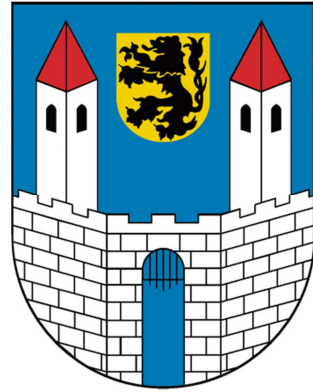


Stadt Weißenfels



BETEILIGUNGSBERICHT

- zum Geschäftsjahr 2016 -

Stand: 22.12.2017

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Abkürzungsverzeichnis.....	3
Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels.....	4
Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2014.....	4
Stadtwerke Weißenfels GmbH	5
Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH.....	17
Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH.....	23
WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH	28
Parken Weißenfels GmbH.....	49
Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels.....	54
KöSa GmbH Weißenfels	62
Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb	68
Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR.....	94



Abkürzungsverzeichnis

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



Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels

Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2016

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

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

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

lfd. 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: WIBERA Wirtschaftsberatung AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SWW

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
AKTIVA	65.844	66.104
Anlagevermögen	52.531	51.912
Immaterielle Vermögensgegenstände	58	88
Sachanlagen	52.423	51.774
Finanzanlagen	50	50
Umlaufvermögen	13.211	14.109
Vorräte/Vorratsvermögen	123	164
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.013	13.509
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.076	437
Rechnungsabgrenzungsposten	102	83
PASSIVA	65.844	66.104
Eigenkapital	24.825	23.333
Gezeichnetes Kapital	15.830	15.830
Kapitalrücklage	4	4
Gewinnrücklagen	4.010	4.010
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4.981	3.489
Bau- und Ertragszuschüsse	1.343	1.647
Rückstellungen	2.295	2.728
Verbindlichkeiten	35.813	37.012
Rechnungsabgrenzungsposten	1.568	1.385

Gewinn- und Verlustrechnung der SWW

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
Umsatzerlöse	56.596	48.999
Bestandsveränderungen	-13	9
sonstige aktivierte Eigenleistungen	138	186
sonstige betriebliche Erträge	339	5.077
Gesamterträge	57.059	54.271
Materialaufwand	43.918	36.225
Rohergebnis	13.142	18.047
Personalaufwand	918	915
Abschreibungen	4.160	3.965
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.359	7.976
Betriebsergebnis (EBIT)	6.705	5.191
Erträge aus Beteiligungen	130	65
Erträge aus Gewinnabführung	544	255
Zinsen und ähnliche Erträge	20	21
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	537	603
Finanzergebnis	157	-262
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.862	4.928
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.865	1.424
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	16	16
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	4.981	3.489

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum des Gesellschafterbeschlusses: 13.06.2017
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: WIBERA Wirtschaftsberatung AG
- Ergebnisverwendung:
 - 1) 3.600 T€ Ausschüttung (gem. Anteile)
 - 2) 1.381 T€ Einstellung in die Gewinnrücklage



Grundlagen

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

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

Im Bereich Wasser wird weiter an der Trinkwasserzielplanung für die qualitative und quantitative Sicherstellung der Wasserversorgung bis zum Jahr 2035 gearbeitet.

Nach wesentlichen Vorleistungen in den Jahren 2014/2015 mit der Errichtung und Inbetriebnahme eines Umspannwerkes zur Transformation aus der Spannungsebene 110 kV in die Spannungsebene 20 kV und der Netzertüchtigung in der Mittelspannung erfolgte im Jahr 2016 die schrittweise Änderung der Spannungsebene im gesamten Netzgebiet. Die Umstellungsarbeiten in den Ortsnetz-Trafostationen wurden mit dem 05. Juli 2016 abgeschlossen.

Arbeiten zur Steigerung der Energieeffizienz wurden im Jahr 2016 fortgesetzt. Die Erneuerung von Hausanschlussstationen in fernwärmeversorgten Immobilien in Verbindung mit der Erneuerung von Fernwärmeleitungen bildet dafür das Kernstück. Mit dem Beginn im Versorgungsgebiet Nord wird eine mehrjährige Aufgabenstellung realisiert.

Unser Ziel ist es, den Unternehmenswert zu halten; insbesondere durch profitables nachhaltiges Wachstum und Konzentration auf Geschäftsfelder, die hinsichtlich der Wettbewerbsposition und Leistungsfähigkeit nachhaltige Entwicklungschancen bieten. Dazu wurden strategische Wachstumsperspektiven formuliert. An deren Umsetzung wurde im Jahr 2016 weiter gearbeitet.

Neue Herausforderungen kommen auf die Branche bezüglich des Gesetzes der Digitalisierung der Energiewende zum Einsatz intelligenter Messsysteme (Smart Meter) zu. Der systematische Einbau der Smart Meter wird durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH dienstleistend für die Stadtwerke Weißenfels umgesetzt.

Weiterhin wird ein Informationssicherheits-Management nach ISO 27001 durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd eingeführt.

Berichterstattungssysteme für Ist- und Planungsrechnungen verbinden zeitnah und zielorientiert strategische und operative Elemente. Zentrale Steuerungskennzahlen und Messgrößen zur Begutachtung der Wertentwicklung sind das EBIT (Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern), der Strom- und Gasabsatz und die Wasserabgabe.

Grundsatzentscheidungen über Investitionen, Markterschließungen und andere Projekte werden in der Jahres- und Mittelfristplanung in ihren Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung dargestellt und wirtschaftlich bewertet. Hierzu werden durch die technischen und

kaufmännischen Dienstleistungen der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH Vorschläge und Planungsansätze in Verbindung mit der Investitionsrichtlinie der Stadtwerke Weißenfels GmbH entwickelt und nach Bestätigung umgesetzt

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Geschäftsverlauf und Lage

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Jahr 2015 um T€ 2.788 erhöht und betragen nach Abzug der Stromsteuer und Energiesteuer T€ 56.596 (Vorjahr T€ 53.808). Auf die einzelnen Sparten entfallen Umsatzerlöse für Stromverkauf und Dienstleistung für das Stromnetz in Höhe von T€ 26.323 für Gasverkauf und Dienstleistung für das Gasnetz in Höhe von T€ 16.574, für Wasserverkauf T€ 6.253 für Wärmeverkauf T€ 4.657, für Dienstleistungen T€ 32 und sonstige Nebenerlöse T€ 2.757.

Strom

Verkaufsergebnisse

Der Stromverkauf liegt mit insgesamt 145,9 Mio kWh um 25,2 Mio kWh höher als im Vorjahr. Die Rückgänge im eigenen Konzessionsgebiet konnten durch Zuwachs außerhalb unseres Konzessionsgebietes mehr als kompensiert werden. Der verstärkte Wettbewerb im Tarif- und Sonderkundenbereich setzt sich weiter fort. Der Online-Tarif über das Internet wird weiterhin sehr gut angenommen.

Der Umsatz beträgt nach Abzug der Stromsteuer T€ 26.323 (Vorjahr T€ 23.286). Die Steigerung lag mengenbedingt um T€ 3.037 über dem Vorjahr. Die Stromtarife wurden zum 01.01.2016 um die gesetzlich vorgeschriebenen Umlagen angepasst.

Stromsteuer

Die Stromsteuer wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen für Tarif- und Sonder-

kunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Strom sind T€ 2.417 (Vorjahr T€ 2.129) Stromsteuer für das Geschäftsjahr 2016 an das Hauptzollamt abzuführen.

Strombezug

Der Stromeinkauf erfolgte im Jahr 2016 über einen Rahmenvertrag mit der envia Mitteldeutsche Energie AG, der zum 31. Dezember 2016 endet. Weiterhin wurde der Strombedarf 2016 aus regenerativen Energien gedeckt. Für die Jahre 2017 und 2018 sind Bandlieferungen mit verschiedenen Händlern vereinbart worden. Mit der envia Mitteldeutsche Energie AG wurde für die Jahre 2017 bis 2019 ein Dienstleistungsvertrag zum Portfolio- und Bilanzkreismanagement abgeschlossen.

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 nicht verändert.

Erdgas

Verkaufsergebnisse

Der Erdgasverbrauch für Tarifikunden war um 20,9 Mio kWh höher als im Vorjahr. Es konnten Tarifikunden in und außerhalb unseres Konzessionsgebietes vertraglich gebunden werden. Im Sonderkundenbereich ist ein Rückgang um 32,3 Mio kWh auf 102,3 Mio kWh zu verzeichnen. Der Erdgasabsatz lag insgesamt mit 297,8 Mio kWh um 11,4 Mio kWh unter dem Vorjahr.

Der Umsatz beträgt T€ 16.574 (Vorjahr T€ 18.320) nach Abzug der Energiesteuer. Die Verringerung des Umsatzes um T€ 1.746 ist vor allem auf den mengenbedingten Rückgang im Sonderkundenbereich zurückzuführen. Die Gastarife sind in 2016 unverändert zum Stand 01.10.2015 geblieben.

Energiesteuer

Die Energiesteuer wurde entsprechend dem Energiesteuergesetz für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Gas sind T€ 1.893 (Vorjahr T€ 2.142) Energiesteuer für das Geschäftsjahr 2016 an das Hauptzollamt abzuführen.

Erdgasbezug

Ab 01.10.2014 ist die Stadtwerke Weißenfels GmbH dem Bilanzkreis Bernburg beigetreten.

Die Bilanzkreisführung erfolgt über einen Dienstleister. Für die Jahre 2016 bis 2019 wurden bei verschiedenen Händlern Blockprodukte gesichert. Zum Portfolioausgleich und für Mengenanpassungen bei der Nominierung ist ein Vertrag für Day-Ahead-Produkte abgeschlossen worden. Für Sonderkunden sind Festpreisangebote verhandelt worden.

Gasverteilung

Das Gasverteilungsnetz ist an die Tochtergesellschaft Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH verpachtet, die dieses betreibt. Die Stadtwerke Weißenfels erzielen Einnahmen aus Pacht- und Dienstleistungsentgelten, die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 40 gesunken sind.

Wasser

Verkaufsergebnisse

Im Jahr 2016 wurden 3.706,9 Tm³ verkauft, das ist ein Zugang von 196,2 Tm³ Trinkwasser gegenüber dem Vorjahr. Im Sonderkundenbereich wurden 144,5 Tm³ mehr als im Vorjahr verkauft. Der Absatz an Tarifikunden ist um 22,3 Tm³ und an Wiederverkäufer um 29,4 Tm³ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Demzufolge ist der Umsatz aus der Wasserabgabe auf

T€ 6.253 um T€ 223 gegenüber dem Vorjahr (T€ 6.030) gestiegen. Die Trinkwasserpreise sind seit dem 01.01.2013 konstant.

Wasserwerke

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

Fernwärme

Verkaufsergebnisse

Der Fernwärmeverkauf 2016 liegt mit 52,8 Mio kWh witterungsbedingt um 5,2 Mio kWh über dem Vorjahreswert. Der Umsatz beträgt T€ 4.657 (Vorjahr T€ 4.157) und hat sich gegenüber dem Vorjahr mengenbedingt um T€ 500 erhöht. Die Fernwärmepreise werden entsprechend der Preisgleitklausel in den Fernwärmelieferverträgen vierteljährlich angepasst.

Fernwärmeerzeugung

Die Fernwärmeerzeugung erfolgt in drei Heizkraftwerken und in weiteren kleineren Heizungsanlagen.

Dienstleistungen

Der Umsatz aus dem Dienstleistungsvertrag zur kaufmännischen und technischen Betriebsführung mit der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH ist um T€ 40 geringer als im Vorjahr und beträgt T€ 7.302.

Geschäftsergebnis

Das geplante EBIT von T€ 5.495 konnte aufgrund von günstigeren Beschaffungsbedingungen um T€ 1.968 auf T€ 7.463 verbessert werden. Nach Berücksichtigung des Zinsergebnisses und der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.981 (Vorjahr T€ 3.489).

Geschäftsprozesse

Mit der Zertifizierung nach ISO 50001 im November 2015 erfolgte die Weiterführung der Prozesse zur Steigerung der Energieeffizienz im Jahr 2016. Hauptschwerpunkt ist die Umsetzung der Aufgabenstellung der Erneuerung von Hausanschlussstationen in fernwärmeversorgten Objekten und von Fernwärmeleitungen. Dazu wurden die ersten Stationen und Leitungen im Versorgungsgebiet Nord erneuert. Im Überprüfungsaudit 2016 am 8. November 2016 erfolgte die Bestandsaufnahme zu den Maßnahmen der Verbesserung der Energieeffizienz. Im Ergebnis dieses Audits hat das Zertifikat weiter Bestand. 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 im Stromnetz im Stadtgebiet Weißenfels. Sie betrugen insgesamt T€ 4.780 (Vorjahr T€ 6.420).

Von den Investitionen in das Anlagevermögen entfallen T€ 789 auf die Gasversorgung, T€ 1.873 auf die Wasserversorgung, T€ 1.412 auf die Stromversorgung, T€ 660 auf die Wärmeversorgung und T€ 46 auf die gemeinsamen Bereiche.

Zur Finanzierung der Auszahlungen für Investitionen dienten im Berichtszeitraum aufgenommene Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 2.000. Die bestehenden Darlehen wurden planmäßig in Höhe von T€ 2.569 getilgt. Außerdem wurden Umschuldungen vorgenommen. Unter Berücksichtigung eines um T€ 2.772 gestiegenen Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich der Finanzmittelfonds auf T€ 1.075 erhöht.

Vermögenslage

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens (ohne Finanzanlagen) am Gesamtvermö-

gen ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 78,5 % auf 79,8 % gestiegen. Die Eigenkapitalquote unter Hinzurechnung von zwei Dritteln der passivierten Bau- und Ertragszuschüsse ist von 37,0 % auf 39,1 % 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 unververtretbarem Aufwand möglich war, erfolgte die Zuordnung unter Anwendung sachgerechter Schlüssel. In der gleichen Weise wurde auch bei der Zuordnung von Aktiv- bzw. Passivposten in den Bilanzen verfahren.

Mitarbeiter

Zum Stichtag 31.12.2016 waren 16 Beschäftigte inklusive der Geschäftsführung im Unternehmen tätig. Das Durchschnittsalter Ende 2016 beträgt 47 Jahre.

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 918 liegt geringfügig mit T€ 3 über dem Vorjahr.

Chancen- und Risikobericht

Chancenbericht

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

Bis zum 30.06.2017 haben die Netzbetreiber als grundzuständige Messstellenbetreiber gegenüber der Bundesnetzagentur anzuzeigen, ob sie die Grundzuständigkeit für den intelligenten Messstellenbetrieb übernehmen oder nicht. Die Tochtergesellschaft Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH hat ihre Grundzuständigkeit für den intelligenten Messstellenbetrieb im Konzessionsgebiet der Stadtwerke Weißenfels GmbH erklärt.

Über die Entwicklung und Umsetzung neuer Geschäftsfelder oder der Erweiterung des Netzgebietes können Elemente zur Zukunftsfähigkeit des Unternehmens erschlossen werden.

Risikobericht

Risikomanagement

Mit der Dienstanweisung 08/2015 zur Ausübung des Risikomanagements verfügen die

Stadtwerke Weißenfels GmbH über ein praktikables Werkzeug zur Bearbeitung und Bewertung der Risiken.

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.

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.

Das Risiko bezüglich der Haftung des Betriebsführers aus erhöhter Abwasserabgabe im Rahmen der Betriebsführung bis zum Jahr 2012 mit dem Zweckverband für Abwasserentsorgung Weißenfels (ZAW) ist bewertet und wurde dem Aufsichtsrat des Unternehmens berichtet. Die Stadt Weißenfels erhob gegenüber dem Unternehmen Stadtwerke Weißenfels Klage bezüglich der erhöhten Abwasserwerte des ZAW aus den Jahren 2006 und 2010. Eine Erweiterung der Klage infolge des Versagens der Verrechenbarkeit von Aufwendungen und Investitionen der Jahre 2006 bis 2009 erfolgte durch die Stadt Weißenfels Ende 2014. Da das anhängige Verfahren beim Landgericht Halle im Jahr 2015 nicht abgeschlossen wurde, erweiterte die Stadt Weißenfels die Klage um den Bescheid zu erhöhten Abwasserwerten des Jahres 2011. Somit sind alle Bescheide des Landesverwaltungsamtes gerichtsanhängig.

Im Hinweisbeschluss vom 27.02.2013 und im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 04.03.2015 wurde die Einschätzung, dass die erhöhten Abwasserwerte durch die Verletzung vertraglicher Pflichten aus dem kaufmännischen und technischen Betriebsführungsvertrag mit dem ZAW nicht begründet werden können, bestätigt.

Ein am 19.05.2015 durch das Landgericht Halle kundgetaner Hinweisbeschluss vermittelt den Eindruck einer geänderten Rechtsauffassung des Gerichtes. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Hinweisbeschluss haben die Parteien bis zum 20.05.2016 Gutachten eingereicht, mit welchen Sie ihre Rechtsauffassung begründen.

Das Landgericht Halle bestimmte am 17.11.2016 diverse Termine zur Beweisaufnahme. Bis zum Juni 2017 ist die Befragung von insgesamt zwölf Zeugen zur Aufklärung einzelner Sachverhalte vorgesehen.

Das Schadensereignis ist, sollte der Haftungsfall eintreten, im Rahmen der Versicherung

KSA abgedeckt.

Es wird weiterhin eingeschätzt, dass der Anspruch der Stadt Weißenfels gegen die Stadtwerke Weißenfels und anderer Beteiligter nicht durchgesetzt werden kann.

Regulierung

Die Erlösobergrenzen für Gas und Strom der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH werden jährlich angepasst und wurden für 2013 im Strom um den zu übertragenden Erlösobergrenzenanteil aus Netzübernahme erweitert. Im Jahr 2012 ist der Antrag für die 2. Regulierungsperiode Strom gestellt und damit die Erlösobergrenze für die Jahre 2014 – 2018 ermittelt worden. Das Genehmigungsverfahren ist im März 2017 abgeschlossen worden. Die Erlösobergrenze Gas für die 2. Regulierungsperiode (2013 – 2017) wurde bereits in Vorjahren genehmigt.

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

Preisänderungsrisiken

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

Prognosebericht

Die Stadtwerke Weißenfels werden auch im Jahr 2017 eine zuverlässige Energieversorgung sichern. Dazu wurden diverse Einzelverträge zur Beschaffung von Strom und Gas geschlossen, insbesondere für vertraglich gebundene Endkunden. Die Stadtwerke Weißenfels GmbH hat sich einem Netzwerk der Energieversorgungsunternehmen zur Problemstellung der Verbesserung der Energieeffizienz angeschlossen. Neben den Netzwerkplattformen innerhalb der enviaM-Gruppe und der Gelsenwasser AG wird eine Beteiligung innerhalb eines Netzwerkes im Burgenlandkreis angestrebt.

Die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 insgesamt T€ 5.893 investiert werden. Hiervon entfallen T€ 90 auf den Bau

einer BHKW-Anlage am Standort in Weißenfels Schlossgarten und T€ 794 auf Neubau und Ersatzmaßnahmen im Fernwärmenetz. Im Bereich Trinkwasser werden Investitionen für die Netzstabilisierung sowie für Neubau- und Ersatzmaßnahmen in Netze und Hausanschlüsse in Höhe von T€ 2.425 getätigt. Im Strombereich werden insgesamt T€ 1.821 investiert. Für Ersatz- und Sanierungsinvestitionen in das Mittel- und Niederdrucknetz Gas werden T€ 503 investiert. Für gemeinsame Bereiche sind T€ 260 geplant. Die Finanzierung soll aus Kreditaufnahmen und Eigenmitteln erfolgen.

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

Der Fernwärmeabsatz wird durch den Bevölkerungsrückgang und die städtebauliche Entwicklung voraussichtlich rückläufig sein.

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

In der Strom- und Gasversorgung wird sich der Wettbewerb weiter verschärfen, was zu weiteren Kundenverlusten führen kann.

Die Preiserhöhung im Strom ab 01.02.2017 resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der gesetzlichen Umlagen.

Trotz der Erhöhung der Stromtarife wird der Online-Tarif für Strom weiterhin erfolgreich auch über das Versorgungsgebiet hinaus angeboten.

Im Bereich der Gasversorgung ist ebenfalls der Online-Tarif von großem Interesse.

Ab 01.01.2017 konnten die Gaspreistarife entsprechend der Entwicklung der Bezugskonditionen gesenkt werden.

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.

Das geplante EBIT 2016 in Höhe von € 5,4 Mio konnte aufgrund von günstigeren Beschaffungsbedingungen um € 2,1 Mio. auf € 7,5 Mio erhöht. Die Absatzmengen im Strom in Höhe von 145,9 Mio kWh liegen mit 2,7 Mio kWh unter der prognostizierten Menge von 148,6 Mio kWh. Für Gas konnte die geplante Menge in Höhe von 276,1 Mio kWh wegen Neukundengewinnung außerhalb unseres Konzessionsgebietes um 21,7 Mio kWh auf 297,8 Mio kWh gesteigert werden. Im Wasser ist ebenfalls eine Erhöhung der geplanten Menge von 3.450,0 Tm³ um 256,9 Tm³ auf 3.706,9 Tm³ wegen Mehrbedarf von Industriekunden zu verzeichnen.

Im Jahr 2017 wird das geplante EBIT bei € 5,4 Mio erwartet. In der Planung der Stadtwerke Weißenfels GmbH 2017 sind die Absatzmengen für Strom in Höhe von 152,1 Mio kWh, für Gas in Höhe von 267,4 Mio kWh und für Wasser in Höhe von 3.626,0 Tm³ prognostiziert.

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

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SWW [Anzahl der MA = Köpfe]	2016	2015
Mitarbeiter	15	15
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€]	2016	2015
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	15	15



Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: WIBERA Wirtschaftsberatung AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
AKTIVA	5.043	8.555
Umlaufvermögen	3.389	7.091
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.370	6.856
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	19	235
Rechnungsabgrenzungsposten	1.654	1.464
PASSIVA	5.043	8.555
Eigenkapital	28	28
Gezeichnetes Kapital	25	25
Gewinnrücklagen	3	3
Rückstellungen	1.180	481
Verbindlichkeiten	2.291	6.686
Rechnungsabgrenzungsposten	1.544	1.360



Gewinn- und Verlustrechnung der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
Umsatzerlöse	22.291	20.856
sonstige betriebliche Erträge	18	-16
Gesamterträge	22.309	20.840
Materialaufwand	21.555	20.120
Rohergebnis	754	720
Personalaufwand	93	104
sonstige betriebliche Aufwendungen	109	346
Betriebsergebnis (EBIT)	552	270
Zinsen und ähnliche Erträge	0	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8	17
Finanzergebnis	-8	-14
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	544	255
Aufgrund eines EAV abgeführter Gewinn	-544	-255
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	0

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 20.06.2017
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: WIBERA Wirtschaftsberatung AG
- Ergebnisverwendung: Gewinnabführung an SWW (gem. EAV)

Lagebericht der Geschäftsführung

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 Steuer vormals: das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und die durchgeleitete Menge des Strom- und Gasabsatzes.

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

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Geschäftsverlauf und Lage

Die Umsatzerlöse für die Stromnetznutzung in Höhe von T€ 15. 940 (im Vorjahr T€ 14. 940) und für die Gasnetznutzung in Höhe von T€ 5.950 (im Vorjahr T€ 5.249) basieren auf den genehmigten bzw. beantragten Netznutzungsentgelten der Landesregulierungsbehörde Sachsen–Anhalt. In den Umsatzerlösen sind Nebenerlöse in Höhe von T€ 401 (Strom T€ 343 und Gas T€ 58) enthalten.

Im Gasnetz wurde eine Menge in Höhe von 455,1 Mio kWh (im Vorjahr 427,5 Mio kWh) transportiert. Davon wurden für die Stadtwerke Weißenfels GmbH 341,3 Mio kWh (im Vorjahr 319,3 Mio kWh) und für fremde Händler 113,8 Mio kWh (im Vorjahr 108,2 Mio kWh) verteilt.

Insgesamt wurden 192,9 Mio kWh (im Vorjahr 192,1 Mio kWh) durch das Stromnetz geleitet. An die Stadtwerke Weißenfels wurden 103,0 Mio kWh (im Vorjahr 103,5 Mio kWh) und an

fremde Händler 89,9 Mio kWh (im Vorjahr 88,6 Mio kWh) in Rechnung gestellt.

Die Umsatzerlöse im Bereich Gas haben sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt T€ 701 erhöht. Bei höheren Mengen ergaben sich höhere Umsatzerlöse für die Gasnetznutzung in Höhe von T€ 787 (in 2016 T€ 5.507, in 2015 T€ 4.720). Die Erlöse aus Mehr- und Mindermengen haben sich um T€ 96 erhöht.

Es ergaben sich im Geschäftsjahr mengenbedingt Mehrerlöse im Bereich Gas im Vergleich zu der genehmigten Erlösobergrenze in Höhe von T€ 294. Die Rückstellungen in Höhe von T€ 79 aus Regulierungskonto Gas für das Jahr 2011 haben sich um die Jahresscheibe 2016 in Höhe von T€ 39 verringert.

Die Umsatzerlöse im Bereich Strom erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt T€ 1.000. Im Wesentlichen resultierte das aus höheren Erlösen für die Stromnetznutzung in Höhe von T€ 858.

Der Bescheid der Landesregulierungsbehörde Sachsen-Anhalt zur Erlösobergrenze 2. Regulierungsperiode Strom ergab eine Kürzung der Erlösobergrenze gegenüber dem Antrag. Deshalb wurde eine Rückstellung für das Regulierungskonto Strom für die Jahre 2013 bis 2016 in Höhe von T€ 888 gebildet. Es ergaben sich im Geschäftsjahr Mehrerlöse im Vergleich zu der genehmigten Erlösobergrenze in Höhe von T€ 978.

Im Vorjahresvergleich ergibt sich eine Ergebnisverschlechterung im Strom um T€ 764 und eine Ergebnisverbesserung im Gas in Höhe von T€ 1.053. Das Ergebnis verbessert sich somit um insgesamt T€ 289 auf T€ 544.

Geschäftsergebnis

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt T€ 544 (Vorjahr T€ 255) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 289 verbessert. Das geplante Ergebnis in Höhe von T€ 714 wurde nicht erreicht.

Vermögens- und Finanzlage

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

Rechnungsmäßiges Unbundling

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

verfahren.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Gegenüber dem Planansatz von 439,4 Mio kWh waren witterungsbedingt höhere Durchleitungsmengen Gas von 455,1 Mio kWh zu verzeichnen. Die Erwartungen der Stromdurchleitungsmenge für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 193,3 Mio kWh konnten mit 192,9 Mio kWh nicht ganz erreicht werden.

Unter den derzeitigen Planungsprämissen wird ein Ergebnis nach Steuern für das Jahr 2017 in Höhe von T€ 542 erwartet.

In der Planung der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH 2017 sind die durchgeleiteten Mengen für Strom in Höhe von 201,6 Mio kWh und für Gas in Höhe von 442,9 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.

Bis zum 30. Juni 2017 haben die Netzbetreiber als grundzuständige Messstellenbetreiber gegenüber der Bundesnetzagentur anzuzeigen, ob sie die Grundzuständigkeit für den intelligenten Messstellenbetrieb übernehmen oder nicht. Die Gesellschaft hat ihre Grundzuständigkeit für den intelligenten Messstellenbetrieb im Konzessionsgebiet der Stadtwerke Weißenfels GmbH erklärt.

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

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

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SWE [Anzahl der MA = Köpfe]	2016	2015
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€]	2016	2015
Geschäftsführung	k.A.	k.A.



Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: WIBERA Wirtschaftsberatung AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SG-SAS

SG-SAS [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
AKTIVA	4.292	4.484
Anlagevermögen	3.230	3.212
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.516	1.609
Sachanlagen	1.714	1.603
Umlaufvermögen	994	1.198
Vorräte/Vorratsvermögen	120	179
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	379	565
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	494	454
Rechnungsabgrenzungsposten	68	73
PASSIVA	4.292	4.484
Eigenkapital	1.344	1.144
Gezeichnetes Kapital	75	75
Gewinnrücklagen	600	400
Gewinn-/Verlustvortrag	79	75
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	590	594
Sonderposten	206	246
Rückstellungen	803	821
Verbindlichkeiten	1.939	2.273



Gewinn- und Verlustrechnung der SG-SAS

SG-SAS [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
Umsatzerlöse	14.369	14.121
sonstige betriebliche Erträge	349	257
Gesamterträge	14.718	14.378
Materialaufwand	918	943
Rohergebnis	13.800	13.435
Personalaufwand	9.786	9.540
Abschreibungen	1.140	1.284
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.979	1.741
Betriebsergebnis (EBIT)	894	871
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	27	44
Finanzergebnis	-27	-44
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	867	827
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	265	220
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	12	13
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	590	594

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 15.08.2017
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: WIBERA Wirtschaftsberatung AG
- Ergebnisverwendung:
 - 1) 100 T€ Zuführung Gewinnrücklagen
 - 2) 480 T€ Ausschüttung an Gesellschafter
 - 3) 10 T€ Vortragung auf neue Rechnung



Grundlagen

Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

Ziele und Strategien

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

Die Aufgabenbereiche der SG SAS sind auf die drei beteiligten Städte verteilt.

Merseburg ist Standort für den Netzvertrieb, die IT, die Personalabteilung 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 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 wurde in 2015 überarbeitet. Dazu wurden die vorhandenen Produktpreise inhaltlich und kalkulatorisch aktualisiert. Im Jahr 2016 ist dieses Modell weiter verfeinert worden.

Für das von der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH betriebene Lager wurde 2016 eine moderne Logistik im Zusammenwirken mit den Rahmenvertragsfirmen für die Montage und Instandhaltung eingeführt und etabliert.

Wirtschaftsbericht

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,6 % (Vorjahr 25,5 %). Das Anlagevermögen ist zu 41,6 % (Vorjahr 35,6 %) durch Eigenkapital

finanziert.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Berichtszeitraum durchgängig gesichert.

Den Erträgen der SG SAS in Höhe von T€ 14.718 (Vorjahr T€ 14.378) stehen betriebliche Aufwendungen (inkl. T€ 27 Zinsaufwandssaldo) in Höhe von T€ 13.851 (Vorjahr T€ 13.551) gegenüber.

Die Umsatzerlöse entfallen mit T€ 13.760 auf die Dienstleistungsverträge mit den Gesellschaftern, mit T€ 265 auf Materialverkäufe und mit T€ 343 auf andere Kunden.

Die Personalaufwendungen haben sich im Wesentlichen auf Grund gestiegener Aufwendungen für Altersteilzeit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 247 erhöht. Ebenso sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T€ 238 insbesondere auf Grund höherer Kosten für Hard- und Soft-warepflege gestiegen.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 265) und der sonstigen Steuern (T€ 12) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 590.

Die Anzahl der Mitarbeiter beträgt zum 31. Dezember 2016 180 Personen (ohne Auszubildende).

Es befinden sich 22 Beschäftigte in der Ausbildung, davon fünfzehn im technischen und sieben im kaufmännischen Bereich.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

Die angestrebte Kostenreduzierung wird in den Folgejahren (bis 2020) durch Anpassung aller Kostenarten, insbesondere durch Prozessoptimierung und Personalabbau (natürliche Fluktuation) erreicht. Dafür ist ein unternehmensweites Projekt aufgelegt worden.

Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2016 ist höher als geplant ausgefallen.

Für das folgende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in der Größenordnung der Vorjahre gerechnet.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SG-SAS [Anzahl der MA = Köpfe]	2016	2015
Mitarbeiter	179	180
davon Auszubildende	19	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€]	2016	2015
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	14	14



WVW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der WVW

WVW [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
AKTIVA	68.786	71.006
Anlagevermögen	61.278	62.660
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	60.757	62.139
Finanzanlagen	520	520
Umlaufvermögen	7.424	8.258
Vorräte/Vorratsvermögen	4.908	4.662
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	370	559
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	2.146	3.037
Rechnungsabgrenzungsposten	85	88
PASSIVA	68.786	71.006
Eigenkapital	16.282	15.639
Gezeichnetes Kapital	5.471	5.471
Kapitalrücklage	6.766	6.766
Gewinnrücklagen	547	547
Gewinn-/Verlustvortrag	2.854	2.454
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	643	400
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	5.633	5.799
Rückstellungen	181	332
Verbindlichkeiten	46.568	49.143
Rechnungsabgrenzungsposten	123	93



Gewinn- und Verlustrechnung der WWV

WWV [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
Umsatzerlöse	11.390	10.930
Bestandsveränderungen	241	-30
sonstige betriebliche Erträge	423	704
Gesamterträge	12.054	11.604
Materialaufwand	5.458	4.903
Rohergebnis	6.596	6.701
Personalaufwand	985	936
Abschreibungen	2.281	2.260
sonstige betriebliche Aufwendungen	982	1.050
Betriebsergebnis (EBIT)	2.348	2.455
Zinsen und ähnliche Erträge	18	29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.682	2.021
Finanzergebnis	-1.665	-1.992
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	684	463
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28	0
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	12	63
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	643	400

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 13.11.2017
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: DOMUS AG
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung

Lagebericht der Geschäftsführung

Grundlagen des Unternehmens

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

Die Gesellschaft hat zum Gegenstand eigene und fremde Wohnungen zu errichten und zu



bewirtschaften mit dem Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in der Stadt Weißenfels zu ermöglichen.

Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus 10 Mitgliedern. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist der jeweilige 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 5 Jahren hat die Entschuldung der Gesellschaft nach wie vor eine hohe Priorität mit dem Ziel, Halbierung der Schuldenlast bis 2021, jedoch ab 2016 auch mit dem besonderen Augenmerk Sicherstellung der Liquidität zur Durchführung der dringend erforderlichen Modernisierungen zur Ausübung des Kerngeschäftes und für stabile Erlöse. Auch die künftige Finanzierung der laufenden Instandsetzungsmaßnahmen und die Reduzierung des Modernisierungsrückstaus in den Wohnungen erfolgen aus dem laufenden Geschäft bzw. aus den eigenen liquiden Mitteln. Die Aufnahme weiteren Fremdkapitals ist gemäß dem Unternehmenskonzept erst für das Jahr 2021 vorgesehen. Mit dem Beschluss des Aufsichtsrates vom 17.12.2014 und des Beschlusses des Unternehmenskonzeptes 2016 bis 2021 bestätigte dieser diesen wichtigen und zwingenden Kurs der Konsolidierung.

Wirtschaftsbericht

(Informationen erfolgten durch den Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (Sofortinformation 03/2017))

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8%). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6%. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2%.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8% (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3%). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4% zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1%. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4%) als der gewerbliche Bau (0,9%). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für

Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+ 19,7% gegen- über 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+35%). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+ 18%). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser gab es wieder mehr Genehmigungen (+ 1,7% | 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u.a. auch Ein- /Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbstgenutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. 2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

Der Aufwärtstrend der letzten beiden Jahre in Sachsen-Anhalts Hochbau hat sich 2016 fortgesetzt. Bis Ende September wurden im Land 3.700 Bauvorhaben freigegeben, was einem Plus von 4,8 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entsprach. In dieser Zahl sind sowohl Baugenehmigungen als auch Fälle aus dem Genehmigungsverfahren enthalten.

Im Wohnungsbau insgesamt wurde das Vorjahresniveau mit 3.671 Wohnungen um rund ein Fünftel übertroffen. In neuen Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 1.813 Wohnungen zum Bau frei gegeben, was einem Plus von 3,8 Prozent entsprach. Besonders stark stieg die Zahl der Wohnungen, die in neuen Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen entstehen. Mit 1.201 Wohnungen wurde das Vorjahresniveau um 36,8 Prozent übertroffen. Die Zahl der durch Um- und Ausbau im Bestand entstehenden Wohnungen wuchs um fast ein Drittel auf 657 Einheiten.

Weiterhin genehmigten die Bauaufsichtsbehörden die Entstehung von 33 Wohnungen im Zuge des Neu- und Umbaus von gemischt genutzten Nichtwohngebäuden wie z. B. Büro- und Geschäftshäusern.

Die Wohnungsunternehmen planen für das Jahr 2017 ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 450 Mio. Euro, hauptsächlich für die Erhaltung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes, aber auch für den Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten. Formen des altersgerechten Wohnens und Maßnahmen zur Energieeffizienz bleiben Investitionsschwerpunkte. Mit einem prognostizierten durchschnittlichen Mietpreis von 4,85 Euro/m² werden die Mietpreise auch 2017 ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis widerspiegeln. 2017 werden gerade auch für Menschen mit geringem Einkommen preisgünstige Wohnungen in guter Qualität zur Verfügung gestellt. Um dieses Ziel zu erreichen, fordert die Wohnungswirtschaft für 2017, ergänzend zum Leerstandsprogramm 2016, ein „Fahrstuhlprogramm“, das mit Zuschüssen durch die Installation neuer Fahrstühle den barrierearmen Zugang zu den Wohnungen fördert und so den Bedürfnissen älterer Bewohner ebenso gerecht

wird wie auch junger Familien.

Am 02.02.2017 hat der Landtag den Antrag „Aufzugsprogramm im Rahmen der Wohnungsbauförderung“ beschlossen. Da auch erreicht werden konnte, dass im Haushalt die notwendigen Mittel eingestellt sind, werden sich die Verbände für eine schnelle Erstellung der neuen Förderrichtlinie bzw. Anpassung der bestehenden Richtlinie „Herrichtung leerstehenden Wohnraums“ einsetzen.

Weniger Asylsuchende in 2016

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flüchtlinge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000. Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind u.a. Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung lediglich in andere europäische Staaten verlagert. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht (+ 1,2% im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 188.000).

Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt

Die Ergebnisse des Mikrozensus 2015 zeigen einen erneuten Anstieg der Singlehaushalte in Sachsen-Anhalt. Rund 478 Tausend Personen lebten allein, das entspricht einem Anteil von 41 Prozent aller Haushalte insgesamt. Vor 20 Jahren, im Jahr 1995, waren es 29 Prozent aller Haushalte. Die Zahl der Einpersonenhaushalte erhöhte sich in diesem Zeitraum um 37 Prozent.

Im Jahr 2015 lebten rund 2,2 Millionen Menschen in 1,2 Millionen Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 2,28 Personen im Jahr 1995 auf 1,89 Personen im vergangenen Jahr ab. Der anhaltende Rückgang der Mehrpersonenhaushalte mit 3 und mehr Haushaltsmitgliedern verdeutlichte erneut den Trend zu kleineren Haushalten. Dieser Trend resultierte vor allem aus dem Anstieg der Einpersonenhaushalte. Der Anteil der Haushalte mit 5 und mehr Personen sank inzwischen auf unter 2 Prozent.

Lebt mindestens ein Kind im Haushalt (Eltern-Kind-Gemeinschaft), spricht man im Mikrozensus von einer Familie. Im Jahr 2015 lebten in Sachsen-Anhalt rund 281 Tausend Familien, in 72 Prozent dieser Lebensform lebten Kinder unter 18 Jahre.

Die am häufigsten gezählte Form des Zusammenlebens war unverändert die der Ehepaare mit minderjährigen Kindern als „klassische Familienform“ mit einem Anteil von 54 Prozent (152 Tausend Personen). Die Alleinerziehenden wiesen einen Anteil von 29 Prozent (81 Tausend Personen) an allen Familien auf. Der Anteil der alternativen Lebensform „Lebensgemeinschaft mit Kindern“ stieg seit 2005 um 5 Prozentpunkte von 12 Prozent auf 17 Prozent an.

Eine ähnliche Entwicklung konnte bei den Alleinerziehenden beobachtet werden, ihr Anteil an allen Familien betrug 2015 rund 29 Prozent (2005: 24 %).

Durchschnittlich bestand eine sachsen-anhaltinische Familie im Jahr 2015 aus 3,14 Familienmitgliedern, 401 Tausend Kinder konnten das Familienleben genießen.

Im Jahresdurchschnitt 2016 gab es nach ersten vorläufigen Berechnungen in Sachsen-Anhalt 1,005 Millionen Erwerbstätige. Das waren 1.100 Personen oder 0,1 Prozent mehr als im Vorjahr.

Wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilte, erhöhte sich dabei nur die Arbeitnehmerzahl, während die Zahl der Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen rückläufig war. Der Anstieg bei den Arbeitnehmern beruhte auf der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (+ 0,9 %). Die marginale Beschäftigung nahm dagegen ab.

Mit Kabinettsbeschluss vom 26.Juli 2016 wurden die Ergebnisse der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“ zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Ausgehend von der Entwicklung in den letzten Jahren wurden durch den Interministeriellen Arbeitskreis Raumordnung-Landesentwicklung-Finanzen folgende, dieser Prognose zugrundeliegenden Annahmen, für das Land getroffen:

- die Geburtenhäufigkeit steigt von 2014 bis 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder je Frau und bleibt danach konstant;
- die Lebenserwartung nimmt weiter zu und steigt von 2014 bis 2030 für einen neugeborenen Knaben um 2,6 Jahre auf 78,9 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 2,2 Jahre auf 84,8 Jahre;
- als Resultat der Wanderungsannahmen werden sich die Wanderungsgewinne, auch aufgrund der Flüchtlingsmigration, kurzfristig stark erhöhen, auf 22.875 im Jahr 2015, danach bis zum Jahr 2024 in ein Wanderungsdefizit von - 866 Personen münden, um im Anschluss bis zum Jahr 2030 auf 562 zu steigen

Diese Annahmen wurden für die 3 kreisfreien Städte und 11 Landkreise untersetzt. Die daraus abgeleiteten Kreisprognosen, ausgehend vom Bevölkerungsstand zum 31.12.2014, wurden zum Landesergebnis zusammengefasst. Danach wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um 11 % oder 245.200 Personen abnehmen. Daran ist ausschließlich das zu erwartende Geburtendefizit als Differenz zwischen Lebendgeborenen und Gestorbenen beteiligt, da der Wanderungssaldo in diesem Zeitraum mit insgesamt 41.523 Personen einen positiven Wert annimmt.

In den Landkreisen und kreisfreien Städten wird es eine differenzierte Entwicklung geben. Die Landeshauptstadt Magdeburg und Halle (Saale) werden wahrscheinlich einen Bevölkerungsanstieg von 3,8 % bzw. 2,6% verzeichnen, während in Dessau-Roßlau und allen Landkreisen die Bevölkerung schrumpft. Mit Werten von - 19,1% bzw. - 17,3% geht die Bevölkerung im Landkreis Mansfeld-Südharz bzw. im Salzlandkreis am stärksten zurück.

Entfielen im Jahr 2014 in Sachsen-Anhalt auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter 23,8 Personen unter 20 Jahren und 35,9 Personen mit 67 und mehr Jahren, zusammen also 59,8 Personen, so erhöht sich dieser Quotient bis zum Jahr 2030 auf 84,3 Personen (29,7 Jugendliche und 54,6 Rentner).

Situation und Rahmenbedingungen der WVV

Auch im Jahr 2016 stand der Prozess der Bereinigung des Immobilienportfolios durch gezielte Rückbaumaßnahmen und Verkäufe im Focus. Der hohe Anteil an unsanierten Altbaubeständen bedarf auch in den folgenden Jahren gezielter Maßnahmen, um eine Reduzierung für die Gesellschaft und damit Umverteilung auf Investoren zu erreichen. Eine Veräußerung zur Risikominimierung für die WVV war im Jahr 2016 nicht erforderlich, da die Immobilienbestände in der Substanz gesichert sind und fortlaufen werden.

Die günstigen Rahmenbedingungen führten auch zu einer erhöhten Nachfrage bei den im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen. Auch bei den erzielten Erlösen ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zu den Vorjahren zu verzeichnen.

Die Zuwanderung von Asylbewerbern und Flüchtlingen stellte den Burgenlandkreis im Jahr 2015 vor enorme Aufgaben hinsichtlich der Sicherung sofort verfügbarer Unterkünfte. Diese Situation stellte sich im Jahr 2016 anders dar. Der fast vollständige Rückgang von Asylsuchenden hatte die Folge, dass im laufenden Jahr Wohnungen, die die WVV zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt hat, bereits wieder gekündigt wurden.

Von den 140 Wohnungen wurden rund 50 Wohnungen im laufenden Geschäftsjahr gekündigt.

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

Ein Trend der in 2015 begann und sich im Jahr 2016 weiter fortsetzte, ist die direkte Anmietung von Wohnungen durch ausländische Arbeitnehmer. Auch die Umsetzung und Einbindung spezieller Wohnformen in den vorhandenen Bestand ist mittlerweile eine Unternehmensstärke. Was als Nischenprodukt vor 5 Jahren begann, ist heute Alltag und sichert die langfristige Vermietung ganzer Etagen und führt zu viel mehr als einem „Mehrgenerationen-Wohnen“.

Die zunehmend älter werdende Mieterschaft hat andere, veränderte Ansprüche an die Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Bei der notwendigen Nachholung fehlender Modernisierungen in den Wohnungen zur Erreichung einer zeitgemäßen Ausstattung, werden diese besonderen Zukunftsanforderungen berücksichtigt. Durch Grundrissveränderungen, um insbesondere in den Zuschnitten der Küchen und Bäder des Plattenbaus mehr Platzangebot zu schaffen, möchten wir auch unserer bereits wohnenden Kundschaft ein langes und möglichst eigenständiges Leben in ihrem Zuhause ermöglichen.

Erfolgsfaktor ist und bleibt ein gezieltes und strategisch ausgerichtetes Marketing. Mit unserem jährlichen Marketing- und Werbemaßnahmenplan werden die einzelnen Maßnahmen entwickelt und konsequent unter Berücksichtigung der Zielgruppen umgesetzt. Der massive und organisierte Werbeauftritt im Jahr 2014, gepaart mit zeitgemäß hergerichteten Wohnungen und einem guten Kundenservice haben zu den guten Ergebnissen, insbesondere bei der Quote der Anschlussmietverträge, geführt.

Grundsteine für eine Stabilisierung in der Unternehmensentwicklung ist neben der Reduzie-

rung des Verschuldungsgrades auch die konsequente Orientierung an den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mieter/Kunden und insbesondere die ganzheitliche Ausrichtung der Unternehmensstruktur und Unternehmenskultur als Dienstleister, ganz nach unserem Leitbild „WVW – mehr als wohnen“.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf war geprägt von den positiven Zuwächsen aus den Vermietungen an Flüchtlinge und Asylsuchende.

Das Ziel, den unzureichenden Grad der Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsausstattungen abzubauen, um so den Marktanschluss zu behalten und zu sichern, hat die WVW auch im Jahr 2016 verfolgt. Das Investitionsvolumen an Modernisierungen betrug im Berichtsjahr 934,7 T€.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2016 verwaltete die WVW folgenden eigenen Hausbesitz sowie fremde Mieteinheiten:

Bewirtschaftung [Angaben in Stck.]	WVW-Eigentum	WVW Garagen, Stellpl.	WEG-Verwaltung	Fremdverwaltung	Fremdv. Garagen, Stellpl.	Gesamt
Bestand am 31.12.2015	3.332	263	396	477	2.967	7.435
Zugang sonstiges	2		2	1		5
Zugang Garagen/Stellplätze		3			41	44
Abgang durch Abriss						0
Abgang sonstiges				16	5	21
Abgang durch Verkauf	10				2	12
Bestand am 31.12.2016	3.324	266	398	462	3.001	7.451

Von den 3.324 verwalteten Wohnungen im eigenen Bestand sind 2.591 Wohnungen vermietet. Der Leerstand im vermietbaren Kernbestand beträgt 15,3 %. Auf den unsanierten Altbau entfällt ein Leerstand von 97,8 %. Die Leerstandsquote des Unternehmens betrug Ende 2016 22,1 %.

Das zweite Jahr in Folge konnte ein positiver Saldo zwischen den Kündigungen und der Zahl der Neuvermietungen erreicht werden. Einflüsse aus der Zuwanderung an Flüchtlingen sind nur noch in der Größenordnung von 15 Wohnungen enthalten. Die Garnisonsstadt Weißenfels ist der wichtigste Wirtschaftsstandort im Burgenlandkreis und sorgt auch in der Vermietung für einen positiven Aufschwung.

Der positive Zuwachs steht im direkten Verhältnis zum Grad der Ausstattung der Wohnungen der Gesellschaft, die im gegenwärtigen Zustand als nicht vermietbar eingeschätzt werden. Der Zuwachs ist also neben den altersbedingten Abgängen maßgeblich davon abhängig,

dass aus dem laufenden Geschäft die zeitgemäße Modernisierung sichergestellt werden kann.

Hauptgründe für die Beendigung von Mietverhältnissen waren auch in 2016 der Umzug des Mieters in ein Alten- bzw. Pflegeheim oder der Tod des Mieters.

2016 beträgt der Zuwachs zwischen der Zahl der Kündigungen und der Neuvermietungen 80 Mietverträge.

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

Insgesamt stellt sich die Mietenentwicklung folgendermaßen dar:

Mietentwicklung [Angaben in T€]	2016	2015
Mieteinnahmen	9.082	8.961
Gewerbemieteinnahmen	500	498
Möbeleinbauten	85	48
Stellplätze/Garagen	51	51
Erlösschmälerung	1.497	1.789
Ertragsverzicht Sonderrabatt	28	23
Mietminderung	15	27
Gesamt	8.178	7.719

Bautätigkeit

In 2016 wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen:

- Modernisierung und Herrichtung von ca. 150 Wohnungen zur Vermietung
- Abriss der erworbenen Gurkenfabrik als Ergänzungsfläche zur Körnerstr. 1
- Neubau der Balkonbrüstungen Neumarkt auf Grund von Bauschäden
- Renovierung zahlreicher Treppenhäuser
- Dämmung des Daches Burgwerbener Str. 16 bis 16b

Für die Jahre 2017 ist der weitere Abbau des Modernisierungsrückstaus vorgesehen. Dazu wird das Unternehmen die Möglichkeiten der Förderung durch das Land Sachsen-Anhalt in Anspruch nehmen. Zur Finanzierung dieses großen Vorhabens zur vollständigen Erstsanierung von ca. 200 Wohnungen wurde für 4 Darlehen eine Tilgungsreduzierung für den Zeitraum von 2 Jahren vereinbart.

Darstellung der Lage des Unternehmens

Wesentliche Kennzahlen der Gesellschaft stellen das Jahresergebnis, die Eigenkapitalquote,

der Kapitaldienst sowie der Leerstand dar.

Das Anlagevermögen beträgt T€ 61.278. Es wird durch T€ 19.098 Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) gedeckt.

Der Fremdkapitalanteil beträgt T€ 42.302. Als Fremdkapitaldienst erbrachte das Unternehmen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen von T€ 1.682 und Tilgungsleistungen von T€ 2.927.

Das Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) an der Bilanzsumme betrug 27,8 %.

Liquide Mittel in Höhe von T€ 2.146 standen dem Unternehmen am 31.12.2016 zur Disposition.

Vermögenslage

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	2015	2016	2017	2018	2019
Sachanlagen	62.660	61.278	59.140	56.970	54.930
Eigenkapital	18.538	19.098	20.646	20.640	21.574
Verb. ggü. Kreditinstituten	45.264	42.302	39.890	37.550	34.512
Eigenkapitalquote in %	26,1	27,8	30,8	32,3	34,9
Liquide Mittel	3.037	2.146	3.737	2.996	2.906

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung lt. Anlage liefert zusätzlich zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung ergänzende Angaben über die finanzielle Entwicklung. Sie zeigt die Zahlungsströme und gibt darüber Auskunft, wie die finanziellen Mittel erwirtschaftet wurden und welche 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 2017 eine Zunahme, bedingt durch die Tilgungsreduzierung von 4 Darlehen. Im Jahr 2018 sind Modernisierungen in den Gebäuden Hardenbergstraße 9-16 geplant, was zu einer deutlichen Reduzierung führt.

Die Jahre 2019 und 2020 bilden einen normalen Geschäftsablauf ab, unter der Annahme heute geltender Kreditkonditionen ohne Prognosen zu etwaigen Veränderungen im Zuge von Prolongationen.

Die Finanzlage wird in den nächsten Jahren auf die vorrangige Entschuldung der Gesellschaft durch hohe Tilgungsleistungen ausgerichtet sein, mit dem Ergebnis Halbierung der Verbindlichkeiten bis 2021, jedoch auch unter Berücksichtigung der notwendigen finanziellen

Leistungsfähigkeit der WVV, hinsichtlich der Erhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2015	2016	2017	2018	2019
Anfangsbestand	3.037	2.146	3.737	2.996	2.904
Cashflow	2.924	3.315	2.330	3.270	3.270
Veränderung sonstige Aktiva/Passiva	-888	514	-729	-325	-412
Tilgung Kredite	2.927	2.238	2.342	3.037	3.010
Endbestand	2.146	3.737	2.996	2.904	2.752

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

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

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

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

Jahresüberschuss: 643.227,65 €

Abschreibungen auf Sachanlagen: 2.280.958,70 €

Cash-Flow: 2.924.186,35 €

Ertragslage

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in € bzw. %]	2016 in €	2016 in %
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	10.989.591	93,0%
Erlöse aus Betreuung	382.581	3,2%
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	10.500	0,1%
Erlöse aus anderen L+L	7.166	0,1%
Sonstige betriebliche Erlöse	423.052	3,6%
Gesamt	11.812.890	100,0%

Für die Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für eigene Wohnungsbestände, Fremd- und WEG-Verwaltung wurden in 2016 22 Mitarbeiter in Vollzeit beschäftigt. Eine Auszubildende wurde in eine Festanstellung übernommen. Ein Auszubildender verstärkt das Team der WWV.

Aufgrund der Altersstruktur der WWV ist ein erhöhter Personalbestand von rund 22 Mitarbeitern für die nächsten 5 Jahre erforderlich. Zum einen scheiden weitere 4 Mitarbeiter in diesem Zeitraum altersbedingt aus und zum anderen ist von weiteren Ausfällen auf Grund von Mutterschutz auszugehen.

Die Kosten der Verwaltung betrugen:

Verwaltungskosten [Angaben in €]	2016	2015
Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben	984.746	936.298
Sonstige betriebliche Aufwendungen	982.150	1.049.562
Zwischensumme	1.966.896	1.985.860
Abschreibung Geschäftsausstattung	77.018	49.386
Gesamt	2.043.914	2.035.246

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Aufgrund der getätigten Investitionen und den zu tragenden Altschulden ist der Kapitaldienst die wichtigste Kennzahl der betriebswirtschaftlichen Betrachtung. Dieser beträgt 2016 54 % (Vorjahr 58 %) der Nettomieten. Hier konnten die Effekte der Prolongationen für die Schaffung einer Entlastung zu Gunsten der Liquidität im Berichtsjahr genutzt werden.

Die Gesellschaft hat vier Annuitätendarlehen über Mio. € 16,3 variabel auf EURIBOR-Basis abgeschlossen. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden für diese Darlehen laufzeitgleiche Zinssatz-Swapgeschäfte abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Zinskonditionen am Markt ein seit Abschluss des Swaps nachteiliges Geschäft für die WWV.

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

Auf Grund langfristiger Finanzierungen und aktuell sehr günstiger Zinskonditionen bei der

Umfinanzierung ist eine sofortige Gefährdung der finanziellen Entwicklung der WWV nicht zu befürchten. Ausgehend von einem derzeitigen Kapaldienst von ca. 54 % der Istmiere und einem zu erwartenden jährlichen Umsatzverlust von ca. 57.000 Euro (ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Effekte aus der Unterbringung von Flüchtlingen) ist die derzeitige Aufnahme weiterer

Darlehen zur Finanzierung von Vorhaben in keiner Weise angezeigt. In den kommenden Jahren werden die Darlehen mit einem Restkapital zum Festschreibungsende wie folgt fällig:

2018	4.267 T€
2019	6.527 T€
2020	1.554 T€
2022	2.650 T€
2025	7.550 T€
2026	953 T€
2027	225 T€
2030	193 T€

Die gesamtschuldnerische Haftung des Immobilienbestandes hat sich bei der Umschuldung und einem damit ggf. angestrebten Wechsel der finanzierenden Bank als äußerst hinderlich bzw. nicht umsetzbar erwiesen. Das in 2014 fällige Darlehen bei der Nord LB wurde als kurzfristige Finanzierung gestaltet und erst in 2016 fixiert, um die Effekte aus den derzeit sehr günstigen Marktkonditionen für die Tilgung zu nutzen.

Das ausgelaufene Swap-Darlehen in Höhe von 3.131.356,22 Euro mit einem ehemaligen Zinssatz von 4,72 % ist jetzt bei einer Laufzeit von 10 Jahren zu einem Zinssatz von 1,21 % und einer Tilgung von 3,5 % in 2016 bei der NordLB prolongiert worden. Die Einsparung zu Gunsten des laufenden Geschäfts beträgt p.a. 87.600 Euro.

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

Prognosebericht

Wohnungswirtschaft 2016:

Die Fortführung des Stadtumbaus Sachsen-Anhalt ist wichtig und wird mit steigenden Leerstandszahlen wieder an Bedeutung zunehmen.

Der Stadtumbau in Sachsen-Anhalt ist eine Erfolgsgeschichte. Dazu haben nicht nur die abgerissenen Wohnungen, sondern ebenso die gleichzeitigen Aufwertungen in den Wohnquartieren beigetragen. Er muss auch in den nächsten Jahren in der Einheit von Aufwertung und

Abriss weitergeführt und sollte um einen Aspekt -den Teilrückbau, als besondere Rückbauform, um städtische Entwicklungsfragen gezielter zu berücksichtigen, ergänzt werden.

Der Bund hat mit der Aufstockung der Förderung 2017 eine verlässliche politische Perspektive für Land, Kommune und Wohnungswirtschaft geschaffen.

Nun sind das Land Sachsen-Anhalt und die Kommunen gefordert, die notwendige Kofinanzierung im Landeshaushalt und in den jeweiligen Haushalten der Kommunen sicherzustellen.

Die Wohnungswirtschaft erwartet von den Kommunen, dass wohnungswirtschaftliche Investitionen mit städtebaulicher Relevanz im Rahmen der Aufwertungsförderungen des Stadumbaues Ost berücksichtigt werden.

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

Eine Aufgabe, die durch die Wohnungswirtschaft allein nicht zu lösen ist, sondern gesamtgesellschaftliche Antworten erfordert.

Um diesen Prozess deutlich zu unterstützen, fordert die Wohnungswirtschaft:

- eine Wohnortzuweisungsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt, die sowohl den Flüchtlingen als auch der Wohnungswirtschaft und den Kommunen eine verlässliche Perspektive und Investitionssicherheit ermöglicht.
- die Bereitstellung von mehr Personal und Geld zur dauerhaften Sicherstellung einer integrationsfördernden Sozialarbeit.

Das Innenministerium hat dazu am 17.01.2017 einen Erlass herausgegeben, der die Zuweisungen in die Landkreise und kreisfreien Städte nach einem bestimmten Schlüssel festlegt. Berücksichtigt werden dabei Einwohnerzahl, Arbeitslosenquote und das Angebot an Berufsausbildungsstellen.

Der Klimaschutz und die Energieeffizienz sind seit vielen Jahren Leitthemen der Unternehmensführung. Seit 1990 haben schätzungsweise über 8 Mrd. Investitionen zu mehr Energieeffizienz und damit zu deutlichen Kostenreduzierungen auf Mieterseite geführt. In vielen Wohnquartieren ist jedoch der Grenznutzen bereits erreicht. Mehr Investitionen auf Vermieterseite führen zu keinem vertretbaren Nutzen auf Mieterseite. Eine weitere Verschärfung der Klimaschutzziele, wie aktuell von der Bundesregierung (weitere Einsparung von 8 Millionen CO₂ bis 2030) beschlossen, verteuert das Wohnen. Gleichzeitig besteht das politische Ziel, bezahlbares Wohnen zu sichern und neue bezahlbare Wohnungen zu bauen. Mit Blick auf die Bundespolitik fordern deshalb die Verbände:

- Die Energiewende braucht faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung. Das beinhaltet Mieterstrom und die Beseitigung steuerlicher Hemmnisse.
- Für eine sozial gerechte Energiewende ist eine Klimakomponente beim Wohngeld und bei den Kosten der Unterkunft unerlässlich.
- Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Sozialverträglichkeit müssen

Grundprinzipien bei Klimaschutzmaßnahmen sein.

Der Abbau des Modernisierungsrückstaus in unseren Wohnungen, mit dem wir 2013 begonnen haben, wurde auch in 2016 fortgesetzt. Auch der künftige Schwerpunkt liegt auf Herrichtung einer zeitgemäßen Ausstattung unter Berücksichtigung der baulichen Möglichkeiten und des tatsächlichen Bedarfs. Altersgerechte Anpassungen stehen dabei weiterhin im Focus.

Das Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Herrichtung leerstehenden Wohnraums wird dazu in den Jahren 2017 und 2018 in Anspruch genommen und alle Stadtteile in die Sanierung einbezogen.

Durch eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit und jährlich neudefinierte Marketing- und Werbeangebote, gilt es, Neumieter zu werben und Bestandsmieter langfristig zu binden, um so die jährlichen Defizite aus dem Verlust an Mietverträgen weiter zu reduzieren. Aber auch das „Gehen“ neuer Wege hat sich als Vermietungsmotor erwiesen. Durch die individuelle Betrachtung jeder Vermietungsanfrage suchen wir nicht die fertige Lösung, sondern bauen diese. Losgelöst von dem was da ist, wird nach einem Rahmen gesucht, der innerhalb des vorhandenen Portfolios kundenspezifisch umgebaut werden kann. Insbesondere die Ein-Raum-Wohnungen, die auf dem klassischen Mietermarkt keine Nachfrage mehr verzeichneten, erweisen sich hierbei als vielseitig wandelbar. Die Vermietung ganzer Etagen bietet dem Nutzer die Möglichkeit der Umsetzung seiner Konzeptionen und dem Vermieter gesicherte Einnahmen und eine geringe Fluktuation.

Die Stabilisierung der Umsatzerlöse ist die Kernaufgabe des Unternehmens, damit die vorgesehene Entschuldung planmäßig umgesetzt werden kann und die notwendigen finanziellen Spielräume zur Ausübung des Kerngeschäftes gegeben sind. Dem Unternehmenskonzept liegen ein Defizit von durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr und ein dementsprechender Umsatzrückgang von ca. 90.000 Euro zu Grunde.

Der Schwerpunkt der Gesellschaft liegt auf der Halbierung des Fremdkapitalanteils im Zeitraum 2013 bis 2021, jedoch unter dem Aspekt der Sicherung der Liquidität für die Herrichtung und Modernisierung der Wohnungen. Im Jahr 2016 beträgt der Tilgungsanteil im Vergleich zur Höhe der Abschreibungen 98,6 % (Vorjahr 109,2 %). Für die Bereitstellung der vereinbarten Tilgung wenden wir 27,4 % (Vorjahr 31,9 %) unserer Istmieten auf. Im Jahr 2020 wird der Tilgungsanteil 137 % im Verhältnis zur Höhe der Abschreibungen ausmachen. 55 % der prognostizierten Istmieten werden dann für den Kapitaldienst aufzuwenden sein.

Prognose GuV [Angaben in €]	Ist 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.989.591	11.120.000	11.000.000	10.880.000
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.500	0	0	0
b) aus anderen Lief. und Leistungen	7.165	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	382.581	370.000	370.000	370.000
	11.389.837	11.490.000	11.370.000	11.250.000
2. Bestandsveränderungen	241.055	0	0	0
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	423.052	180.000	150.000	150.000
5. Aufw. für bezogene Lief. und Leistungen				
a) Betriebskosten	3.506.621	3.510.000	3.510.000	3.510.000
b) Instandhaltungskosten	1.951.367	1.400.000	1.850.000	1.400.000
	5.457.988	4.910.000	5.360.000	4.910.000
6. Rohergebnis	6.595.956	6.760.000	6.160.000	6.490.000
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	815.110	860.000	860.000	860.000
b) soz. Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	169.636	157.000	157.000	157.000
	984.746	1.017.000	1.017.000	1.017.000
8. Abschreibungen				
a) auf das Anlagevermögen	2.280.959	2.270.000	2.270.000	2.270.000
b) außerplanmäßige Abschreibung	0	0	500.000	0
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	982.150	800.000	800.000	800.000
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.554	7.500	7.500	7.500
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.682.108	1.600.000	1.300.000	1.190.000
12. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	683.547	1.080.500	280.500	1.220.500
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	28.492			
14. sonstige Steuern	11.827	200	200	200
15. Verschmelzungsgewinn				
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	643.228	1.080.300	280.300	1.220.300

Der Jahresüberschuss in 2018 reduziert sich deutlich, da in der Planung Teilrückbau- und Aufwertungsmaßnahmen von 2 Plattenbaugebäuden im Wohngebiet Kugelberg enthalten sind. Wobei die Aufwertungs- und Modernisierungsmaßnahmen aktivierungsfähige Maßnahmen darstellen, der Teilrückbau jedoch vollständig im Aufwand enthalten ist. Die Umsetzung der Maßnahme ist ohne Fremdkapital vorgesehen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Zu den täglichen Herausforderungen vieler Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern gehört die erfolgreiche Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände in teilweise drastisch schrumpfenden Wohnungsmärkten und bei ungünstigen Mietkonditionen.

Die positive Entwicklung der Zuzüge nach Sachsen-Anhalt im Jahr 2015 basierte auf einer

starken Zuwanderung von Asylbewerbern und Flüchtlingen. Auch die WVV konnte durch die Bereitstellung von Wohnraum die Vermietungssituation der Gesellschaft gravierend verbessern. Die Skepsis, wie lange dieser positive Trend anhalten wird, war berechtigt. Ein Zuzug ist seit Mitte 2016 nicht mehr feststellbar und ca. 1/3 der durch das Unternehmen bereitgestellten Wohnungen ist zwischenzeitlich wieder gekündigt worden.

Auch künftig steht die WVV Vermietungen an ausländische Personengruppen positiv gegenüber. Erklärtes Ziel der Gesellschaft, getragen vom Gesellschafter, ist es, aus ausländischen Arbeitskräften künftige Bürger von Weißenfels zu gewinnen. Der Trend des Zuzugs ganzer Familien, beispielsweise aus Polen, verfestigte sich auch im Berichtsjahr und führte zu einer anhaltenden positiven Entwicklung bei der Senkung des Leerstandes.

Die Folgevermietung von Personen mit Bleibestatus erweist sich auf Grund der starren Hartz-IV-Richtlinien als schwierig. Durch die Bereitstellung von Wohnungen für die Flüchtlingsunterbringung sind die hohen Verbräuche an Betriebs- und Heizkosten bekannt. Bei der Folgevermietung stellt sich dieser Sachverhalt als Hindernis heraus, denn trotz nutzerbedingter Verbräuche ist die Kostenübernahme durch das Jobcenter unklar. Um das Risiko aus derartigen Vermietungen für das Unternehmen überschaubar zu halten, erfolgen diese Vermietungen nur noch bei Bestätigung der Übernahme der erhöhten Kostensätze.

Im Bereich des Betreuten Wohnens hat die WVV seit Jahren eine Vorreiterstellung eingenommen und wird diese Angebote noch weiter ergänzen. Sie betreibt im Stadtgebiet 4 Gebäude in diesem Wohnsegment. Künftiges Ziel ist es, die Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen Verbleib in der eigenen Wohnung bis zum Lebensende ermöglichen. Hierzu werden Kooperationen eingegangen, um neue und ansprechende Wege aufzuzeigen, die speziell in der selbstgenutzten Wohnung umsetzbar sind. Dazu richteten wir 3 „Pflegerwohnungen“ ein, um am praktischen Beispiel zu demonstrieren, was im Zusammenspiel Vermieter, Pflegedienst, Sanitätshaus möglich ist. Die werden ab September 2017 in Kooperation des Pflegedienstes Kusche-Melzer zusammen mit der WVV betrieben.

Auch das anlässlich des Neujahrsempfangs der Stadt Weißenfels von Minister Weibel in Aussicht gestellte Aufzugsprogramm werden wir im Jahr 2017 nutzen, um speziell in Wohngebäuden mit 2-Raumwohnungen eine Barriere-Reduzierung zu erreichen.

Der Zeitraum 2016 bis 2021 ist durch die Aktualisierung und den Beschluss des Unternehmenskonzeptes klar definiert. Hauptpriorität liegt weiterhin auf dem Schuldenabbau, jedoch mit dem Augenmerk Erhalt der liquiden Mittel zur Vermeidung einer Erhöhung des Investitionsrückstaus und Herstellung/Erhalt der Marktfähigkeit der Wohnungen und somit Sicherung der Ertragslage der Gesellschaft.

Auch die Verwertung des Altbaubestandes bleibt Schwerpunktaufgabe der Gesellschaft. Hier erfolgt jedoch kein Verkauf mehr zur Reduzierung des Unternehmensrisikos, sondern eine gezielte Suche geeigneter Investoren. Die Interessen des Gesellschafters und der Gesellschaft sind hier deckungsgleich. Die Objekte Gr. Burgstr. 16 und 18, Körnerstr. 1, Novalisstr. 5 und 7, Tagewerbener Str. 11 und 13 bleiben im Besitz des Unternehmens und werden hinsichtlich ihrer Entwicklung Thema der künftigen Unternehmensausrichtung und –ziele sein.

Die flächendeckende Zerlegung des Wohnungsbestandes im Stadtteil West mit dem Ziel der Privatisierung hat sich als gravierender Fehler herausgestellt, denn die Marktnachfrage und Wohnungszuschnitte blieben bei dem Vorhaben unbeachtet. Heute muss eingeschätzt wer-

den, dass es für die 2-Raum-Wohnungen, die ca. 70 % der Eigentumswohnungen ausmachen, keine Käufer geben wird. Aus diesem Grund wurde im aktualisierten Unternehmenskonzept die Klärung von Eigentümergemeinschaften mit einem Fremdanteil < 15 % zur wichtigen Aufgabenstellung definiert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Herstellung der notwendigen Handlungsfähigkeit hinsichtlich künftig notwendig werdender Stadtumbaumaßnahmen.

Im Berichtsjahr konnte bereits eine Eigentümergemeinschaft durch den Rückkauf von 2 Wohnungen geklärt werden. Die WWV ist beim Objekt Röntgenweg 22-28 wieder 100-%ige Eigentümerin.

Im Berichtsjahr wurden die Objekte Nikolaistraße 3, 5, 7 und 31-37 veräußert. Diese Gebäude befanden sich im unsanierten Zustand. Die Verwaltung der Liegenschaften ist bei der WWV geblieben. Ferner gibt es den Wunsch mit dem Investor eine gemeinsame Gesellschaft zu gründen, die die Entwicklung dieses Straßenzuges positiv voranbringt und begleitet. Da die WWV über 2 weitere Objekte in dieser Straße verfügt und nur eine ganzheitliche Betrachtung hier die gewünschten Effekte bringt, hat der Aufsichtsrat dieses Vorhaben bereits positiv entschieden.

Im Jahr 2016 hat die WWV die Grundlagen für das WeiWo-Projekt „Seumesiedlung“ zum Abschluss gebracht. Neben einer vollständigen Überarbeitung und Neugestaltung des B-Plans, standen die Planungen des Hochbauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen im Fokus. Erst eine Wiederholung der öffentlichen Ausschreibung im November 2016 legte den Grundstein für einen Baubeginn im Frühjahr. Auf Grund der Risikoabwägung werden zunächst die Erschließung des Baugebietes und die Errichtung von 7 Reihenhäusern umgesetzt. Optional kann die Errichtung weiterer 6 Reihenhäuser folgen. Dieses Vorhaben wird ohne Fremdkapitaleinsatz umgesetzt.

Im Jahr 2018 sieht die aktualisierte Fassung des Unternehmenskonzeptes den Rückbau von 32 Wohnungen in der Hardenbergstraße 9-16 mit einer Aufwertung und ebenerdiger Erschließung des Erdgeschosses vor. Im Jahr 2021 sollen die Altbauten Große Burgstraße 16 und 18 saniert werden. Dies erstmals nach 10 Jahren der Konsolidierung unter Einsatz neuen Fremdkapitals.

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

- Das Hauptrisiko liegt in der Stabilisierung und der künftigen Entwicklung des Mieterbestandes. Die Vermietungen des Jahres 2015 an Flüchtlinge und Asylsuchende waren nicht nachhaltig, so dass mit einem kurzfristigen Anstieg des Leerstandes zu rechnen ist.
- Um der bisherigen Entwicklung hinsichtlich der Zunahme des Leerstandes aufgrund fehlender marktgerechter Wohnungsangebote entgegenzuwirken, wird die zeitgemäße

Herrichtung der Wohnungsausstattungen insbesondere Hauptaufgabe der Jahre 2017 und 2018 sein. Um der hohen Anzahl der unsanierten Wohnungen und dem damit verbundenen finanziellen Aufwand zu begegnen, wird die Gesellschaft das Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Herrichtung leerstehenden Wohnraums in Anspruch nehmen. Damit wird die Anzahl der zu sanierenden Wohnungen unter Berücksichtigung der im Unternehmens-

konzept vorgesehenen Investitionssumme verdoppelt. Um einen weiteren gravierenden Rückgang der Liquidität zu vermeiden, jedoch die Schaffung marktkonformer Wohnungen nicht zu stoppen, wurde für 4 Darlehen für einen Zeitraum von 2 Jahren die Senkung der Tilgungsleistungen zur Finanzierung dieser zwingenden Modernisierungen vereinbart.

- Die hohen Anteile an ALG II-Haushalten bei der Neuvermietung zeigen, dass insbesondere die Wohnungsgesellschaften die Wohnversorgung der ALG II-Haushalte gewährleisten. Da-mit verbunden sind eine Reihe von besonderen Aufgaben und Anforderungen an ein Wohnungsunternehmen, wie die teilweise erforderliche Betreuung dieser Mieterschaft. Die Versorgung dieses Personenkreises mit Wohnraum führt auf Grund der definierten Sätze der Kosten der Unterkunft zu erheblichen Schwierigkeiten, da die Marktentwicklung bei der Ermittlung und Fortschreibung der KdU-Sätze vollständig unberücksichtigt bleibt. Als unüberwindliches Hemmnis erwiesen sich bereits die Kosten für Betriebs- und Heizkosten bei der Unterbringung von Flüchtlingen mit Bleibestatus.
- Mietausfälle, sowohl bei aktiven Mietern als auch bei bereits beendeten Mietverhältnissen, stellen ein Unternehmensrisiko dar. Dieses Risiko ergibt sich aus der tatsächlichen Uneinbringbarkeit auf Grund der gegebenen Vermögensverhältnisse der Schuldner und des hohen personellen Aufwands, der für die Sicherung der Zahlungen und Etablierung einer Zahlungsmoral aufgewandt werden muss. Hier beschäftigt das Unternehmen 2 Mitarbeiter und geht dabei mit der Nutzung der sozialen Medien zur Forderungsbeibringung und einem Vor-Ort-Inkasso neue Wege. Der Tod eines Mieters, die Erbausschlagung und die Überschuldung des Erbes stellen hier ein neues Segment der Mietausfälle dar, insbesondere dann, wenn die Wohnung des Verstorbenen noch einer Beräumung und Instandsetzung bedarf.
- Auch der Anstieg und die Erweiterung der Betriebskosten bereitet den Wohnungsunternehmen Sorgen. Die Einführung immer neuer Betriebskosten, wie Rauchwarnmelder, Kosten zusätzlicher Messeinrichtungen zur Ermittlung der Wärme zur Warmwasserbereitung, die Kosten der Prüfung der Trinkwasserqualität, gehen zu Lasten der einzelnen Mieterhaushalte und sind nicht beliebig erweiterbar.
- Die unsanierten Altbauten sind in ihrer Gebäudesubstanz gesichert. Da dies jedoch nicht zeitlich unbegrenzt erfolgen kann, ist eine zeitnahe Veräußerung mit Sanierungsverpflichtung für den Erwerber sinnvoll. Jedoch erweist sich eine Verwertung, in Form von Verkäufen mit Sanierungsverpflichtung als schwierig, da die Sanierungsaufwendungen, bedingt denkmalschutzrechtliche Auflagen mit ca. 2.000 Euro/m² als sehr hoch einzustufen sind und eine Refinanzierung am Weißenfelser Wohnungsmarkt derzeit in keiner Weise gegeben ist.
- Ein weiteres Terrain möglicher Risiken könnte sich aus einer sich ändernden Geschäftspolitik ergeben. Ein wichtiger und richtiger Schritt war die Bestätigung des Konsolidierungsprozesses mit dem Schwerpunkt Schuldenabbau durch den Beschluss des Auf-

sichtsrates. Auch durch den Gesellschafter muss die notwendige Konsolidierung und Konzentration auf die Sicherung des Kerngeschäftes akzeptiert und aktiv unterstützt werden. Die Übernahme neuer Projekte, die der Gesellschafter dem Unternehmen überträgt, müssen zwingend auch hinsichtlich ihrer Gesamtauswirkungen auf die Lage der Gesellschaft geprüft werden, um negative Folgen für die WVW oder zu Lasten des Wohnungsbestandes und der Mieterschaft zu vermeiden. Bei allen nachvollziehbaren Wünschen des Gesellschafters muss die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft vordergründig betrachtet werden und sollte das ausschließliche Maß der Entscheidungen sein.

- Chancen für die Entwicklung ergeben sich aus der Möglichkeit der Gesellschaft, Zuwächse und Stabilität im eigenen Geschäftsfeld aber auch in neuen Bereichen zu realisieren. Durch die Schaffung marktgerechter Wohnungen und die Entwicklung neuer Wohnformen etabliert sich die WVW mehr und mehr als Partner, wenn es um Spezialfragen geht.

Der Wirtschaftsstandort Weißenfels aber auch der eigene Immobilienbestand, geprägt von Gebäuden, überwiegend als Plattenbau- oder Großblockbauweise errichtet, erforderten neue Angebote. So haben wir die Angebote der möblierten und der vollmöblierten Wohnung mit Serviceleistungen entwickelt, die speziell auf den zeitlich befristeten Arbeitnehmer/Beamten zugeschnitten sind.

Die Umgestaltung der Wohnungen im konventionellen Plattenbau sind Grenzen gesetzt. Aber auch hier geht das Unternehmen neue Wege und nutzt leerstehenden Wohnraum für die Schaffung individueller Grundrisse im Rahmen der Erstsanierung.

Gerade in den kleinteiligen Wohngebäuden der 1930-Jahre ist die Änderung der Flächenbedarfe der Mieter durch Hinzunahme von Bodenteilen und somit ein Verbleib in einer individuell angepassten Wohnung möglich.

Durch diese vielen Einzelmaßnahmen ist eine Änderung des Wohnungsangebotes zwar nur in kleinen Schritten möglich, aber sie ist möglich und dies mit einem überschaubaren Kostenaufwand im eigenen Bestand.

Der in 2012 und 2013 begonnene Weg des strategischen Abverkaufes des Altbaubestandes verlangsamte sich in 2016 deutlich (Abverkauf von 2 Objekten). Trotz der selbst definierten Rahmenbedingungen in Form der Sanierungsverpflichtung für den Erwerber, soll der Weg auch weiterhin fortgeführt werden. Dieses Vorgehen ist alternativlos, in Anbetracht der Baubsubstanz und der mittelfristigen Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Neben einer weiteren Reduzierung der Kosten der Bewirtschaftung ermöglicht der Verkauf des Umlaufvermögens die personelle und finanzielle Konzentration auf den Kernbestand der Gesellschaft.

Bei den vielen Vorhaben und berechtigten Wünschen des Gesellschafters fällt es im Alltagsgeschäft schwer, den definierten und durch den Aufsichtsrat beschlossenen Weg der Folgejahre - konsequenter Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Berücksichtigung der Sicherung einer ausreichenden Liquidität zum Erhalt der Gebäudesubstanz und der Marktfähigkeit der Wohnungen – strikt einzuhalten. Aber genau dieser Weg sichert Projekte der Zukunft, denn erst nach einer Halbierung der Schuldenlast können neue Fremd-

finanzierungen in Betracht gezogen werden.

Der eingeschlagene Weg der Konsolidierung der Gesellschaft bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Stabilisierung der WWV sowie langfristige Ausrichtung des Unternehmens.

Die Halbierung des Fremdkapitalanteils bis 2021 ist ein erster wichtiger Schritt und die Basis für künftige Projekte und Ersatzinvestitionen. Eine positive Entwicklung der Ertrags- und Liquiditätssituation der Gesellschaft wird zwischenzeitlich durch die Nachholung der Erstinvestitionen in den Wohnungen aus eigenen Mitteln und in den Jahren 2017 und 2018 durch Inanspruchnahme von Fördermitteln dadurch gesichert, dass die WWV mit marktgerechten Wohnungen ihre Angebote aufwertet.

Die Investitionen in die Herstellung marktfähiger Wohnungen und der Abbau von Wohnungsüberbeständen wird gerade in den nächsten Jahren eine Gradwanderung bleiben. Wohnungsbestände in kritischen Lagen und Grundrissen ohne Nachfrage bleiben im besonderen Focus der wirtschaftlichen Betrachtung und unterliegen ggf. dem Rückbau.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der WWV [Anzahl der MA = Köpfe]	2016	2015
Mitarbeiter	22	20
davon Auszubildende	1	2

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€]	2016	2015
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	15	15



Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
AKTIVA	1.121	1.231
Anlagevermögen	990	1.103
Sachanlagen	990	1.103
Umlaufvermögen	130	128
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	40	76
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	90	52
PASSIVA	1.121	1.231
Eigenkapital	199	194
Gezeichnetes Kapital	50	50
Kapitalrücklage	162	162
Gewinn-/Verlustvortrag	-18	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5	-18
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	667	743
Rückstellungen	13	13
Verbindlichkeiten	157	193
Rechnungsabgrenzungsposten	84	87

Gewinn- und Verlustrechnung der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
Umsatzerlöse	69	67
sonstige betriebliche Erträge	76	76
Gesamterträge	145	143
Materialaufwand	10	10
Rohergebnis	136	134
Personalaufwand	7	7
Abschreibungen	112	116
sonstige betriebliche Aufwendungen	37	67
Betriebsergebnis (EBIT)	-20	-56
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11	12
Finanzergebnis	-11	-12
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-31	-67
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	4	4
Erträge aus Verlustübernahme	40	54
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	5	-18

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 08.09.2017
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: DOMUS AG
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

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

Die Gesellschaft hat zum Gegenstand öffentlichen Parkraum auf eigenen oder fremden



Grundstücken in der Stadt Weißenfels zu errichten und zu bewirtschaften.

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

Geschäftsverlauf der Gesellschaft

Parkhaus Schützenstraße

Die Auslastung des Parkhauses im Jahr 2016 stellt sich im Einzelnen – getrennt nach Dauerparkern und Kurzzeitparkern – wie folgt dar:

Dauerparker:

9 der 139 Dauerparkplätze waren zum 31.12.2016 nicht vermietet. Somit konnte der Leerstand im laufenden Geschäftsjahr auf insgesamt 6,5 % gesenkt werden (14 nicht vermietete Stellplätze per 31.12.2015 - 10,1 % Leerstand und 13 nicht vermietet per 31.12.2014 – 9,3 %).

Kurzzeitparker:

Bei den Kurzzeitparkern war in 2016 eine Senkung der Einnahmen festzustellen. Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die Entwicklung der Einnahmen bei Dauer- und Kurzzeitparkern.

Einnahmen durch [Angaben in T€ bzw. %]	2016	2015	Veränderung
Dauerparker	40	38	3,7%
Kurzzeitparker	4	6	-27,3%

Die Jahresumsätze 2016 (ohne Umsätze aus der Vermietung an die WVV) sind mit insgesamt 43.854,27 Euro im Parkhaus im Vergleich zum Vorjahr (44.085,98 Euro) konstant.

Parkplatz Klosterstraße:

Der in 2012 errichtete Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, wovon zum Jahresende 2016 alle vermietet waren. Somit beträgt die Auslastung aktuell 100 %. Die Erlöse in 2016 beliefen sich auf 11.289,07 Euro und liegen somit 1.999,63 Euro über dem Vorjahreswert.

Parkplatz Max-Lingner-Straße:

Der Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, die zum 31.12.2016 analog dem Vorjahr vollständig vermietet waren. Die Erlöse in 2016 beliefen sich auf 6.198,36 Euro und liegen damit 116,28 Euro über dem Vorjahreswert.

Geschäftsverlauf

Die Erhöhung der Parkgebühren für Dauerparker zum 01.01.2013 um 20 % führte in den Folgejahren zu einem merklichen Anstieg des Leerstandes. Im Geschäftsjahr 2016 konnte

erstmals eine deutliche Reduzierung des Leerstandes erwirkt werden. Es ist festzustellen, dass das Parkhaus gut von Weißenfeler Bürgern und Gästen angenommen wird. Ein ausgeglichenes Bewirtschaftungsergebnis kann aber auch in den Folgejahren nicht sichergestellt werden. Zum einen reichen die Parkgebühren der Dauerparker in der Höhe deutlich nicht zur Kostendeckung aus und zum anderen stehen in direkter Marktnähe zahlreiche Parkplätze zur Verfügung.

Eine weitere Optimierung der Bewirtschaftungskosten, insbesondere des Aufwandes für die Reinigung und Pflege des Parkhauses ist nicht zu erwarten. Hier erfolgte durch die Neuausschreibung dieser Leistungen und einer objektkonkreten Aufgabendefinition eine erhebliche Reduzierung des Aufwandes. Im Jahr 2016 wurden für Reinigungsleistungen 6.718,32 Euro aufgewandt (vgl. 2014 – 21.880,16 Euro).

Jahresergebnis

Die Gesellschaft erzielt im Jahr 2016 ein Jahresergebnis in Höhe von 4.773,51 EUR (vor Verlustausgleich der Stadt Jahresfehlbetrag in Höhe von 35.202,08 EUR), welcher die wesentliche Kennzahl der Gesellschaft ist.

Lage und voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft/Risikobericht

Die Sachanlagen betragen TEUR 990,2. Sie werden durch TEUR 198,6 Eigenkapital, TEUR 667,1 Sonderposten für Investitionszuschüsse und ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 149,0 gedeckt. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme beträgt 17,7 %. Liquide Mittel in Höhe von TEUR 90,4 standen dem Unternehmen zur Disposition.

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

Der Parkplatz in der Klosterstraße führte erstmals zu einer Ergebnisverbesserung bei der Parken Weißenfels GmbH in Höhe von 1.591 Euro. Ob die Höhe der gebildeten Rückstellung für den Aufwand der vertraglich fixierten Rückbauverpflichtung auskömmlich ist, kann erst durch eine entsprechende Angebotseinholung am Markt geprüft werden. Die durch Baumaßnahmen beeinträchtigte Parkraumsituation in der Stadt führte zu einer Vollvermietung im Berichtszeitraum.

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Projektes „Seumesiedlung“ der Schwestergesellschaft WeiWo Wohnungsbau GmbH Weißenfels in den Jahren 2017/2018 ist die Errichtung eines Parkplatzes im Wohngebiet geplant. Hier wäre eine Eingliederung des Parkplatzes in die Parken Weißenfels GmbH zur Steigerung der Erlöse und Minimierung der Verluste vorstellbar und sinnvoll.

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 2017 mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich der Stadt Weißenfels in Höhe von TEUR 50,0.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der P-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2016	2015
Mitarbeiter	0	0
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

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

Organe der P-WSF [Angaben in T€]	2016	2015
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
AKTIVA	9.697	9.852
Anlagevermögen	7.655	7.794
Sachanlagen	7.655	7.794
Umlaufvermögen	2.041	2.056
Vorräte/Vorratsvermögen	1.174	1.068
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14	16
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	852	972
Rechnungsabgrenzungsposten	0	1
PASSIVA	9.697	9.852
Eigenkapital	4.580	4.501
Gezeichnetes Kapital	128	128
Gewinnrücklagen	4.335	4.194
Gewinn-/Verlustvortrag	39	141
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	78	39
Rückstellungen	14	14
Verbindlichkeiten	5.096	5.330
Rechnungsabgrenzungsposten	8	7



Gewinn- und Verlustrechnung der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
Umsatzerlöse	1.259	1.197
Bestandsveränderungen	106	37
sonstige betriebliche Erträge	2	23
Gesamterträge	1.367	1.257
Materialaufwand	699	637
Rohergebnis	668	620
Personalaufwand	14	14
Abschreibungen	300	290
sonstige betriebliche Aufwendungen	90	75
Betriebsergebnis (EBIT)	264	241
Zinsen und ähnliche Erträge	4	5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	174	207
Finanzergebnis	-170	-202
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	95	39
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	17	0
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	78	39

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 10.10.2017
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: DOMUS AG
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung

Lagebericht der Geschäftsführung

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Allgemeine Betrachtungen

Die WeiWo Wohnungsbau GmbH Weißenfels ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Hauptsitz in Weißenfels. Mehrheitsgesellschafterin des Unternehmens ist die WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH. Sie hält 93,2 % der Gesellschafter-



anteile 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 265 Wohnungen in 39 Objekten. 3 Objekte sind nach den Bedürfnissen einer älteren Mieterschaft saniert worden und werden in der Wohnform des betreuten Wohnens durch das DRK Weißenfels geführt.

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 steigenden Nachfrage. Das niedrige Leerstandsniveau konnte von 2015 (9,1 %) zu 2016 9,1 % gehalten werden. Gründe hierfür sind in der Anpassung der Wohnungsausstattungen an die Mieterwünsche und ein zeitgemäßes Marketing zur Vermarktung zu suchen.

Neben der Modernisierung der Wohnungsausstattungen und Korrektur von Grundrissen liegt der Schwerpunkt auch in der Modernisierung und Erneuerung der Außenanlagen. Durch die kleinteiligen Bestände der Gesellschaft sind die Kosten, die hierfür aufgewandt werden als hoch einzustufen. Die erforderliche Geländeregulierung bei einer Vielzahl von Objekten machen diese notwendigen Maßnahmen sehr kostenintensiv. Schon bei der Vorbereitung der Maßnahmen werden die vorhandenen Flächen optimal geplant, um neben Erholungsflächen für die Mieterschaft auch PKW-Stellplätze zur Entlastung der Parkraumsituation am Wohnort zu erzielen.

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

In 2010 wurden erstmals, vorrangig unter Berücksichtigung kommunaler Interessen, durch die Gesellschaft Aufgaben der Grundstücksentwicklung übernommen. Dazu wurde von der Stadt Weißenfels eine Fläche erworben, die erschlossen und parzelliert und dann als Wohnungsbauflächen veräußert werden sollen. Das Projekt „Seumesiedlung“ wurde hinsichtlich seiner Marktfähigkeit nach Übernahme der Geschäftsführung in Personalunion umfassend überarbeitet. Sowohl die wirtschaftlichen Betrachtungen als auch die Festlegungen zur Flächenaufteilung und die Anforderungen an die künftige Bebauung wurden dabei neu betrachtet und definiert.

Im Jahr 2016 wurde der neue B-Plan durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels beschlossen und der Erschließungsvertrag sowie der Vertrag über die Ausgleichsmaßnahmen geschlossen. Neben 17 Bauflächen zur individuellen Bebauung durch die Käufer entstehen in einem ersten Bauabschnitt 7 Reihenhäuser, vorrangig zur Veräußerung. Optional und in Abhängigkeit des Veräußerungserfolges könnten in einem 2. Bauabschnitt 6 weitere Einheiten errichtet werden.

Der in 2016 geplante Erschließungsbeginn musste auf Grund mangelnder Teilnahme an der öffentlichen Ausschreibung des Bauvorhabens auf 2017 verschoben werden. Baubeginn ist nun der 24.04.2017. Die Erschließung und die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen umfassen

ein Investitionsvolumen von 1,104 Mio. Euro. Die Investitionssumme des 1. Bauabschnittes des Hochbauvorhabens beträgt 1,239 Mio. Euro. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht geplant.

Mit der Vermarktung der Bauflächen wurde bereits Mitte März begonnen. Durch die WeiWo erfolgt ausschließlich die Abarbeitung der gesammelten Kaufanfragen. Eine aktive Bewerbung durch die WeiWo findet nicht statt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind 10 der 17 Bauflächen verkauft und weitere 5 Flächen zum Zweck der Klärung der Finanzierung der Kaufinteressenten reserviert.

In gleicher Art würde die Vermarktung der Reihenhäuser erfolgen. Hier wird ebenfalls eine zeitnahe Interessentenfindung angestrebt, um Ausstattungswünsche künftiger Eigentümer in das Baugeschehen einzubeziehen und berücksichtigen zu können.

Mit der weiteren Akquise und Vermarktung wird als Vertriebspartner die Sparkasse Burgenlandkreis fungieren.

Geschäftsergebnis

Marktstellung und Wettbewerbssituation

Am 31.12.2016 verwaltete die WeiWo GmbH folgenden eigenen Hausbesitz:

Bestand am 01.01.2016:	265
Zugang:	0
Verkauf:	0
<u>Abgang sonstiges:</u>	<u>0</u>
Bestand am 31.12.2016:	265

Von den 265 Wohnungen sind 264 vollsaniert bzw. teilsaniert und 1 Wohnung unsaniert. Der Leerstand des Unternehmens beträgt 9,1 %, das sind 24 Wohnungen. Damit konnte der Leerstand auf dem gleichen niedrigen Niveau gehalten werden, wie 2015. Größere Forderungsausfälle sind in Zukunft nicht zu erwarten.

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in € bzw. %]	2016 in €	2016 in %
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1.259.043	99,8%
Sonstige betriebliche Erlöse	1.937	0,2%
Gesamt	1.260.979	100,0%

Darstellung der Lage



Vermögenslage

Die Sachanlagen betragen T€ 7.655. Sie werden durch T€ 4.580 Eigenkapital gedeckt. Fremdkapital musste in Höhe von T€ 3.075 erbracht werden. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme betrug 47,23 %. Liquide Mittel in Höhe von T€ 852 standen dem Unternehmen zur Disposition.

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	Ist 2014	Ist 2015	Ist 2016	Plan 2017	Plan 2018
Sachanlagen	7.928	7.794	7.655	7.355	7.055
Eigenkapital	4.462	4.501	4.580	4.720	4.860
Verb. ggü. Kreditinstituten	5.141	4.916	4.656	4.376	4.098
Eigenkapitalquote in %	44,5	45,7	47,2	48,8	50,4
Liquide Mittel	1.013	972	852	579	1.781

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung 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 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 2020 dargestellt.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2016	2017	2018	2019	2020
Anfangsbestand	972	852	579	1.781	1.843
Cashflow	378	350	350	350	350
Tilgung Kredite	-259	-269	-278	-288	-299
Verkaufserlöse	0	1.370	1.750	0	0
Veränderungen sonst. Aktiva/Passiva	-78	0	0	0	0
Investitionen	-161	-1.724	-620	0	0
Endbestand	852	579	1.781	1.843	1.894

Die gravierenden Veränderungen in der Entwicklung der Liquidität im Jahr 2018 resultieren aus der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und des Hochbauvorhabens des Projektes „Seumesiedlung“.

Übersicht Zinsfestschreibung für den Zeitraum bis 30.09.2024:

Zinsfestschreibung [Angaben in €]	Buchwert 31.12.2016	Ende Zinsfest- schreibung	Restkapital zum Festschrei- bungsende
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	646.781,15	30.09.2024	213.725,53
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	154.917,30	31.08.2017	151.237,00
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	546.289,24	30.01.2019	503.874,40
DKB Bank AG	3.297.096,55	30.08.2023	1.903.960,56

Das Darlehen mit Zinsfestschreibungsende 31.08.2017 wurde mir der Volks- und Raiffeisenbank bereits prolongiert. Der Zinssatz verringert sich von zurzeit 5,45 % auf 2,65 %. Die Annuität verringert sich von monatlich 1.222,22 Euro auf 646,76 Euro. Das ist eine Reduzierung um 6.905,52 Euro p.a..

Ertragslage

Das positive Ergebnis des Jahres 2016 resultiert aus der Stabilisierung der Mieteinnahmen durch einen konstant niedrigen Leerstand und eine punktuell durchgeführte Mieterhöhung.

Mit Wirkung vom 01.08.2016 wurde das Verwalterentgelt nach 7,5 Jahren durch die WWV von 15,00 Euro auf 16,00 Euro erhöht.

Mit ca. 96,6 TEuro wurden Maßnahmen der Baufeldfreimachung und Pflegemaßnahmen im Gebiet der künftigen Seumesiedlung außerplanmäßig bereits durchgeführt. Dies sichert einen Baubeginn im Frühjahr 2017.

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

Jahresgewinn: 78.151,00 €

Abschreibungen auf Sachanlagen: 300.006,74 €

Cash-Flow: 378.157,74 €

Unternehmensentwicklung

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

Durch die Neuausrichtung bei der Entwicklung und Erschließung des Projektes „Seumesiedlung“ war es zwingend angezeigt, die eingeschlagene Richtung zu verlassen und zunächst das Projekt nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und den Bedürfnissen des Weißenfelser

Wohnungsmarktes zu überarbeiten und auszurichten. Durch die kompetente Unterstützung der Stadt Weißenfels ist ein Wohngebiet entstanden, was tatsächlich fast ohne Auflagen, individuell ganz nach den Wünschen der Bauherren bebaut werden kann. Die aktuellen Vermarktungsergebnisse sind Lob für die Bemühungen der Stadt Weißenfels und der WeiWo auch hier ein „vielfältiges“ Wohngebiet entstehen zu lassen. Besonders erfreulich ist, dass der Verkauf der Bauflächen auch Rückzüge ehemaliger Weißenfelser bewirkt.

In 2017 soll neben der vollständigen Erschließung des Geländes und dem Verkauf der individuell bebaubaren 17 Grundstücke auch der Neubau von zunächst 7 Reihenhäusern stattfinden. Die Reihenhäuser werden zur Vermietung aber auch zur Veräußerung angeboten. In einem 2. Bauabschnitt besteht die Option weitere 6 Reihenhäuser zu errichten, jedoch in Abhängigkeit der Vermarktung des 1. Bauabschnitts. Das Projekt „Seumesiedlung“ (ohne 2. Bauabschnitt) umfasst ein Investitionsvolumen von 2,4 Mio. Euro. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht vorgesehen.

Die weitere Erhöhung des Ausstattungsgrades von leerstehenden Wohnungen und auch die Veränderung von Grundrissen, da wo es möglich ist, bleibt Hauptthema auch im Geschäftsjahr 2017. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die notwendigen Erneuerungen der Außenanlagen. Diese sind in Teilen kostenintensiv, da zahlreiche Grundstücke der WeiWo hohe Geländesprünge aufweisen, die durch Stützwände terrassiert werden müssen.

In 2016 sind die geplanten Veräußerungen der Damaschkestraße 15 und des Gebäudes Kugelberg 19 und 21 vollzogen worden. Hierbei handelte es sich um Maßnahmen zur weiteren Bestandsbereinigung des Immobilienportfolios der WeiWo. Die Kaufpreisfälligkeiten und der Besitzübergang liegen zeitversetzt im Jahr 2017.

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 vorauszusehen.

- Das Hauptrisiko liegt in der weiteren Entwicklung des Mieterbestandes. In 2016 konnte erneut ein Rückgang von Mietverträgen verhindert werden. Gründe hierfür sind gezielte Marketing- und Werbemaßnahmen der WVV, wovon auch die WeiWo profitiert. Auch die Reaktion auf Kundenwünsche durch Wohnungszusammenlegungen und Änderung von Ausstattungsgraden führten zu einer konstanten Vermietungslage. Hauptgründe für ausgesprochene Kündigungen im Geschäftsjahr 2016 waren erneut der Umzug in ein Pflege- oder Altenheim bzw. der Tod der Mieter.
- Unter Berücksichtigung der Altersstruktur der Mieter erwarten wir trotz der positiven Entwicklung in den zurückliegenden 2 Jahren einen Anstieg des Leerstandes um 10 bis 15 % in den nächsten 15 Jahren. Dadurch verschärft sich zunehmend der Wettbewerb im Segment Wohnraum.

- Über die o. g. Entwicklung hinaus kann eine weitere Zunahme des Leerstandes aufgrund fehlender, marktgerechter Wohnungsangebote erfolgen. Bezahlbare Qualität und die Ausstattung werden zukünftig schon in Anbetracht einer Zunahme der Bevölkerung im Alter von 60+ entscheidende Kriterien sein.

Auf Grund der kleinteiligen Struktur des Bestandes der WeiWo sind Barriere reduzierende Maßnahmen, insbesondere außerhalb der Wohnungen, wirtschaftlich kaum darstellbar.

Mittelfristig werden wir das flächendeckende Thema -der fehlenden Balkonanlagen im gesamten WeiWo-Bestand- betrachten müssen. Eine Betrachtung ist wirtschaftlich nur sinnvoll und darstellbar, wenn parallel Ersatzmaßnahmen einer 2. Sanierung der Gebäude erforderlich sind. Dieses fehlende Ausstattungsmerkmal ist nach wie vor der Hauptgrund, warum sich Mieter gegen eine Anmietung der Wohnungen trotz attraktiver Lagen entscheiden.

Weitere Risiken könnten sich aus einer sich ändernden Geschäftspolitik und einer übersteigerten Erwartungshaltung in die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft ergeben, beispielsweise bei der Übernahme von Projekten, die der Gesellschafter der WWV dem Unternehmen überträgt bzw. dessen Umsetzung erwartet, ohne die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes oder der WeiWo zu berücksichtigen. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt „Seumesiedlung“.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der Weiwo [Anzahl der MA = Köpfe]	2016	2015
Mitarbeiter	0	0
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

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

Organe der Weiwo [Angaben in T€]	2016	2015
Geschäftsführung	k.A.	k.A.



Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: Henschke und Partner mbB
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der KöSa

KöSa [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
AKTIVA	595	623
Anlagevermögen	80	87
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	80	87
Umlaufvermögen	510	530
Vorräte/Vorratsvermögen	77	44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2	7
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	430	479
Rechnungsabgrenzungsposten	6	6
PASSIVA	595	623
Eigenkapital	338	438
Gezeichnetes Kapital	33	33
Gewinn-/Verlustvortrag	404	489
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-100	-85
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	75	82
Rückstellungen	84	25
Verbindlichkeiten	99	79



Gewinn- und Verlustrechnung der KöSa

KöSa [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
Umsatzerlöse	155	292
Bestandsveränderungen	33	-61
sonstige betriebliche Erträge	22	28
Gesamterträge	210	259
Materialaufwand	10	10
Rohergebnis	200	249
Personalaufwand	179	160
Abschreibungen	7	10
sonstige betriebliche Aufwendungen	113	163
Betriebsergebnis (EBIT)	-99	-85
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0
Finanzergebnis	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-99	-84
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	1	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-100	-85

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 22.06.2017
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: Herr Kai Jajk (Kooperationspartner der Connex Gruppe)
- Ergebnisverwendung: Verrechnung mit Gewinnvortrag

Lagebericht der Geschäftsführung

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die KöSa GmbH ist eine Beschäftigungsgesellschaft im Burgenlandkreis. Das Unternehmen hat seinen Hauptsitz in Weißenfels. Gegenstand des Unternehmens ist die praktische Um-



setzung der Fördermöglichkeiten des Sozialgesetzbuches - SGB II und SGB III – und ähnlicher Förderprogramme auf dem Gebiet des Burgenlandkreises.

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

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

Forschung und Entwicklung

Die KöSa GmbH ist nicht im Bereich Forschung und Entwicklung tätig

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Geschäftsverlauf und Lage

Die GESA mbH hat auch im Jahr 2016 die Aufgabe der Geschäftsführung der KöSa GmbH auf der Grundlage des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages übernommen. Somit war die weitere Durchführung unterschiedlichster Projekte zur befristeten Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen im Jahr 2016 gesichert.

Am 01.01.2016 waren 34 Arbeitnehmer/ Beschäftigte und am 31.12.2016 waren 52 Arbeitnehmer/ Beschäftigte tätig. Durchschnittlich waren 48 Arbeitnehmer/ Beschäftigte im Jahr 2016 in der KöSa GmbH beschäftigt.

Der Frauenanteil in den Fördermaßnahmen im Jahr 2016 lag bei 66,7%.

11 Fördermaßnahmen mit 114 Arbeitnehmer/ Beschäftigten mit unterschiedlicher Maßnahmedauer wurden 2016 durchgeführt.

Dabei handelt es sich um Projekte auf der Grundlage der Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung (SGB II §16d). In Zusammenarbeit mit dem Internationalen Bund wurde die Kombimaßnahme Qualifizierung zum Integrationscoach durchgeführt. Die KöSa GmbH war der Praxispartner und organisierte die Einsätze der Teilnehmer an den Grundschulen und Kindereinrichtungen im Burgenlandkreis.

Weiterhin war Schwerpunkt unserer Arbeit die Durchführung der eigenen Frauenwerkstattprojekte in den Bereichen Altspielzeug-, Altkleider- und Altmöbelaufbereitung an den Stand-

orten Weißenfels und Hohenmölsen.

Schwerpunkt der Arbeit sind weiterhin die Frauenwerkstattprojekte an den Standorten Weißenfels und Hohenmölsen, die in Zusammenarbeit mit der GESA mbH betreut und realisiert werden.

Das Jobcenter Burgenlandkreis hat an der Fortführung der Werkstattprojekte großes arbeitsmarktpolitisches Interesse, da hier langzeitarbeitslose Frauen und Männer einer Beschäftigung nachgehen können und viele Menschen in Not aus der Region Unterstützung durch Ausgabe von Möbeln und Bekleidungsstücke erhalten. Unterstützt wird dieses Projekt durch die Bevölkerung unserer Region durch Einzelabgaben nicht mehr gebrauchter Möbelstücke und Sachspenden.

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

Ertragslage und Finanzlage

Ergebnisquellen [Angaben in T€]	2016	2015	Delta
Betriebsergebnis	-98,5	-84,6	-13,9
Zinsergebnis	-0,1	0,2	-0,3
Steuerergebnis	-1,1	-0,9	-0,2
Jahresergebnis	-99,7	-85,3	-14,4

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 99.740,73 Euro beendet. Damit reduziert sich das Eigenkapital der Gesellschaft um diesen Betrag.

Der erhöhte Abbau des Eigenkapitals 2016 ergibt sich aus dem gezahlten zurückgestellten Ausgleichsbetrag an die Kommunale Zusatzversorgungskasse Sachsen Anhalt in Höhe von 63.453,00 €.

Gesellschafterzuschüsse wurden auch im Jahr 2016 nicht an die KöSa GmbH gezahlt, damit erfolgte ein weiterer Abbau der Liquidität der Gesellschaft. Die Mittel der Gesellschaft wurden zur Kofinanzierung der arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen eingesetzt, wo einzuwerbende Fördermöglichkeiten nicht greifen und für Aufwendungen der Gesellschaft, die nicht umlagefähig in den einzelnen Fördermaßnahmen waren.

Vermögenslage

wesentliche Bilanzposten [Angaben in T€]	2016	2015	Delta
Aktiva			
Anlagevermögen	79,5	87,0	-7,5
kurzfristige Vermögenswerte	84,7	57,1	27,6
liquide Mittel	430,4	478,8	-48,4
Passiva			
Eigenkapital	337,8	437,5	-99,7
Verbindlichkeiten	98,3	78,5	19,8
Rückstellungen	83,9	24,8	59,1
Sonderposten	74,6	82,1	-7,5
Bilanzsumme	594,6	622,9	-28,3

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzen wir gegenwärtig als rückläufig ein.

Das Finanzmanagement der GESA mbH ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.

Kurzfristige Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch liquide Mittel gedeckt.

Zweigniederlassungsbericht

Die KöSa GmbH besitzt keine Zweigniederlassungen.

Prognosebericht

Perspektivisch wird die Arbeit der Gesellschaft sich zunehmend erschweren, da die Anzahl der Arbeitslosen rückläufig ist und die Notwendigkeit einer erhöhten Förderpolitik auf dem 2. Arbeitsmarkt nicht mehr die Bedeutung hat. Das hat zur Folge, dass immer weniger Fördergelder vom Bund und vom Land zur Umsetzung von arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Die wirtschaftliche Betätigung der KöSa GmbH in Zusammenarbeit mit der GESA mbH ist

aber weiterhin auf die Förderung einer aktiven regionalen Arbeitsmarktpolitik zum Abbau der Langzeitarbeitslosigkeit, insbesondere im ländlichen Gebieten gerichtet. Dabei stehen die von der Agentur für Arbeit und dem Jobcenter Burgenlandkreis angebotenen Hilfen zur aktiven Eingliederung in Arbeit im Vordergrund.

Chancen- und Risikobericht

Die GESA mbH übernimmt weiterhin die Geschäftsführung der KöSa GmbH.

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

Dafür brauchen wir auch in der Zukunft die enge Zusammenarbeit der Partner der Region, um geförderte Beschäftigung für Langzeitarbeitslose anzubieten und umzusetzen. Die Notwendigkeit einer aktiven Arbeitsmarktpolitik hat weiterhin Bestand.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der KöSa [Anzahl der MA = Köpfe]	2016	2015
Mitarbeiter	48	44
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

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

Organe der KöSa [Angaben in T€]	2016	2015
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb

Wirtschaftsprüfer

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

Bilanz des EB SFB

EB SFB [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
AKTIVA	28.793	31.268
Anlagevermögen	25.939	29.504
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	18.017	21.582
Finanzanlagen	7.922	7.922
Umlaufvermögen	2.849	1.759
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	707	656
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	2.142	1.103
Rechnungsabgrenzungsposten	5	5
PASSIVA	28.793	31.268
Eigenkapital	21.985	21.731
Gezeichnetes Kapital	125	125
Kapitalrücklage	21.961	22.923
Gewinn-/Verlustvortrag	390	390
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-491	-1.707
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	2.487	5.038
Rückstellungen	256	294
Verbindlichkeiten	4.059	4.204
Rechnungsabgrenzungsposten	5	1



Gewinn- und Verlustrechnung des EB SFB

EB SFB [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
Umsatzerlöse	1.354	1.325
sonstige betriebliche Erträge	436	346
Gesamterträge	1.791	1.671
Materialaufwand	976	983
Rohergebnis	814	688
Personalaufwand	1.147	1.096
Abschreibungen	682	1.429
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.100	1.465
Betriebsergebnis (EBIT)	-2.115	-3.302
Erträge aus Beteiligungen	1.767	1.735
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	121	129
Finanzergebnis	1.647	1.607
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-468	-1.696
außerordentliche Erträge	0	10
außerordentliches Ergebnis	0	10
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23	42
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	0	-21
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-491	-1.707

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Stadtratssitzung: 16.11.2017
- Entlastung der Betriebsleitung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: n.n.
- Ergebnisverwendung: Ausgleich des Jahresverlustes durch die Kommune



Entwicklung des Sport- und Freizeitbetriebes

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

Gemäß Eigenbetriebssatzung bewirtschaftete der zum 01.06.2000 errichtete Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels (Eigenbetrieb) im Wirtschaftsjahr 2016 folgende von der Stadt Weißenfels an den Eigenbetrieb übertragene Sport- und Freizeitanlagen, einschließlich erforderlicher Hilfs- und Nebenbetriebe wie:

seit 2000

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

seit 2004

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

seit 2005

- Sportplatz „Schwarz- Gelb“

seit 2008

- Kulturhaus der Stadt Weißenfels

seit 2010

- 7 Sportanlagen der Ortsteile Langendorf, Markwerben und Uichteritz im Rahmen der kommunalen Gebietsreform.
- Das E-Werk mit Außenanlagen (Freifläche 3a und Parkplatz) wurde zum 01.01.2016, 0:00 Uhr an die Stadt Weißenfels zurück übertragen.

seit 2011

- 7 Sportanlagen der Ortsteile Wengelsdorf, Großkorbetha, Schkortleben, Reichardtswerben und Leißling im Rahmen der kommunalen Gebietsreform

seit 2013

- Kauf der gepachteten Freizeitfläche (Bolzplatz) in Borau

seit 2014

- Rückübertragung Grundstück mit Gebäude in der Beuditzstraße 69 in Weißenfels

seit 2016

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

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

Änderungen im Bestand, in der Leistungsfähigkeit und im Ausnutzungsgrad der an den Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke und Sport- und Freizeiteinrichtungen konnten auch im Wirtschaftsjahr 2016 aufgrund der verpflichtend zu behebenden Schäden für einen, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden sicheren Betrieb und der für die Nutzung der Sporteinrichtungen geltenden Gesetzgebungen des Landes Sachsen-Anhalt nicht erreicht werden.

Freibad/Hallenbad

Die Bäder der Stadt Weißenfels wurden 2016 in ihrer Funktionalität gesichert. Die Reparaturen in den materiell und moralisch verschlissenen Bädern erfolgten unter Beachtung der neuesten gesetzlichen Vorschriften und wurden in der Wirtschaftsplanung 2016 des Eigenbetriebes berücksichtigt.

Das Freibad der Stadt Weißenfels wurde 1957 eröffnet, das Hallenbad 1969.

Die Bäder sind wichtige weiche Standortfaktoren für die Stadt Weißenfels und daher Schwerpunkte der Wirtschaftsplanungen 2017 ff.

Aufgrund der nicht gegebenen finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Weißenfels und bisher fehlender Fördermöglichkeiten zur Errichtung und Instandsetzung von Bädern im Land Sachsen-Anhalt wurde mit Beschluss des Betriebsausschusses im Jahr 2014 festgelegt, die Bäder in Weißenfels instand zu setzen.

Der aktuell erforderliche Investitions- und Instandhaltungsaufwand des Hallenbades und Freibades wird in den Folgejahren weitere erhebliche finanzielle Aufwendungen erfordern, die zwingend mit einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Finanzierung in der Wirtschaftsplanung 2017ff. zu berücksichtigen und durch die politischen Gremien zu bewilligen sind. Diesbezüglich wurden für das Hallenbad und für das Freibad 2016 beratende Leistungen zur Erstellung von Grobkonzeptionen zur Sanierung der beiden Bäder beauftragt.

2015 reichte der Eigenbetrieb fristgerecht einen Fördermittelantrag an den Bund zur Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm des Bundes für das Freibad ein. Des Weiteren erfolgte die Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren zur energetischen Sanierung des Hallenbades

aus dem EFRE.

2016 wurden die Anträge seitens des Landes Sachsen-Anhalt und des Bundes abgelehnt.

Im Dezember 2016 wurde durch das Bundesumweltministerium eine Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten erlassen. Der Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels wird für die Entwicklung der Bäder die entsprechenden Fördermittelanträge im Wirtschaftsjahr 2017 einreichen.

Die im Investitionsplan zum Wirtschaftsplan 2016 ff. geplanten Investitionen für die Bäder wurden kommunalrechtlich unter Vorbehalt der Genehmigung eingereicherter Fördermittelanträge bewilligt. Diese Auflage wurde seitens des Eigenbetriebes erfüllt.

Die Öffnung des Freibades für das Wirtschaftsjahr 2016 wurde durch den Betriebsausschuss entschieden und erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Sportplätze/Sporthallen

Sporthallen/Sportplätze Kernstadt Weißenfels

Die Sporthallen in der Kernstadt Weißenfels wurden 2016 überwiegend zum vereinssportlichen Trainings- und Wettkampfbetrieb genutzt. Mit den Schulen in Trägerschaft des Burgenlandkreises bestehen vertragliche Regelungen zur entgeltlichen Nutzung. Wartungsarbeiten und dringende Reparaturen in den Sporteinrichtungen wurden durchgeführt.

Stadthalle Weißenfels (Mehrzwecksporthalle)

Im Wirtschaftsjahr 2014 erfolgte durch den Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels eine Antragstellung bei der Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt zur Gewährung einer Zuwendung für die Maßnahme „Lösungskonzept Vernässung für die Mehrzwecksporthalle der Stadt Weißenfels“ auf der Grundlage des RdErl. des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.01.2012 – 21.11-62145/3 – Förderrichtlinie-.

Das Konzept dient der „Beseitigung oder Minderung von sowie Vorbeugung gegen Vernässung oder Erosion“ und ist das „Lösungskonzept Vernässung für die Mehrzwecksporthalle der Stadt Weißenfels“ welches im Wirtschaftsjahr 2015 durch den Betriebsausschuss und Stadtrat entschieden wurde.

Mit Bewilligungsbescheid vom 09.10.2014 wurde durch die Landesanstalt für Altlastenbefreiung des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen einer Projektförderung als Anteilsfinanzierung eine nicht rückzahlbare Zuwendung in Höhe von 80 v.H. der zuwendungsfähigen Ausgaben nach Förderrichtlinie in Höhe von 33.974,50 Euro (80 % = 27.179,60 Euro) bewilligt.

Die Grundlagen für das Konzept dienen zur Weiterführung der Leistungsphasen 3 bis 9. Die Zuwendungsanträge wurden 2016 an das Landesamt für Altlastenfreistellung Sachsen-Anhalt gestellt.

Zur Verbesserung des kommunalen Hochwasserschutzes in der Stadt Weißenfels stellte die

Stadt Weißenfels 2016 als Aufgabenträger und Eigentümer der betroffenen Grundstücke und Gebäude einen Zuwendungsantrag an das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt. Dieser berücksichtigt auch die Antragstellung für den Hochwasserschutz der Stadthalle Weißenfels. Die Anträge werden derzeit vom Zuwendungsgeber geprüft.

Das Gebäude in der Beuditzstraße 69, wurde als Lagermöglichkeit für die Stadthalle Weißenfels instandgesetzt.

Sportplatz Borau

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

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

Sport- und Kulturzentrum Großkorbetha

Das Sport- und Kulturzentrum in Großkorbetha wird überwiegend für den Schulsport der privaten Schule CELOOK, den Sportunterricht der Grundschule und den Vereinssport genutzt. Aufgrund der Verträge zwischen der Stadt Weißenfels und der CELOOK zahlt die Stadt Weißenfels für die Nutzung des Sportkomplexes in Großkorbetha einen entgeltlichen Zuschuss an den Eigenbetrieb. Die Sportstätte wird seit 2016 als Betrieb gewerblicher Art (BgA) im Eigenbetrieb geführt.

Sportplatz Wengelsdorf

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

2016 wurden erhebliche Schäden auf dem Sportplatz in Wengelsdorf festgestellt, die infolge von Ausspülungen im Bauuntergrund die Bespielbarkeit des Platzes nicht mehr gewährleistet. Da sich dieses Grundstück auf einem Kampfmittelverdachtsareal befindet, musste der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt in die Begutachtung des Schadensbildes einbezogen werden. Alle erdengreifenden Maßnahmen sind auf dem Sportplatz in Wengelsdorf durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt zu begleiten. Entsprechend des Zustandes und der Gefahr wurde die dringend erforderliche Reparatur im Wirtschaftsplan 2017 für das Wirtschaftsjahr 2017 berücksichtigt. Die Ausschreibung erfolgte entsprechend der vergaberechtlichen Vorschriften im Jahr 2016. Die finanziellen Mittel in Höhe von 60 T€ wurden im Wirtschaftsplan 2017 für das Wirtschaftsjahr

2017 berücksichtigt.

Der Eigenbetrieb hat versucht den Schaden über die Landeszuwendungen zur Beseitigung von Hochwasserschäden aus dem Jahr 2013 nachzureichen. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

E-Werk / Sportplatz Röntgenweg

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Weißenfels vom 10.12.2015, Beschluss- Nr. SR 169-18/2015, wurde der Rückübertragung des E-Werkes an die Stadt Weißenfels zum 01.01.2016 zugestimmt.

Für die Umkleidebereiche im Gebäudeteil 1 des E-Werkes erfolgte eine Nutzungsfreigabe durch die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels für die Nutzung durch den Vereins- und Schulsport auf dem Sportplatz Röntgenweg. Das alte Vereinsgebäude auf dem Sportplatz Röntgenweg wurde im Dezember 2015 abgerissen. Der Ersatzneubau begann im Wirtschaftsjahr 2016 auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes 2016/2017 ff. Der im Wirtschaftsjahr 2015 fristgerecht eingereichte Antrag zur Förderung des kommunalen Sportstättenbaus beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt wurde negativ beschieden.

Ein Antrag zur Förderung des Ersatzneubaus bei der Lotto Toto Sachsen-Anhalt GmbH wurde positiv beschieden. Die Förderung der Investition beträgt 72 T€ und wird mit Fertigstellung des Ersatzneubaus gezahlt.

Der Baubeginn für den Ersatzneubau auf dem Sportplatz Röntgenweg erfolgte im Wirtschaftsjahr 2016. Die finanziellen Mittel sind im Investplan des Wirtschaftsplanes 2016 berücksichtigt. Infolge des witterungsbedingten Baufortschrittes erfolgt die Fertigstellung erst im Wirtschaftsjahr 2017. Des Weiteren mussten brandschutz- und sicherheitstechnisch relevante Auflagen berücksichtigt werden. Im Wirtschaftsplan 2017ff. wurde diese Veränderung im Investitionsplan berücksichtigt.

Sportplatz Uichteritz / Sportplatz Markwerben

Infolge des Hochwassers 2013 ist der gesamte Sportplatz mit Nebenanlagen und Vereinshaus auf dem Sportplatz Uichteritz gutachterlich als Totalschaden eingestuft worden. Durch diese Einstufung wurde für das Vereinsgebäude des Sportplatzes in Uichteritz ein Ersatzneubau bewilligt. Die Fristsetzung der Fertigstellung des Gebäudes bis zum 31.12.2016 wurde eingehalten.

Der Sportplatz in Markwerben wird bis zur Beseitigung aller Hochwasserschäden des Sportplatzes in Uichteritz überwiegend durch den SC U/M Weißenfels e.V. genutzt. Eine Entscheidung zur weiteren Nutzung des Sportplatzes in Markwerben erfolgt durch den Betriebsausschuss des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels im Jahr 2017.

Kulturhaus

Mit Beschluss Nr. BA 03-11/14 beschloss der Betriebsausschuss des Sport- und Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels die Vorbereitung einer Entscheidungsgrundlage zur Rückübertragung des Kulturhauses der Stadt Weißenfels einschließlich der Mitarbeiter des Kulturhauses vom Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels an die Stadt Weißenfels zum 01.01.2016. Eine Entscheidung erfolgte im Wirtschaftsjahr 2015 aufgrund der dazu von der Kommunalaufsicht geforderten Prüfungen nicht. Mit der Prüfung des Sachverhaltes wurde 2016 die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Leipzig, beauftragt.

Sportplatz Schkortleben

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

Sonstige Anmerkungen

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

Mit den Investitionsmaßnahmen auf dem Sportplatz in Uichteritz und Röntgenweg im Wirtschaftsjahr 2016 konnten erste nachhaltige bauliche Maßnahmen erfüllt werden.

Die Sporteinrichtungen weisen einen hohen Auslastungsgrad durch den Schul- und Vereinssport aus.

Aufgrund der bestehenden Gesetzeslage im Land Sachsen-Anhalt ist die Nutzung durch Sportvereine weiterhin unentgeltlich, was nicht im Einklang mit den Forderungen der Kommunalaufsicht zur Erreichung der Leistungsfähigkeit steht.

Investitionen und Instandhaltung

Im Wirtschaftsjahr 2016 erfolgte ein Zugang zum Anlagevermögen in Höhe von EUR 1.007.275,58. Die wesentlichen Investitionen in 2016 waren die Fertigstellung des Vereinshauses in Uichteritz (479 T€) und der Beginn der Baumaßnahme des Vereinsgebäudes im Röntgenweg (472 T€). Auf die Anlageentwicklung zum Jahresabschluss 2016 wird verwiesen. Schwerpunkte der Umsetzung der Investitionen und Reparaturen werden nachfolgend

erläutert.

Stand der Beseitigung der Hochwasserschäden 2013

Die Beseitigung der Hochwasserschäden an der Sportanlage in Uichteritz wurde im Wirtschaftsjahr 2016 erfolgreich abgeschlossen. Auf die vorgenannten Erläuterungen wird verwiesen.

Stadthalle Weißenfels

2016 erfolgte wurden die vertraglich vereinbarten Wartungen und notwendige Reparaturen durchgeführt.

Havarie Heizsystem Großkorbetha

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

Wartungsarbeiten an technischen Ausrüstungen wurden 2016 in Höhe von 15 T€ durchgeführt.

Kulturhaus

Die Reparaturen im Kulturhaus betragen im Wirtschaftsjahr 2016 TEUR 84,0. Hier im Wesentlichen die Reparatur der Bühnen- und Lichttechnik und die Reparatur der Wetterschenkel. Die erheblichen Aufwendungen sind dem jahrelangen Reparaturstau und neuen Richtlinien geschuldet. Weiterführende notwendige Instandsetzungen sind in den künftigen Wirtschaftsplanteiträumen des Eigenbetriebes zu berücksichtigen. Auf Punkt 3.1. wird verwiesen.

Hallenbad/Freibad

Wesentliche Maßnahmen über die Durchführungen der Reparaturen im Hallenbad und im Freibad wurden 2016 mit dem Betriebsausschuss des Sport- & Freizeitbetriebes beraten und festgelegt. Für die Einschätzung zur Durchführung der dringend erforderlichen Reparaturen wurden für die Bäder Beratungsleistungen in Anspruch genommen. Weitere Entscheidungen erfolgen 2017.

In 2016 wurde nach Rücksprache mit der Staatsanwaltschaft Naumburg festgelegt, im Freibad das Badewasser im Winter im Becken zu belassen. Mit dieser Maßnahme werden sich die Reparaturen 2017 verringern. Zur Sicherung des Freibades wurde 2016 die Einzäunung

des Freibades instandgesetzt.

Die im Wirtschaftsjahr 2016 geplanten größeren Reparaturmaßnahmen im Freibad und im Hallenbad wurden aufgrund der Ergebnisse Beratungsleistungen zurückgestellt. Dies führte u.a. zur Verbesserung des Jahresergebnisses 2016.

Künftige Entwicklung

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung im Sport- & Freizeitbetrieb sind die Reparaturen und Investitionen im Bäderbereich sowie Maßnahmen zum Hochwasserschutz der Stadthalle Weißenfels auf der Grundlage der Entscheidungen des Betriebsausschusses und Stadtrates der Stadt Weißenfels. Diese Entwicklung ist in den künftigen Wirtschaftsplanzeiträumen des Eigenbetriebes entsprechend der finanziellen Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen. Des Weiteren sind die an den Eigenbetrieb übertragenen Sport- & Freizeiteinrichtungen und das Kulturhaus satzungsgemäß zu bewirtschaften.

Sonstige Investitionen und Instandhaltungen

Notwendige Maßnahmen für 2017 und 2018 sind u.a.:

2017

- Reparatur der Garderobe Kulturhaus (ca. 12 T€),
- Reparatur vom Klimageräte für die Regiekanzel, Umverlegung der Leitungen für den Fettabscheider und Reparatur/Wartung der Bühne im Kulturhaus (ca. 12 T€)
- Bau Vereinshaus Sportplatz Röntgenweg (328 T€)
- Betonsanierung und Farbanstrich Freibad (ca. 20 T€)
- Entwicklung Freibad (ca. 280 T€)
- Beseitigung von Havarien im Freibad
- Mängelbeseitigung Trainingsplatz Wengelsdorf und Reparaturen am Vereinsheim (ca. 70 T€)
- Schließanlage SKZ Wengelsdorf (ca. 10 T€)
- Rep. Heizungsanlage SKZ Großkorbetha (ca. 30 T€)
- Vertikutieren/Aerifizieren schadhafter Sportplätze nach Dringlichkeit (ca. 3 T€/Platz)
- Beseitigung Vandalismus (ca. 10 T€)
- Hochwasserprävention Stadthalle (Vernässungskonzept, ca. 296 T€, hier erfolgt eine 100%ige Förderung durch den Zuwendungsgeber)
- Wartungen in den Einrichtungen des Eigenbetriebes (ca. 90 T€/Jahr)

2018

- Reparatur der Ton-Technik im Kulturhaus (ca. 6 T€)
- Vertikutieren/Aerifizieren schadhafter Sportplätze nach Dringlichkeit (ca. 3 T€/Platz)
- Beseitigung Vandalismus (ca. 10 T€)
- Entwicklung Freibad (ca. 2,5 Mio.€)
- Reparaturen Hallenbad (ca. 150 T€)

- Stadthalle Weißenfels LED Lichttechnik (ca. 365 T€, Antrag für Fördermittel in Höhe von 40% der Anschaffungskosten 2016 eingereicht)
- Umsetzung der Präventionsmaßnahmen zur Hochwasserschadensbeseitigung und Ver- nässung (Antrag auf Fördermittel 2016 eingereicht)

Die im Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels geplanten Bauvorhaben sind in den Finanzplanungen des Investitionsplanes zum Wirtschaftsplan 2017 ff. ausgewiesen und können mit der kommunalrechtlichen Genehmigung des Wirtschaftsplanes realisiert werden.

Finanzlage

Ergebnisse aus Betriebsprüfungen des Finanzamtes

Die Zahlungen von Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag ergeben sich aus dem Zusammenhang, dass der steuerliche Bereich der Betriebe gewerblicher Art (BgA) Stadthalle, Hallenbad, Freibad und Sport- und Kulturzentrum Großkorbetha mit den Beteiligungserträgen an den Stadtwerken Weißenfels und der Envia zusammengefasst wird. Diese berücksichtigen nicht die weiteren 24 Kostenstellen des Eigenbetriebes und fallen auch unabhängig von einer Betriebsprüfung an.

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

Kredite

Kassenkredite wurden nicht in Anspruch genommen.

Im Wirtschaftsplan 2016 erfolgten keine Kreditaufnahmen für Investitionen des Eigenbetriebes.

Für die zum Bau der Mehrzwecksporthalle aufgenommenen Kredite betrugen die Zins- und Tilgungsdienste des Eigenbetriebes 2016 insgesamt Euro 118.613,56 (Vorjahr Euro 123.127,83).

Erläuterung der Abweichung zum Jahresergebnis 2016

Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2016 sind u.a. wie folgt begründet:

- Sonstige betriebliche Aufwendungen insbesondere durch nicht getätigte Reparaturen im Hallenbad und im Kulturhaus
- Höhere Gewinnausschüttung der Stadtwerke Weißenfels GmbH
- Geringere Körperschaftssteuer
- Geringerer Zinsaufwand
- Höhere sonstige betriebliche Erträge durch nachträgliche Bewilligung von Fördermitteln

zur Hochwasserschadensbeseitigung

Vermögenslage

Entwicklung des Eigenkapitals per 31.12.2016

Stammkapital (gezeichnetes Kapital)		125.000,00 €
Kapitalrücklage		21.960.860,14 €
Gewinn-/Verlustvortrag	-	1.317.034,41 €
Ausgleich Jahresverlust durch Stadt WSF für 2015	+	1.706.925,90 €
Jahresfehlbetrag	-	490.521,38 €
Summe Eigenkapital		21.985.230,25 €

Sonderposten

Sonderposten Stadthalle

Bestand 01.01.2016		1.184.750,71 €
Zuführung 2016		0,00 €
Auflösung 2016	-	51.889,51 €
Bestand 31.12.2016		1.032.861,20 €

Sonderposten Stadion

Bestand 01.01.2016		10.974,98 €
Zuführung 2016		0,00 €
Auflösung 2016	-	2.771,61 €
Bestand 31.12.2016		8.203,37 €



Sonderposten Sp.Pl. Langendorf

Bestand 01.01.2016		6.958,00 €
Zuführung 2016		0,00 €
Auflösung 2016	-	500,00 €
Bestand 31.12.2016		6.458,00 €

Sonderposten 4 KB Langendorf

Bestand 01.01.2016		145.340,03 €
Zuführung 2016		0,00 €
Auflösung 2016	-	4.037,00 €
Bestand 31.12.2016		141.303,03 €

Sonderposten SKZ Großkorbetha

Bestand 01.01.2016		15.332,51 €
Zuführung 2016		0,00 €
Auflösung 2016	-	1.023,00 €
Bestand 31.12.2016		14.309,51 €

Sonderposten Sp.Pl. Schkortleben

Bestand 01.01.2016		8.000,32 €
Zuführung 2016		0,00 €
Auflösung 2016	-	8.000,32 €
Bestand 31.12.2016		0,00 €



Sonderposten Kunstrasen Sp.Pl. Röntgenweg

Bestand 01.01.2016		117.500,00 €
Zuführung 2016		0,00 €
Auflösung 2016	-	10.000,00 €
Bestand 31.12.2016		107.500,00 €

Sonderposten Anbau Bühne Kulturhaus

Bestand 01.01.2016		439.291,00 €
Zuführung 2016		0,00 €
Auflösung 2016	-	17.115,00 €
Bestand 31.12.2016		422.176,00 €

Sonderposten Parkplatz Kulturhaus

Bestand 01.01.2016		12.704,00 €
Zuführung 2016		0,00 €
Auflösung 2016	-	941,00 €
Bestand 31.12.2016		11.763,00 €

Sonderposten Parkplatz Kulturhaus

Bestand 01.01.2016		204.403,00 €
Zuführung 2016		0,00 €
Auflösung 2016	-	15.141,00 €
Bestand 31.12.2016		189.262,00 €



Sonderposten Gebäude Sportplatz Uichteritz

Bestand 01.01.2016		71.207,03 €
Zuführung 2016		484.908,38 €
Korrektur 2016	-	24.185,02 €
Auflösung 2016	-	2.660,39 €
Bestand 31.12.2016		529.270,00 €

Sonderposten Ausstattung Sportplatz Uichteritz

Bestand 01.01.2016		0,00 €
Zuführung 2016		24.247,44 €
Auflösung 2016	-	567,44 €
Bestand 31.12.2016		23.680,00 €

Sonderposten E- Werk

Bestand 01.01.2016		2.921.901,95 €
Zuführung 2016		0,00 €
Abgang 2016	-	2.921.901,95 €
Bestand 31.12.2016		0,00 €

Sonderposten per 31.12.2016 gesamt		2.486.786,11 €
------------------------------------	--	----------------

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

Aufgrund der Rückübertragung des E- Werkes an die Stadt Weißenfels zum 01.01.2016 erfolgte die Ausbuchung des Sonderpostens.



Entwicklung der Rückstellungen

Die Rückstellungen zum 31.12.2016 betragen insgesamt: 256.417,35 €

davon:

- Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	22.000,00 €
- Steuerrückstellungen	38.775,30 €
- Rückstellungen f. Personalkosten (ATZ)	43.728,40 €
- Rückstellungen f. Instandhaltung	116.666,25 €
- sonstige Rückstellungen	35.247,40 €

Ergebnisprognose

In der Ergebnisprognose beträgt der geplante Jahresfehlbetrag des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels gemäß Finanzplanung im Wirtschaftsplan 2016 für das Wirtschaftsjahr 2017 EUR -1.366.212 und für das Wirtschaftsjahr 2018 EUR -1.363.600.

Der Oberbürgermeister der Stadt Weißenfels kürzte dem städtischen Eigenbetrieb im Rahmen der Aufstellung des Finanzplanes der Stadt Weißenfels in den Haushaltsjahren 2014 ff. den Liquiditätszuschuss für das Kulturhaus von TEUR 170 um TEUR 80 auf TEUR 90. Dieser dient im Wesentlichen der Kostenverrechnung für die Nutzungen des Kulturhauses durch die Stadt selbst. Die von der Stadt Weißenfels nicht oder nur gering gezahlten inneren Verrechnungen bezüglich der Nutzung des Kulturhauses durch die Stadt selbst, führen zur Verringerung der Umsätze und folglich zur Ergebnisverschlechterung.

Die Ergebnisse zur Bewilligung der beantragten Zuschüsse im Land Sachsen-Anhalt und in den Bundesministerien werden die Erfolgspläne und Investitionspläne der Wirtschaftsplanung ab 2017 ff. des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels für die Weiterentwicklung und Sanierung der Bäder der Stadt Weißenfels nachhaltig beeinflussen.

Ertragslage

Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

Die Umsatzerlöse des Eigenbetriebes betragen mit Jahresabschluss 2016 insgesamt EUR 1.354.221 (Wirtschaftsplan 2016 EUR 1.340.800). Davon betragen die im Jahresabschluss 2016 ausgewiesenen Erstattungen aus Kommunalen Sonderrechnungen EUR 676.000.

Umsatzerlöse 2016 (Angaben in Euro)

<u>Stadthalle</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	145.000	161.428	138.448
Komm.SoRe 70.000	70.000	70.000	

<u>Stadion</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	15.000	18.713	16.504

<u>Hallenbad</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	120.000	124.166	74.239

<u>Freibad</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	10.000	33.109	32.607

<u>Sporthalle West</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	19.000	21.219	15.299
Komm.SoRe	136.000	136.000	136.000

<u>Kegelbahn Borau</u> <u>u. Sportplatz Borau</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	1.100	1.765	965
Komm.SoRe	25.100	25.100	25.100

<u>Sportpl. Röntgenweg</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	5.000	7.590	6.216
Komm.SoRe	91.000	91.000	91.000



<u>Sporthalle Filmeck</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	5.100	7.584	8.419
Komm.SoRe	19.000	19.000	19.000

<u>Sportpl.Lassalleweg</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	100	1.100	150
Komm.SoRe	16.400	16.400	7.500

<u>Sporth.Schlossg.</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	1.500	3.060	2.218
Komm.SoRe	87.000	87.000	87.000

<u>Sportpl.Karl-Hoyer</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	5.000	3.971	4.075
Komm.SoRe	2.000	2.000	2.000

<u>Kulturhaus</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	300.000	251.145	263.822

<u>E- Werk</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	ab 01.01.2016 Stadt Weißenfels		30.448
Komm.SoRe			20.000

<u>Hundeplatz</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
<u>Langendorf</u>			
Umsatzerlöse	0	0	0
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000



<u>Sportanl.2 KB</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
----------------------	-----------	----------------	----------------

Langendorf

Umsatzerlöse	2.500	2.316	4.824
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

<u>Sportpl.4- KB</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
----------------------	-----------	----------------	----------------

Langendorf

Umsatzerlöse	1.500	2.065	40
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

<u>Kunstrasen</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
-------------------	-----------	----------------	----------------

Langendorf

Umsatzerlöse	200	278	278
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000

<u>Sportpl.Markwben.</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
--------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	400	725	695
Komm.SoRe	10.000	10.000	10.000

<u>Sportpl.Uichteritz</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
---------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	400	0	0
Komm.SoRe	30.000	30.000	30.000

<u>SKZ Großkorbetha</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
-------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	25.000	24.321	27.977
Komm.SoRe	62.500	62.500	60.000



<u>Sportpl.Schkortleb.</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	0	15	875
Komm.SoRe	5.000	5.000	5.000

<u>Sportplatz</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
<u>Reichardtswerben</u>			
Umsatzerlöse	0	0	0
Komm.SoRe	10.000	10.000	10.000

<u>Sportpl.Wengelsdf.</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	300	278	278
Komm.SoRe	28.000	28.000	28.000

<u>SKZ Wengelsdf.</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	6.900	12.234	11.195
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

<u>Anglerh.Wengelsdf.</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	300	278	278
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000

<u>Sportpl.Leißling</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	500	310	455
Komm.SoRe	21.000	21.000	20.000

<u>Allg.Verwaltung</u>	Plan 2016	Ist 31.12.2016	Ist 31.12.2015
Umsatzerlöse	0	549	669
Komm.SoRe	0	0	0



Erläuterungen

Zwischen dem Burgenlandkreis und dem Eigenbetrieb besteht im Jahr 2016 ein Vertrag zur entgeltlichen Nutzung der Sportstätten der Stadt Weißenfels. Die Abrechnung erfolgt über die tatsächlich genutzten Stunden in den Sporteinrichtungen.

Zum 31.12.2016 betragen die sonstigen betrieblichen Erträge des Sport- und Freizeitbetriebes EUR 429.009. Darunter sind wesentliche Anteile, die Auflösung von Sonderposten der Investitionszuschüsse i.H.v. EUR 138.831 und Fördermittel zur Hochwasserschadensbeseitigung Stadthalle Weißenfels und Sportplatz Uichteritz i.H.v. EUR 249.409.

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

Die Gesamtsumme der betrieblichen Erträge des Sport- und Freizeitbetriebes beträgt zum 31.12.2016 insgesamt EUR 1.790.697. Weitere Erträge per 31.12.2016 waren die Erträge aus Beteiligung an der Stadtwerke Weißenfels GmbH und der envia Mitteldeutsche Energie AG von EUR 1.767.186 und die Zinserträge in Höhe von EUR 80.

Bäder

Die Ertragslage konnte sich in den Bädern im Wirtschaftsjahr 2016 nicht verbessern. Auf die vorgenannten Erläuterungen wird verwiesen.

Sportplätze/Sporthallen

Die Sporthallen werden montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr durch Vereine für Trainings- und Wettkampfw Zwecke und für den Schulsport genutzt. Die Wochenenden im Wirtschaftsjahr 2016 waren durch den sportlichen Wettspielbetrieb oder Veranstaltungen belegt.

Mit dem Basketballbundesligisten MBC besteht für die Saison 2015/2016 und 2016/2017 ein entgeltlicher Nutzungsvertrag.

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



Kulturhaus

Für eigene Nutzungen der Stadt Weißenfels im Kulturhaus erhält der Eigenbetrieb unterjährig in 2016 einen ein Nutzungsentgelt in Höhe von EUR 90.000. Der Eigenverbrauch ist im Umsatzerlös der Kostenstelle Kulturhaus im Wirtschaftsplan 2016 des Eigenbetriebes ausgewiesen.

Weitere Umsätze ergeben sich aus der Durchführung von Veranstaltungen.

Sport- und Kulturzentrum Großkorbetha

Seit dem 01.01.2016 wird das Sport- und Kulturzentrum Großkorbetha steuerrechtlich als Betrieb gewerblicher Art (BgA) geführt und mit den gleichartigen BgA des Eigenbetriebes (Stadthalle, Freibad, Hallenbad) zusammengefasst und im steuerlichen Querverbund verrechnet.

Personal

Erläuterungen zum Stellenplan

a)

Im Wirtschaftsplan 2016 wies der Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2016 insgesamt 27,75 Stellenanteile (inklusive Betriebsleiterin und 3 Arbeitnehmer in Altersteilzeit) aus.

Die im Stellenplan 2016 notwendig zu besetzenden Stellen infolge Altersteilzeit wurden berücksichtigt. Auf der Grundlage der kommunalrechtlichen Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2016 wurde der Stellenplan entsprechend der Erfordernisse und Fristen umgesetzt.

b)

Mit Projekten der Bundesagentur für Arbeit konnten 2016 unterstützende Leistungen im Eigenbetrieb in Anspruch genommen werden.

Sollten die von der Betriebsleitung beantragten Maßnahmen des 2. Arbeitsmarktes für einfache Unterstützungsleistungen bei der Unterhaltung der Sport- und Freizeitanlagen durch die Bundesagentur für Arbeit in den künftigen Wirtschaftsjahren nicht bewilligt werden, sind neue Stellen für die Unterhaltung der Sportanlagen in den mit dem Eingemeindungsprozess übertragenen Sportanlagen zu planen oder Fremdfirmen mit diesen Leistungen zu beauftragen.

c)

Weiterbildungen erfolgten 2016 verpflichtend aufgrund vergaberechtlicher Gesetzesänderungen und Schulungen des Personalrates.

d)

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurden keine Stellen im Eigenbetrieb neu besetzt.

Es wurden im Jahresdurchschnitt 2016 25 Arbeitnehmer beschäftigt.

Der Personalaufwand 2016 beträgt insgesamt TEUR 1.147 (Vorjahr TEUR 1.096). Dieser berücksichtigt die Änderungen gemäß TVöD und vertragliche Verpflichtungen aus der Altersteilzeit.

Personalaufwand

Zusammenstellung der Personalaufwendungen 2016:

- Bruttolöhne und -gehälter und Dienstbezüge	997.883,86 €
- gesetzliche soziale Aufwendungen und Unterstützungen	190.310,96 €
Aufwendungen für Altersteilzeit	77.880,33 €
- Versorgungskassen	36.334,25 €
- Versorgungskosten (Aufwendungen für Altersversorgung)	0,00 €
- sonstige soziale Abgaben	37,24 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden 2016 Reparaturen und Instandhaltungen im Wert von TEUR 507 durchgeführt.

Im Ergebnis weist der Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2016 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 490.521,38 aus.

Überplanmäßige Beteiligungserträge der Stadtwerke Weißenfels GmbH wirken Verlust mindernd auf das Jahresergebnis des Wirtschaftsjahres 2016 des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels.

Chancen- und Risikenbericht

Die wirtschaftlichen Risiken des Eigenbetriebes bei der Betreibung der Sportstätten und des Kulturhauses können im Jahr 2016 und den Folgejahren mit den vorhandenen strategischen Entscheidungs- und Planungsinstrumenten in den Wirtschaftsplänen des Eigenbetriebes und Haushaltsplänen der Stadt Weißenfels nicht beseitigt werden.

Nach Rückübertragung des E-Werkes an die Stadt Weißenfels zum 01.01.2016 entfällt diese Kostenstelle im Eigenbetrieb.

Das durch die INTEGRA Weißenfelser Land gGmbH (INTEGRA) hinterlegte Mietkautions-

konto zur Nutzung des E-Werkes wurde 2017 durch den Eigenbetrieb an die INTEGRA ausbezahlt und das Mietkautionskonto geschlossen.

Mit der Beseitigung der Hochwasserschäden auf dem Sportplatz in Uichteritz mit Ersatzneubau des Vereinsgebäudes in 2016 und der Fertigstellung des Vereinsgebäudes auf dem Sportplatz Röntgenweg im Wirtschaftsjahr 2017 können Instandsetzungen in den künftigen Wirtschaftsplanungen reduziert werden.

Die Probleme des Eigenbetriebes bei der Liquiditätssicherung wurden seither auf Grund der unausgeglichene Haushaltslage der Stadt Weißenfels mit den politischen Gremien beraten. Durch die Erträge aus Beteiligungen, die geplanten Zahlungen aus Kommunalen Sonderrechnungen der Stadt Weißenfels an den Eigenbetrieb sowie durch sonstige vertragliche Vereinbarungen zur Nutzung der Sporteinrichtungen der Stadt Weißenfels war die Liquidität des Eigenbetriebes 2016 gewährleistet.

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

Die Einrichtungen des Eigenbetriebes sind ihrer Bestimmung und ihrer Verwendung nach sämtlich verlustbringend. Zukünftige Verlustminderungen sind nur durch nachhaltige Investitionen, Erhebung von Nutzungsentgelten für die Überlassung der Sporteinrichtungen und des Kulturhauses sowie Beteiligungen der Nutzer an den Betriebskosten realisierbar.

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

Eine wesentliche Ertragsquelle zur Liquiditätssicherung des Sport- und Freizeitbetriebes sind die Dividenden aus der Stadtwerke Weißenfels GmbH. Die Erträge aus Beteiligungen an der Stadtwerke Weißenfels GmbH im Wirtschaftsjahr 2016 wurden durch Steuerbescheinigung der Stadtwerke Weißenfels GmbH ausgewiesen. Ebenso die Dividendenausschüttung der Envia AG. Trotz dieser Erträge weist der Eigenbetrieb 2016 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 490.521,38 aus.

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

Ein Bußgeldbescheid zur Schmutzwasserabgabe an die Stadt Weißenfels für den ehemaligen Zweckverband für Abwasserentsorgung Weißenfels könnte im Eigenbetrieb zur Verminderung oder Nichtzahlung von künftigen Gewinnausschüttungen der Stadtwerke Weißenfels GmbH als ehemaligen Betriebsführer der Kläranlage des ZAW führen.

Dieses Risiko muss ggf. in künftigen Wirtschaftsplanzeiträumen des Eigenbetriebes berücksichtigt werden.

Die sich aus der Übertragung der Sportstätten der Stadt Weißenfels an den Eigenbetrieb Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels ergebenden Verluste des Eigenbetriebes hinsichtlich der im Land Sachsen-Anhalt per Gesetz geregelten unentgeltlichen Nutzung der Sportstätten durch Vereine, werden durch regelmäßige Zuschusszahlungen aus dem Haushalt der Stadt Weißenfels im Rahmen kommunaler Sonderrechnungen ausgeglichen. Da die

Ausgaben zum Verlustausgleich in den Finanzplanungen der Stadt Weißenfels berücksichtigt sind, können akute wirtschaftliche und bestandsgefährdende Situationen für den Sport- und Freizeitbetrieb vermieden werden.

Der Eigenbetrieb löst die Rückstellungen für die Inanspruchnahme der Altersteilzeit im Wirtschaftsjahr 2018 vollständig auf, da der letzte Vertrag in 2018 ausläuft.

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

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

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

Es ist anzumerken, dass der Wirtschaftsplan 2017 ff. des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels kommunalrechtlich nicht genehmigt wurde und neu aufzustellen ist. Damit befindet sich der Eigenbetrieb bis zur Beschlussfassung des Stadtrates und Genehmigung durch die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde in der vorläufigen Haushaltsführung.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal des EB SFB [Anzahl der MA = Köpfe]	2016	2015
Mitarbeiter	25	25
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

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



Organe des EB SFB [Angaben in T€]	2016	2015
Geschäftsführung Betriebsausschuss	k.A. ---*	k.A. ---*

* 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: BRV AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
AKTIVA	83.841	81.768
Anlagevermögen	77.440	75.406
Immaterielle Vermögensgegenstände	698	720
Sachanlagen	76.737	74.686
Finanzanlagen	5	0
Umlaufvermögen	6.399	6.348
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.320	6.266
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.079	82
Rechnungsabgrenzungsposten	2	14
PASSIVA	83.841	81.768
Eigenkapital	3.179	2.794
Gezeichnetes Kapital	100	100
Allgemeine Rücklage	2.401	2.401
Gewinn-/Verlustvortrag	292	-49
Ausgleich aus dem Haushalt des Aufgabenträgers	0	56
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	386	284
Sonderposten für verrechenbare Abwasserabgabe	1.062	932
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	13.213	11.093
Empfangene Ertragszuschüsse	26.129	24.794
Rückstellungen	2.685	1.731
Verbindlichkeiten	37.573	40.424



Gewinn- und Verlustrechnung der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2016	31.12. 2015
Umsatzerlöse	7.743	7.345
sonstige betriebliche Erträge	548	452
Gesamterträge	8.291	7.796
Materialaufwand	1.880	1.842
Rohergebnis	6.411	5.954
Personalaufwand	1.454	1.450
Abschreibungen	2.866	1.857
sonstige betriebliche Aufwendungen	996	1.560
Betriebsergebnis (EBIT)	1.096	1.088
Zinsen und ähnliche Erträge	25	8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	734	810
Finanzergebnis	-709	-802
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	386	286
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	1	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	386	284

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Verwaltungsratssitzung: 17.10.2016
- Entlastung des Vorstandes: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: n.n.
- Ergebnisverwendung: Vortrag auf neue Rechnung

Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen der Abwasserbeseitigung Weißenfels

Die Abwasserbeseitigung Weißenfels – AöR (Abw WSF AöR) erfüllt die Aufgaben der Abwasserentsorgung im Entsorgungsgebiet der Stadt Weißenfels. Die Aufgabenwahrnehmung der Abwasserentsorgung gestaltet sich im Entsorgungsgebiet, in welchem ca. 41.576 Bürger wohnhaft sind, unterschiedlich. Im Kerngebiet der Stadt Weißenfels beinhaltet diese Aufgabe die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung für die Stadt Weißenfels sowie die Ortsteile Boraus, Burgwerben, Tagewerken, Reichardtswerben und Langendorf. Für die ebenfalls



2010 eingemeindeten Ortsteile Großkorbetha, Wengelsdorf, Schkortleben, Storkau, Markwerben, Uichteritz und Leißling wird ausschließlich die Aufgabe der Niederschlagswasserbeseitigung erledigt.

Für die eingemeindeten Ortsteile Großkorbetha, Wengelsdorf, Schkortleben, Storkau, Markwerben, Uichteritz und Leißling wurde das Anlagevermögen für die Niederschlagswasserbeseitigung bisher noch nicht auf die Abw WSF AöR übertragen.

Das Entsorgungsgebiet der Abw WSF AöR umfasst ein Kanalnetz von ca. 215 km Länge. Die Misch-, Regen- und Schmutzwasserkanäle haben Nennweiten von DN 200 bis DN 2.200. Zu den Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung sind neben den Kanälen auch noch andere Bauwerke zugehörig. Dazu zählen u.a.:

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

Seit 01.01.2014 arbeitet die AöR in den gegenwärtigen Organisationsstrukturen, jeweils mit zwei Mitarbeitern im Vorstandsbereich, fünf Mitarbeitern im kaufmännischen Bereich und 21 Mitarbeitern im technischen Bereich. Hier entfallen auf die Verwaltung fünf, das Kanalnetz sechs und die Kläranlage zehn Mitarbeiter.

Zum 01.01.2016 wurde der kaufmännische Bereich um eine Mitarbeiterin, zur Einführung des digitalen Posteingangs und -ausgangs und Umsetzung der digitalen Kundenakte, erweitert.

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 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 verschärft.

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

In 2016 wurden weitere 145 Bescheide mit einer Gesamtforderung in Höhe von 297 T€ ver-

anlagt. Auf Grund abgeschlossener Rechtsbehelfsverfahren wurde die Gesamtforderung aus 2015 und 2016 in 2016 um 439 T€ gemindert und valuiert zum 31.12.2016 bei 16.546 T€. Hiervon sind Beitragszahlungen zum 31.12.2016 in Höhe von 13.264 T€ eingegangen.

Die Satzung über die Erhebung von Gebühren und Erstattung von Kosten für die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes für Abwasserentsorgung Weißenfels ging 2013 an die Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR über und war vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2015 gültig. Zum Ende des Jahres 2015 wurde die Gebührenkalkulation neu erarbeitet und am 31.03.2016 vom Stadtrat der Stadt Weißenfels beschlossen. Aus rechtlichen Gründen musste die Beschlussfassung mehrfach wiederholt werden. Mit der Veröffentlichung am 20.04.2016 im Amtsblatt der Stadt Weißenfels ist die neue Gebührensatzung rückwirkend zum 01.01.2016 rechtswirksam. Die Veränderung zwischen den beiden Gebührenperioden, ist in nachstehender Tabelle erkennbar.

	Schmutzwasser 1	Schmutzwasser 2	Dezentral 1 (Fäkal-schlamm)	Dezentral 1 (Fäkalwasser)	Niederschlagswasser	Kanalbenutzungsgebühren
2015	2,03 €/m ³	1,81 €/m ³	55,51 €/m ³	13,87 €/m ³	0,64 €/m ³	1,44 €/m ³
2016	2,01 €/m ³	1,83 €/m ³	30,86 €/m ³	2,01 €/m ³	0,50 €/m ³	0,78 €/m ³

Die abgerechnete Schmutzwassermenge beträgt in 2016 ca. 2.541 Tm³ (2015 - 2.221 Tm³) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 320 m³ erhöht.

Die Einwohnerzahl des Entsorgungsgebietes beläuft sich zum 30.06.2016 auf 41.576 Einwohner, wobei 34.314 Einwohner auf das zentrale Anschlussgebiet entfallen.

Die Anzahl der zentral zu entsorgenden Hausanschlüsse im Entsorgungsgebiet der Abw WSF AöR, beläuft sich auf 6.519 Stück.

Geschäftsverlauf

Wesentliche Ergebnisse des Geschäftsjahres

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

Die zu entsorgenden Schmutzwassermengen liegen leicht über dem des Vorjahres. Die Abw WSF AöR geht davon aus, dass es sich bei den durchschnittlichen Trinkwasser- bzw. Verbrauchsmengen annähernd einpegelt. Die Entwicklung ist auch künftig maßgeblich davon abhängig, wie es der Stadt Weißenfels weiterhin gelingt, den Wohn-, Gewerbe- und Industriestandort Weißenfels weiter zu entwickeln. Die Ertragslage ist ausgewogen und mittelfristig stabil.

Grundstücks- und Anlagenbestand

Die Zugänge des Anlagevermögens 2016 mit 4.902 T€ liegen weit unter denen des Vorjahres, in welchem die drei Großprojekte (Erweiterung der Kläranlage, Regenüberlaufbecken 2 & 6) abgeschlossen wurden.

Die Entsorgung erfolgte über 6.519 Anschlüsse. Kanalnetz und Hausanschlüsse haben eine Gesamtlänge von 215 km. Der Anschlussgrad der Bevölkerung an der Kläranlage Weißenfels liegt im Jahr 2016 bei 98,70 %.

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. Mit der baulichen und kapazitiven Erweiterung der Kläranlage auf 125.000 EW wurde im Jahr 2014 begonnen und nun mehr in 2016 abgeschlossen. Die Erweiterung der Kläranlage sichert mittelfristig einen stabilen Anlagenbetrieb im Entsorgungsgebiet der Abwasserbeseitigung Weißenfels.

Die abwassertechnische Erschließung von Straßenzügen, die derzeit noch dezentral entsorgt werden, wurde 2016 auf der Grundlage des fortgeschriebenen und genehmigten ABK fortgesetzt. Parallel werden in 2016, die durch Hochwasser geschädigten Anlagen, vordringlich wieder hergestellt. Der Grad der zentralen Erschließung der Abwasserentsorgung ist mit ca. 98,70 % zu bewerten und ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig angewachsen.

Personal

Mitarbeiter [Anzahl der MA = Köpfe]	31.12. 2016	31.12. 2015
Kaufmännischer Bereich	5	5
Verwaltung	5	5
Technischer Bereich (KA, KN)	17	17
Bereich Vostand	2	2
Gesamt	29	29

Der Personalaufwand ist in 2016 gegenüber dem Vorjahr unwesentlich erhöht.

Personalkosten [Angaben in T€]	2016	2015
Löhne und Gehälter	1.201	1.190
pauschale Lohnsteuer	4	4
soziale Abgaben	206	216
Aufwendungen Altersvorsorge	43	40
Gesamt	1.454	1.450

Lage der Gesellschaft

Ertragslage

Im Vorjahresvergleich sind die Umsatzerlöse gestiegen. Das Jahresergebnis liegt über dem des Vorjahres.

Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus:

Umsatzerlöse [Angaben in T€]	2016	2015
Erlöse Verbrauchsabrechnung		
- Schmutzwasser	5.765	5.211
- Niederschlagswasser	1.082	1.093
- periodenfremde Erlöse	535	223
- Gebührenaussgleich	-734	61
Zwischensumme	6.648	6.588
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	748	417
Nebenerlöse	347	340
Gesamt	7.743	7.345

Der Jahresgewinn von 587 T€ (Vorjahr 284 T€) resultiert im Wesentlichen aus den periodenfremden Umsatzerlösen.

Vermögens- und Finanzlage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 2.073 T€ bzw. 2,5 % erhöht. Der Anstieg der Bilanzsumme ist auf der Aktivseite hauptsächlich auf die Investitionstätigkeit und auf der Passivseite auf Sonderposten für Investitionszuschüsse zurückzuführen.

Der Anteil des wirtschaftlichen Eigenkapitals (bilanzielles Eigenkapital plus Sonderposten und empfangene Ertragszuschüsse) beträgt zum Bilanzstichtag 52,2 % (Vorjahr 48,4 %).

Liquidität

Die Liquidität für die Aufgabenerfüllung, der Durchführung der geplanten Investitionen und der planmäßigen Tilgung der Kreditverbindlichkeiten war unter Inanspruchnahme des Kassenkredits gewährleistet. Der Liquiditätskredit verminderte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 82 T€ auf unter 1 T€ zum 31.12.2016. Es wird eingeschätzt, dass die Abw WSF AöR ihren planmäßigen Verpflichtungen auch im Jahr 2017 jederzeit nachkommen kann.

Die Tilgung der laufenden Kreditverbindlichkeiten erfolgte planmäßig.

Der Bestand des Finanzmittelfonds insbesondere, der Zahlungseingang von Fördermitteln, Forderungen gegenüber des Anstaltsträgers und offene Posten der Beitragserhebung soll zu Sondertilgungen von Investitionskrediten und zur Refinanzierung von Investitionen vorheriger Wirtschaftsjahre, die bislang nicht durch langfristiges Kapital untersetzt waren, eingesetzt werden. In 2016 wurde das kommunal verbürgte Darlehen (Bürgschaftskredit 2015) mit 4.666 T€ sondergetilgt und valuiert zum 31.12.2016 bei 700 T€ Restschuld.

Refinanzierung Tilgungsdefizit

In der Refinanzierung der Abschreibung und Abgänge von 2.868 T€ durch Auflösung von

Sonderposten in Höhe von 1.077 T€ und Abzug der regulären Tilgungsleistung von 1.879 T€, ergibt sich ein Tilgungsdefizit von 88 T€. Das Tilgungsdefizit soll aus Mitteln des Jahresüberschusses getragen werden. Der Kassenkredit soll hierdurch nicht belastet werden.

Entwicklung des Eigenkapitals

Entwicklung des Eigenkapitals [Angaben in T€]	31.12. 2015	Zugang/ Abgang	31.12. 2016
Stammkapital	100	0	100
Allgemeine Rücklage	2.401	0	2.401
Verlust/Gewinn	292	385	677

Das Wirtschaftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresgewinn von 587 T€ ab.

Entwicklung der Rückstellungen

Zum 31.12.2015 betrugen die Rückstellungen 1.731 T€. Unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von 485 T€, Auflösung in Höhe von 102 T€ und Zuführungen von 1.340 T€ belaufen sich die Rückstellungen zum 31.12.2016 auf 2.484 T€.

Chancen- und Risikobericht

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

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

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

Prognosebericht

Wir erwarten im Jahr 2017 Umsatzerlöse ohne Erträge aus der Auflösung der empfangenen Ertragszuschüsse in der Größenordnung von 7.213 T€. Es wird ein Jahresgewinn von 197 T€ prognostiziert. Für Investitionen wird ein Betrag in Höhe von 8.973 T€ angesetzt. Die Fi-

finanzierung erfolgt unterjährig durch eine Kassenkreditlinie von 5.000 T€ und soll im Wesentlichen durch Fördermittel sowie durch Baukostenzuschüsse finanziert werden. Damit liegen die prognostizierten Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau.

Das Investitionsgeschehen ist im Vergleich zu dem Vorjahr ansteigend.

Die Einwohnerstatistik und die Wirtschaftsdaten im Entsorgungsgebiet sind stabil und weisen einen leichten Anstieg aus. Eine analoge Entwicklung erwarten wir in der Umsatzentwicklung 2017. Mit der Fertigstellung der Erweiterung der Kläranlage konnten 2015 und 2016 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.

Um auch weiterhin stabile Kosten für die Abwasserentsorgung in Weißenfels zu gewährleisten, arbeitet die Abw WSF AöR gemeinsam mit der Stadt Weißenfels aktiv daran, mittelfristig einen Zusammenschluss mit einem oder mehreren Nachbarverbänden zu ermöglichen. Mit dem Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft LSA wurde im Herbst 2015 vereinbart einen solchen Zusammenschluss innerhalb der nächsten 5 Jahre zu realisieren.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der AB-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2016	2015
Mitarbeiter	29	28
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€]	2016	2015
Geschäftsführung Verwaltungsrat	k.A. 6	k.A. 6