierte das aus höheren Netznutzungsentgelten. Die Erlöse aus Mehr- und Mindermengen in Höhe von T€ 412 (Vorjahr T€ 239) haben sich um T€ 173 erhöht. Es wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 139 ertragswirksam zugeführt. Zusätzlich wurden aus den gebildeten Rückstellungen der 2. Regulierungsperiode T€ 339 in Anspruch genommen.

Es ergaben sich im Geschäftsjahr Mindererlöse in Höhe von T€ 412. Die Erlöse aus Netznutzungsentgelt haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.775 erhöht.

Gegenüber dem Planansatz von 427,5 Mio. kWh waren wegen der Gasmangellage geringere Durchleitungsmengen Gas von 374,4 Mio. kWh zu verzeichnen. Die Erwartungen der Stromdurchleitungsmenge für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 239,8 Mio. kWh konnten mit 205,7 Mio. kWh nicht erreicht werden.

Geschäftsergebnis

Das Ergebnis vor Verlustübernahme beträgt T€ -2.376 (Vorjahr T€ -1.149) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.227 verschlechtert.

Im Vorjahresvergleich ergibt sich im Strom (ohne Messstellenbetrieb) ein Ergebnis in Höhe von T€ -2.247 (Vorjahr T€ -1.008) und demzufolge eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von T€ 1.239. Diese Ergebnisverschlechterung resultiert vorwiegend aus Mindermengen im Strom und aus Aufwand für Verlustenergie Strom.

Im Gas ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von T€ -225 (Vorjahr T€ -163) und damit eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von T€ 62. Diese Ergebnisverschlechterung resultiert vorwiegend aus höherem Aufwand für die Mehr- und Mindermengen.

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.

Gesamtaussage

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft sind insgesamt als zufriedenstellend zu beurteilen.

Rechnungsmäßiges Unbundling

Auf Grundlage des § 6b Abs. 3 des EnWG wurden getrennte Konten für die Tätigkeiten Elektrizitätsverteilung, Messstellenbetrieb Strom und Gasverteilung geführt und die entsprechenden Tätigkeitsabschlüsse erstellt. 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 unvertretbarem 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

Unter den derzeitigen Planungsprämissen wird ein Ergebnis nach Steuern für das Jahr 2023 in Höhe von T€ - 1.468 erwartet.

In der Planung der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH 2023 sind die durchgeleiteten Mengen für Strom in Höhe von 175,0 Mio. kWh, sowie für Gas in Höhe von 374,5 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.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2022 ist die Ukraine-Krise als maßgeblicher Einflussfaktor auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft eingetreten. Mit Bezug auf die Ausführungen zu den gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen sind durch die erheblichen Energiepreissteigerungen und Lieferunsicherheiten Folgekosten bei den Stadtwerken und der Servicegesellschaft zu erwarten. In Deutschland sind sehr hohe Inflationsraten und Unsicherheiten über deren Fortentwicklung die Folge dieser Krise.

Entsprechend des aktuellen Maßnahmenkataloges zur Krisenvorsorge in der Gasversorgung haben die Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH die Ermittlung und Bewertung der geschützten Kunden im Netzgebiet Weißenfels vorgenommen. Die nicht geschützten Kunden wurden mit einem Informationsschreiben informiert. Es wurde ein Abschaltplan erstellt.

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

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SWE [Anzahl der MA = Köpfe]	2022	2021
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€]	2022	2021
Geschäftsführung	k.A.	k.A.



Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SG-SAS

SG-SAS [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
AKTIVA	6.120	6.174
Anlagevermögen	4.391	4.199
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.135	1.652
Sachanlagen	2.255	2.547
Umlaufvermögen	1.495	1.742
Vorräte/Vorratsvermögen	192	174
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	802	1.567
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	502	1
Rechnungsabgrenzungsposten	234	232
PASSIVA	6.120	6.174
Eigenkapital	1.031	1.342
Gezeichnetes Kapital	75	75
Gewinnrücklagen	700	700
Gewinn-/Verlustvortrag	99	98
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	157	469
Sonderposten	403	371
Rückstellungen	1.211	1.244
Verbindlichkeiten	3.457	3.212
Rechnungsabgrenzungsposten	19	4



Gewinn- und Verlustrechnung der SG-SAS

SG-SAS [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
Umsatzerlöse	17.684	17.915
sonstige betriebliche Erträge	686	314
Gesamterträge	18.371	18.229
Materialaufwand	1.419	1.142
Rohergebnis	16.952	17.087
Personalaufwand	11.673	11.791
Abschreibungen	1.476	1.441
sonstige betriebliche Aufwendungen	3.560	3.127
Betriebsergebnis (EBIT)	244	728
Zinsen und ähnliche Erträge	0	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24	24
Finanzergebnis	-24	-23
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	220	705
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	51	223
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	13	13
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	157	469

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Aufsichtsratssitzung: 05.09.2023
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt

Lagebericht der Geschäftsführung

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 sowie für Querschnittsfunktionen 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 mit gemeinsamen Leistungen 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 standortweise auf die drei Städte der beteiligten Muttergesellschaften 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 überprüft und aktualisiert.



Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit der SG SAS waren im Jahr 2022 maßgeblich durch die Folgen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine auf die Energiewirtschaft geprägt und weiterhin durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen, Vorgaben und Regeln gekennzeichnet.

Seit dem 24. Februar 2022 hat sich die Branche auf geringer werdende oder sogar ausbleibende Gaslieferungen aus Russland vorbereitet. Die Energiepreise in der Beschaffung haben explosionsartige Steigerungen erfahren, die Unternehmen zum Teil an den Rand ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit brachten. Weltweit drohten Lieferketten zu reißen. Die Bundesregierung hat im Austausch mit der Branchenvertretung Maßnahmen auf den Weg gebracht, um die Folgen dieser Entwicklungen aufzufangen und abzumildern. In dieser Hochpreisphase über das ganze Jahr 2022 wurde der Markt einem Stresstest unterzogen. Die Politik reagierte auf die steigenden Preise mit Entlastungspaketen und Effizienzprogrammen. Diese Maßnahmen umzusetzen, ist die enorme Herausforderung der Energieversorgungsunternehmen und der SG SAS. Dennoch stehen die Seiten des energiepolitischen Dreiecks – Versorgungssicherheit, Bezahlbarkeit und Klimaschutz – weiterhin unter enormen Druck. Der wesentliche Faktor dafür, dass das Geschäftsjahr 2022 trotzdem in einem wirtschaftlich soliden Umfeld ablief, ist das Geschäftsmodell der SG SAS mit den Muttergesellschaften. Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich in der Bewältigung dieser beiden Herausforderungen mit einer großen Dynamik fortentwickelt. Am 30. März hatte das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) die Frühwarnstufe des Notfallplans Gas ausgerufen. Dabei handelt es sich um die erste von drei Krisenstufen, die in der europäischen Security-of-Supply-Verordnung (SoS-VO) vorgegeben sind. Seit dem 23. Juni wurde die Alarmstufe durch das BMWK ausgerufen, um auf die angespannte Versorgungslage wegen der Reduzierung des Gasbezugs durch die Leitung Nord Stream I zu reagieren. Für die Unternehmen waren dadurch umfangreiche Maßnahmen der Krisenvorsorge einzuleiten.

Auch das Jahr 2022 war durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie weiterhin bestimmt. Das Unternehmen konnte jedoch mit einer erarbeiteten Routine und etablierten Schutzkonzepten gegensteuern.

Die digitale Transformation der Arbeitswelt bestimmt weiterhin das Tempo unserer Entwicklung. Dies geht einher mit einer steigenden Bedrohung durch Cyberkriminalität. Die Anzahl der beobachteten und für Deutschland relevanten IT-Sicherheitsvorfälle mit Bezug zum Ukraine-Krieg wird gegenwärtig durch das BSI als gering beziffert. Aber der Cyberraum ist Schauplatz koordinierter und schwerwiegender Angriffe, auch auf Energieversorgungsunternehmen.

Der Energiesektor befindet sich weiterhin in einem grundlegenden Umbruch. Die Energiewende hat sich bisher auf die Erzeugung durch erneuerbare Energien konzentriert, wird sich künftig aber auch immer stärker auf die Themen Wärme und Elektromobilität ausweiten. Die drei D-Worte Dekarbonisierung, Demographie und Digitalisierung sind die

langfristigen Herausforderungen. Servicegesellschaft durch das vorliegende Geschäftsmodell mit den Stadtwerken. Für die Stadtwerke entstehen neue Chancen, neue Wettbewerber treten auf, die mit neuen Angeboten an den Markt gehen. In diesem herausfordernden Umfeld müssen die klassischen Energieversorgungsunternehmen ihre Geschäftsmodelle überprüfen und auf die neuen Marktgegebenheiten ausrichten. Die Folge wird eine weiter steigende Wettbewerbsintensität in allen Segmenten des Marktes der Stadtwerke sein. Damit einher geht dann der steigende Anspruch an die Servicegesellschaft durch das vorliegende Geschäftsmodell mit den Stadtwerken. Für die Stadtwerke entstehen neue Chancen, neue Wettbewerber treten auf, die mit neuen Angeboten an den Markt gehen. In diesem herausfordernden Umfeld müssen die klassischen Energieversorgungsunternehmen ihre Geschäftsmodelle überprüfen und auf die neuen Marktgegebenheiten ausrichten.

Geschäftsverlauf

Der Umfang der Geschäftstätigkeit ist eng verbunden mit der Entwicklung der Muttergesellschaften. Auf Grund des Geschäftsmodells hat die Gesellschaft eine gesicherte Auftragslage.

Die Dienstleistungen im technischen und kaufmännischen Bereich sind entsprechend der Projektplanung sowie der Beauftragung durch die drei Muttergesellschaften planmäßig umgesetzt worden. Unterjährige unplanmäßige Aufträge, maßgeblich durch die energiewirtschaftlichen Verwerfungen und Preis Anpassungen bei den Kunden der Stadtwerke hervorgerufen, wurden in Abstimmung mit den jeweiligen beauftragenden Stadtwerken ebenfalls realisiert.

Trotz der auch im Jahr 2022 präsenten Corona-Pandemie konnten alle kundennahen Dienstleistungen wie Zählerwechsel und Hausanschlussarbeiten mit entsprechenden Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. Im weiteren Geschäftsverlauf ergaben sich keine Besonderheiten. Die SG SAS schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von T€ 157 und damit T€ 303 unter Plan ab. Die geplante EBIT-Marge von 4 % wurde nicht erreicht. Im Jahr 2022 wurden Investitionen in Höhe von T€ 1.686 getätigt. Der Planwert wurde um 7 % überschritten auf Grund erforderlicher Investitionen in die Systemhärtung, den Virenschutz und in das Back-up-System. Insgesamt beurteilt die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf positiv.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 17 % (Vorjahr 22 %). Das Anlagevermögen ist zu 23 % (Vorjahr 32 %) durch Eigenkapital finanziert.

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 53 verringert. Auf der Aktivseite wurde der Rückgang der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 765 durch den Anstieg der Guthaben bei Kreditinstituten um T€ 500 und den Anstieg des Anlagevermögens um T€ 192 nahezu kompensiert. Auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten um T€ 245 gestiegen.

Dem gegenüber steht der Rückgang des Eigenkapitals um T€ 311. Die Liquidität der Gesellschaft war im Berichtszeitraum durchgängig gesichert. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 2.323 (Vorjahr T€ 1.792). Er ist insbesondere durch Abschreibungen in Höhe von T€ 1.476 (Vorjahr T€ 1.441) und die Abnahme der Forderungen und sonstigen Aktiva um T€ 763 (Vorjahr Zunahme um T€ 713) geprägt. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -1.654 (Vorjahr T€ -1.513) war im Wesentlichen durch die Auszahlungen für Investitionen (T€ 1.686, Vorjahr T€ 1.536) geprägt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T€ -169 (Vorjahr T€ -294). Innerhalb der Position kam es im Wesentlichen zur Aufnahme von einem Kredit in Höhe von T€ 890 (Vorjahr T€ 435), Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von T€ 468 (Vorjahr T€ 249) sowie planmäßigen Tilgungen für die Darlehen in Höhe von T€ 709 (Vorjahr T€ 697).

Der Finanzmittelfonds beträgt zum 31. Dezember 2022 T€ 502 (Vorjahr T€ - 65). Er setzt sich aus einem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 502 (Vorjahr T€ 1) und kurzfristigen Kontokorrentverbindlichkeiten von T€ 0 (Vorjahr T€ 66) zusammen. Die EBIT-Marge (1,4 %) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (4,1 %) verschlechtert. Die Investitionen in Höhe von T€ 1.686 lagen leicht (um T€ 150) über dem Vorjahresniveau

Ertragslage

Den Erträgen der SG SAS in Höhe von T€ 18.371 (Vorjahr T€ 18.229) stehen betriebliche Aufwendungen (inkl. T€ 24 Zinsaufwandssaldo, Vorjahr T€ 23) in Höhe von T€ 18.151 (Vorjahr T€ 17.524) gegenüber. Die Umsatzerlöse entfallen mit T€ 16.891 auf die Dienstleistungsverträge mit den Gesellschaftern, mit T€ 702 auf andere Kunden und mit T€ 91 auf Materialverkäufe. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 231 gesunken, insbes. auf Grund von Mengen- und Preisänderungen sowie des Übergangs von zwei Mitarbeitern zu den Stadtwerken Merseburg.

Der Erhöhung der betrieblichen Erträge um T€ 142 steht eine Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen um T€ 627 gegenüber. Insbesondere erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T€ 433 und der Materialaufwand um T€ 277. Der Personalaufwand sank um T€ 119. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf gestiegene Aufwendungen für IT-Infrastruktur und Softwarepflege zurückzuführen. Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 51, Vorjahr T€ 223) und der sonstigen Steuern (T€ 13, Vorjahr T€ 13) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 157 (Vorjahr T€ 469). Die Anzahl der Mitarbeiter beträgt zum 31. Dezember 2022 199 Personen (ohne Auszubildende).

Es befinden sich siebzehn Beschäftigte in der Ausbildung, davon vierzehn im technischen und drei im kaufmännischen Bereich.

Prognosebericht

Für das folgende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. T€ 488 und einer EBIT-Marge von 4 % geplant. Planungsgrundlage sind die Kosten für die angebotenen Produkte der SG SAS zzgl. eines Gewinnaufschlags. Im Jahr 2023 wird die Gesellschaft voraussichtlich T€ 1.333, vorrangig in Soft- und Hardware sowie Fahrzeuge, investieren.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SG-SAS [Anzahl der MA = Köpfe]	2022	2021
Mitarbeiter	215	215
davon Auszubildende	17	17

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€]	2022	2021
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	14	14

WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: Dr. Dornbach & Partner Treuhand GmbH
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der WWV

WWV [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
AKTIVA	63.513	64.733
Anlagevermögen	52.857	54.130
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	52.331	53.604
Finanzanlagen	525	525
Umlaufvermögen	10.548	10.485
Vorräte/Vorratsvermögen	4.843	4.323
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	741	473
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	4.964	5.689
Rechnungsabgrenzungsposten	108	118
PASSIVA	63.513	64.733
Eigenkapital	22.889	21.821
Gezeichnetes Kapital	5.471	5.471
Kapitalrücklage	6.766	6.766
Gewinnrücklagen	547	547
Gewinn-/Verlustvortrag	9.036	7.328
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.068	1.708
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	4.606	4.769
Rückstellungen	2.149	2.348
Verbindlichkeiten	33.780	35.715
Rechnungsabgrenzungsposten	88	81



Gewinn- und Verlustrechnung der WWV

WWV [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
Umsatzerlöse	10.437	10.808
Bestandsveränderungen	312	144
sonstige betriebliche Erträge	2.946	3.354
Gesamterträge	13.695	14.305
Materialaufwand	7.227	7.400
Rohergebnis	6.468	6.905
Personalaufwand	1.123	1.109
Abschreibungen	2.708	2.805
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.255	1.030
Betriebsergebnis (EBIT)	1.382	1.962
Zinsen und ähnliche Erträge	4	4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	314	344
Finanzergebnis	-310	-339
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.072	1.622
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-86
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	3	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.068	1.708
Verlustvortrag	501	501
Einstellung in Rücklagen	537	537
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	31	670

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 06.09.2023
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung



Grundlagen des Unternehmens

Die WVV 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 Wohnungsversorgung 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 Jahren liegt die Konzentration auf dem schrittweisen Umbau von Teilen des Immobilienbestandes zur langfristigen Bestandssicherung. Hierzu zählen erneut Abrissmaßnahmen, aber auch Teilrückbau und Aufwertung der Bestände. Teilrückbau sieht die Gesellschaft vorrangig im Stadtteil Kugelberg, Komplettabriss in den Stadtteilen Süd und Nord.

Es ist auch weiterhin geplant, den überwiegenden Teil der Baumaßnahmen aus eigenen finanziellen Mitteln zu bestreiten. Jedoch ist auch für das Jahr 2023 erstmals wieder die Aufnahme von Fremdkapital für ein umfangreiches Bauvorhaben geplant.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf war geprägt von der erneuten positiven Entwicklung der Wohnraummieten, die mit rund 126.180Euro über den Plan-Erwartungen 2022 lagen. Positiv entwickelte sich auch die Positionen Erlösschmälerung wegen Leerstands, die um rund 95.513 Euro niedriger war, als erwartet. Die Mietminderungen sind um 34.590 EURO gestiegen.

Das Ziel, den unzureichenden Grad der Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsausstattungen abzubauen, um so den Marktanschluss zu behalten und zu sichern, hat die WVV auch im Jahr 2022 verfolgt. 60 Wohnungen wurden umfassend saniert, 21 weitere Wohnungen waren zum 31.12.2022 noch im Bau. Jede Investition setzt eine vollständige Bestandsanalyse voraus. Auf Grund des übersättigten Weißenfelser Wohnungsmarktes (3.800 leerstehende Wohnungen in der Stadt) soll hierdurch sichergestellt werden, dass mittelfristig keine sanierten Wohnungen abgerissen werden..

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2022 verwaltete die WVV folgenden eigenen Hausbesitz sowie fremde Mieteinheiten:

Bewirtschaftung [Angaben in Stck.]	WWW-Eigentum	WWW Garagen, Stellpl.	WEG-Verwaltung	Fremdverwaltung	Fremdv. Garagen, Stellpl.	Gesamt
Bestand am 31.12.2021	2.885	287	568	517	2.912	7.169
Zugang sonstiges	32		56	49		137
Zugang Garagen/Stellplätze	1		1		23	25
Abgang durch Abriss	16					16
Abgang sonstiges	1		1	22	2	26
Abgang durch Verkauf	87	1	1			89
Bestand am 31.12.2022	2.814	286	623	544	2.933	7.200

Von den 2.814 verwalteten Wohnungen im eigenen Bestand sind 1.951 Wohnungen vermietet. Der Leerstand im vermietbaren Kernbestand beträgt 27,9 %. Auf den unsanierten Altbau entfällt ein Leerstand von 98,2 %. Die Leerstandsquote des Unternehmens betrug Ende 2022 30,7 %.

Neuvermietung vs. Kündigung	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Neuvermietungen (kumuliert)	240	210	246	244	355	256	428	456	269	296	291	328
Kündigungen (kumuliert)	285	285	279	340	356	359	348	324	304	348	301	383
Differenz	-36	-75	-33	-96	-1	-103	80	132	-35	-52	-10	-55

Insgesamt stellt sich die Mietentwicklung folgendermaßen dar:

Mietentwicklung [Angaben in T€]	2022	2021
Mieteinnahmen	8.859	8.990
Gewerbemieteinnahmen	483	475
Möbeleinbauten	57	89
Stellplätze/Garagen	72	67
Erlösschmälerung	2.499	2.125
Ertragsverzicht Sonderrabatt	5	7
Mietminderung	64	11
Gesamt	6.903	7.478

Bautätigkeit

In 2022 wurden folgende Baumaßnahmen begonnen bzw. abgeschlossen:

- Modernisierung und Herrichtung von ca. 60 Wohnungen zur Vermietung
- Kugelbergring 13-15 – Balkonanbau
- O.-Schlag-Straße 34 – Enthärtungsanlage der Trinkwasserversorgung
- Rückbau von 2 Etagen Hardenbergstr. 39 -42

Einige dieser Maßnahmen sind Teile von Gesamtvorhaben, die in 2022 fortgeführt werden.

In 2021 erfolgte die Sperrungen von 280 Balkonen in verschiedenen Wohnungsbeständen im Stadtteil Nord. Aktuelle Kostenschätzungen gehen von Sanierungskosten von rund 2,0 Mio. Euro aus, wenn alle Balkone hinsichtlich der mangelhaften Statik instandgesetzt werden.

Darstellung der Lage des Unternehmens

Wesentliche Kennzahlen der Gesellschaft stellen das Jahresergebnis, die Eigenkapitalquote, der Kapitaldienst sowie der Leerstand dar. Das Anlagevermögen beträgt T€ 52.857. Es wird durch T€ 26.113 Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 70% der Sonderposten) gedeckt. Der langfristige Fremdkapitalanteil beträgt T€ 28.966. Als Fremdkapitaldienst erbrachte das Unternehmen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen von T€ 313 und Tilgungsleistungen von T€ 1.849. Das Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 70% der Sonderposten) an der Bilanzsumme betrug 41,11 %. Liquide Mittel in Höhe von T€ 4.964 standen dem Unternehmen am 31.12.2022 zur Disposition.

Vermögenslage

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	2022	2023	2024	2025	2026
Sachanlagen	52.857	53.419	51.999	51.944	49.659
Eigenkapital	26.113	24.607	25.097	25.441	25.271
Verb. ggü. Kreditinstituten	28.966	30.941	28.892	28.051	25.946
Eigenkapitalquote in %	41,1	39,3	41,9	42,9	44,4
Liquide Mittel	4.964	3.832	2.571	2.042	1.965

Finanzlage

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 2022 eine deutliche Zunahme, maßgeblich sowie Folgen der Umfinanzierungen, verbunden mit der Neustrukturierung der Tilgungsleistungen und des Zinsniveaus, was erneut zu geringeren Zinsaufwendungen führte.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2022	2023	2024	2025	2026
Anfangsbestand	5.689	4.964	3.832	2.571	2.042
Cashflow	3.776	761	3.102	2.676	1.962
Investition	-2.145	-4.156	-2.250	-2.300	-500
Verkaufserlöse	1.479	0	0	0	0
Veränderung sonstige Aktiva/Passiva	-1.986	4.283	-64	1.236	566
Tilgung Kredite	-1.849	-2.020	-2.049	-2.141	-2.105
Endbestand	4.964	3.832	2.571	2.042	1.965

Wie in den zurückliegenden 10 Jahren wird das Unternehmen bei anstehenden Prolongationen auf klassische Darlehen, ggf. Forward-Darlehen, zurückgreifen. Eine Absicherung über weitere ZinsSwap-Geschäfte ist nicht geplant.

Eine Neuaufnahme von Darlehen ist gemäß der Unternehmensplanung für das Jahr 2023 in Höhe von 4,0 Mio. € und 2025 in Höhe von 1,3 Mio. € vorgesehen. Der Cash-Flow des Geschäftsjahres errechnet sich ohne Darstellung der Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten wie folgt:

Jahresüberschuss:	1.068.384,06 €
<u>Abschreibungen auf Sachanlagen:</u>	<u>2.707.581,59 €</u>
Cash-Flow:	3.775.965,65 €

Ertragslage

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in €]	2022 in €	2021 in €
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	10.735.455	10.316.165
Erlöse aus Betreuung	417.845	427.074
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	233.000	51.600
Erlöse aus anderen L+L	10.641	12.806
Sonstige betriebliche Erlöse	645.521	3.354.161
Gesamt	12.042.462	14.161.806

Für die Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für eigene Wohnungsbestände, Fremd- und WEG-Verwaltung waren zum 31.12.2022 18 Mitarbeiter in Vollzeit, 3 Mitarbeiter in Teilzeit und eine Geschäftsführerin beschäftigt.

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. Weitere Erhöhungen im Personalbestand ergeben sich aus den Erfordernissen des Ausscheidens von Mitarbeitern in den Ruhestand und dem Personalersatz bei Eltern- und Erziehungszeiten.

Die Kosten der Verwaltung betragen:

Verwaltungskosten [Angaben in €]	2022	2021
Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben	1.123.002	1.108.618
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.255.379	1.030.098
Zwischensumme	2.378.381	2.138.717
Abschreibung Geschäftsausstattung	27.227	27.385
Gesamt	2.405.608	2.166.102

Die Erhöhung von 239.505,15 Euro bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2021 zu 2022 resultiert aus der Ausrichtung des Firmenjubiläums zusammen mit den Stadtwerken Weißenfels von anteilig ca. 64 T€, Abgängen aus dem Anlagevermögen von 187 T€ und höheren Wertberichtigungen auf Mietforderungen.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Aufgrund der getätigten Investitionen und der zu tragenden Altschulden ist der Kapitaldienst die wichtigste Kennzahl der betriebswirtschaftlichen Betrachtung. Dieser beträgt 2022 31,3 % (Vorjahr 28,9 %) der Nettomieten.

Durch die Neustrukturierung der bestehenden Darlehen, die Staffelung von Laufzeiten, gesunden Tilgungshöhen und nicht zuletzt wegen der massiven Tilgungsleistungen der letzten 10 Jahre von rund 60 auf ca. 30 Mio. Euro Fremdkapital wäre die Gesellschaft in der Lage die Herausforderung steigender Zinsen ohne Anstrengungen zu stemmen. Eine Gefährdung der Gesellschaft stellen diese Veränderungen nicht mehr dar. In den kommenden Jahren werden die Darlehen mit einem Restkapital zum Festschreibungsende wie folgt fällig:

2025	313 T€
2026	8 T€
2027	361 T€
2028	659 T€
2029	12 T€
2030	13.892 T€

Die Strafzinsen auf Rücklagen im Zusammenhang mit der Niedrigzinsphase entfiel im 1. Quartal 2023.

Prognosebericht

Prognose GuV [Angaben in €]	IST 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.948.180	10.487.150	10.396.230	10.232.779
b) aus Verkauf von Grundstücken	20.000	0	0	0
b) aus anderen Lief. und Leistungen	34.044	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	434.957	425.000	425.000	425.000
	10.437.181	10.912.150	10.821.230	10.657.779
2. Bestandsveränderungen	311.843	-20.000	-20.000	-20.000
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	2.945.555	431.700	366.200	311.200
5. Aufw. für bezogene Lief. und Leistungen				
a) Betriebskosten	3.869.707	4.652.100	4.652.100	4.652.100
a) Instandhaltungskosten	3.064.855	3.215.080	1.015.080	1.215.000
c) Aufwand Verkaufgrundstücke	292.418	0	0	0
	7.226.980	7.867.180	5.667.180	5.867.100
6. Rohergebnis	6.467.599	3.456.670	5.500.250	5.081.879
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	908.653	940.000	940.000	960.000
b) soz. Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	214.349	214.600	214.600	219.200
	1.123.002	1.154.600	1.154.600	1.179.200
8. Abschreibungen				
a) auf das Anlagevermögen	3.022.644	2.928.500	2.600.000	2.320.000
b) außerplanmäßige Abschreibung	0	0	0	0
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	940.317	670.000	570.000	570.000
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.730	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	313.664	442.723	413.360	436.867
12. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	1.071.703	-1.739.153	762.290	575.812
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag			160.000	130.000
14. sonstige Steuern	0	0	0	0
15. Verschmelzungsgewinn				
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.071.703	-1.739.153	602.290	445.812

Mit steigenden Überschüssen im Jahresergebnis, geprägt durch Verkäufe, muss mit Ertragssteuern gerechnet werden.

Chancen und Risiken

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. Erschwerend kommen in Weißenfels die verpassten Chancen des Stadtumbaus hinzu, denn 3.800 leerstehende Wohnungen, entsprechen ca. 11.000 Einwohner und sind in ihrer Gesamtheit marktprägend.

Auch die Verwertung des restlichen Altbaubestandes bleibt Schwerpunktaufgabe der Gesellschaft.

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 eines späteren Unternehmenskonzeptes sein.

Im Bereich der WEG sind von ehemals 1.154 Wohnungen 445 noch im Eigentum der WWV. Aus diesem Grund bleiben die Bereinigung kleinteiliger Eigentumsstrukturen im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften und der Abverkauf Aufgabenschwerpunkte auch in den Folgejahren. Durch den Ankauf einer Wohnung ist ein weiterer Schritt zur Beendigung einer WEG genommen worden.

Das Projekt, leerstehende Wohnungen, wo eine Wohnungszusammenlegung, verbunden mit einer Grundrissveränderung, die Vermarktungschance deutlich erhöht, geht kontinuierlich weiter.

Im Berichtsjahr wurde ein Paketverkauf von insgesamt 32 Wohnungen vollzogen. Gegenstand waren Restbestände an Eigentumswohnungen in 3 Eigentümergeinschaften der WWV im Stadtteil West.

In Anbetracht schwieriger Haushaltslagen beim Gesellschafter ergeben sich weitere Risiken in einer sich ändernden Geschäftspolitik. Mit der Stabilisierung der wirtschaftlichen Verhältnisse der WWV wachsen auch die Wünsche des Gesellschafters. Um eine Wiederholung der Entwicklung am Rande des wirtschaftlichen Abgrunds auszuschließen, darf die Gesellschaft nicht überfrachtet und keine Selbstbedienungsmentalität einziehen. Zur Bewältigung der kommunalen Probleme braucht die Stadt künftig mehr denn je einen starken Partner an ihrer Seite, der in Teilen gleiche Ziele verfolgt. Trotz der Halbierung der Schulden und einer erfolgreichen Neustrukturierung des überwiegenden Teils des Fremdkapitals gilt auch für die neue Unternehmensplanung, dass neue Projekte, die die Gesellschaft umsetzen soll, mindestens kostenneutral sind. Die Übernahme defizitärer Objekte, auch wenn diese aus kommunalpolitischer Sicht wünschenswert sind, ist auch mittelfristig auf Grund der angespannten wirtschaftlichen Lage und des bestehenden Rückstaus im Kernbestand nicht möglich.

Vorrangige Themen der kommenden Jahre sind weiterhin der Abbau des Investitionsrückstaus in den Wohnungen und der Abbau der Überbestände an Wohnungen im Stadtgebiet. Letzteres ist ein Grundsatzthema, was die weitere Entwicklung der Stadt maßgeblich beeinflussen wird. Attraktivität des Wohnstandortes, Miethöhe, Identifikation der Stadtgesellschaft,

Auch die Weiterentwicklung der Fremdverwaltung hat die Gesellschaft weiterhin im Focus. Insbesondere bei der Verwaltung kommunaler Liegenschaften sehen wir weitere Potentiale.

Gleiches gilt für die Vermarktung „nicht betriebsnotwendiger“ Flächen und Immobilien, bei der Übernahme von Erschließungsmaßnahmen und der Umsetzung von Stadtentwicklungsvorhaben. Der Weg der Konsolidierung der Gesellschaft in den letzten 10 Jahren war erfolgreich. Durch die Reduzierung der Schuldenlast des Unternehmens ist die WWV zukunftsicher aufgestellt und kann auch Veränderungen des Marktes aus eigener Kraft abfedern. Nun liegt es maßgeblich am Gesellschafter die erreichte Stabilisierung der finanziellen Lage der Gesellschaft nicht erneut durch defizitäre Träume zu gefährden, sondern einen stabilen Partner bei der weiteren Gestaltung und Entwicklung der Stadt Weißenfels an der Seite zu haben.

Es ist unumstritten, dass die WWV bei der Durchführung aller städtebaulichen Wünsche und Projekte nicht alleiniger Partner der Stadt Weißenfels sein kann, aber ein verlässlicher Partner bei der Lösungsfindung.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der WWV [Anzahl der MA = Köpfe]	2022	2021
Mitarbeiter	22	22
davon Auszubildende	1	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 WWV [Angaben in T€]	2022	2021
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	15	15

Parken Weißenfels GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: Dr. Dornbach & Partner Treuhand GmbH
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
AKTIVA	531	589
Anlagevermögen	320	433
Sachanlagen	320	433
Umlaufvermögen	211	149
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	51	33
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	160	115
Rechnungsabgrenzungsposten	0	8
Aktive latente Steuern		
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung		
PASSIVA	531	589
Eigenkapital	221	213
Gezeichnetes Kapital	50	50
Gewinnrücklage	3	3
Kapitalrücklage	154	154
Gewinn-/Verlustvortrag	6	-1
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	8	7
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	210	286
Rückstellungen	18	13
Verbindlichkeiten	19	10
Rechnungsabgrenzungsposten	63	67
Passive latente Steuern		



Gewinn- und Verlustrechnung der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
Umsatzerlöse	80	77
sonstige betriebliche Erträge	76	77
Gesamterträge	156	154
Materialaufwand	14	10
Rohergebnis	142	143
Personalaufwand	0	0
Abschreibungen	113	113
sonstige betriebliche Aufwendungen	64	47
Betriebsergebnis (EBIT)	-35	-17
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4	4
Finanzergebnis	-4	-4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-38	-21
außerordentliche Erträge		
außerordentliche Aufwendungen		
außerordentliches Ergebnis	0	0
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	4	4
Erträge aus Verlustübernahme	50	32
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	8	7

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 30.08.2023
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Ergebnisverwendung: Vortrag auf neue Rechnung



Grundlagen des Unternehmens

Die Parken Weißenfels GmbH hat ihren Sitz in Weißenfels. Alleinige Gesellschafterin ist die WVV 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 2022 stellt sich im Einzelnen – getrennt nach Dauerparkplätzen und Kurzzeitparkplätzen – wie folgt dar:

Dauerparker:

10 Stellflächen der 176 Dauerparkplätze war zum 31.12.2022 nicht vermietet. Somit ist der Leerstand im laufenden Geschäftsjahr auf insgesamt 5,7 % gestiegen (3 nicht vermietete Stellplätze per 31.12.2021 von 174 Dauerparkplätzen).

Zu einer Erhöhung der Anzahl der Dauerparkplätze kam es in Folge der Überarbeitung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes der Stadt Weißenfels, welches diese Möglichkeit vorsah. Auf Grund der geringen Nachfrage und Auslastung der Kurzzeitparkplätze wandelte die Gesellschaft im Jahr 2019 10 Kurzzeitparkplätze und in 2021 2 weitere Parkplätze in Dauerparkplätze um.

Ein Parkplatz ist durch den Nutzer die Stadtwerke Weißenfels GmbH, mit einer Ladesäule für die Elektromobilität ausgestattet worden.

Im Jahr 2022 wurden die Stellplatzmieten für Dauerparker von 30,00 Euro auf 35,00 Euro brutto erhöht. Dies war möglich durch das überarbeitete Parkraumbewirtschaftungskonzept der Stadt Weißenfels, welches diese Möglichkeit vorsah.

Kurzzeitparker:

Bei den 32 Kurzzeitparkplätzen, davon 4 Behindertenparkplätze, war in 2021 eine Steigerung der Einnahmen festzustellen. Als Gründe hierfür sehen wir die Corona bedingte Schließung der Innenstadt. Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die Entwicklung der Einnahmen bei

Die Jahresumsätze 2022 (ohne Umsätze aus der Vermietung an die WVV) sind mit insgesamt 49.417,13 Euro im Parkhaus im Vergleich zum Vorjahr (46.565,75 Euro) um 6,12 % gestiegen.

Parkplatz Klosterstraße:

Der in 2012 errichtete Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, wovon zum Jahresende 2022 kein Stellplätze unvermietet war (Vorjahr 2 Leerstände per 31.12.2021). Die Erlöse betragen im Jahr 2022 14.617,60Euro und die Erlösschmälerungen 394,80 Euro.

Parkplatz Max-Lingner-Straße:

Der Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, wovon ein Stellplatz zum 31.12.2022 nicht vermietet war. Die Erlöse in 2022 beliefen sich auf 7.370,00 Euro. Die Erlösschmälerung beträgt 115 Euro.

Geschäftsverlauf

Die Einnahmen aus Dauerparkern konnten auch im Jahr 2022 auf dem hohen Vorjahresniveau gehalten werden. Nur 10 Parkplätze befindet sich im Leerstand. Die Parkgebühren für Dauerparker werden zum 01.06.2022 moderat um 5 €/Monat erhöht. Dies ist die erste Preisanpassung seit 2013.

Es ist festzustellen, dass das Parkhaus vorwiegend von Berufspendler genutzt wird, da von den 176 Parkplätzen für Dauerparker nur 22 an Anwohner vermietet sind. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von 12,5 %.

Die 32 Kurzzeitparkplätze weisen nur eine unzureichende Auslastung aus, da es eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen in direkter Nähe zum Markt gibt.

Stellplätze Kurzzeitparker	32	
Einnahmen 2022	3.567,58	Euro
Einnahmen /Stellplatz/p.a.	111,49	Euro
Einnahmen/Stellplatz/Monat	9,29	Euro
Einnahmen/Stellplatz/Tag	0,31	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, ist nicht vorhanden.

Im Jahr 2019 erfolgte der Austausch der Schrankenanlage gegen einen Kassenautomaten. Damit verbunden waren Bestreifungen zur Umsetzung der Parkhausordnung, insbesondere hinsichtlich der Parkhausgebühren. Infolgedessen wurden Einnahmen aus Vertragsstrafen in Höhe von 1.553,08 Euro erzielt.

Jahresergebnis

Die Gesellschaft erzielt im Jahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 8.116,06 Euro (nach Verlustausgleich der Stadt Jahresfehlbetrag in Höhe von 50.457,61 EUR), welcher die wesentliche Kennzahl der Gesellschaft ist. Die Steigerung zum Vorjahr resultiert maßgeblich aus der Vollvermietung des Parkplatzes Klosterstraße und der Erhöhung des Nutzungsentgeltes für Dauerpark im Parkhaus.

Lage und voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft/Risikobericht

Die Sachanlagen betragen TEUR 320,0. Sie werden durch TEUR 221,2 Eigenkapital sowie TEUR 209,7 Sonderposten für Investitionszuschüsse gedeckt. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme beträgt 41,63 %. Liquide Mittel in Höhe von TEUR 160,3 standen dem Unternehmen zur Disposition.

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

Nach der Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung besteht weiterer Investitionsbedarf. Die Bepflanzungen des Gründaches sind fast vollständig eingegangen. Im Berichtsjahr wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Erneuerung begonnen. Auf Grund des hohen Kostenvolumens (ca. 80.000 Euro), bedingt durch die baulichen Gegebenheiten und der fehlenden Möglichkeit geeignete Technik einzusetzen, erfolgt die Umsetzung in 4 Bauabschnitten. In 2022 wurden hierfür Aufwendungen in Höhe von rund 15.300 Euro veranschlagt.

Die Nutzung des Parkplatzes in der Klosterstraße beinhaltet eine vertraglich fixierte Rückbaupflichtung. Hierfür wurde eine Rückstellung gebildet.

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.

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 Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich durch die Stadt Weißenfels von 54 T€ und im Jahr 2024 mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich durch die Stadt Weißenfels in gleicher Höhe.

Wirtschaftlich negative Folgen, bedingt durch die Kündigung von Mietverträgen von Berufspendlern wegen der Corona-Krise, sind für die Gesellschaft nicht eingetreten. Es kam zu Einnahmeverlusten bei Parkplätzen, die der kurzzeitigen Nutzung unterliegen auf Grund einer geminderten Frequenz in der Innenstadt durch die Pandemie. Das wirtschaftliche Ausfallrisiko für die Gesellschaft war und ist äußerst gering.



Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Organe der P-WSF [Angaben in T€]	2022	2021
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

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.

Personal der P-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2022	2021
Mitarbeiter	0	0
davon Auszubildende	0	0



Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: Dr. Dornbach & Partner Treuhand GmbH
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
AKTIVA	9.016	9.257
Anlagevermögen	6.955	6.848
Sachanlagen	6.955	6.848
Umlaufvermögen	2.061	2.409
Vorräte/Vorratsvermögen	462	466
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5	14
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.594	1.929
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
PASSIVA	9.016	9.257
Eigenkapital	5.522	5.513
Gezeichnetes Kapital	128	128
Gewinnrücklagen	5.160	4.833
Gewinn-/Verlustvortrag	225	327
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	9	225
Rückstellungen	12	14
Verbindlichkeiten	3.475	3.721
Rechnungsabgrenzungsposten	7	9



Gewinn- und Verlustrechnung der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
Umsatzerlöse	1.270	1.217
Bestandsveränderungen	-3	57
sonstige betriebliche Erträge	2	133
Gesamterträge	1.269	1.407
Materialaufwand	701	630
Rohergebnis	568	777
Personalaufwand	0	0
Abschreibungen	310	313
sonstige betriebliche Aufwendungen	153	133
Betriebsergebnis (EBIT)	104	332
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	96	107
Finanzergebnis	-96	-107
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9	225
außerordentliche Erträge		
außerordentliche Aufwendungen		
außerordentliches Ergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	0	0
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	9	225

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 30.08.2023
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung



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 93,6 % 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 244 Wohnungen in 31 Objekten, davon werden 3 Objekte in der Wohnform des betreuten Wohnens durch Dritte geführt.

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 Leerstands-niveau von 10,2 % zum 31.12.2022 stellt einen niedrigen Stand dar und hat sich zum Vorjahr (7,0 % per 31.12.2021) um 3,2 %-Punkte verschlechtert. Ein Grund hierfür sind die geplanten Baumaßnahmen in der Moritz-Hill-Straße 41/43 und 45/47, wo insgesamt 6 Wohnungen planmäßig wegen Wohnungszusammenlegung und Modernisierungen leer stehen. Gleiches trifft auf das Gebäude Lisztstraße 6/8 zu, die in 2024 saniert werden soll. Der baulich bedingte Leerstand bedeutet einen Anteil von 4,1 %.

Neben der Modernisierung der Wohnungsausstattungen und Korrektur von Grundrissen liegt der Schwerpunkt in den Bestandsgebäuden auch in der Modernisierung und Erneuerung der Außenanlagen sowie dem nachträglichen Anbau von Balkonen. In 2022 wurde die Moritz-Hill-Straße 41/43 erfolgreich umgesetzt. In 2023 werden gerade die Arbeiten in der Moritz-Hill-Straße 45/47 in gleicher Weise umgesetzt. Auch die malermäßige Instandsetzung von Fassaden und Treppenhäusern, als erstes Aushängeschild, wurde weiter fortgeführt.

Geschäftsergebnis

Marktstellung und Wettbewerbssituation

Am 31.12.2022 verwaltete die WeiWo GmbH folgenden eigenen Hausbesitz:

Bestand am 01.01.2022:	244
Zugang:	0
Verkauf:	0
<u>Abgang sonstiges:</u>	<u>0</u>
Bestand am 31.12.2022:	244

Von den 244 Wohnungen sind alle 244 vollsaniert bzw. teilsaniert. Der Leerstand des Unternehmens beträgt 10,20 %, das sind 25 Wohnungen. Der Leerstand hat sich gegenüber 2021 um den Leerstand von 8 Wohnungen vergrößert. 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. %]	2022 in €	2022 in %
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1.270.357	99,8%
aus dem Verkauf von Grundstücken	0	0,0%
aus anderen Lieferungen + Leistungen	0	0,0%
Sonstige betriebliche Erlöse	2.162	0,2%
Gesamt	1.272.519	100,0%

Die sonstigen Erlöse enthalten Versicherungsentschädigungen und Erträge früherer Jahre in Höhe von 2.161,92 €

Darstellung der Lage

Vermögenslage

Die Sachanlagen des Unternehmens sind mit einem Wert von T€ 6.955 bilanziert. Sie werden durch T€ 5.522 Eigenkapital gedeckt. Fremdkapital hat die Gesellschaft in Höhe von 2.854 Euro ausgewiesen. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme betrug 61,24 %. Liquide Mittel in Höhe von T€ 1.594 standen dem Unternehmen zur Verfügung.

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	Ist 2021	Ist 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Sachanlagen	6.848	6.955	7.215	7.893	7.838
Eigenkapital	5.513	5.522	5.571	5.624	5.693
Verb. ggü. Kreditinstituten	3.185	2.854	2.562	2.819	2.569
Eigenkapitalquote in %	59,6	61,2	60,1	56,5	57,5
Liquide Mittel	1.929	1.594	1.105	737	611

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 2025 dargestellt.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2022	2023	2024	2025
Anfangsbestand	1.929	1.594	1.105	737
Cashflow	319	359	359	374
Tilgung Kredite	-330	-278	-243	-250
Verkaufserlöse	0	0	0	0
Veränderungen sonst. Aktiva/Passiva	93	0	500	0
Investitionen	-417	-570	-983	-250
Endbestand	1.594	1.105	737	611

Übersicht Zinsfestschreibung für den Zeitraum bis 30.09.2024

Zinsfestschreibung [Angaben in €]	Buchwert 31.12.2022	Ende Zinsfest- schreibung	Restkapital zum Festschrei- bungsende
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	323.387,67	30.09.2024	213.725,53
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	129.144,44	30.08.2027	108.024,98
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	351.382,87	30.01.2029	95.869,09
DKB Bank AG	2.039.809,58	30.08.2023	1.903.960,56

Der durchschnittliche Zinssatz der 4 Darlehen liegt bei 2,97 %.

Ertragslage

Das positive Ergebnis des Jahres 2022 (8.587,94 Euro), welches die wesentliche Kennzahl der Gesellschaft ist, resultiert aus der Stabilisierung der Mieteinnahmen durch einen konstant niedrigen Leerstand, ein gutes Mietniveau bei den Anschlussverträgen sowie aus der begonnenen Optimierung der Bestandsbauten zu einem ganzheitlichen Wohnen. Dies ist aber nur nach vorheriger Instandsetzung der Wohnungen zur Erreichung einer zeitgemäßen Ausstattung erzielbar.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen 53.368,35 Euro über dem Vorjahresniveau. Diese resultieren aus zusätzlichen Mieteinnahmen für die neu errichteten Stellplätze in der Lisztstraße 14/16, 7 T€ Euro höheren Mieterlöse und 44,2 T€ höhere Einnahmen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Jahresgewinn: 8.587,94 €

Abschreibungen auf Sachanlagen: 310.347,04 €

Cash-Flow: 318.934,98 €

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.

Die weitere Erhöhung des Ausstattungsgrades von leerstehenden Wohnungen inkl. Grundrissoptimierungen und die Gestaltung und Entwicklung der Grundstücke, weg von ungenutzten Grünflächen zu sinnvollen Außenanlagen mit vielseitigen Nutzungen, bleiben die Hauptthemen der kommenden Geschäftsjahre, ergänzt um nachträgliche Balkonanbauten, um die attraktiven Lagen noch weiter aufzuwerten.

Einen weiteren Schwerpunkt bilden auch die notwendigen Erneuerungen von Außenanlagen. Diese sind in Teilen kostenintensiv, da zahlreiche Grundstücke der WeiWo hohe Geländespürungen aufweisen, die durch Stützwände terrassiert werden müssen. Auch die zusätzliche Schaffung von PKW-Stellplätzen ist in den Focus der Gesellschaft gerückt, denn auch dieses Kriterium steigert die Vermietbarkeit unserer Wohnungen, insbesondere im Stadtteil West.

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 vorauszu- sehen.

- Durch den kleinteiligen äußerst attraktiven Immobilienbestand der WeiWo ist das Vermietungsrisiko als gering einzustufen. Auch die Aufwertungsmaßnahmen in die Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen wird die Vermietung des Wohnungsbestandes mittelfristig sichern und dazu beitragen eine einstellige Leerstandquote zu halten.
- Unter Berücksichtigung der Altersstruktur der Mieter erwarten wir trotz der positiven Entwicklung in den zurückliegenden 3 Jahren einen Anstieg des Leerstandes im Stadtgebiet 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. Auch die bestehenden Überbestände an Wohnraum, auch in Denkmalbereichen, bedürfen einer Lösung, denn leerstehende Wohnungen in unsanierten Gebäuden dürfen das Umfeld nicht negativ prägen.
- Ein hohes Risiko besteht in der weiteren Steigerung der Betriebskosten. Neben den Preissteigerungen, die sich auf Grund der Weltlage in den letzten Monaten ergaben, war rückblickend auch die Politik mit fragwürdigen Entscheidungen, wie die Zusendung von Verbrauchsinformationen, selbst Auslöser weiterer Kostensteigerungen in den Betriebskosten.



- Weitere Risiken könnten sich aus einer sich ändernden Geschäftspolitik und einer übersteigerten Erwartungshaltung in die Leistungsfähigkeit der WeiWo ergeben. Die Gesellschaft ist auch weiterhin gut beraten, wenn sie vorrangig die Entwicklung und Zukunftssicherung ihrer eigenen Immobilien im Blick hat.
- Auch die erneute Durchführung von neuen Projekten kann Thema der Gesellschaft sein, sofern diese Projekte einen positiven wirtschaftlichen Beitrag zum Geschäftsverlauf der Gesellschaft leisten. Projekte, bei denen keine Gewinne erzielbar sind, sind nur im begrenzten Umfang durch die Gesellschaft als Beitrag zur Stadtentwicklung leistbar.
- Wirtschaftlich negative Folgen durch die Nichtzahlung von Mieten wegen der Corona-Krise für die Gesellschaft gab es nicht. Nennenswerte Ausfälle bei der Zahlung erhöhter Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten sind auch bislang nicht zu verzeichnen.

Die Gesellschaft hat teilweise Wohnungsbestände in äußerst begehrten Wohnlagen, die durch gezielte Investitionen noch attraktiver und hinsichtlich einer guten Nachfrage langfristig gesichert werden. Auch Wohnungszusammenlegungen sind vereinzelt für die Durchmischung des Wohnungsbestandes angezeigt. Denn die Erhöhung der Vielfalt ist für eine dauerhafte Auslastung eine gute Basis.

Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 48,6..

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der P-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2022	2021
Mitarbeiter	0	0
davon Auszubildende	0	0

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.

Beschluss zum Jahresergebnis

Die Gesellschaft ist am 09. März 2021 erloschen.

Die Summe der Liquidationsschlussbilanz beträgt 286.092,18 €. Das Stammkapital i. H. v. 33.350 € wird gemäß den Anteilen mit Auflösung der Gesellschaft an die Gesellschafter zurückgezahlt. Für die Deckung der Kosten zur Löschung der Gesellschaft werden 502,18 € berücksichtigt. Demnach verbleibt ein Liquidationserlös von 252.240 €. Evtl. verbleibende Beträge nach Löschung der Gesellschaft gehen entsprechend den Gesellschafteranteilen diesen zu.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Die Gesellschafterversammlung beschloss, den Liquidationserlös der KöSa GmbH in Höhe von 252.240,00 € entsprechend der prozentualen Gesellschafteranteile wie folgt unter den Gesellschaftern für gemeinnützige Zwecke nach §§ 51 ff. AO aufzuteilen:

Burgenlandkreis	64,46 %	162.593,90 €
Stadt Weißenfels	27,74 %	69.971,38 €
Stadt Hohenmölsen	7,80 %	19.674,72 €

Die Anteile der Stadt Weißenfels und des Burgenlandkreises gehen an die Volkshochschule Burgenlandkreis, Dr. Wilhelm Harnisch.

Der Anteil der Stadt Hohenmölsen teilt sich wie folgt auf:

- Kindertagesstätte Kita Bienenkörbchen, OT Taucha
- Kindertagesstätte Kita Käthe Kollwitz, OT Granschütz
- Kindertagesstätte Kita Spatzennest Hohenmölsen
- Kindertagesstätte Kita Pfiffikus, OT Keutschen
- Kindertagesstätte Kita Anne Frank, Hohenmölsen
- Hort Hohenmölsen
- Kinder- und Jugendfeuerwehr Hohenmölsen

Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: BW Partner Bauer Schätz Hasenclever Partnerschaft mbh
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz des EB SFB

EB SFB [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
AKTIVA	27.194	27.576
Anlagevermögen	25.678	25.111
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	17.756	17.189
Finanzanlagen	7.922	7.922
Umlaufvermögen	1.509	2.459
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	818	1.217
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	692	1.242
Rechnungsabgrenzungsposten	8	5
Aktive latente Steuern		
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung		
PASSIVA	27.194	27.576
Eigenkapital	19.473	20.097
Gezeichnetes Kapital	125	125
Kapitalrücklage	20.051	20.051
Gewinn-/Verlustvortrag	390	390
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.093	-469
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	3.083	3.080
Rückstellungen	228	298
Verbindlichkeiten	4.410	4.100
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0

Gewinn- und Verlustrechnung des EB SFB

EB SFB [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
Umsatzerlöse	1.064	943
sonstige betriebliche Erträge	169	87
Gesamterträge	1.234	1.030
Materialaufwand	808	648
Rohergebnis	426	382
Personalaufwand	1.107	1.079
Abschreibungen	584	610
sonstige betriebliche Aufwendungen	838	667
Betriebsergebnis (EBIT)	-2.103	-1.974
Erträge aus Beteiligungen	1.121	1.712
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	58	90
Finanzergebnis	1.062	1.621
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.041	-353
außerordentliche Erträge	0	0
außerordentliches Ergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33	114
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	19	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-1.093	-469

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Stadtratssitzung: 07.12.2023
- Entlastung der Betriebsleitung: erteilt
- Ergebnisverwendung: Ausgleich des Jahresverlustes durch die Kommune



Grundlagen des Eigenbetriebs und Rahmenbedingungen

Der Sport- und Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels betreibt und bewirtschaftet entsprechend der Eigenbetriebssatzung mehrere Sport- und Freizeitanlagen im Stadtgebiet Weißenfels als auch in den zugehörigen Ortschaften.

Die betriebenen Anlagen dienen der sportlichen Versorgung der Bevölkerung und setzen sich zusammen aus 5 Sporthallen, 12 Sportplätzen, einem Freibad, einem Hallenbad und diversen Sportgelegenheiten. Diese wurden dem Sport- und Freizeitbetrieb durch die Stadt Weißenfels auf Grundlage der Betriebssatzung vom 29.06.2000 sukzessiv übertragen. Im Berichtsjahr wurden die Anlagen den Schulträgern auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen zur Nutzung überlassen. Die Nutzung durch Sportvereine begründete sich ebenfalls auf privatrechtlichen Vereinbarungen gemäß des Sportförderungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt. Neben der Nutzung durch den organisierten Sport wurden vereinzelte Anlagen im Rahmen von allgemeinen Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht, um den Anforderungen der Daseinsvorsorge zu entsprechen. Der Bestand an Anlagen hat sich im Berichtsjahr nicht verändert.

Geschäftsverlauf

Die bisherigen Einschränkungen zur Bekämpfung der CoV-SARS 19 Pandemie wurden zum 19. März des Geschäftsjahres weitestgehend aufgehoben, dennoch konnte beobachtet werden, dass die bisherige Konditionierung der Zielgruppen und Hauptnutzer zu einer vorerst verhaltenen Nachfrage im Bereich der sportlichen und kulturellen Angebote geführt hat. Trotz der Aufhebung blieben die Besucherzahlen deutlich unter den Erwartungen. Dieses konnte in den Bereichen des Semi- und Profisports, als auch im Bereich der kulturellen Veranstaltungen beobachtet werden.

Die für das Berichtsjahr geplante Inbetriebnahme des Hallenbades nach erfolgter Sanierung musste aufgrund der angespannten Lage im Bauwesen und durch die Behebung unvorhergesehener, baulicher Mängel auf das folgende Geschäftsjahr verschoben werden.

Der Eigenbetrieb realisierte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.092 T€ (VJ -468 T€).

Entwicklung des Eigenbetriebs

Aufgrund der ausgeprägten Gesamtsumme des Anlagevermögens, bzw. des Sachanlagevermögens werden zur Beurteilung Auswertungen unter Zuhilfenahme verbreiteter Kennzahlen zur Bilanz- und GuV-Analyse verwendet.

Die Gesamtsumme des Anlagevermögens beträgt im Berichtsjahr (BJ) zum 31.12.2022 25.677 T€. Im Vorjahr (VJ) lag diese Summe bei 25.111 T€. Der im BJ geschaffene Zuwachs beläuft sich somit auf 566 T€. Der Zuwachs begründet sich in der Summe der geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau.

Die Anlagenintensität liegt im BJ bei 94,5 % (VJ 91,1 %) und ist somit geringfügig höher als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (91,0 %).

Der Anlagenabnutzungsgrad auf Sachanlagen liegt im BJ bei 52,2 % (VJ 52,2). Über die letzten fünf Jahre hat sich eine kontinuierliche Steigerung des Wertes abgezeichnet. Gegenwärtig stagniert dieser Wert.

Die Investitionsquote liegt mit 4,2 % im BJ (VJ 7,6 %) deutlich über dem Durchschnitt i.H.v. 0,6 % der letzten fünf Jahre. Dennoch verbleibt trotz steigender Investitionen ein erheblicher Investitionsstau. Dieser beläuft sich aktuell auf 9.263 T€.

Die Anlagen im Bau haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt;

geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anfangsbestand zum 01.01.2021	2.349.912,20	486.520,84
Zugänge	973.507,08	1.863.391,36
Abgänge	0,00	0,00
Umbuchungen	0,00	0,00
Abschreibungen	0,00	0,00
Endbestand	<u>3.323.419,28</u>	<u>2.349.912,20</u>

Abbildung 1 Entwicklung der Anlagen im Bau

Die vorgenannten Ausführungen verdeutlichen, dass das Vermögen des Eigenbetriebes in Sachanlagen investiert ist. Diese weisen jedoch einen hohen Abnutzungsgrad aus. Um die langfristige Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, sind weitere investive Maßnahmen erforderlich.

Der Personalaufwand ist im Berichtsjahr um 27,7 T€ auf 1.107 T€ (VJ 1.079 T€) angestiegen. Ausschlaggebend hierfür ist die Einstellung von 2 VbE. Weitere Einstellungen wurden entgegen der Stellenplanung nicht vorgenommen.

Personalaufwand	Stand zum 31.12.2022 EUR	Stand zum 31.12.2021 EUR	Veränderung in EUR	Veränderung in Prozent
Löhne und Gehälter soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung	891.424,53	882.326,45	9.098,08	1,0%
- davon für Altersversorgung	215.574,95	197.031,89	18.543,06	9,4%
	35.583,12	29.129,77	6.453,35	22,2%
Summe Personalaufwand	1.106.999,48	1.079.358,34	27.641,14	2,6%

Abbildung 2 Statistik des Personalaufwands

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatzerlöse, Beteiligungserträge und Erträge aus der Auflösung von Sonderposten

Entsprechend des § 13 Gesetz über die kommunalen Eigenbetriebe im Land Sachsen-Anhalt sind sämtliche Lieferungen und Leistungen zwischen dem Eigenbetrieb und dem Aufgabenträger angemessen zu vergüten. Gemäß den gesetzlichen Erfordernissen findet diese Position in den Sonderrechnungen Berücksichtigung. Im BJ liegt die Summe der Umsatzerlöse aus Sonderrechnungen bei 668 T€ (VJ 709 T€). Es ist somit ein Rückgang der Umsatzerlöse aus Sonderrechnungen im BJ um 6 Prozent i.H.v. 41 T€ zu verzeichnen. Dies entspricht 41 T€ im Berichtsjahr. Dies markiert einen neuen Tiefststand.

Durch die privatrechtliche Vermietung der Nutzungsrechte der betriebenen Anlagen konnte der Eigenbetrieb im Berichtsjahr Umsatzerlöse i.H.v. 396 T€ (VJ 234 T€) erzielen. Der Zuwachs entspricht einer Steigerung von 69 Prozent zum Vorjahr und liegt.

Die Gesamtsumme der Beteiligungserträge im Berichtsjahr lag bei 1.121 T€ (VJ 1.712 T€). Es ist somit für das BJ ein Rückgang i.H.v. 591 T€ zu verzeichnen. Die Beteiligungserträge sind seit dem Jahr 2019 rückläufig. Im BJ beträgt die Deckung der Aufwendungen durch die Beteiligungsbeträge 36,47 % (VJ 59,7 %)

Im Berichtsjahr wurden Sonderposten i.H.v. 72,3 T€ aufgelöst. Die Sonderposten beinhalten die Zuschüsse zu Investitionen in das Anlagevermögen. Die Sonderposten werden in Höhe der auf die entsprechenden Wirtschaftsgüter entfallenden Abschreibungen aufgelöst.

	Stand zum 01.01.2022	Zuführungen 2022	Auflösungen 2022	Stand zum 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sonderposten				
Mehrzweckhalle	773.413,65	0,00	39.250,44	734.163,21
SP SPH Lgd.	3.958,00	0,00	500,00	3.458,00
4 B KB Lgd.	121.118,03	0,00	4.037,00	117.081,03
SPZ Großkorbetha	9.194,51	0,00	1.023,00	8.171,51
SP Uichteritz Gebäude	449.480,00	0,00	15.958,00	433.522,00
SP Uichteritz BGA	11.134,00	0,00	2.353,00	8.781,00
SP Uichteritz				
Beregnungsanlage	0,00	30.219,07	1.007,07	29.212,00
SP Röntgenweg	61.999,00	0,00	2.182,00	59.817,00
Hallenbad	1.650.000,00	0,00	0,00	1.650.000,00
SH West Beleuchtung	0,00	45.073,00	5.816,00	39.257,00
Summe	3.080.297,19	75.292,07	72.126,51	3.083.462,75

Abbildung 3 Entwicklung Sonderposten

Jahresergebnis

Mit einem Jahresverlust i.H.v. 1.092 T€ (VJ 469 T€) weist der Sport- & Freizeitbetrieb einen deutlich höheren Jahresverlust als im Vorjahr aus. Dies bedingt sich in der hinter den Erwartungen gebliebenen Gewinnausschüttung der Stadtwerke Weißenfels. Diese viel im Berichtsjahr um 591 T€ geringer aus als im Vorjahr.

Finanzlage

Im Berichtsjahr ergab sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von -1.277 T€. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug --29 T€, der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug 756 T€. Die Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds beträgt somit -550 T€. Im Geschäftsjahr 2022 konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen stets erfüllt werden.

Vermögenslage

Die Gesamtsumme des Anlagevermögens beträgt im Berichtsjahr (BJ) zum 31.12.2022 26.854 T€. Im Vorjahr (VJ) lag diese Summe bei 25.111 T€. Der im BJ geschaffene Zuwachs beläuft sich somit auf 1.744 T€ bzw. 18,2 %. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Einzahlung der Gesellschafter in die Kapitalrücklage der Stadtwerke Weißenfels GmbH. Es entfielen anteilig 1.177 € auf die Stadt Weißenfels bzw. den Eigenbetrieb, der die Beteiligung in seiner Bilanz führt.

A. Eigenkapital	Stand zum	Stand zum
	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
I. Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
II. Kapitalrücklage		
Stammkapital	21.228.807,40	20.051.007,40
III. Gewinnvortrag		
Ausgleich des Vorjahresverlustes durch die Stadt Weißenfels	468.645,02	419.685,24
Ergebnis des Vorjahres	- 78.753,53	- 29.793,75
IV. Jahresergebnis	- 1.092.774,21	- 468.645,02
Summe Eigenkapital	20.650.924,68	20.097.253,87

Abbildung 4 Entwicklung des Eigenkapitals im Berichtsjahr

Die Summe der Rückstellungen für das BJ gliedert sich wie folgt,

	Stand 01.01.2022 EUR	Verbrauch 2022 EUR	Auflösung 2022 EUR	Zuführung 2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR
Steuerrückstellungen	227.258,67	115.511,95	31.650,00	64.180,94	144.277,66
Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	23.400,00	17.100,00	0,00	26.550,00	32.850,00
Sonstige Rückstellungen	4.900,00	0,00	0,00	0,00	4.900,00
Rückstellungen Instandhaltung	24.777,13	22.565,34	2.211,79	21.250,03	21.250,03
Rückstellungen Personalkosten	18.128,27	18.128,27	0,00	24.322,32	24.322,32
Summe Rückstellungen	298.464,07	173.305,56	33.861,79	136.303,29	227.600,01

Abbildung 5 Entwicklung der Rückstellungen im Berichtsjahr

Risikobericht

Für den Sport- und Freizeitbetrieb Weißenfels ergeben sich vorrangig branchenübliche Risiken für Unternehmen mit einer hoher Anlagenintensität. Dies sind unter anderem die hohen Aufwendungen zum Erhalt des Anlagenzustandes, der historische Werteverzehr sowie die überproportionale, langfristige Kapitalbindung. Das Primärziel für die mittelfristige Unternehmensausrichtung ist weiterhin auf die Erhöhung der Investitionsquote und Modernisierung der vorhandenen Anlagen zu richten. Gemessen am Anlagenabnutzungsgrad liegt im Berichtsjahr ein Sanierungsstau i.H.v 9.264 T€ (52,2 %) vor. Zum Erhalt der Leistungsfähigkeit sind die Anlagen des Sport- und Freizeitbetriebes in einem nutzungsbereiten Zustand zu halten und der Investitionsstau ist entsprechend abzubauen. Weiter ist die bisherige Ausrichtung der Miet- und Leasingabhängigkeit zugunsten eines erhöhten Anlagewertes und einer geringeren Abhängigkeit gegenüber Dritten und damit verbundenen Aufwendungen abzubauen.

Das Hallenbad konnte entgegen den Planungen nicht im Geschäftsjahr 2022 öffnen. Es kam wiederholt zu Verschiebungen des Eröffnungstermines. Durch die Betriebsleitung wurde ein

Baustopp ausgerufen und die Baustelle durch einen öffentlich vereidigten Bausachverständigen bewertet. Vorrangiges Ziel war es, das Kapital des Eigenbetriebes zu schützen. Gegenwärtig kann die Baumaßnahme nicht fortgesetzt werden, da die Begutachtung sowie fehlende Planungen die Sanierung und Betriebsaufnahme nicht zulassen. Die Lösungsfindung für diese Situation wird das Geschäftsjahr 2023 sowie die Folgejahre erheblich beeinflussen.

Durch die Erhebung von Entgelten für die Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen konnten im Berichtsjahr 34,6 % der Aufwendungen gedeckt werden. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 33,0 %. In der Zeit vor der SARS-CoV-19 Pandemie lag dieser Wert durchschnittlich bei 45,0 %. Dies verdeutlicht das Verhältnis von Auslastung und Umsatzerlösen. Somit ist nicht von der Hand zu weisen, dass der Sport- und Freizeitbetrieb auf einen hohen Auslastungsgrad der Anlagen angewiesen ist. Als externes Risiko für die vorgenannte Entwicklung der Umsätze können bisher unbekanntes Verordnungen und Erlasse in Bezug auf Nutzungs- und Auslastungsgestaltung der Sport- und Versammlungsstätten angesehen werden.

Im Berichtsjahr sind die Beteiligungserträge aus der Beteiligung an der Stadtwerke Weißenfels GmbH signifikant gesunken. Die Deckung der Gesamtaufwände im Verhältnis zu den Beteiligungserträgen liegt im Berichtsjahr lediglich bei 35,6 % (VJ 58,2 %). Da das Geschäftsmodell des Sport- und Freizeitbetriebes zur Aufwandsdeckung auf die Beteiligungserträge und die erzielten Umsätze angewiesen ist, besteht ein erhöhtes Risiko bei weiter sinkenden Beteiligungserträgen. Im Berichtsjahr liegt die prozentuale Verzinsung des zur Erreichung des Beteiligungsertrages eingesetzten Kapitals bei 14,2 %. Dieser Wert ist positiv und garantiert dem Sport- und Freizeitbetrieb trotz sinkender Umsatzerlöse eine hohe Liquidität. Dennoch ist die Beteiligung an den Stadtwerken Weißenfels mit Blick auf die bisherige Entwicklung in einem Umfeld steigender Zinsen offen zu bewerten. Die bisherigen Ausschüttungen blieben bisweilen deutlich unter den Prognosen. Die Umsatzerlöse aus der Erhebung von Sonderrechnungen sind im Geschäftsjahr ebenfalls auf ein neues Fünf-Jahres Tief gesunken.

Chancen

Als Partner der regionalen Sportvereine schlägt der Sport- und Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels auch zukünftig Brücken zwischen den Interessensgruppen aus Wirtschaft, Politik und dem Ehrenamt. Diese Synergieeffekte machen die Stadt Weißenfels auch weiterhin zu einer Sportstadt mit überregionaler Bedeutung. Durch Veranstaltungen wie den Lauf gegen Gewalt in Kooperation mit der Bundeswehr Sanitätskommando und der Stadt Weißenfels, dem Fackellauf der Special Olympics oder dem Qualifikationsspiel für die Basketball Europamannschaft im Länderspiel der Deutschen Nationalmannschaft in der Stadthalle konnten im Geschäftsjahr viele Impulse durch den Eigenbetrieb gesetzt werden, um die Stadt Weißenfels als Sportstadt im Fokus der Öffentlichkeit präsent zu halten. Das Thema Bewegung und Gesundheit gewinnt in der Öffentlichkeit immer mehr an Bedeutung. Ein breites und attraktives Angebot trägt deutlich zur Lebensqualität in der Stadt und ihrer Attraktivität als Standort bei. Für das Jahr 2023 stehen mit dem zweiten Lauf gegen Gewalt und den Landesmeisterschaften Special Olympics, den 20. Internationalen Landesmeisterschaften im Fechten bereits mehrere sportliche Höhepunkte in Weißenfels fest.

Prognosebericht

Durch den Wirtschaftsplan des Sport- und Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels wird für das Wirtschaftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss i.H.v. 22,1 T€ prognostiziert. Trotz starker Umsatz- und Beteiligungsrückgänge ist der Sport- und Freizeitbetrieb weiterhin finanziell stark aufgestellt. Er weist im Berichtsjahr eine starke Eigenkapitalquote aus und notwendige Investitionen wurden vorgenommen. Dennoch stellt die Situation um die Bäderbetriebe eine bedeutende Herausforderung dar. Die Lösungsfindung zum weiteren Werdegang der Schwimmhalle wird im Geschäftsjahr 2023 eine zentrale Rolle einnehmen.



Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal des EB SFB [Anzahl der MA = Köpfe]	2022	2021
Mitarbeiter	23	22
davon Auszubildende	1	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€]	2022	2021
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: Ebner Stolz GmbH & Co. KG
- Bestätigungsvermerk: eingeschränkt

Bilanz der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
AKTIVA	115.596	111.406
Anlagevermögen	107.654	103.456
Immaterielle Vermögensgegenstände	676	692
Sachanlagen	106.973	102.759
Finanzanlagen	5	5
Umlaufvermögen	7.893	7.916
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.695	3.334
unfertige Leistungen	0	0
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	5.198	4.582
Rechnungsabgrenzungsposten	48	34
PASSIVA	115.596	111.406
Eigenkapital	5.457	5.208
Gezeichnetes Kapital	100	100
Allgemeine Rücklage	2.401	2.401
Gewinn-/Verlustvortrag	2.707	2.264
Ausgleich aus dem Haushalt des Aufgabenträgers	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	249	442
Sonderposten für verrechenbare Abwasserabgabe	1.679	1.711
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	28.175	27.449
Empfangene Ertragszuschüsse	29.625	29.231
Rückstellungen	769	1.021
Verbindlichkeiten	49.890	46.786



Gewinn- und Verlustrechnung der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2022	31.12. 2021
Umsatzerlöse	8.842	8.728
sonstige betriebliche Erträge	743	891
Gesamterträge	9.584	9.619
Materialaufwand	2.253	2.589
Rohergebnis	7.331	7.030
Personalaufwand	1.975	1.964
Abschreibungen	3.893	3.429
sonstige betriebliche Aufwendungen	821	723
Betriebsergebnis (EBIT)	642	915
Zinsen und ähnliche Erträge	29	35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	421	506
Finanzergebnis	-391	-471
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	251	444
außerordentliche Erträge		
außerordentliche Aufwendungen		
außerordentliches Ergebnis	0	0
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	2	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	249	442

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Verwaltungsratssitzung: 22.09.2023
- Entlastung des Vorstandes: erteilt
- Ergebnisverwendung: Vortrag auf neue Rechnung



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 40.902 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 und Schkortleben wird ausschließlich die Aufgabe der Niederschlagswasserbeseitigung erledigt.

Für die eingemeindeten Ortsteile Großkorbetha, Wengelsdorf, Schkortleben, Kleinkorbetha, Kriechau und Kraßlau wurde das Anlagevermögen für die Niederschlagswasserbeseitigung bisher noch nicht auf die Abwasserbeseitigung WSF AöR übertragen. Das Entsorgungsgebiet der Abw WSF AöR umfasst ein Abwassernetz von ca. 204 km Länge und ein Niederschlagswassernetz von 13 km.

Die Misch-, Regen- und Schmutzwasserkanäle haben Nennweiten von DN 200 bis DN 2.400. Zu den Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung sind neben den Kanälen auch noch andere Bauwerke zugehörig. Dazu zählen u.a.:

- 15 Pumpstationen
- 1 Leichtflüssigkeitsabscheider
- 2 Stauraumkanäle
- 4 Regenrückhaltebecken
- 5 Regenüberlaufbecken

Die Abw WSF AöR war im Jahr 2022 im Wesentlichen in folgenden Organisationsstrukturen tätig:

- 3 Mitarbeitern im Vorstandsbereich,
- 8 Mitarbeitern im kaufmännischen Bereich
- 21 Mitarbeitern im technischen Bereich, davon
- 7 Mitarbeiter in der Verwaltung,
- 5 Mitarbeiter im Kanalnetz und
- 9 Mitarbeiter auf der Kläranlage

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 beschlossenen Schmutzwasserbeitragssatzung wurde ab Juli 2015 durch die Abw WSF AöR begonnen, die Beitragsbescheide für den Herstellungskostenbeitrag I und II zu versenden.

Zum 31.12.2022 hat die Abw WSF AöR 13.417 Stück Beitragsbescheide sowie Bescheide zur Nacherhebung des Beitrages mit einem Gesamtvolumen von 18.419 T€ versendet. Davon wurden bisher 14.877 T€ eingenommen. Daraus sind Forderungen zum 31.12.2022 in Höhe von 1.056 T€ offen.

Im Geschäftsjahr 2022 sind Beiträge in Höhe von 1.358 T€ zugegangen. Weitere Beiträge in Höhe von 19 T€ wurden aufgrund von Widersprüchen zurückgenommen. Aufgrund der geänderten Rechtslage sind Beiträge gemäß der rückwirkend zum 23.07.2015 in Kraft getretenen Schmutzwasserbeitragssatzung (SwBS WSF) vom 25.06.2020 nach zu erheben. Gemäß Beschluss des Verwaltungsrats der Abwasserbeseitigung und des Stadtrates der Stadt Weißenfels erfolgt aufgrund der Änderung der Finanzierungsentscheidung und der Einführung einer Mischfinanzierung über Beiträge und Gebühren, aus Gründen der Billigkeit, ein jeweils einzelfallbezogener Doppelbelastungsausgleich, welcher im Jahr 2022 einen Betrag in Höhe von 1.267 T€ zu verzeichnen hatte.

Geschäftsverlauf

Wesentliche Ergebnisse des Geschäftsjahres

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Abw WSF AöR 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 sich die derzeitigen durchschnittlichen Trinkwasser- bzw. Verbrauchsmengen 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 mit seinen Auswirkungen war sicher das wesentlichste Ereignis der Geschäftsjahre 2018/ 2019. Diesbezügliche Ausführungen sind Bestandteil des Punktes 5 und prägen auch das Geschäftsjahr 2022.

Der Investitionsplan 2022 war wesentlich durch den Bau des Auslaufbauwerkes des Regenüberlaufbeckens geprägt.

Der Investitionsplan 2022 wurde schwerpunktmäßig von Kanalbaumaßnahmen aus der Hochwasserschadensbeseitigung geprägt. Dieses Programm beinhaltet eine hundertprozentige Förderung. Inhaltlich wurden die Projekte entsprechend dem Projektziel ausgeführt.

Grundstücks- und Anlagenbestand

Die Zugänge des Anlagevermögens 2022 mit einem Betrag in Höhe von 9.507 T€ liegen mit 1.058 T€ über denen des Vorjahres. Der überwiegende Teil der Investitionen entfällt auf die Kanalbaustellen (6.273 T€). Weitere Investitionen wurden für die Kläranlage getätigt.

Die zentrale Entsorgung erfolgte über 6.676 Anschlüsse. Der Anschlussgrad der Bevölkerung an der Kläranlage Weißenfels liegt im Jahr 2022 bei 99,20 %.

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 die nachfolgenden Jahresscheiben 2016 bis 2022 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 Abw WSF AöR und die Grundlage für Erweiterungen und Neuansiedlungen in allen Bereichen.

Die abwassertechnische Erschließung von Straßenzügen, welche derzeit noch dezentral entsorgt werden, wurde 2022 auf der Grundlage des fortgeschriebenen und genehmigten ABK fortgesetzt. Parallel werden in 2022 die durch Hochwasser geschädigten Anlagen vordringlich wiederhergestellt. Der Grad der zentralen Erschließung der Abwasserentsorgung beträgt ca. 99,20 %.

Personal

Zum Stichtag 31.12.2022 waren 32 Beschäftigte in der Abw WSF AöR tätig.

Personal der AB-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2022	2021
Mitarbeiter	32	32
davon Auszubildende	0	0

Die kontinuierlich steigenden Anforderungen des Gesetzgebers und die nachlaufenden Verwaltungsprozesse aus der Beitragserhebung (Rechtsstreitigkeiten, Widerspruchsbearbeitung und Erhebung von Säumniszuschlägen) führen im Personalbestand zu dauerhaften Belastungen, welche zu verschiedensten Konsequenzen führen. Die Unternehmensleitung versucht über verschiedene Wege dieser Entwicklung gegenzusteuern.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde eine geringfügige Personalaufstockung vorgesehen. Die Grundlagen dafür wurden bereits im Jahr 2021 geschaffen. Die diesbezüglichen Randbedingungen und Zwänge wurden mit den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Kommunalaufsicht im Vorfeld abgestimmt.

Lage der Gesellschaft

Ertragslage

Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus:

Umsatzerlöse [Angaben in T€]	2021	2020
Erlöse Verbrauchsabrechnung		
- Schmutzwasser	6.004	6.067
- Niederschlagswasser	1.450	1.461
- periodenfremde Erlöse	53	147
- Gebührenaussgleich	9	-853
Zwischensumme	7.516	6.822
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	903	869
Nebenerlöse	310	330
Gesamt	8.729	8.021

Der Jahresgewinn im Jahr 2022 beträgt 249 T€, im Vorjahr war ein Jahresgewinn in Höhe von 442 T€ zu verzeichnen.

Vermögens- und Finanzlage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 4.189 T€ bzw. 3,8 % erhöht. Der Anstieg der Bilanzsumme ist auf der Aktivseite hauptsächlich auf die Investitionstätigkeit und auf der Passivseite auf Sonderposten für Investitionszuschüsse zurückzuführen.

Die Investitionen in Höhe von 9.507 T€ wurden durch Darlehen, Fördermittel, Zuschüsse bzw. Beiträge sowie Abschreibungsgegenwerte finanziert.

Im Berichtsjahr erfolgten Darlehensaufnahmen in Höhe von 5.972 T€. Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von 2.533 T€ durchgeführt.

Der Anteil des wirtschaftlichen Eigenkapitals (bilanzielles Eigenkapital plus Sonderposten und empfangene Ertragszuschüsse) beträgt zum Bilanzstichtag 56,2 % (Vorjahr 57,1 %).

Liquidität

Die Liquidität für die Aufgabenerfüllung, die Durchführung der geplanten Investitionen und die planmäßige Tilgung der Kreditverbindlichkeiten war bei unterjähriger Inanspruchnahme des Liquiditätskredits gewährleistet. Es wird eingeschätzt, dass die Abwasserbeseitigung WSF AöR ihren planmäßigen Verpflichtungen auch im Jahr 2023 jederzeit nachkommen kann.

Die Tilgung der laufenden Kreditverbindlichkeiten erfolgte planmäßig.

Die Liquidität 2. Grades beträgt zum Abschlussstichtag 130,0 % (31.12.2021: 147,6 %)

Der Bestand liquider Mittel hat sich zum Vorjahresstichtag erhöht (+ 616 T€).

Refinanzierung Tilgungsdefizit

Zur Finanzierung der regulären Tilgungsleistung von 2.533 T€ stehen Abschreibungen von 3.893 T€ abzüglich der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten in Höhe von 1.636 T€ zur Verfügung. Es besteht kein Tilgungsdefizit.

Entwicklung des Eigenkapitals

Entwicklung des Eigenkapitals [Angaben in T€]	31.12. 2022	Zugang/ Abgang	31.12. 2021
Stammkapital	100	0	100
Allgemeine Rücklage	2.401	0	2.401
Verlust/Gewinn	2.706	442	2.264

Das Wirtschaftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresgewinn von 249 T€ ab.

Entwicklung der Rückstellungen

Zum 31.12.2021 betragen die Rückstellungen 1.021 T€. Unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von 182 T€, Umgliederungen) in Höhe von 492 T€ sowie Zuführungen von 422 T€, sowie Abzinsungen in Höhe von 0 T€ beliefen sich die Rückstellungen zum 31.12.2022 auf 769 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.

Die Fragen der Sicherung des Kapitaldienstes, der Liquidität und der Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden durch ein Risikomanagement unterstützt.

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 Bestandserhaltung des Anlagenbestands der Anstalt
- Die Fortführung und der Ausbau des aktiven Kooperationsmodells mit dem AZV Bad Dürrenberg
- Die konsequente Fortführung des Programmes zur energetischen Optimierung des Kläranlage Weißenfels

Die Umsetzung der drei vorgenannten Schwerpunkte wurde im Berichtszeitraum umgesetzt bzw. begonnen.

Für die künftige Klärschlamm Entsorgung wurde mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig und der Halleschen Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH eine gemeinsame Ausschreibung 2020 realisiert. Im Ergebnis dieser Ausschreibung hat die Abwasserbeseitigung Weißenfels für den Zeitraum 2023 bis Ende 2032 Entsorgungssicherheit geschaffen und verfügt über eine einseitige Verlängerungsoption von 2x5 Jahren. Seitdem 01.01.2023 erfolgt bereits die Umsetzung mit dem betreffenden Vertragspartner.

Erste Bausteine der Stufe 1 der energetischen Optimierung der Kläranlage wurden Ende 2020 ausführungsseitig beauftragt und wird im Jahr 2023 weiter fortgeführt.

Weiterhin hat die Abw WSF AöR in den zurückliegenden Jahren aktiv an der wirtschaftlichen Stabilisierung des Unternehmens gearbeitet. So wurden im Zeitraum 2013 bis 2021 ca. 30 Mill. € Fördermittel akquiriert und 2015 die Beitragserhebung umgesetzt. Über das Jahr 2023 hinaus wird das Ziel verfolgt, die Ausgaben und Kosten so zu gestalten, dass eine Aufnahme der Kredite minimiert werden kann.

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 der neuen Kärlschlammverordnung und der Vorschriften zur Phosphorrückgewinnung werden künftig deutliche Kostensteigerungen im Bereich der Klärschlamm Entsorgung erwartet, was sich mittelfristig auf die Gebührenhöhe auswirken wird.

Prognosebericht

Wir erwarten im Jahr 2023 Umsatzerlöse in der Größenordnung von 8.978 T€. Es wird ein Jahresverlust von 265 T€ prognostiziert. Für Investitionen wird ein Betrag in Höhe von 7.258 T€ angesetzt. Die Abdeckung der Investitionsfinanzierung 2022 erfolgte durch die Ausfallbürgschaft der Stadt Weißenfels. Der restliche zu finanzierende Betrag wird durch Fördermittel sowie Baukostenzuschüsse refinanziert.

Das Investitionsgeschehen 2023 wird im Vergleich zum Vorjahr sinken.

Die Einwohnerstatistik und die Wirtschaftsdaten im Entsorgungsgebiet haben sich 2022 stabilisiert. Eine analoge Entwicklung erwarten wir in der Mengenentwicklung 2023.

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.h., dass ohne einen Zuwachs an Einwohner bzw. gewerblichen oder industriellen Kapazitäten sich die Mengenbilanzen 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.

Die Abwasserbeseitigung Weißenfels muss in fast allen Bereichen Kostensteigerungen zur Kenntnis nehmen. Dies betrifft die Lieferung von Energie, die Personalkosten, die Baupreise, erweiterte gesetzliche Auflagen und vielen mehr. Aus diesem Grund hat die Abwasserbeseitigung schon vor geraumer Zeit gegenüber dem Kunden, dem Verwaltungsrat angezeigt, dass das bisherige Gebührenniveau auf Dauer nicht haltbar sein wird. Parallel dazu hat die Anstalt aktiv versucht, diesen Trend entgegenzuwirken. Die konsequente Akquirierung von Fördermitteln, die energetische Optimierung der Kläranlage, die Optimierung von internen Arbeitsabläufen sowie die konservative finanzielle Geschäftspolitik sind Bausteine, welche auf die beeinflussbaren Bereiche der Kostensteigerungen Einfluss nehmen sollen und diese abfedern.

Mit dem 31.12.2021 lief die derzeitige Kalkulationsperiode aus und ab dem 01.01.2022 beginnt eine neue dreijährige Kalkulationsperiode für den Zeitraum 2022 bis 2024.

Die Ergebnisse vermitteln eine stabile Gebührenentwicklung der Abwasserbeseitigung Weißenfels.



Gebührenübersicht

	Schmutz- wasser €/m³	Fäkal- schlamm aus KKA €/m³	Fäkal- wasser/ Sammelgrube €/m³	Nieder- schlagswas- ser (privat) €/m³	Kanal- benutzung €/m³	Abwasserab- gabe Versicke- rung
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/a
01.01.2016 bis 31.12.2018	2,01	30,86	2,01	0,50	0,78	17,90 €/E/a
01.01.2019 bis 31.12.2021	2,26	30,79	2,26	0,76	0,89	17,90 €/E/a
01.01.2022 bis 31.12.2024	2,26	30,79	2,26	0,65	0,68	17,90 €/E/a

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der AB-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2022	2021
Mitarbeiter	32	32
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€]	2022	2021
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Verwaltungsrat	6	5

