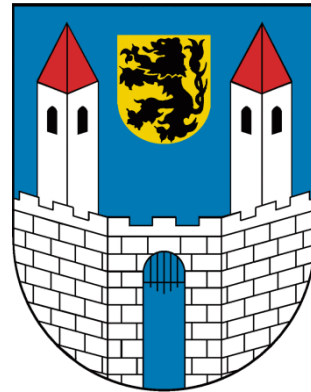


Stadt Weißenfels



BETEILIGUNGSBERICHT

- zum Geschäftsjahr 2017 -

Stand: 11.12.2018

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.....	50
Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels.....	55
KöSa GmbH Weißenfels	64
Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb	70
Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR.....	95



Abkürzungsverzeichnis

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



Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels

Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2017

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 ≥ 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. 2017	31.12. 2016
AKTIVA	67.969	65.844
Anlagevermögen	53.077	52.531
Immaterielle Vermögensgegenstände	43	58
Sachanlagen	52.984	52.423
Finanzanlagen	50	50
Umlaufvermögen	14.783	13.211
Vorräte/Vorratsvermögen	116	123
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.007	12.013
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.660	1.076
Rechnungsabgrenzungsposten	109	102
PASSIVA	67.969	65.844
Eigenkapital	25.254	24.825
Gezeichnetes Kapital	15.830	15.830
Kapitalrücklage	4	4
Gewinnrücklagen	5.391	4.010
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4.029	4.981
Bau- und Ertragszuschüsse	1.118	1.343
Rückstellungen	4.796	2.295
Verbindlichkeiten	35.178	35.813
Rechnungsabgrenzungsposten	1.622	1.568



Gewinn- und Verlustrechnung der SWW

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
Umsatzerlöse	55.969	56.596
Bestandsveränderungen	-6	-13
sonstige aktivierte Eigenleistungen	134	138
sonstige betriebliche Erträge	302	339
Gesamterträge	56.399	57.059
Materialaufwand	43.511	43.918
Rohergebnis	12.888	13.142
Personalaufwand	953	918
Abschreibungen	4.119	4.160
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.430	1.359
Betriebsergebnis (EBIT)	5.385	6.705
Erträge aus Beteiligungen	160	130
Erträge aus Gewinnabführung	2.184	544
Zinsen und ähnliche Erträge	18	20
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	646	537
Finanzergebnis	1.716	157
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.101	6.862
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.700	1.865
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	1.373	16
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	4.029	4.981

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum des Gesellschafterbeschlusses: 12.06.2018
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: invra Treuhand AG
- Ergebnisverwendung:
 - 1) 3.500 T€ Ausschüttung (gem. Anteile)
 - 2) 529 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.

Die Umstellung der Netzspannung von 15 kV auf 20 kV mit der Inbetriebnahme eines eigenen Umspannwerks zur Einspeisung aus der 110 kV Ebene war im Jahr 2017 grundsätzlich abgeschlossen. Nachdem im Wesentlichen in den Jahren 2015/2016 die Netzertüchtigung mit dem Abbau von Schwachstellen und die Erneuerung bzw. der Umbau von 38 Ortsnetztrafostationen vollzogen wurden, lagen die Aktivitäten im Stromnetz vor allem in der Erschließung des Baugebietes Weißenfels, „Seumestraße“ mit Mittelspannungs- und Niederspannungsnetzausbau. Darüber hinaus werden die planmäßige Erneuerung und der Ersatz von Mittelspannungskabeln fortgeführt.

Mit dem Audit im November 2017 wurde die bestehende Zertifizierung nach ISO 5001 bestätigt und das Zertifikat erneut erteilt. Damit erfolgte die zielgerichtete Fortsetzung der Erreichung der Energieeffizienzziele. Schwerpunkt der Arbeiten ist die Fortsetzung der Programme zur Erneuerung der Hausanschlussstationen in fernwärmeversorgten Immobilien sowie der bestehenden Fernwärmeversorgungsleitungen. Insbesondere das Versorgungsgebiet Weißenfels-Nord mit einem Fernwärmeleitungsbestand aus den 1960er Jahren wird über ein mehrjähriges Programm saniert.

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

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

Um weitere Wachstumsperspektiven aufzuzeigen, bewerben sich die Stadtwerke Weißenfels um auslaufende Konzessionen im Gas- und Strombereich. Für Investitionen in erneuerbare Energien ist in 2017 der Grundstein für den Erwerb von Anteilen an der Windpark Großkorbetha GmbH & Co. KG gelegt worden.

Die Digitalisierung der Energiewende steckt die Rahmenbedingungen zum Einsatz intelligenter Messsysteme (Smart-Meter) ab. Für den Messstellenbetrieb stellt dies eine neue Herausforderung dar. Der Einbau der Smart Meter erfolgt durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Dazu ist die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH Mitglied in einer Arbeitsgemeinschaft regionaler Versorger und weiterer Stadtwerke, um bei der Beschaffung und der Installation von intelligenten Messsystemen aus dieser Kooperation zu profitieren.

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

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

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Geschäftsverlauf und Lage

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Jahr 2016 um T€ 627 verringert und betragen nach Abzug der Stromsteuer und Energiesteuer T€ 55.969 (Vorjahr T€ 56.596). Auf die einzelnen Sparten entfallen Umsatzerlöse für Stromverkauf und Dienstleistung für das Stromnetz in Höhe von T€ 27.734 für Gasverkauf und Dienstleistung für das Gasnetz in Höhe von T€ 15.151, für Wasserverkauf T€ 6.127 für Wärmeverkauf T€ 4.308, für Dienstleistungen T€ 36 und sonstige Nebenerlöse T€ 2.613.

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



Strom

Verkaufsergebnisse

Der Stromverkauf liegt mit insgesamt 156,8 Mio kWh um 14,9 Mio kWh höher als im Vorjahr. Außerhalb unseres Konzessionsgebietes ist ein Zuwachs vor allem im Sonderkundenbereich zu verzeichnen. Der verstärkte Wettbewerb im Tarif- und Sonderkundenbereich setzt sich weiter fort. Der Online-Tarif über das Internet wird weiterhin sehr gut angenommen.

Der Umsatz beträgt nach Abzug der Stromsteuer T€ 27.128 (Vorjahr T€ 26.323). Die Steigerung lag mengenbedingt um T€ 1.411 über dem Vorjahr. Bei den Stromtarifen wurde zum 1. Februar 2017 der Grundpreis angepasst.

Stromsteuer

Die Stromsteuer wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Strom sind T€ 2.676 (Vorjahr T€ 2.417) Stromsteuer für das Geschäftsjahr 2017 an das Hauptzollamt abzuführen.

Strombezug

Der Stromeinkauf erfolgte im Jahr 2017 über einen Rahmenvertrag mit der envia Mitteldeutsche Energie AG. Weiterhin wurde der Strombedarf 2017 aus regenerativen Energien gedeckt. Für die Jahre 2018 bis 2020 sind Bandlieferungen mit verschiedenen Händlern vereinbart worden. Der mit der envia Mitteldeutsche Energie AG abgeschlossene Dienstleistungsvertrag zum Portfolio- und Bilanzkreismanagement endet im Jahr 2019.

Stromverteilung

Das Stromverteilungsnetz ist an die Tochtergesellschaft Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH verpachtet, die dieses betreibt. Die Stadtwerke Weißenfels erzielen Einnahmen aus Pacht- und Dienstleistungsentgelten, diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 478 wegen der Kürzung der Erlösobergrenze durch die Landesregulierungsbehörde für Elektrizität und Gas Sachsen-Anhalt verändert.

Erdgas

Verkaufsergebnisse

Der Erdgasverbrauch für Tarifkunden war um 1,3 Mio kWh witterungsbedingt niedriger als im Vorjahr. Im Sonderkundenbereich ist ein Rückgang um 16,4 Mio kWh auf 85,9 Mio kWh zu verzeichnen. Verträge mit verschiedenen Sonderkunden innerhalb und außerhalb des Konzessionsgebietes konnten nicht fortgeführt werden. Der Erdgasabsatz lag insgesamt mit

280,1 Mio kWh um 17,7 Mio kWh unter dem Vorjahr.

Der Umsatz beträgt T€ 15.073 (Vorjahr T€ 16.574) nach Abzug der Energiesteuer. Die Verringerung des Umsatzes um T€ 1.501 ist vor allem auf den mengenbedingten Rückgang im Sonderkundenbereich zurückzuführen. Die Gastarife sind zum 1. Januar 2017 auf Grund besserer Bezugskosten gesenkt worden.

Energiesteuer

Die Energiesteuer wurde entsprechend dem Energiesteuergesetz für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Gas sind T€ 1.777 (Vorjahr T€ 1.893) Energiesteuer für das Geschäftsjahr 2017 an das Hauptzollamt abzuführen.

Erdgasbezug

Seit 1. Oktober 2014 ist die Stadtwerke Weißenfels GmbH dem Bilanzkreis Bernburg beigetreten. Die Bilanzkreisführung erfolgt über einen Dienstleister. Für die Jahre 2017 bis 2022 wurden bei verschiedenen Händlern Blockprodukte gesichert. Zum Portfolioausgleich und für Mengenanpassungen bei der Nominierung ist ein Vertrag für Day-Ahead-Produkte abgeschlossen worden. Für Sonderkunden sind Festpreisangebote verhandelt worden.

Gasverteilung

Das Gasverteilungsnetz ist an die Tochtergesellschaft Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH verpachtet, die dieses betreibt. Die Stadtwerke Weißenfels erzielen Einnahmen aus Pacht- und Dienstleistungsentgelten, die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 30 gestiegen sind.

Wasser

Verkaufsergebnisse

Im Jahr 2017 wurden 3.623,2 Tm³ verkauft, das sind 83,7 Tm³ Trinkwasser weniger als im Vorjahr. Im Sonderkundenbereich wurden 73,8 Tm³ weniger als im Vorjahr verkauft. Der Absatz an Tarifkunden ist um 4,1 Tm³ und an Wiederverkäufer um 5,8 Tm³ ebenfalls gegenüber dem Vorjahr gesunken. Demzufolge ist der Umsatz aus der Wasserabgabe auf

T€ 6.127 um T€ 126 gegenüber dem Vorjahr (T€ 6.253) gesunken. Die Trinkwasserpreise sind seit dem 1. Januar 2013 konstant.

Wasserwerke

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

Fernwärme

Verkaufsergebnisse

Der Fernwärmeverkauf 2017 liegt mit 52,0 Mio kWh auf Vorjahresniveau. Der Umsatz beträgt T€ 4.308 (Vorjahr T€ 4.657) und hat sich gegenüber dem Vorjahr preisbedingt um T€ 349 verringert. Die Fernwärmepreise werden entsprechend der Preisgleitklausel in den Fernwärmelieferverträgen vierteljährlich angepasst.

Fernwärmeerzeugung

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

Dienstleistungen

Der Umsatz aus dem Dienstleistungsvertrag zur kaufmännischen und technischen Betriebsführung mit der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 420 verringert und beträgt T€ 3.656.

Geschäftsergebnis

Das EBIT (Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern) beträgt T€ 6.357 (Vorjahr T€ 7.363) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.006 verschlechtert. Nach Berücksichtigung des Zinsergebnisses und der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.029 (Vorjahr T€ 4.981).

Geschäftsprozesse

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

Investitionen und Finanzierung

Die durchgeführten Investitionen dienen dem Ausbau beziehungsweise der Erneuerung der Versorgungsanlagen in den erdgas- und wasserversorgten Kommunen sowie der wärmeversorgten Einrichtungen und im Stromnetz im Stadtgebiet Weißenfels. Sie betrugen insgesamt T€ 4.696 (Vorjahr T€ 4.780).

Von den Investitionen in das Anlagevermögen entfallen T€ 228 auf die Gasversorgung, T€ 2.132 auf die Wasserversorgung, T€ 1.203 auf die Stromversorgung, T€ 970 auf die

Wärmeversorgung und T€ 163 auf die gemeinsamen Bereiche.

Zur Finanzierung der Auszahlungen für Investitionen dienten im Berichtszeitraum aufgenommene Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 3.500. Die bestehenden Darlehen wurden planmäßig in Höhe von T€ 2.933 getilgt. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 584 auf T€ 1.660 erhöht.

Vermögenslage

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens (ohne Finanzanlagen) am Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 79,8 % auf 78,1 % gesunken. Die Eigenkapitalquote unter Hinzurechnung von zwei Dritteln der passivierten Bau- und Ertragszuschüsse ist von 39,1 % auf 38,3 % gesunken.

Rechnungsmäßiges Unbundling

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

Mitarbeiter

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 waren 16 Beschäftigte inklusive der Geschäftsführung im Unternehmen tätig. Das Durchschnittsalter Ende 2017 beträgt 48 Jahre. Der Personalaufwand in Höhe von T€ 953 liegt mit T€ 35 über dem Vorjahr.

Chancen- und Risikobericht

Chancenbericht

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

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

Über die Entwicklung und Umsetzung neuer Geschäftsfelder oder der Erweiterung des Netz-

gebietes werden gute Grundlagen zur Zukunftsfähigkeit des Unternehmens geschaffen.

Risikobericht

Risikomanagement

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

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

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

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

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

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. Februar 2013 und im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 4. März 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. Mai 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. Mai 2017 Gutachten eingereicht, mit welchen Sie ihre Rechtsauffassung begründen.

Das Landgericht Halle führte im 1. Halbjahr 2017 umfangreiche Zeugenbefragungen zur Aufklärung einzelner Sachverhalte durch. Nach mehreren Kammerterminen zeichnete sich eine

weitere Verfahrensdauer von bis zu 3 Jahren ab.

Das Landgericht Halle wies alle Beteiligten auf die Beendigung des Rechtsstreits durch Vergleich hin und bat um die ernsthafte Prüfung dieser Möglichkeit.

Infolge dieses Hinweises erarbeiteten die beteiligten Parteien einen Vergleichsentwurf, der am 7. Dezember 2017 zu einem gerichtlichen Vergleich führte. Der Vergleich stand unter dem Vorbehalt einer Widerspruchsfrist zum 9. März 2018.

Die Stadtwerke Weißenfels GmbH hat sich unter Einbeziehung eines Versicherers dem Vergleich angeschlossen. Kein weiterer Beteiligter hat einen Widerspruch zum Vergleich erklärt, so dass das Klageverfahren durch Vergleich rechtskräftig zum 9. März 2018 beendet wurde.

Regulierung

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

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

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

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

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

Preisänderungsrisiken

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

Prognosebericht

Die Stadtwerke Weißenfels werden auch im Jahr 2018 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 2018 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 2018 insgesamt T€ 8.167 investiert werden. Hiervon entfallen T€ 100 auf den Bau einer BHKW-Anlage am Standort in Weißenfels Beuditzstraße, T€ 435 auf die Erweiterung des Fernwärmenetzes für das Technische Rathaus und dem Bereich der Herderschule und T€ 881 auf Ersatzmaßnahmen im Fernwärmenetz. Im Bereich Trinkwasser werden Investitionen für die Netzstabilisierung sowie für Neubau- und Ersatzmaßnahmen in Netze und Hausanschlüsse in Höhe von T€ 3.019 getätigt. Im Strombereich werden insgesamt T€ 1.350 investiert. Für Ersatz- und Sanierungsinvestitionen in das Mittel- und Niederdrucknetz Gas werden T€ 1.172 investiert. Weiterhin erwerben die Stadtwerke Weißenfels einen Anteil am Windpark Großkorbetha, hierfür sind T€ 900 geplant. Für gemeinsame Bereiche sind T€ 310 geplant. Die Finanzierung soll aus Kreditaufnahmen und Eigenmitteln erfolgen.

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

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

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

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

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

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



2017 ist unseren Kunden ein Gasfestpreisprodukt „VOLLGAS“ für eine Laufzeit von 1 oder 2 Jahren angeboten worden. Es haben sich insgesamt 1.260 Kunden für das Festpreisprodukt entschieden.

Ziel ist es, trotz des enormen Kostendrucks die Akzeptanz und das betriebswirtschaftliche Ergebnis des Unternehmens durch Zuverlässigkeit, Service und Nähe in der Region weiter zu halten. Weiterhin werden in 2018 Kundenrückholaktionen gestartet, um die Umsätze des Unternehmens in den Bereichen Strom und Gas zu stärken.

Das geplante EBIT 2017 in Höhe von € 5,4 Mio hat sich auf € 6,4 Mio erhöht. Die Absatzmengen im Strom in Höhe von 160,5 Mio kWh liegen mit 8,4 Mio kWh über der prognostizierten Menge von 152,1 Mio kWh. Für Gas konnte die geplante Menge in Höhe von 267,4 Mio kWh wegen Neukundengewinnung außerhalb unseres Konzessionsgebietes um 12,7 Mio kWh auf 280,1 Mio kWh gesteigert werden. Im Wasser ist ein leichter Rückgang der geplanten Menge von 3.626,0 Tm³ um 2,8 Tm³ auf 3.623,2 Tm³ zu verzeichnen.

Im Jahr 2018 wird das geplante EBIT bei € 6,8 Mio erwartet. In der Planung der Stadtwerke Weißenfels GmbH 2018 sind die Absatzmengen für Strom in Höhe von 152,0 Mio kWh, für Gas in Höhe von 311,0 Mio kWh und für Wasser in Höhe von 3.607,0 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]	2017	2016
Mitarbeiter	16	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€]	2017	2016
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	15	15

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: WIBERA Wirtschaftsberatung AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
AKTIVA	7.476	5.043
Umlaufvermögen	5.787	3.389
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	5.195 591	3.370 19
Rechnungsabgrenzungsposten	1.690	1.654
PASSIVA	7.476	5.043
Eigenkapital	28	28
Gezeichnetes Kapital Gewinnrücklagen	25 3	25 3
Rückstellungen	2.431	1.180
Verbindlichkeiten	3.426	2.291
Rechnungsabgrenzungsposten	1.591	1.544

Gewinn- und Verlustrechnung der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
Umsatzerlöse	23.068	22.291
sonstige betriebliche Erträge	3	18
Gesamterträge	23.071	22.309
Materialaufwand	22.054	21.555
Rohergebnis	1.018	754
Personalaufwand	70	93
sonstige betriebliche Aufwendungen	83	109
Betriebsergebnis (EBIT)	865	552
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15	8
Finanzergebnis	-15	-8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	850	544
außerordentliche Erträge		
außerordentliche Aufwendungen		
außerordentliches Ergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	-1.334	
Aufgrund eines EAV abgeführter Gewinn	-2.184	-544
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	0

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 18.06.2018
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: invra Treuhand AG
- Ergebnisverwendung: Gewinnabführung an SWW (gem. EAV)



Grundlagen

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

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

Berichterstattungssysteme für Ist- und Planungsrechnungen verbinden zeitnah und zielorientiert strategische und operative Elemente. Zentrale Steuerungskennzahlen und Messgrößen zur Begutachtung der Wertentwicklung sind das Ergebnis nach 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 Strom für die 2. Regulierungsperiode ist im März 2017 abgeschlossen worden. Der Antrag auf Teilnahme am vereinfachten Verfahren gemäß Anreizregulierungsverordnung für die 2. Regulierungsperiode Gas ist für die Jahre 2013-2017 genehmigt worden, der Genehmigungsbescheid Gas für die 2. Regulierungsperiode liegt vor.

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

Der Antrag zum Genehmigungsverfahren 3. Regulierungsperiode Gas für die Jahre 2018-

2022 wurde in 2016 bei der Landesregulierungsbehörde für Elektrizität und Gas Sachsen-Anhalt eingereicht, eine Rückmeldung liegt noch nicht vor.

Geschäftsverlauf und Lage

Die Umsatzerlöse für die Stromnetznutzung in Höhe von T€ 16.945 (im Vorjahr T€ 15.940) und für die Gasnetznutzung in Höhe von T€ 5.936 (im Vorjahr T€ 5.950) basieren auf den genehmigten bzw. beantragten Netznutzungsentgelten der Landesregulierungsbehörde Sachsen-Anhalt. In den Umsatzerlösen sind Nebenerlöse in Höhe von T€ 187 (Strom T€ 139 und Gas T€ 48) enthalten.

Im Gasnetz wurde eine Menge in Höhe von 460,3 Mio kWh (im Vorjahr 455,1 Mio kWh) transportiert. Davon wurden für die Stadtwerke Weißenfels GmbH 338,0 Mio kWh (im Vorjahr 341,3 Mio kWh) und für fremde Händler 122,3 Mio kWh (im Vorjahr 113,8 Mio kWh) verteilt.

Insgesamt wurden 193,3 Mio kWh (im Vorjahr 192,9 Mio kWh) durch das Stromnetz geleitet. An die Stadtwerke Weißenfels wurden analog zum Vorjahr 103,0 Mio kWh und an fremde Händler 90,3 Mio kWh (im Vorjahr 89,9 Mio kWh) in Rechnung gestellt.

Die Umsatzerlöse im Bereich Gas haben sich im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich um insgesamt T€ 13 vermindert. Wegen höheren Mengen im Leistungszeitraum 2017 (T€ 208) und höheren Nachberechnungen für Vorjahre (T€ 274) ergaben sich höhere Umsatzerlöse für die Gasnetznutzung in Höhe von T€ 482 (in 2017 T€ 5.989, in 2016 T€ 5.507). Die Erlöse aus Mehr- und Mindermengen haben sich um T€ 496 vermindert.

Es ergaben sich im Geschäftsjahr mengenbedingt Mehrerlöse im Bereich Gas im Vergleich zu der genehmigten Erlösobergrenze in Höhe von T€ 656. Die Rückstellungen in Höhe von T€ 40 aus dem Regulierungskonto Gas für das Jahr 2011 sind zum 31.12.2017 in Anspruch genommen worden.

Die Umsatzerlöse im Bereich Strom erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt T€ 1.005. Im Wesentlichen resultierte das aus mengenbedingt höheren Erlösen für die Stromnetznutzung in Höhe von T€ 743.

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 und für 2017 in Höhe von T€ 706 gebildet. Es ergaben sich im Geschäftsjahr Mehrerlöse im Vergleich zu der genehmigten Erlösobergrenze in Höhe von T€ 685.

Geschäftsergebnis

Das Ergebnis vor Gewinnabführung beträgt T€ 2.184 (Vorjahr T€ 544) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.640 verbessert, davon sind T€ 1.348 außerordentliche Erstattungen aus der Betriebsprüfung der Jahre 2010 bis 2014 enthalten. Ohne diese Beträge ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von T€ 836, was somit über dem geplanten Ergebnis in Hö-

he von T€ 542 lag. Im Vorjahresvergleich (ohne Berücksichtigung des außerordentlichen Ertrages) ergibt sich eine Ergebnisverbesserung im Strom um T€ 670 und eine Ergebnisverschlechterung im Gas in Höhe von T€ 364.

Vermögens- und Finanzlage

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

Rechnungsmäßiges Unbundling

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

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

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Gegenüber dem Planansatz von 442,9 Mio kWh waren witterungsbedingt höhere Durchleitungsmengen Gas von 460,3 Mio kWh zu verzeichnen. Die Erwartungen der Stromdurchleitungsmenge für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 201,6 Mio kWh konnten mit 193,3 Mio kWh nicht ganz erreicht werden.

Unter den derzeitigen Planungsprämissen wird ein Ergebnis nach Steuern für das Jahr 2018 in Höhe von T€ 344 erwartet.

In der Planung der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH 2018 sind die durchgeleiteten Mengen für Strom in Höhe von 208,3 Mio kWh und für Gas in Höhe von 465,1 Mio kWh prognostiziert.

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

Die identifizierten Risiken sind in Form eines Risikoinventars tabellarisch zusammengefasst

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

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

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

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

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SWE [Anzahl der MA = Köpfe]	2017	2016
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€]	2017	2016
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. 2017	31.12. 2016
AKTIVA	4.255	4.292
Anlagevermögen	3.364	3.230
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.233	1.516
Sachanlagen	2.131	1.714
Umlaufvermögen	828	994
Vorräte/Vorratsvermögen	100	120
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	425	379
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	302	494
Rechnungsabgrenzungsposten	64	68
PASSIVA	4.255	4.292
Eigenkapital	1.486	1.344
Gezeichnetes Kapital	75	75
Gewinnrücklagen	700	600
Gewinn-/Verlustvortrag	89	79
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	622	590
Sonderposten	105	206
Rückstellungen	615	803
Verbindlichkeiten	2.050	1.939



Gewinn- und Verlustrechnung der SG-SAS

SG-SAS [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
Umsatzerlöse	14.508	14.369
sonstige betriebliche Erträge	395	349
Gesamterträge	14.903	14.718
Materialaufwand	928	918
Rohergebnis	13.975	13.800
Personalaufwand	9.865	9.786
Abschreibungen	1.251	1.140
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.001	1.979
Betriebsergebnis (EBIT)	858	894
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26	27
Finanzergebnis	-26	-27
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	833	867
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	200	265
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	11	12
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	622	590

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 29.08.2018
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft

für das Folgejahr:

- Ergebnisverwendung: invra Treuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
vollständige Ausschüttung an Gesellschafter



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 wird ständig weiterentwickelt. Die vorhandenen Produktpreise werden inhaltlich und kalkulatorisch aktualisiert.

Wirtschaftsbericht

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,9 % (Vorjahr 31,3 %). Das Anlagevermögen ist zu 44,2 % (Vorjahr 41,6 %) durch Eigenkapital finanziert.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Berichtszeitraum durchgängig gesichert.

Den Erträgen der SG SAS in Höhe von T€ 14.904 (Vorjahr T€ 14.718) stehen betriebliche

Aufwendungen (inkl. T€ 26 Zinsaufwandssaldo) in Höhe von T€ 14.071 (Vorjahr T€ 13.851) gegenüber.

Die Umsatzerlöse entfallen mit T€ 13.999 auf die Dienstleistungsverträge mit den Gesellschaftern, mit T€ 131 auf Materialverkäufe und mit T€ 378 auf andere Kunden. Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen mit den Gesellschaftern sind mengen- und preisbedingt um T€ 239 gestiegen. Demgegenüber stand im Wesentlichen eine Erhöhung der Personalaufwendungen um T€ 78, der Abschreibungen um T€ 110 sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T€ 22.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 200) und der sonstigen Steuern (T€ 11) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 622.

Die Anzahl der Mitarbeiter beträgt zum 31. Dezember 2017 186 Personen (ohne Auszubildende). Es befinden sich 24 Beschäftigte in der Ausbildung, davon siebzehn 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 Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2017 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]	2017	2016
Mitarbeiter	204	202
davon Auszubildende	20	22

Anlage II – Anhang – IV Belegschaft

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€]	2017	2016
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. 2017	31.12. 2016
AKTIVA	67.847	68.786
Anlagevermögen	58.681	61.278
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	58.160	60.757
Finanzanlagen	520	520
Umlaufvermögen	9.083	7.424
Vorräte/Vorratsvermögen	4.977	4.908
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	458	370
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	3.647	2.146
Rechnungsabgrenzungsposten	83	85
PASSIVA	67.847	68.786
Eigenkapital	17.740	16.282
Gezeichnetes Kapital	5.471	5.471
Kapitalrücklage	6.766	6.766
Gewinnrücklagen	547	547
Gewinn-/Verlustvortrag	3.498	2.854
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.458	643
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	5.467	5.633
Rückstellungen	181	181
Verbindlichkeiten	44.325	46.568
Rechnungsabgrenzungsposten	134	123



Gewinn- und Verlustrechnung der WWV

WWV [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
Umsatzerlöse	11.841	11.390
Bestandsveränderungen	43	241
sonstige betriebliche Erträge	289	423
Gesamterträge	12.173	12.054
Materialaufwand	4.831	5.458
Rohergebnis	7.342	6.596
Personalaufwand	1.001	985
Abschreibungen	2.265	2.281
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.121	982
Betriebsergebnis (EBIT)	2.955	2.348
Zinsen und ähnliche Erträge	11	18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.519	1.682
Finanzergebnis	-1.508	-1.665
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.447	684
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	28
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	-11	12
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.458	643

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 10.12.2018
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: DOMUS AG
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung

Lagebericht der Geschäftsführung

Grundlagen des Unternehmens

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



Die Gesellschaft hat zum Gegenstand eigene und fremde Wohnungen zu errichten und zu bewirtschaften mit dem Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsverversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in der Stadt Weißenfels zu ermöglichen.

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

Die Gesellschaft unterhält in allen Stadtteilen Wohnungsbestände. Der überwiegende Teil der Immobilien ist teilsaniert. In den nächsten 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. Zum Abbau des bestehenden Rückstaus wurde mit 2 Banken für den Zeitraum von 2 Jahren eine Tilgungsreduzierung für 4 Darlehen vereinbart. 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 02/2018))

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei und Finanzen/Versicherungen. Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,2 % nach + 2,8 % im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+ 2,9 %) sowie Information/Kommunikation (+ 3,9 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,5 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr).

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren

waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro.

Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 392 Mrd. gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich Ende 2016 (letzter verfügbarer Datenstand) auf 82,5 Mio. erhöht (+346.000 bzw. 0,4 %). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+978.000 bzw. +1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (-118.000). Ende 2016 lebten 9,2 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (+ 6,6 %) sowie 73,3 Mio. Deutsche (- 0,3 %). Der Ausländeranteil erhöhte sich von 10,5 % auf 11,2 %. Die Einwohnerzahl 2016 verteilte sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Bis Ende 2017 wird die Gesamtbevölkerung voraussichtlich auf rund 82,8 Mio. ansteigen.

Bevölkerungsentwicklung und Erwerbstätigkeit in Sachsen-Anhalt

Ende 2016 lebten in Sachsen-Anhalt 2.236.252 Einwohner, davon waren 1.133.798 weiblichen und 1.102.454 männlichen Geschlechts.

Die Einwohnerzahl Sachsens-Anhalts verringerte sich innerhalb eines Jahres um 9.218 Personen bzw. 0,4 %. Im Jahr 2015 wurde noch ein Bevölkerungszuwachs von 9.922 Personen (0,4 %) registriert.

Die Differenz zwischen Lebendgeborenen und Gestorbenen, auch als Geburtendefizit bezeichnet, stellte mit 13.361 Personen die Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang im

Jahr 2016 dar. Von Januar bis Dezember 2016 kamen nach vorläufigen Angaben 18.093 Kinder zur Welt, das waren 678 mehr als im Jahr 2015. Die Zahl der Gestorbenen verringerte sich um 915 auf 31.454. Die steigenden Geburtenzahlen konnten die Sterbefälle allerdings nicht kompensieren.

Außerdem wurden 63.683 Neu-Sachsen-Anhalter begrüßt. Das waren 10.610 weniger als im Vorjahr. Im gleichen Zeitraum verließen 59.062 Personen das Bundesland. Die Anzahl des Fortzugs aus Sachsen-Anhalt konnte im Jahr 2016 durch die Zuzugszahlen mehr als ausgeglichen werden. Der ermittelte Wanderungsgewinn von 4.621 Personen fiel aber im Vergleich zum Vorjahr (24.464 Personen) erheblich geringer aus.

Am Jahresende 2016 lebten 2.137.671 deutsche und 98.581 ausländische Personen in Sachsen-Anhalt. Der Ausländeranteil erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 3,9 auf 4,4 % und lag damit weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rund 11 %.

Auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise verlief die Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich. Nur die Universitätsstädte Magdeburg und Halle (Saale) verzeichneten Bevölkerungsgewinne von 1,0 bzw. 0,4 Prozent. In allen Landkreisen und der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau wurden Bevölkerungsrückgänge registriert. Die größten Verluste hatten die Landkreise Mansfeld-Südharz (- 1,2 %), Altmarkkreis Salzwedel und Salzlandkreis (je - 1,1 %) sowie Anhalt-Bitterfeld

(- 1,0 %). Einwohnerreichste Stadt Sachsens-Anhalts war die Landeshauptstadt Magdeburg mit 238.136 Personen knapp gefolgt von der kreisfreien Stadt Halle (Saale) mit 238.005 Personen.

Im Jahresdurchschnitt 2017 gab es nach ersten vorläufigen Berechnungen in Sachsen-Anhalt 1.009,7 Tausend Erwerbstätige. Das waren 900 Personen (+ 0,1 %) mehr als im Vorjahr.

Dabei erhöhte sich nur die Arbeitnehmerzahl, während die Zahl der Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen rückläufig war. Der Anstieg bei den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern beruhte auf der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (+ 1,1 %). Die marginale Beschäftigung nahm dagegen weiter ab.

Wohnungsbestand in Sachsen-Anhalt

In Sachsen-Anhalt gab es am Jahresende 2016 insgesamt 1.286.207 Wohnungen. Damit ging der vorhandene Wohnungsbestand binnen Jahresfrist um 75 Wohnungen zurück.

Anhand aktueller Ergebnisse aus der jährlichen Wohnungsbestandsfortschreibung standen je 1.000 Einwohner 573 Wohnungen zur Verfügung.

Eine durchschnittliche Wohnung verfügte über 4,1 Räume einschließlich Küche und ist 80,3 m² groß. Die verfügbare Wohnfläche je Einwohner betrug 46,0 m².

Gleichzeitig hielt auch 2016 die Verschiebung des Wohngebäudebestandes (Ende 2016: 572.914 Wohngebäude) in Richtung Einfamilienhäuser an. Während die Zahl der Einfamilienhäuser um 1.873 auf 404.156 Gebäude stieg, war es bei den Zweifamilienhäusern ein kleines Plus von 59 Einheiten auf 71.211 Gebäude. Dagegen nahm die Anzahl der Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen um 178 auf 97.199 Gebäude ab.

Am geringsten ist der Anteil der Einfamilienhäuser in den beiden größten Städten des Landes: In Halle (Saale) beträgt der Anteil 49,0 % und in der Landeshauptstadt Magdeburg 57,8 %. Der höchste Eigenheimanteil besteht in den Landkreisen Jerichower Land und Altmarkkreis Salzwedel mit mehr als 77 %.

Von Januar bis September 2017 wurden in Sachsen-Anhalt 3.510 zum Bau freigegebene Hochbauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau registriert. Das waren 190 Bauvorhaben weniger als in den ersten 9 Monaten des Vorjahres. Dabei umfasste diese Zahl sowohl Baugenehmigungen als auch Fälle aus dem Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dank steigender Bautätigkeit bei Maßnahmen im Bestand nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen jedoch zu.

Insgesamt wurden in Sachsen-Anhalt 4.000 Wohnungen (+ 8,0 %) zum Bau freigegeben. Die wichtigste Sparte innerhalb des Wohnungsbaus bildet der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen 1.739 Wohnungen entstehen sollen (- 4,1 %). Die Schaffung von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen nahm um 0,8 % zu. Zusätzliche 1.210 Wohnungen werden in dieser Kategorie gebaut. Darüber hinaus wurde die Entstehung von weiteren 1.028 Wohnungen (+ 56,5 %) durch Um- und Ausbaumaßnahmen vorgesehen. Außerdem sollen 23 Wohnungen in neuen Gebäuden entstehen, die überwiegend Nichtwohnzwecken dienen.

Situation und Rahmenbedingungen der WWV

Auch im Jahr 2017 stand der Prozess der Bereinigung des Immobilienportfolios durch gezielte Verkäufe im Focus. Die Reduzierung des Portfolios an unsanierten Altbaubeständen bedarf auch in den folgenden Jahren gezielter Maßnahmen, um eine Reduzierung für die Gesellschaft und damit Umverteilung auf Investoren zu erreichen. Die Nachfrage zu einzelnen Liegenschaften ist da, jedoch gehen wir davon aus, dass das Interesse vorrangig auf Grund der sehr niedrigen Verkaufspreise geweckt wird. Eine Veräußerung derartiger Immobilien ist -unter besonderer Berücksichtigung der Interessen der Stadt Weißenfels- immer an eine 3 bis 4-jährige Sanierungsverpflichtung für Maßnahmen an Dach und Fach unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Auflagen gekoppelt. Immobilien des Altbaubestandes, die im Besitz der WWV für spätere Entwicklungsmaßnahmen verbleiben, sind in der Substanz gesichert.

Die günstigen Rahmenbedingungen führten auch zu einer erhöhten Nachfrage bei den im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen. Auch bei den erzielten Erlösen ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zu den Vorjahren zu verzeichnen. Im Jahr 2017 wurden 9 Eigentumswohnungen veräußert.

Durch den Ankauf von 2 Eigentumswohnungen wurde eine Eigentümergemeinschaft von 48 Wohnungen aufgelöst und dem Verwaltungsbestand der WWV zugeordnet. Diese Maßnahmen wurden mit dem Unternehmenskonzept beschlossen, um Wohnungseigentümergemeinschaften mit Kleinstbeteiligungen und keinen weiteren Vermarktungs-Chancen (Bsp. Veräußerung von 2-Raum-Wohnungen) zu bereinigen. Weiterhin wurden die Objekte Nikolaistraße 3-7 und 31-37 verkauft.

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 2017 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 48 Wohnungen im laufenden Geschäftsjahr gekündigt. Die Wohnungsrückgaben gestalteten sich äußerst schwierig und endeten im gerichtlichen Verfahren hinsichtlich der Geltendmachung der Ausführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen und der Schadensersatzansprüche der WVV aus der unsachgemäßen Nutzung.

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

Ein Trend der in 2015 begann und sich im Jahr 2017 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“. So konnte im Geschäftsjahr 2017 eine weitere Etage umgenutzt und umgebaut und der AWO für die Unterbringung von Mädchengruppen und jungen Muttis zur Verfügung gestellt werden.

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. Der Umbau von 2 Testwohnungen von 3-Raum auf 2-Raum mit veränderten Grundrissen der Bäder und Küche wurde abgeschlossen und die beiden Wohnungen sind vermietet. Für das Bauprojekt Rückbau und ebenerdige Erschließung der Objekte Hardenbergstraße 5-8 und 9-16 im Jahr 2018 sind weitere Wohnungen zum Umbau vorgesehen.

Eine ähnliche Grundrissänderung, hier jedoch in Kombination mit der Zusammenlegung einer 2-Raum und einer 3-Raum-Wohnung sind für das Jahr 2018 im Stadtteil West vorgesehen und bereits geplant.

Erfolgsfaktor ist und bleibt ein gezieltes und strategisch ausgerichtetes kontinuierliches Marketing, dessen Umsetzung auf Grund krankheitsbedingter Ausfälle im Jahr 2017 hinter den Erwartungen zurück blieb.

Grundsteine für eine Stabilisierung in der Unternehmensentwicklung ist neben der Reduzierung des Verschuldungsgrades auch die konsequente Orientierung an den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mieter/Kunden und die Umsetzung der machbaren und möglichen Veränderungen im Bestand, um das Wohnungsangebot vielfältiger zu gestalten. Richtlinie für das ganze Unternehmen muss zwingend die Unternehmenskultur als Dienstleister, ganz nach unserem Leitbild „WVV – mehr als wohnen“ sein.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf war geprägt von den positiven Einflüssen der Nutzungsentschädigungen, zu zahlen durch den Burgenlandkreis, wegen nicht vertragsgerechter Wohnungsrückgaben. Das Ziel, den unzureichenden Grad der Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsausstattungen abzubauen, um so den Marktanschluss zu behalten und zu sichern, hat die WWV auch im Jahr 2017 verfolgt. Das Investitionsvolumen rein zu Lasten der WWV konnte auf Grund der Inanspruchnahme der Zuschussförderung für Wohnungsmodernisierungen des Landes Sachsen-Anhalt deutlich reduziert werden ohne bei der Anzahl der Wohnungen Abstriche machen zu müssen.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2017 verwaltete die WWV folgenden eigenen Hausbesitz sowie fremde Mieteinheiten:

Bewirtschaftung [Angaben in Stck.]	WWV-Eigentum	WWV Garagen, Stellpl.	WEG-Verwaltung	Fremdverwaltung	Fremdv. Garagen, Stellpl.	Gesamt
Bestand am 31.12.2016	3.324	266	398	462	3.001	7.451
Zugang sonstiges	2		8	60		70
Zugang Garagen/Stellplätze					25	25
Abgang durch Abriss						0
Abgang sonstiges				21		21
Abgang durch Verkauf	64		2		81	147
Bestand am 31.12.2017	3.262	266	404	501	2.945	7.378

Von den 3.262 verwalteten Wohnungen im eigenen Bestand sind 2.453 Wohnungen vermietet. Der Leerstand im vermietbaren Kernbestand beträgt 18,1 %. Auf den unsanierten Altbau entfällt ein Leerstand von 98,2 %. Die Leerstandsquote des Unternehmens betrug Ende 2017 24,8 %.

Nach 2 Jahren in Folge mit positivem Saldo zwischen den Kündigungen und der Zahl der Neuvermietungen ist im Geschäftsjahr 2017 wieder ein Defizit in Höhe von -103 Verträgen zu verzeichnen. Darin enthalten sind 48 Kündigungen des Burgenlandkreises. Auch die 10 Verträge mit dem Bundeswehrrdienstleistungszentrum wurden im laufenden Geschäftsjahr beendet

Um künftig wieder einen positiven Zuwachs zu generieren, sind erneut Veränderungen im Bereich der Vermietung vorgesehen. Die derzeitigen Akquisitionsmaßnahmen reichen in keiner Weise aus, um Zuwächse zu gewinnen. Der derzeitigen Entwicklung, dem Agieren wie eine Behörde, wird die Geschäftsführung mit entsprechenden Veränderungen entgegenwirken.

Hauptgründe für die Beendigung von Mietverhältnissen waren auch in 2017 der Umzug des

Mieters in ein Alten- bzw. Pflegeheim oder der Tod des Mieters.

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

Insgesamt stellt sich die Mietenentwicklung folgendermaßen dar:

Mietentwicklung [Angaben in T€]	2017	2016
Mieteinnahmen	9.240	9.082
Gewerbemieteinnahmen	490	500
Möbeleinbauten	88	85
Stellplätze/Garagen	67	51
Erlösschmälerung	1.603	1.497
Ertragsverzicht Sonderrabatt	20	28
Mietminderung	6	15
Gesamt	8.256	8.178

Bautätigkeit

In 2017 wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen:

- Modernisierung und Herrichtung von ca. 80 Wohnungen zur Vermietung
- Umnutzung und Umbau einer Etage für die AWO
- Renovierung zahlreicher Treppenhäuser
- Vorbereitung des Projektes Teilrückbau und ebenerdige Erschließung der Gebäude Hardenbergstraße 5-8 und 9-16 inkl. Beantragung der Fördermittel
- Vorbereitung des Projektes Aufzugsanbau an den Gebäuden Südring 94-96 und 42-44 und O.-Schlag-Straße 24-28 inkl. Fördermittelanträge

Für die Umsetzung der für 2018 geplanten Maßnahmen (Teilrückbau von 2 Etagen der Hardenbergstraße 5-8 und 9-16 sowie ebenerdige Erschließung der beiden Gebäude) sieht das Unternehmenskonzept die Ansparung der erforderlichen finanziellen Mittel vor. Dies erfolgte im laufenden Geschäftsjahr, so dass die Umsetzung der Maßnahmen in 2018 aus eigenen Mitteln gesichert ist. Nicht im Unternehmenskonzept enthalten war der nachträgliche Anbau von Aufzügen an 3 Gebäuden. In Anbetracht des Förderprogramms des Landes Sachsen-Anhalt zur Barriere-Reduzierung in Wohngebäuden und der Möglichkeit, den Aufwand der Maßnahmen mit 50 % gefördert zu bekommen, erfolgte die Entscheidung, diese Maßnahmen im Jahr 2018 umzusetzen. Diese Förderung reduziert den künftigen finanziellen Aufwand pro Mietpartei von ca. 110 Euro/Monat auf ca. 55 Euro pro Monat.

Eine sinnvolle Maßnahme, die sonst in keiner Weise wirtschaftlich darstellbar wäre, wird so für eine ausgewählte Mieterschaft möglich.

Neben der Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten durch das Land Sachsen-Anhalt er-

möglichst auch die noch in 2018 geltende Tilgungsreduzierung für 4 Darlehen die Umsetzung der Bauvorhaben.

Darstellung der Lage des Unternehmens

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

Das Anlagevermögen beträgt T€ 58.681. Es wird durch T€ 20.474 Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) gedeckt.

Der langfristige Fremdkapitalanteil beträgt T€ 40.143. Als Fremdkapitaldienst erbrachte das Unternehmen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen von T€ 1.519 und Tilgungsleistungen von T€ 2.228.

Das Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) an der Bilanzsumme betrug 30,2 %.

Liquide Mittel in Höhe von T€ 3.647 standen dem Unternehmen am 31.12.2017 zur Disposition.

Vermögenslage

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	2016	2017	2018	2019	2020
Sachanlagen	61.278	58.681	56.411	54.141	51.871
Eigenkapital	19.098	20.474	20.644	21.992	23.306
Verb. ggü. Kreditinstituten	42.302	40.143	37.540	34.492	31.326
Eigenkapitalquote in %	27,8	30,2	31,4	33,9	36,5
Liquide Mittel	2.146	3.647	2.996	2.904	2.752

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 und Teilrückbaumaßnahmen in den Gebäuden Hardenbergstraße 5-8 und 9-16 sowie Auf-

zugsanbauten in 3 weiteren Gebäuden geplant, was zu einer deutlichen Reduzierung führt. Weiterhin steht das Unternehmen zur Überbrückung von finanziellen Engpässen bei der Umsetzung der Seumesiedlung dem Tochterunternehmen WeiWo zur Überbrückung zur Verfügung.

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 WWV, hinsichtlich der Erhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2016	2017	2018	2019	2020
Anfangsbestand	3.037	2.146	3.647	2.996	2.904
Cashflow	2.924	3.723	2.952	3.618	3.584
Veränderung sonstige Aktiva/Passiva	-888	6	-1.249	-662	-570
Tilgung Kredite	2.927	2.228	2.354	3.048	3.166
Endbestand	2.146	3.647	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:	1.458.196,36 €
<u>Abschreibungen auf Sachanlagen:</u>	<u>2.265.233,99 €</u>
Cash-Flow:	3.723.430,35 €

Ertragslage

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in € bzw. %]	2017 in €	2017 in %
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	11.354.773	93,6%
Erlöse aus Betreuung	390.984	3,2%
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	0	0,0%
Erlöse aus anderen L+L	94.792	0,8%
Sonstige betriebliche Erlöse	288.943	2,4%
Gesamt	12.129.492	100,0%

Für die Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für eigene Wohnungsbestände, Fremd- und WEG-Verwaltung wurden in 2017 23 Mitarbeiter in Vollzeit beschäftigt. Eine Mitarbeiterin beendete zum 30.11. durch Eintritt in den Ruhestand ihr Arbeitsverhältnis und eine Mitarbeiterin befindet sich seit Juli 2017 im Mutterschutz, so dass am 31.12.2017 22 Mitarbeiter und ein Auszubildender das Team der WWV bilden.

Aufgrund der Altersstruktur der WWV ist ein erhöhter Personalbestand von rund 22 Mitarbeitern für die nächsten 5 Jahre erforderlich. Zum einen scheiden weitere 3 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 €]	2017	2016
Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben	1.001.139	984.746
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.120.678	982.150
Zwischensumme	2.121.818	1.966.896
Abschreibung Geschäftsausstattung	71.039	77.018
Gesamt	2.192.857	2.043.914

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 2017 50 % (Vorjahr 54 %) der Nettomieten. Hier konnten die Effekte der Prolongationen für die Schaffung einer Entlastung zu Gunsten der Liquidität im Berichtsjahr genutzt werden.

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

für die 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 Kapitaldienst von ca. 50 % der Istmiete 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 Festschreibungs-ende wie folgt fällig: In den kommenden Jahren werden die Darlehen mit einem Restkapital zum Festschreibungs-ende 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. Gespräche zur Strukturierung des haftenden Immobilienbestandes und die Zuordnung von Immobilienbeständen zu einzelnen Darlehen waren bisher nicht erfolgreich. Mit der weiteren kontinuierlichen Reduzierung des Volumens durch Tilgungsleistungen und einer parallel stattfindenden Modernisierung der Bestände und damit Erhöhung der Beleihungswerte, werden diese Gespräche im kommenden Geschäftsjahr erneut mit den Banken gesucht.

Das ausgelaufene Swap-Darlehen in Höhe von 5.429.923,27 Euro mit einem ehemaligen Zinssatz von 4,98 % ist jetzt bei einer Laufzeit von 10 Jahren zu einem Zinssatz von 1,45 % und einer Tilgung von 5 % in 2017 bei der Nord LB prolongiert worden.

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

Die Wohnungsunternehmen planen für das Jahr 2018 ein Investitionsvolumen in Höhe von ca. 600 Mio. Euro. Differenziert nach den Gegebenheiten der in Sachsen-Anhalt vorhandenen unterschiedlichen Wohnungsmärkte wird hauptsächlich in die Erhaltung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes, aber auch in den Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten investiert werden. Formen des altersgerechten Wohnens und Maßnahmen zur Energieeffizienz bleiben Investitionsschwerpunkte. Mit einem prognostizierten durchschnittlichen Mietpreis von 4,95 Euro/m² werden die Mietpreise auch 2018 ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis widerspiegeln. 2018 werden gerade auch für Menschen mit geringem Einkommen preisgünstige Wohnungen in guter Qualität zur Verfügung gestellt.

Der Stadtumbau in Sachsen-Anhalt ist eine Erfolgsgeschichte. Dazu haben nicht nur die abgerissenen Wohnungen, sondern ebenso die gleichzeitigen Aufwertungen in den Wohnquartieren beigetragen. Der Bund hat mit der Aufstockung der Förderung 2018 eine verlässliche politische Perspektive für Land, Kommune und Wohnungswirtschaft geschaffen. Diese Mittelzusage muss nun von der neuen Regierung im Bundeshaushalt 2018 bestätigt 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 noch stärker in den Mittelpunkt gerückt werden.

Der Klimaschutz und die Energieeffizienz sind seit vielen Jahren Leitthemen der Unternehmensführung. Seit 1990 haben schätzungsweise über 8 Mrd. Euro Investitionen in die Wohnungsbestände 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. Das passt nicht zum politischen Ziel, bezahlbares Wohnen zu sichern und neue bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Der notwendige Abriss und die Aufwertung von Wohnungsbeständen werden durch verschiedene Programme unterstützt, erfreulicherweise jetzt auch durch Zuschussprogramme, die insbesondere für die, die vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung, sinnvolle Barriere-Reduzierung der Wohnungen wichtig sind.

Mit Blick auf die neue Legislaturperiode im Bund ist für unsere Branche wichtig:

1. Verlässliche Förderprogramme

Neben der Sicherstellung der finanziellen Mittel für die Städtebauförderung zählt hierzu auch die Wohnraumförderung, insbesondere deren Fortsetzung über das Jahr 2019 hinaus.

Dazu kommt eine kontinuierliche Anpassung des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft an veränderte Marktbedingungen und eine Klimakomponente in beiden Systemen, die es Menschen mit wenig Geld ermöglicht, in energetisch sanierten Wohnungen zu wohnen.

2. Starke ländliche Räume

Mit Ausnahme der Großstädte Magdeburg und Halle werden alle Landkreise in Sachsen-Anhalt und Dessau-Roßlau in den nächsten Jahren Einwohner verlieren. In der Folge wird der Wohnungsleerstand wieder steigen. Grundlegende Strategie aller Ebenen des Staates und der Politik muss es daher sein, die Infrastruktur in strukturschwachen Regionen zu sichern und so auch in ländlichen Räumen lebendige Zentren zu erhalten. Wohnungspolitisches Denken der letzten Jahre hat sich auf Bundesebene zu einseitig auf die Wohnungsknappheit in den Metropolregionen verengt. Die Aufmerksamkeit muss stärker auf die schrumpfenden Regionen gerichtet werden. Der unverändert anhaltende Bevölkerungsrückgang, flächendeckend in Sachsen-Anhalt, erfordert andere Maßnahmen (z. B. Abrissförderung) als in den Ballungsgebieten. Die sich jetzt abzeichnende Entwicklung mit steigendem Leerstand darf die Existenz von Wohnungsunternehmen nicht gefährden.

3. Bezahlbarer Klimaschutz

Die Klimaziele der Bundesregierung gehen von einer weiteren Erhöhung der derzeitigen Sanierungsraten aus. Das kann nur gelingen, wenn alle Wohnungseigentümer ins Boot geholt werden. Eine politisch diskutierte Verbesserung der steuerlichen Abschreibung wirkt nur in einem Teilsegment des Wohnungsmarktes. Besser, weil sie für alle wirkt, ist eine Investitionszulage (Vorschlag 15 Prozent der begünstigten Investitionsaufwendungen). Die Einführung einer Investitionszulage für Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Gebäuden ist zudem einfach und praktikabel in der Anwendung. Sie führt zu mehr Investitionen und verringert Mieterhöhungen nach Sanierung wesentlich.

4. Zuhause im Alter gestalten

Ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter wollen bei uns bis ins hohe Alter nach dem Grundsatz „Daheim statt Heim“ in ihrer Wohnung bleiben. Dazu müssen Barrieren in bestehenden Wohnungen weiter abgebaut werden und die Wohnung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“, als Gesundheits- und Pflegestandort gestärkt werden. Neben der Erweiterung des Kataloges gemäß § 555b BGB um barrierearme Modernisierungsmaßnahmen muss der Bund das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ weiter verbessern. Weiter sind geeignete technische Assistenzsysteme in das Leistungsrecht der Kranken- und Pflegekassen aufzunehmen.

Im „Glücks-Atlas“ ist die Zufriedenheit mit dem Wohnen/Freizeit in Sachsen-Anhalt besser als im deutschlandweiten Durchschnitt. Insofern haben die Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften bisher bei der Wohnraumversorgung offensichtlich vieles richtiggemacht und dies sollte fortgesetzt werden.

Der Abbau des Modernisierungsrückstaus in unseren Wohnungen, mit dem wir 2013 begonnen haben, wurde auch in 2017 fortgesetzt. Auch der künftige Schwerpunkt liegt auf der Herichtung einer zeitgemäßen Ausstattung unter Berücksichtigung der baulichen Möglichkeiten und des tatsächlichen Bedarfs. Altersgerechte Anpassungen stehen dabei weiterhin im Focus. Auch die eingeschränkten Möglichkeiten der Grundrissveränderungen werden genutzt, da dadurch das Mietwohnungsangebot der WVV vielfältiger wird und Massebestände

an 3-Raum- und 2-Raum-WE mit gleichen Zuschnitten abgebaut werden.

Das Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Herrichtung leerstehenden Wohnraums wurde dazu im Jahr 2017 genutzt, was den finanziellen Aufwand der WVV halbierte. Auch für das Jahr 2018 werden wir dieses Förderprogramm nutzen.

Der Erfolgsfaktor der Kontinuität in der Werbe- und Öffentlichkeitsarbeit muss zwingend verbessert werden. Das hohe Defizit aus Kündigungen und Anschlussmietverträgen des Jahres 2017 resultiert auch aus fehlenden Marketing- und Werbeangeboten.

Auch 2017 führte die Strategie, jede Vermietungsanfrage individuell zu betrachten und Angebote im Bestand zu bauen, zum Erfolg. So konnten 11 Wohnungen für die AWO als gesonderte Mieteinheit umgestaltet und langfristig vermietet werden.

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. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung des Jahres 2017 übersteigen die Planzahlen um rund 234 T€. Grund hierfür sind die Nutzungsentschädigungen, die der Burgenlandkreis auf Grund nicht fristgemäßer und unzureichender Wohnungsrückgaben nach Nutzungsbeendigung noch zu zahlen hatte.

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 2017 beträgt der Tilgungsanteil im Vergleich zur Höhe der Abschreibungen 98,3 % (Vorjahr 98,6 %). Für die Bereitstellung der vereinbarten Tilgung wenden wir 27,9 % (Vorjahr 27,4 %) 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 Kapitalsdienst aufzuwenden sein.

Prognose GuV [Angaben in €]	Ist 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.354.773	11.000.000	10.880.000	10.760.000
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0
b) aus anderen Lief. und Leistungen	94.792	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	390.984	375.000	375.000	375.000
	11.840.549	11.375.000	11.255.000	11.135.000
2. Bestandsveränderungen	43.382	0	0	0
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	288.943	150.000	150.000	150.000
5. Aufw. für bezogene Lief. und Leistungen				
a) Betriebskosten	3.498.003	3.510.000	3.510.000	3.510.000
b) Instandhaltungskosten	1.332.576	2.100.000	1.400.000	1.400.000
	4.830.579	5.610.000	4.910.000	4.910.000
6. Rohergebnis	7.342.295	5.915.000	6.495.000	6.375.000
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	823.628	860.000	860.000	860.000
b) soz. Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	177.512	157.000	157.000	157.000
	1.001.140	1.017.000	1.017.000	1.017.000
8. Abschreibungen				
a) auf das Anlagevermögen	2.265.233	2.270.000	2.270.000	2.270.000
b) außerplanmäßige Abschreibung	0	500.000	0	0
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.120.678	720.000	800.000	800.000
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.107	6.000	7.500	7.500
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.519.455	1.244.000	1.067.000	980.700
12. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	1.446.896	170.000	1.348.500	1.314.800
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag				
14. sonstige Steuern	-11.300	400	400	400
15. Verschmelzungsgewinn				
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.458.196	169.600	1.348.100	1.314.400

Der Jahresüberschuss in 2018 reduziert sich deutlich, da in der Planung Teilrückbau- und Aufwertungsmaßnahmen von 2 Plattenbaugebäuden im Wohngebiet Kugelberg und der Anbau von Aufzugsanlagen an 3 weiteren Gebäuden enthalten sind. Wobei die Aufwertungs- und Modernisierungsmaßnahmen aktivierungsfähige Maßnahmen darstellen, der Teilrückbau jedoch vollständig im Aufwand enthalten ist. Die Umsetzung der Maßnahmen ist ohne Fremdkapital vorgesehen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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. die Hälfte 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. Hauptpartner bei der dauerhaften Etablierung von Bürgern aus anderen EU-Staaten ist die Stadt Weißenfels und die Firma Tönnies. Die Suche nach geeigneten Arbeitskräften verlagerte sich für uns deutlich spürbar weiter nach Südosteuropa und bedeutet für uns als Vermieter einen erheblichen Mehraufwand bei der Vermittlung im Zusammenleben in den Wohnungsbeständen.

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 nicht gegeben. Um das Risiko aus derartigen Vermietungen für das Unternehmen klar abzugrenzen, erfolgen diese Vermietungen ausschließlich zu den geforderten Kostensätzen oder gar nicht.

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.

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. Eine Veräußerung erfolgt nur mit einer grundbuchlich gesicherten Sanierungsverpflichtung für den Käufer.

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

ma 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 werden, 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 WVV 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 WVV 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 WVV 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. Ein Unternehmenskonzept ist als Grundlage der Neugründung in Arbeit, so dass mit der Umsetzung des Vorhabens im 4. Quartal zu rechnen ist.

Im Jahr 2021 sollen die Altbauten Große Burgstraße 16 und 18 gemäß Unternehmenskonzept saniert werden. Dies erstmals nach 10 Jahren der Konsolidierung unter Einsatz neuen Fremdkapitals. Dieses Vorhaben könnte sich ggf. zeitlich zu Gunsten der Sanierung der Judenstraße 5 in Kombination mit der Errichtung von Neubauten auf dem Gelände Judenstraße 1 und 3 verschieben.

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 auch weiterhin mit einem Anstieg des Leerstandes durch weitere Kündigungen zu rechnen ist.
- Das Hauptrisiko liegt in der Stabilisierung und der künftigen Entwicklung des Mieterbestandes. Um der bisherigen Entwicklung hinsichtlich der Zunahme des Leerstandes aufgrund fehlender marktgerechter Wohnungsangebote entgegenzuwirken, war und ist die zeitgemäße Herrichtung der Wohnungsausstattungen insbesondere Hauptaufgabe der Jahre 2017 und 2018. Um der hohen Anzahl der unsanierten Wohnungen und dem damit verbundenen finanziellen Aufwand zu begegnen, hat die Gesellschaft das Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Herrichtung leerstehenden Wohnraums in Anspruch ge-

nommen. Dadurch konnte die finanzielle Belastung des Unternehmens halbiert werden. 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. Diese Vereinbarungen enden 2018.

- Die hohen Anteile an ALG II-Haushalten bei der Neuvermietung zeigen, dass insbesondere die Wohnungsgesellschaften die Wohnversorgung der ALG II-Haushalte gewährleisten. Damit verbunden sind eine Reihe von besonderen Aufgaben und Anforderungen an ein Wohnungsunternehmen, wie die teilweise erforderliche Betreuung dieser Mieterschaft. Die Versorgung dieses Personenkreises mit Wohnraum führt auf Grund der definierten Sätze der Kosten der Unterkunft zu erheblichen Schwierigkeiten, da die Marktentwicklung bei der Ermittlung und Fortschreibung der KdU-Sätze vollständig unberücksichtigt bleibt. Mit Blick auf die ältere Mieterschaft bereitet uns dieses Vorgehen besondere Sorgen, schließt man doch diesen Personenkreis von zeitgemäßem Wohnraum aus, denn für 4,60 Kaltmiete und rund 1,17 Betriebskosten (jeweils pro m² und Monat) sind Aufzüge und altersgerechte Umbauten nicht finanzierbar.
- 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 sollte ein Ende haben. 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 Weißenfelder Wohnungsmarkt nicht gegeben ist.
- In Anbetracht schwieriger Haushaltslagen beim Gesellschafter ergeben sich weitere Risiken in einer sich ändernden Geschäftspolitik. Ein wichtiger und richtiger Schritt war die Bestätigung des Konsolidierungsprozesses mit dem Schwerpunkt Schuldenabbau durch den Beschluss des Aufsichtsrates. Nun gilt es diesen konsequent umzusetzen mit der Hoffnung, dass der Gesellschafter die notwendige Konsolidierung und Konzentration auf

die Sicherung des Kerngeschäftes akzeptiert und aktiv mit trägt.

- Die Umsetzung neuer Projekte, die der Gesellschafter dem Unternehmen überträgt, müssen zwingend einen positiven wirtschaftlichen Beitrag zur Gesundung des Unternehmens leisten. Weitere defizitäre Objekte kann sich die Gesellschaft unter Berücksichtigung der angespannten wirtschaftlichen Lage und des bestehenden Rückstaus im Kernbestand nicht leisten. Oberstes Entscheidungskriterium muss die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft sein.
- Die Chancen für die Entwicklung der Gesellschaft werden weiterhin in Zuwächse und der Stabilität im eigenen Geschäftsfeld gesehen. Der begonnene Weg neue Wohnformen im Kernbestand zu entwickeln und umzusetzen war bisher ein Erfolgsmodell. Auch die Schaffung neuer Wohnungen im vorhandenen Bestand ist ein guter Ansatz großzügige Grundrisse zum fairen Preis anzubieten.
Durch diese vielen Einzelmaßnahmen ist eine Änderung des Wohnungsangebotes zwar nur in kleinen Schritten möglich, aber sie ist möglich und dies mit einem überschaubaren Kostenaufwand im eigenen Bestand.
- Der in 2012 und 2013 begonnene Weg des strategischen Abverkaufes des Altbaubestandes blieb auf dem niedrigen Vorjahresniveau. Auch in 2017 wurden 2 Objekte veräußert. Die an den Kauf gekoppelte Sanierungsverpflichtung erweist sich hinsichtlich eines zügigen Abverkaufes des Altbaubestandes als hinderlich, jedoch auch als alternativlos. Hier sind die Interessen des Gesellschafters und der Gesellschaft deckungsgleich, mit dem Verkauf nicht nur einen Käufer, sondern einen Investor zu finden.

Hauptaufgabe der Geschäftsführung ist es, bei allen Wünschen des Gesellschafters den durch den Aufsichtsrat definierten und beschlossenen Weg des konsequenten Schuldenabbaus unter Berücksichtigung einer ausreichenden Liquidität zum Erhalt der Gebäudesubstanz und der Marktfähigkeit konsequent weiterzuverfolgen. Genau dieses Vorgehen sichert die Leistungsfähigkeit der WWV für künftige Projekte zu deren Umsetzung dann auch wieder Fremdmittel in Ansatz gebracht werden können.

Der eingeschlagene Weg der Konsolidierung der Gesellschaft ist die Grundlage für eine wirtschaftliche Stabilisierung der WWV sowie die langfristige Sicherung des Unternehmens und damit alternativlos.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der WWW [Anzahl der MA = Köpfe]	2017	2016
Mitarbeiter	22	22
davon Auszubildende	1	1

Bezüge der Organe

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

Organe der WWW [Angaben in T€]	2017	2016
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	15	15



Parken Weißenfels GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
AKTIVA	1.013	1.121
Anlagevermögen	878	990
Sachanlagen	878	990
Umlaufvermögen	135	130
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	39	40
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	96	90
PASSIVA	1.013	1.121
Eigenkapital	204	199
Gezeichnetes Kapital	50	50
Kapitalrücklage	144	162
Gewinn-/Verlustvortrag	5	-18
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5	5
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	591	667
Rückstellungen	13	13
Verbindlichkeiten	124	157
Rechnungsabgrenzungsposten	81	84



Gewinn- und Verlustrechnung der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
Umsatzerlöse	67	69
sonstige betriebliche Erträge	76	76
Gesamterträge	144	145
Materialaufwand	9	10
Rohergebnis	134	136
Personalaufwand	7	7
Abschreibungen	112	112
sonstige betriebliche Aufwendungen	35	37
Betriebsergebnis (EBIT)	-19	-20
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10	11
Finanzergebnis	-10	-11
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-29	-31
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	4	4
Erträge aus Verlustübernahme	39	40
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	5	5

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 10.12.2018
- 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 2017 stellt sich im Einzelnen – getrennt nach Dauerparkern und Kurzzeitparkern – wie folgt dar:

Dauerparker:

17 der 139 Dauerparkplätze waren zum 31.12.2017 nicht vermietet. Somit ist der Leerstand im laufenden Geschäftsjahr auf insgesamt 12,2 % gestiegen (9 nicht vermietete Stellplätze per 31.12.2016 - 6,5 % Leerstand und 14 nicht vermietet per 31.12.2015 – 10,1 %).

Kurzzeitparker:

Bei den Kurzzeitparkern war in 2017 eine Steigerung der Einnahmen festzustellen. Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die Entwicklung der Einnahmen bei Dauer- und Kurzzeitparkern.

Einnahmen durch [Angaben in T€ bzw. %]	2017	2016	Veränderung
Dauerparker	37	40	-5,8%
Kurzzeitparker	4	4	2,8%

Die Jahresumsätze 2017 (ohne Umsätze aus der Vermietung an die WWV) sind mit insgesamt 41.687,94 Euro im Parkhaus im Vergleich zum Vorjahr (43.854,27 Euro) deutlich rückläufig.

Parkplatz Klosterstraße:

Der in 2012 errichtete Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, wovon zum Jahresende 2017 zwei Stellplätze nicht vermietet waren. Die Erlöse in 2017 beliefen sich auf 11.263,86 Euro und liegen somit auf dem Niveau des Vorjahreswertes.

Parkplatz Max-Lingner-Straße:

Der Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, die zum 31.12.2017 analog dem Vorjahr vollständig vermietet waren. Die Erlöse in 2017 beliefen sich auf 6.750,40 Euro und liegen damit 552,04 Euro über dem Vorjahreswert. Grund hierfür ist eine Erhöhung der Stellplatzmieten, die in 2017 durchgeführt wurde.

Geschäftsverlauf

Die Einnahmen aus Dauerparkern sind im laufenden Geschäftsjahr rückläufig. Grund hierfür ist der Anstieg des Leerstandes von 6,5 % (2016) auf 12,2 % in 2017.

Es ist festzustellen, dass das Parkhaus ungeachtet des steigenden Leerstandes gut von Weißenfeler Bürgern und Gästen angenommen wird. Dies belegt auch der Umsatzanstieg bei den Kurzzeitparkern. Ein ausgeglichenes Bewirtschaftungsergebnis kann aber auch in den Folgejahren nicht sichergestellt werden. Zum einen reichen die Parkgebühren der Dauerparker in der Höhe nicht zur Kostendeckung aus und zum anderen stehen in direkter Marktnähe zahlreiche deutlich attraktivere, weil näher gelegene Parkplätze zur Verfügung.

Eine weitere Optimierung der Bewirtschaftungskosten, insbesondere des Aufwandes für die Reinigung und Pflege des Parkhauses ist nicht zu erwarten. Hier erfolgte durch die Neuausschreibung und Optimierung des Reinigungsrhythmus dieser Leistung und einer objektkonkreten Aufgabendefinition eine erhebliche Reduzierung des Aufwandes. Im Jahr 2017 wurden für Reinigungsleistungen 6.325,56 Euro aufgewandt (vgl. 2014 – 21.880,16 Euro).

Jahresergebnis

Die Gesellschaft erzielt im Jahr 2017 ein Jahresergebnis in Höhe von 5.404,66 Euro (vor Verlustausgleich der Stadt Jahresfehlbetrag in Höhe von 33.380,58 EUR), welcher die wesentliche Kennzahl der Gesellschaft ist.

Lage und voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft/Risikobericht

Die Sachanlagen betragen TEUR 877,7. Sie werden durch TEUR 204,0 Eigenkapital, TEUR 590,9 Sonderposten für Investitionszuschüsse und ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 115,0 gedeckt. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme beträgt 20,1 %. Liquide Mittel in Höhe von TEUR 96,2 standen dem Unternehmen zur Disposition.

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

Die Nutzung des Parkplatzes in der Klosterstraße beinhaltet eine vertraglich fixierte Rückbauverpflichtung. Hierfür wurde eine Rückstellung gebildet. Ob die Höhe der gebildeten Rückstellung für den Aufwand der vertraglich fixierten Rückbauverpflichtung auskömmlich ist, kann erst durch eine entsprechende Angebotseinholung am Markt geprüft werden. 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 2018 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]	2017	2016
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€]	2017	2016
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
AKTIVA	9.690	9.697
Anlagevermögen	7.323	7.655
Sachanlagen	7.323	7.655
Umlaufvermögen	2.366	2.041
Vorräte/Vorratsvermögen	1.763	1.174
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16	14
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	587	852
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
PASSIVA	9.690	9.697
Eigenkapital	4.659	4.580
Gezeichnetes Kapital	128	128
Gewinnrücklagen	4.374	4.335
Gewinn-/Verlustvortrag	78	39
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	80	78
Rückstellungen	109	14
Verbindlichkeiten	4.914	5.096
Rechnungsabgrenzungsposten	7	8



Gewinn- und Verlustrechnung der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
Umsatzerlöse	2.014	1.259
Bestandsveränderungen	758	106
sonstige betriebliche Erträge	178	2
Gesamterträge	2.949	1.367
Materialaufwand	2.290	699
Rohergebnis	659	668
Personalaufwand	14	14
Abschreibungen	301	300
sonstige betriebliche Aufwendungen	102	90
Betriebsergebnis (EBIT)	242	264
Zinsen und ähnliche Erträge	0	4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	163	174
Finanzergebnis	-163	-170
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	80	95
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	0	17
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	80	78

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 10.12.2018
- 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 WVV



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

Das Unternehmen vermietet und verwaltet ausschließlich in ihrem Eigentum stehende Wohnungen, deren Standorte sich ausschließlich in Weißenfels befinden. Sie besitzt 260 Wohnungen in 37 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.

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

Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand der WeiWo zeichnet sich durch kleinteilige Strukturen in bevorzugten Wohnlagen aus. Trotz der allgegenwärtig zu spürenden Folgen des demografischen Wandels und der unzureichenden Maßnahmen zur Bereinigung des Wohnungsmarktes in Weißenfels erfreut sich der Wohnungsbestand der WeiWo einer steigenden Nachfrage. Das niedrige Leerstandsniveau konnte von 2016 (9,1 %) zu 2017 8,1 % nochmals verbessert werden. Gründe hierfür sind in der Anpassung der Wohnungsausstattungen an die Mieterwünsche und die optische Aufwertung der Immobilien durch Neugestaltung der Außenanlagen und Gestaltung der allgemeinen Mietbereiche zu suchen.

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

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

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

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.

Auf einer Fläche von 21.700 m² entstanden im laufenden Geschäftsjahr 20 individuell bebaubare Baufelder zur Errichtung einer Wohnbebauung durch Dritte, wovon bis 31.12.2017 10 veräußert waren. Auf zwei weiteren Flächen des Wohngebietes mit einer Größe von insgesamt 3.426 m² errichtet die WeiWo 7 Reihenhäuser mit 3 unterschiedlichen Grundrissen,

vorrangig zur Veräußerung. Auf einer weiteren Teilfläche wurde ein Parkplatz geschaffen, der zusätzliche Parkkapazitäten für die künftigen Nutzer bietet. Für Erschließung der Siedlung investierte das Unternehmen ca. 756 T€. Die Erschließungsmaßnahmen waren am 01.10.2017 abgeschlossen. Die verbleibende Teilfläche von 6.200 m² wird auf Grund der Lage nicht bebaut. Sie dient als Fläche für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und wird im Bestand der WeiWo verbleiben.



Mit dem Hochbau wurde planmäßig im September 2017 begonnen. Die 7 Reihenhäuser mit Flächen von 95, 125, und 155 m² werden vorrangig zum Zweck der Veräußerung errichtet. Die Gesamtinvestitionen für den Hochbau belaufen sich auf 1.750 T€. Die Finanzierung erfolgt ausschließlich aus eigenen Mitteln.



Für die weitere Vermarktung der restlichen Bauflächen wurde die Sparkasse Burgenlandkreis gebunden.

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Objekte Am Kugelberg 19 und 21 mit je 2 Wohnungen sowie die Damaschkestraße 15 mit einer Wohnung veräußert.

Geschäftsergebnis

Marktstellung und Wettbewerbssituation

Am 31.12.2017 verwaltete die WeiWo GmbH folgenden eigenen Hausbesitz:

Bestand am 01.01.2017:	265
Zugang:	0
Verkauf:	5
<u>Abgang sonstiges:</u>	<u>0</u>
Bestand am 31.12.2017:	260

Von den 260 Wohnungen sind 260 vollsaniert bzw. teilsaniert und 1 Wohnung unsaniert. Der Leerstand des Unternehmens beträgt 8,1 %, das sind 21 Wohnungen. Der Leerstand hat sich gegenüber 2016 um den Leerstand von 3 Wohnungen verringert. Größere Forderungsausfälle sind in Zukunft nicht zu erwarten.

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in € bzw. %]	2017 in €	2017 in %
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1.275.177	58,2%
Sonstige betriebliche Erlöse	916.177	41,8%
Gesamt	2.191.354	100,0%

Darstellung der Lage

Vermögenslage

Die Sachanlagen betragen T€ 7.323. Sie werden durch T€ 4.659 Eigenkapital gedeckt. Fremdkapital musste in Höhe von T€ 2.664 erbracht werden. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme betrug 48,09 %. Liquide Mittel in Höhe von T€ 587 standen dem Unternehmen

zur Disposition.

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	Ist 2015	Ist 2016	Ist 2017	Plan 2018	Plan 2019
Sachanlagen	7.794	7.655	7.323	7.028	6.733
Eigenkapital	4.501	4.580	4.659	4.678	4.697
Verb. ggü. Kreditinstituten	4.916	4.656	4.377	4.101	3.816
Eigenkapitalquote in %	45,7	47,2	48,1	48,2	48,3
Liquide Mittel	972	852	587	50	79

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 2021 dargestellt.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2017	2018	2019	2020	2021
Anfangsbestand	852	587	50	145	230
Cashflow	380	380	380	380	380
Tilgung Kredite	-268	-276	-285	-295	-306
Verkaufserlöse	1.038	464	0	0	0
Veränderungen sonst. Aktiva/Passiva	92	0	0	0	0
Investitionen	-1.507	-1.105	0	0	0
Endbestand	587	50	145	230	304

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 31.12.2017	Ende Zinsfest- schreibung	Restkapital zum Festschrei- bungsende
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	598.053,06	30.09.2024	213.725,53
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	149.441,64	30.08.2027	108.024,98
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	525.605,51	30.01.2019	503.874,40
DKB Bank AG	3.104.226,36	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 2017 (79.915,47 Euro), welches die wesentliche Kennzahl des Unternehmen ist, resultiert aus der Stabilisierung der Mieteinnahmen durch einen konstant niedrigen Leerstand und ein gutes Niveau bei den Anschlussverträgen. Dies ist aber nur nach vorheriger Instandsetzung der Wohnungen zur Erreichung einer zeitgemäßen Ausstattung erzielbar. Dadurch konnten die Erträge im laufenden Geschäftsjahr um ca. 16.000,- Euro auf 1.275 T€ gesteigert werden.

Der Verkauf der 10 Baufelder im Bereich des Bauprojektes Seumesiedlung erzielte Verkaufserlöse in Höhe von 738,1 T€. Den erzielten Verkaufspreisen stehen Bestandsminderungen von 603 T€ und eine Rückstellung für zu erwartenden Restarbeiten in Höhe von 95 T€ gegenüber. Der Gewinn aus den Verkäufen beläuft sich somit auf 40,1 T€.

Jahresgewinn: 79.915,47 €

Abschreibungen auf Sachanlagen: 300.631,34 €

Cash-Flow: 380.546,81 €

Unternehmensentwicklung

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

Durch die Neuausrichtung bei der Entwicklung und Erschließung des Projektes „Seumesiedlung“ war es zwingend angezeigt, die eingeschlagene Richtung zu verlassen und zunächst

das Projekt nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und den Bedürfnissen des Weißenfelder Wohnungsmarktes zu überarbeiten und auszurichten. Im Ergebnis ist ein Wohngebiet entstanden, was ohne gravierende Auflagen individuell bebaubar ist. Die aktuellen Vermarktungsergebnisse, derzeit sind 14 der 20 Baufelder verkauft, stimmen uns äußerst optimistisch hinsichtlich des vollständigen Flächenverkaufs im Jahr 2018.

In 2017 wurde neben der vollständigen Erschließung des Geländes auch mit der Errichtung der geplanten 7 Reihenhäuser begonnen. Im Zuge der Ausschreibung der Arbeiten wurde deutlich, dass die Kosten von den geplanten Ansätzen erheblich abweichen, so dass der 2. Bauabschnitt, der die Errichtung weiterer 6 Reihenhäuser vorsah, bereits verworfen wurde. Die Errichtung der 7 Häuser umfasst aktuell ein Investitionsvolumen von 1.750 T€. Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens „Seumesiedlung“ erfolgt aus eigenen Mitteln.

Die weitere Erhöhung des Ausstattungsgrades von leerstehenden Wohnungen und auch die Veränderung von Grundrissen, bleibt Hauptthema auch im Geschäftsjahr 2018. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die notwendigen Erneuerungen der Außenanlagen. Diese sind in Teilen kostenintensiv, da zahlreiche Grundstücke der WeiWo hohe Geländesprünge aufweisen, die durch Stützwände terrassiert werden müssen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

- Das Hauptrisiko liegt in der weiteren Entwicklung des Mieterbestandes. In 2017 konnte erneut ein Zuwachs an Mietverträgen akquiriert werden. Gründe hierfür sind gezielte Marketing- und Werbemaßnahmen der WWV, wovon auch die WeiWo profitiert. Auch die Reaktion auf Kundenwünsche durch Wohnungszusammenlegungen und Änderung von Ausstattungsgraden und Investitionen und die Gestaltung der allgemeinen Mietbereiche führten zu einer konstanten Vermietungslage. Hauptgründe für ausgesprochene Kündigungen im Geschäftsjahr 2017 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 3 Jahren einen Anstieg des Leerstandes um 10 bis 15 %-Punkte in den nächsten 15 Jahren. Dadurch verschärft sich zunehmend der Wettbewerb im Segment Wohnraum. Diese Entwicklung wird auch maßgeblich durch die Politik der Stadt bestimmt werden. Durch die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in den Randgebieten werden die innerstädtischen Lagen geschwächt.
- Über die o. g. Entwicklung hinaus kann eine weitere Zunahme des Leerstandes aufgrund fehlender, marktgerechter Wohnungsangebote erfolgen. Bezahlbare Qualität und die Ausstattung werden zukünftig schon in Anbetracht einer Zunahme der Bevölkerung im Alter von 60+ entscheidende Kriterien sein.

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

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 im Zusammenhang einer 2. Sanierung der Gebäude nach der Wende, erforderlich werden. 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 WeiWo ergeben, beispielsweise bei der Übertragung von Projekten, die keinen wirtschaftlichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Gesellschaft leisten. Projekte, bei denen keine Gewinne erzielbar sind, sind nur im begrenzten Umfang durch die Gesellschaft als Beitrag zur Stadtentwicklung, leistbar.

Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 19,0.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der Weiwo [Anzahl der MA = Köpfe]	2017	2016
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€]	2017	2016
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

KöSa GmbH Weißenfels

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: Herr Kai Jajk (Kooperationspartner der Connex Gruppe)
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der KöSa

KöSa [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
AKTIVA	380	595
Anlagevermögen	75	80
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	75	80
Umlaufvermögen	300	510
Vorräte/Vorratsvermögen	23	77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25	2
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	252	430
Rechnungsabgrenzungsposten	5	6
PASSIVA	380	595
Eigenkapital	240	338
Gezeichnetes Kapital	33	33
Gewinn-/Verlustvortrag	304	404
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-98	-100
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	71	75
Rückstellungen	12	84
Verbindlichkeiten	58	99



Gewinn- und Verlustrechnung der KöSa

KöSa [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
Umsatzerlöse	184	155
Bestandsveränderungen	-54	33
sonstige betriebliche Erträge	33	22
Gesamterträge	163	210
Materialaufwand	9	10
Rohergebnis	154	200
Personalaufwand	130	179
Abschreibungen	4	7
sonstige betriebliche Aufwendungen	116	113
Betriebsergebnis (EBIT)	-97	-99
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0
Finanzergebnis	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-97	-98
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	1	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-98	-99

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 22.06.2018
- 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 2017 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 2017 gesichert.

Am 01.01.2017 waren 52 Arbeitnehmer/ Beschäftigte und am 31.12.2017 waren 35 Arbeitnehmer/ Beschäftigte tätig. Durchschnittlich waren 41 Arbeitnehmer/ Beschäftigte im Jahr 2017 in der KöSa GmbH beschäftigt.

Der Frauenanteil in den Fördermaßnahmen im Jahr 2017 lag bei 62,2%.

13 Fördermaßnahmen mit 114 Arbeitnehmer/ Beschäftigten mit unterschiedlicher Maßnahmedauer wurden 2017 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€]	2017	2016	Delta
Betriebsergebnis	-96,6	-98,5	1,9
Zinsergebnis	0,0	-0,1	0,1
Steuerergebnis	-1,1	-1,1	0,0
Jahresergebnis	-97,7	-99,7	2,0

Das Geschäftsjahr 2017 wurde mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 97.655,42 Euro beendet. Damit reduziert sich das Eigenkapital der Gesellschaft um diesen Betrag.

Gesellschafterzuschüsse wurden auch im Jahr 2017 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€]	2017	2016	Delta
Aktiva			
Anlagevermögen	75,5	79,5	-4,0
kurzfristige Vermögenswerte	53,0	84,7	-31,7
liquide Mittel	251,8	430,4	-178,6
Passiva			
Eigenkapital	240,1	337,8	-97,7
Verbindlichkeiten	57,8	98,3	-40,5
Rückstellungen	11,6	83,9	-72,3
Sonderposten	70,5	74,6	-4,1
Bilanzsumme	380,1	594,6	-214,5

Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus auf den Kennziffern – Personal-kostenzuschüsse, 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 Förder-gelder 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]	2017	2016
Mitarbeiter	41	48
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€]	2017	2016
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. 2017	31.12. 2016
AKTIVA	28.274	28.793
Anlagevermögen	25.573	25.939
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	17.651	18.017
Finanzanlagen	7.922	7.922
Umlaufvermögen	2.692	2.849
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.092	707
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.601	2.142
Rechnungsabgrenzungsposten	9	5
PASSIVA	28.274	28.793
Eigenkapital	21.873	21.985
Gezeichnetes Kapital	125	125
Kapitalrücklage	21.961	21.961
Gewinn-/Verlustvortrag	390	390
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-602	-491
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	2.419	2.487
Rückstellungen	117	256
Verbindlichkeiten	3.847	4.059
Rechnungsabgrenzungsposten	17	5



Gewinn- und Verlustrechnung des EB SFB

EB SFB [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
Umsatzerlöse	1.391	1.354
sonstige betriebliche Erträge	301	436
Gesamterträge	1.692	1.791
Materialaufwand	922	976
Rohergebnis	770	814
Personalaufwand	1.146	1.147
Abschreibungen	801	682
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.054	1.100
Betriebsergebnis (EBIT)	-2.231	-2.115
Erträge aus Beteiligungen	1.817	1.767
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	114	121
Finanzergebnis	1.702	1.647
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-529	-468
außerordentliche Erträge	0	0
außerordentliches Ergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	66	23
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	8	0
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-602	-491

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Stadtratssitzung: 30.08.2018
- 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 2017 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 Stadiongelände

seit 2004

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

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 zum 01.01.2010 übertragene 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) am Sportplatz in Borau

seit 2014

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

seit 2016

Kauf Grundstück Borau - Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Sportplatz

Fertigstellung des Ersatzneubaus Vereinsgebäude Uichteritz im Rahmen der Hochwasserschadensbeseitigung

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

Änderungen im Bestand, in der Leistungsfähigkeit und im Ausnutzungsgrad der an den Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke und Sport- und Freizeiteinrichtungen konnten auch im Wirtschaftsjahr 2017 aufgrund der verpflichtend zu beseitigenden 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 2017 zur Nutzung in ihrer Funktionalität gesichert. Die in 2017 erforderlichen Reparaturen der materiell und moralisch verschlissenen Bäder erfolgten unter Beachtung der neuesten gesetzlichen Vorschriften.

Die Bäder sind wichtige weiche Standortfaktoren für die Stadt Weißenfels und daher Schwerpunkte in den Wirtschaftsplanungen 2017 ff. Das Freibad der Stadt Weißenfels wurde 1957 eröffnet, das Hallenbad 1969.

Die Öffnung des Freibades für das Wirtschaftsjahr 2017, in dem das Freibad sein 60-jähriges Jubiläum feierte, wurde durch den Betriebsausschuss entschieden und erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Für 2018 ist die Sanierung des Schwimmbeckens und Sprungturms im Freibad geplant. Für die Badesaison 2018 bleibt das Freibad geschlossen.

Sportplätze/Sporthallen

Sporthallen/Sportplätze Kernstadt Weißenfels

Die Sporthallen in der Kernstadt Weißenfels wurden 2017 überwiegend zum vereinssportlichen Trainings- und Wettkampfbetrieb genutzt. Mit den Schulen in Trägerschaft des Burgenlandkreises bestehen vertragliche Regelungen zur entgeltlichen Nutzung. Wartungsarbeiten und dringende Reparaturen in den Sporteinrichtungen wurden durchgeführt.

Stadthalle Weißenfels (Mehrzwecksporthalle)

Zur Verbesserung des kommunalen Hochwasserschutzes in der Stadt Weißenfels stellte die Stadt Weißenfels als Aufgabenträger und Eigentümer der vom Hochwasser betroffenen Grundstücke und Gebäude im Wirtschaftsjahr 2016 einen Zuwendungsantrag an das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zur Erstellung eines Hochwasserschutzkonzeptes. Dieser berücksichtigt auch die Antragstellung für den Hochwasserschutz der Stadthalle Weißenfels.

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 Großkorbetha und den Vereinssport genutzt. Aufgrund der Verträge zwischen der Stadt Weißenfels und der CELOOK zahlt die Stadt Weißenfels für die Nutzung des Sportkomplexes in Großkorbetha einen entgeltlichen Zuschuss an den Eigenbetrieb. Die Sportstätte wird seit 2017 als Betrieb 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.

Anglerheim Wengelsdorf

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

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 ff. Der im Wirtschaftsjahr 2015 fristgerecht eingereichte Antrag zur Förderung des kommunalen Sportstättenbaus beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt wurde negativ beschieden.

Ein Bewilligungsbescheid zum Antrag der Förderung des Ersatzneubaus bei der Lotto Toto Sachsen-Anhalt GmbH erging mit einer finanziellen Zuwendung in Höhe von 72 T€ und wurde mit Fertigstellung des Ersatzneubaus 2017 ausgezahlt. Hierzu erfolgte eine Zuführung in den Sonderposten der Zuschüsse für Investitionen, der in Höhe der auf die entsprechenden Wirtschaftsgüter entfallenen Abschreibungen aufgelöst wird.

Die finanziellen Mittel wurden im Investplan des Wirtschaftsplanes 2016 berücksichtigt. Infolge des witterungsbedingten Baufortschrittes und brand-schutz- und sicherheitstechnisch relevanter Auflagen erfolgte die Fertigstellung erst im Wirtschaftsjahr 2017. Im Investitionsplan des Wirtschaftsplanes 2017 ff. wurden die maßgeblichen Veränderungen berücksichtigt.

Sportplatz Uichteritz / Sportplatz Markwerben

Mit der Hochwasserschadensbeseitigung und Fertigstellung des Sportkomplexes mit Vereinsgebäude in Uichteritz erfolgt die Nutzung des Sportplatzes in Markwerben durch den FC Markwerben 1926 e.V. Der Trainingsplatz mit Flutlicht in Markwerben steht aufgrund seines baulichen Zustandes und der damit verbundenen Verletzungsgefahr für den Trainings- und Wettspielbetrieb nicht mehr zur Verfügung.

Sportplatz Schkortleben

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

Aufgrund nicht gegebener nachhaltiger Nutzungen wurde der Sportplatz geschlossen. Eigentümerverpflichtungen sind in den Aufwendungen dieser Kostenstelle im Wirtschaftsplan 2017 berücksichtigt worden (z.B. Versicherungen, Niederschlagswassergebühren, Abschläge der Medien, Verkehrssicherungspflichten, Mängelbeseitigungen an den Gebäuden zur Schadensminderung etc.).

Kegelbahn Borau

Aufgrund des baulichen Zustandes dieser Sporteinrichtung und damit verbundener enormer Aufwendungen ist beabsichtigt die Kegelbahn Borau mit Beendigung der Saison 2017/2018

zu schließen und diesen Sportbetrieb in der Zweibahnen-Kegelanlage in Langendorf fortzuführen. Die Eigentümerverpflichtungen der Kegelbahn Boraus werden in den Wirtschaftsplanungen berücksichtigt. Mittelfristig ist der Verkauf dieser Anlage anzustreben.

Sportplatz Schwarz-Gelb Weißenfels, Selauer Straße

Auf dem Sportplatz Schwarz-Gelb in Weißenfels, Selauer Straße, hat der Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2017 Verkehrssicherungspflichten im Baumbestand als Eigentümer der Sportanlage erfüllen müssen.

Kulturhaus

Der Betriebsausschuss des Sport- und Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels lehnte in seiner Sitzung am 03.05.2016 eine Rückübertragung des Kulturhauses einschließlich der Mitarbeiter des Kulturhauses vom Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels an die Stadt Weißenfels ab. Einem Antrag der CDU/FDP-Fraktion, zur Erarbeitung der Gegenüberstellung eines Variantenvergleichs durch die Verwaltung, stimmte der Stadtrat der Stadt Weißenfels zu.

Mit einer erneuten Entscheidung zur Rückübertragung des Kulturhauses kann frühestens 2019 ff. gerechnet werden..

Sonstige Anmerkungen

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

Mit Maßnahmen zur Hochwasserschadensbeseitigung der Stadthalle Weißenfels, den Investitionsmaßnahmen auf dem Sportplatz in Uichteritz und Röntgenweg in den Wirtschaftsjahren 2016 und 2017 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

Wesentliche Investition in 2017 war die Fertigstellung des Ersatzneubaus des Vereinsgebäudes im Röntgenweg. Auf die Anlageentwicklung zum Jahresabschluss 2017 wird verwiesen. Schwerpunkte der Umsetzung der Investitionen und Reparaturen werden nachfolgend erläutert.

Stadthalle Weißenfels

Für das Wirtschaftsjahr 2018 wurde im Investitionsplan des Wirtschaftsplanes 2017 ff. eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 470.000 € für die Sanierung der Beleuchtungsanlage und Umrüstung auf LED-Beleuchtung in der Stadthalle Weißenfels geplant und bewilligt.

Die Beseitigung der Hochwasserschäden 2013 an der Retentionsfläche nördlich der Stadthalle Weißenfels und den Außenbereichen östlich der Stadthalle Weißenfels wurden im Wirtschaftsjahr 2017 abgeschlossen. Diese Maßnahmen wurden zu 100 % aus Bundes- und Landesmitteln gefördert und abgerechnet.

Die Stadt Weißenfels erarbeitet federführend 2017 ff. in Zusammenarbeit mit dem Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels und der AöR ein Hochwasserschutzkonzept für die Stadt Weißenfels.

Für das Wirtschaftsjahr 2019 wurde im Investitionsplan des Wirtschaftsplanes 2017 ff. eine Verpflichtungsermächtigung für Maßnahmen zum Hochwasserschutz/Vernässung in der Stadthalle in Höhe von 350.000 € geplant und bewilligt.

Havarie Heizsystem Großkorbetha

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

Kulturhaus

Verpflichtende Reparaturen, wie zum Beispiel die Reparatur der Sicherheitsbeleuchtung, der Hebeanlage und der Saaltüren wurden 2017 beseitigt. Ein Wasserschaden im Wintergarten konnte zu 100 % über die Versicherung reguliert werden.

Hallenbad/Freibad

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

Im Freibad erfolgte entsprechend der Trinkwasser-VO die Herstellung des Trinkwasseranschlusses in Höhe von 5.230 €.

Für das Wirtschaftsjahr 2018 wurde im Investitionsplan des Wirtschaftsplanes 2017 ff. eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 990.000 € für die Sanierung des Freibades im Bestand in Höhe von 990.000 € geplant und bewilligt.

Es wird auf den Wirtschaftsplan 2017 ff. verwiesen.

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

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

Sportplatz Wengelsdorf

2016 wurden erhebliche Schäden auf dem Sportplatz in Wengelsdorf festgestellt, die infolge von Ausspülungen im Bauuntergrund die Beseitigbarkeit des Platzes nicht mehr gewährleisten. Alle erdengreifenden Maßnahmen wurden auf dem Sportplatz in Wengelsdorf durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt begleitet. 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 den Schaden zur nachträglichen Prüfung hinsichtlich einer Genehmigung von Landeszuwendungen zur Beseitigung von Hochwasserschäden aus dem Jahr 2013 eingereicht. Der Antrag wurde abschlägig beschieden.

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. Die Umsetzung dieser dringlichen Maßnahmen ist abhängig von der kommunalaufsichtlichen Genehmigung der Wirtschaftspläne 2018 ff. des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels.

.

Sonstige Investitionen und Instandhaltungen

Notwendige Maßnahmen für 2018 und 2019 sind u.a.:

2018

- Reparatur der Garderobe Kulturhaus (ca. 12 T€),
- Sanierung Freibad im Bestand (ca. 1.400 T€)
- Schließanlage SKZ Wengelsdorf (ca. 10 T€)
- Vertikutieren/Aerifizieren schadhafter Sportplätze nach Dringlichkeit (ca. 3 T€/Platz)
- Beseitigung Vandalismus (ca. 10 T€)
- Wartungen in den Einrichtungen des Eigenbetriebes (ca. 90 T€/Jahr)
- Umbau Warmwasseranlage zur Einhaltung der Trinkwasser VO Großkorbetha
- Anteilige Kosten zum Hochwasserschutzkonzept Stadt Weißenfels für die Stadthalle

2019

- Vertikutieren/Aerifizieren schadhafter Sportplätze nach Dringlichkeit (ca. 3 T€/Platz)
- Beseitigung Vandalismus (ca. 10 T€)
- Reparaturen Hallenbad (ca. 190 T€)
- Sporthalle Weißenfels West LED Lichttechnik (ca. 60 T€, Antrag für Fördermittel in Höhe von 90% der Anschaffungskosten 2018 eingereicht)
- Wartungen in den Einrichtungen des Eigenbetriebes (ca. 90 T€/Jahr)

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 2017 sind Kredite für Investitionen des Eigenbetriebes nicht geplant worden.

Für die zum Bau der Mehrzwecksporthalle aufgenommenen Kredite betrugen die Zins- und Tilgungsdienste des Eigenbetriebes 2017 insgesamt Euro 113.961,66 (Vorjahr Euro 118.613,56).

Erläuterung der Abweichung zum Jahresergebnis 2017

Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2017 sind u.a. wie folgt begründet: Genehmigung des Wirtschaftsplanes erst im Oktober 2017. Dadurch geringe Chancen bei der Ausschreibung und Vergabe der im Wirtschaftsjahr 2017 ge-planten Leistungen. Sonstige betriebliche Aufwendungen insbesondere durch nicht umfänglich getätigte Reparaturen im Hallenbad und im Kulturhaus. Höhere Gewinnausschüttung der Stadtwerke Weißenfels GmbH.

Vermögenslage

Entwicklung des Eigenkapitals per 31.12.2017

Stammkapital (gezeichnetes Kapital)		125.000,00 €
Kapitalrücklage		21.960.860,14 €
Gewinn-/Verlustvortrag	-	100.629,89 €
Ausgleich Jahresverlust durch Stadt WSF für 2016	+	490.521,38 €
Jahresfehlbetrag	-	602.383,59 €
Summe Eigenkapital		21.873.368,04 €

Sonderposten

Sonderposten Stadthalle

Bestand 01.01.2017		1.032.861,20 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	51.889,51 €
Bestand 31.12.2017		980.971,69 €

Sonderposten Stadion

Bestand 01.01.2017		8.203,37 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	2.771,61 €
Bestand 31.12.2017		6.007,68 €



Sonderposten Sp.Pl. Langendorf

Bestand 01.01.2017		6.458,00 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	500,00 €
Bestand 31.12.2017		5.958,00 €

Sonderposten 4 KB Langendorf

Bestand 01.01.2017		141.303,03 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	4.037,00 €
Bestand 31.12.2017		137.266,03 €

Sonderposten SKZ Großkorbetha

Bestand 01.01.2017		14.309,51 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	1.023,00 €
Bestand 31.12.2017		13.286,51 €



Sonderposten Kunstrasen Sp.Pl. Röntgenweg

Bestand 01.01.2017		107.500,00 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	26.875,00 €
Bestand 31.12.2017		80.625,00 €

Sonderposten Anbau Bühne Kulturhaus

Bestand 01.01.2017		422.176,00 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	17.115,00 €
Bestand 31.12.2017		405.061,00 €

Sonderposten Parkplatz Kulturhaus

Bestand 01.01.2017		11.763,00 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	941,00 €
Bestand 31.12.2017		10.822,00 €

Sonderposten Parkplatz Kulturhaus

Bestand 01.01.2017		189.262,00 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	15.141,00 €
Bestand 31.12.2017		174.121,00 €



Sonderposten Gebäude Sportplatz Uichteritz

Bestand 01.01.2017		529.270,00 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	15.958,00 €
Bestand 31.12.2017		513.312,00 €

Sonderposten Ausstattung Sportplatz Uichteritz

Bestand 01.01.2017		23.680,00 €
Zuführung 2017		0,00 €
Auflösung 2017	-	2.515,00 €
Bestand 31.12.2017		21.165,00 €

Sonderposten Vereinsgebäude Sportplatz Röntgenweg

Bestand 01.01.2017		0,00 €
Zuführung 2017		72.000,00 €
Abgang 2017	-	1.273,00 €
Bestand 31.12.2017		70.727,00 €

Sonderposten per 31.12.2017 gesamt		2.419.322,91 €
------------------------------------	--	----------------

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

Entwicklung der Rückstellungen

Die Rückstellungen zum 31.12.2017 betragen insgesamt:	117.488,02 €
davon:	
- Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	21.200,00 €
- Steuerrückstellungen	28.109,74 €
- Rückstellungen f. Personalkosten (ATZ)	2.848,00 €
- Rückstellungen f. Instandhaltung	60.430,28 €
- sonstige Rückstellungen	4.900,00 €

Ergebnisprognose

In der Ergebnisprognose beträgt der geplante Jahresfehlbetrag des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels gemäß Erfolgsplan im Wirtschaftsplan 2017 für das Wirtschaftsjahr 2018 EUR -1.010.200 und für das Wirtschaftsjahr 2019 EUR -1.099.000. Der von der Kommunalaufsicht bestätigte Wirtschaftsplan 2018 weist einen Jahresfehlbetrag für das Wirtschaftsjahr 2018 in Höhe von EUR -1.008.600 aus. Dieser Jahresfehlbetrag ist bis 2021 festgeschrieben.

Der unterjährige Zuschuss der Stadt Weißenfels dient im Wesentlichen der inneren Verrechnung für die Nutzungen des Kulturhauses durch die Stadt selbst. Die von der Stadt Weißenfels nicht oder nur geringfügig gezahlten inneren Verrechnungen führen zur Verringerung der Umsätze (Innenumsatz) 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 Wirtschaftspläne 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 2017 insgesamt EUR 1.390.720 (Wirtschaftsplan 2017 EUR 1.381.800). Davon betragen die im Jahresabschluss 2017 ausgewiesenen Erstattungen aus Kommunalen Sonderrechnungen EUR 671.000.

Umsatzerlöse 2017(Angaben in Euro)

<u>Stadthalle</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	146.400	171.884	161.428
Komm.SoRe	70.000	70.000	70.000

<u>Stadion</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	15.500	16.989	18.713

<u>Hallenbad</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	122.500	142.842	124.166

<u>Freibad</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	20.000	20.539	33.109

<u>Sporthalle West</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	16.000	19.875	21.219
Komm.SoRe	136.000	136.000	136.000

<u>Kegelbahn Borau</u> <u>u .Sportplatz Borau</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	1.700	2.220	1.765
Komm.SoRe	25.100	25.100	25.100

<u>Sportpl.Röntgenweg</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	7.700	5.026	7.590
Komm.SoRe	91.000	91.000	91.000



<u>Sporthalle Filmeck</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	8.400	9.804	7.584
Komm.SoRe	19.000	19.000	19.000

<u>Sportpl.Lassalleweg</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	1.200	1.300	1.100
Komm.SoRe	16.400	16.400	7.500

<u>Sporth.Schlossg.</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	5.000	4.366	3.060
Komm.SoRe	87.000	87.000	87.000

<u>Sportpl.Karl-Hoyer</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	4.000	5.773	3.971
Komm.SoRe	2.000	2.000	2.000

<u>Kulturhaus</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
Umsatzerlöse	290.000	237.273	251.145

<u>Hundeplatz</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
<u>Langendorf</u>			
Umsatzerlöse	300	252	0
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000

<u>Sportanl.2 KB</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
<u>Langendorf</u>			
Umsatzerlöse	2.500	4.414	2.316
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000



<u>Sportpl.4- KB</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
----------------------	-----------	----------------	----------------

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

Umsatzerlöse	1.500	2.030	2.065
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

<u>Kunstrasen</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
-------------------	-----------	----------------	----------------

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

Umsatzerlöse	200	278	278
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000

<u>Sportpl.Markwben.</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
--------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	300	1.453	725
Komm.SoRe	10.000	10.000	10.000

<u>Sportpl.Uichteritz</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
---------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	800	312	0
Komm.SoRe	30.000	30.000	30.000

<u>SKZ Großkorbetha</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
-------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	55.000	59.554	24.321
Komm.SoRe	62.500	62.500	62.500

<u>Sportpl.Schkortleb.</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
----------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	0	96	15
Komm.SoRe	0	0	5.000



<u>Sportplatz</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
<u>Reichardtswerben</u>			

Umsatzerlöse	0	0	0
Komm.SoRe	10.000	10.000	10.000

<u>Sportpl.Wengelsdf.</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
---------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	600	845	278
Komm.SoRe	28.000	28.000	28.000

<u>SKZ Wengelsdf.</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
-----------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	10.000	10.608	12.234
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

<u>Anglerh.Wengelsdf.</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
---------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	800	1.100	278
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000

<u>Sportpl.Leißling</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
-------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	400	704	310
Komm.SoRe	21.000	21.000	20.000

<u>Allg.Verwaltung</u>	Plan 2017	Ist 31.12.2017	Ist 31.12.2016
------------------------	-----------	----------------	----------------

Umsatzerlöse	0	180	549
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 31.12.2017 betragen die sonstigen betrieblichen Erträge des Sport- und Freizeitbetrie-



bes EUR 301.080. Darunter ist ein wesentlicher Anteil, die Auflösung von Sonderposten der Investitionszuschüsse i.H.v. EUR 139.463.

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 31.12.2017 insgesamt EUR 1.691.800. Weitere Erträge per 31.12.2017 waren die Erträge aus Beteiligung an der Stadtwerke Weißenfels GmbH und der envia Mitteldeutsche Energie AG von EUR 1.816.741 sowie die Zinserträge in Höhe von EUR 22.

Bäder

Die Ertragslage konnte sich in den Bädern im Wirtschaftsjahr 2017 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 Wettkampfszwecke und für den Schulsport genutzt. Die Wochenenden im Wirtschaftsjahr 2017 waren durch den sportlichen Wettspielbetrieb oder Veranstaltungen belegt.

Mit dem Basketballbundesligisten MBC besteht für die Saison 2016/2017 und 2017/2018 ein entgeltlicher Nutzungsvertrag.

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

Kulturhaus

Für eigene Nutzungen der Stadt Weißenfels im Kulturhaus erhält der Eigenbetrieb unterjährig in 2017 einen ein Nutzungsentgelt in Höhe von EUR 90.000. Der Eigenverbrauch ist im Umsatzerlös der Kostenstelle Kulturhaus im Wirtschaftsplan 2017 des Eigenbetriebes ausgewiesen.

Weitere Umsätze ergeben sich aus der Durchführung von Veranstaltungen.

Sport- und Kulturzentrum Großkorbetha

Seit dem 01.01.2017 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. Es wird auf Punkt 1.1.2.4. des Lageberichtes verwiesen.

Personal

Erläuterungen zum Stellenplan

a)

Im Wirtschaftsplan 2017 wies der Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2017 insgesamt 26,75 Stellenanteile (inklusive Betriebsleiterin und 2 Arbeitnehmer in Altersteilzeit) aus.

Die im Stellenplan 2017 notwendig zu besetzenden Stellen infolge Altersteilzeit wurden berücksichtigt. Auf der Grundlage der kommunalrechtlichen Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2017 wurde der Stellenplan entsprechend der Erfordernisse und Fristen umgesetzt.

b)

Mit Projekten der Bundesagentur für Arbeit konnten 2017 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 für übertragbare Leistungen zu beauftragen.

c)

Weiterbildungen erfolgten 2017 verpflichtend aufgrund gesetzlich vorgeschriebener Anforderungen im Bäderbereich infolge einer Langzeiterkrankung, deren Besetzung durch Ausschreibung erfolglos blieb.

d)

Im Wirtschaftsjahr 2017 wurden Stellen im Eigenbetrieb aus sachlichen Gründen, wie zum

Beispiel Elternzeit und Langzeiterkrankungen, befristet neu besetzt.

Der Personalaufwand 2017 beträgt insgesamt TEUR 1.146 (Vorjahr TEUR 1.147). Dieser berücksichtigt die Änderungen gemäß TVöD und vertragliche Verpflichtungen aus der Altersteilzeit sowie Änderungen durch Langzeiterkrankungen.

Personalaufwand

Zusammenstellung der Personalaufwendungen 2017:

- Bruttolöhne und -gehälter und Dienstbezüge	968.242,36 €
- gesetzliche soziale Aufwendungen und Unterstützungen	181.085,25 €
Aufwendungen für Altersteilzeit	41.252,40 €
- Versorgungskassen	37.091,04 €
- Versorgungskosten (Aufwendungen für Altersversorgung)	0,00 €
- sonstige soziale Abgaben	371,56 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden 2017 Reparaturen und Instandhaltungen im Wert von TEUR 592 durchgeführt.

Im Ergebnis weist der Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2017 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 602.383,59 aus.

Überplanmäßige Beteiligungserträge der Stadtwerke Weißenfels GmbH wirken Verlust mindernd auf das Jahresergebnis des Wirtschaftsjahres 2017 des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels.

Chancen- und Risikenbericht

Die wirtschaftlichen Risiken des Eigenbetriebes bei der Betreuung der Sportstätten und des Kulturhauses können im Jahr 2017 und den Folgejahren mit den vorhandenen strategischen Entscheidungs- und Planungsinstrumenten in den Wirtschaftsplänen des Eigenbetriebes und Haushaltsplänen der Stadt Weißenfels nicht beseitigt werden.

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

schaftsplanungen reduziert werden.

Eine außerplanmäßige Abschreibung des Kunstrasenplatzes auf dem Sportplatz Röntgenweg zeigt die Dringlichkeit der Reparatur ab dem Wirtschaftsjahr 2020.

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 2017 gewährleistet.

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

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

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

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

Eine wesentliche Ertragsquelle zur Liquiditätssicherung des Sport- und Freizeitbetriebes sind die Dividenden aus der Stadtwerke Weißenfels GmbH. Die Erträge aus Beteiligungen an der Stadtwerke Weißenfels GmbH im Wirtschaftsjahr 2017 wurden durch Steuerbescheinigung der Stadtwerke Weißenfels GmbH ausgewiesen. Ebenso die Dividendenausschüttung der Envia AG. Trotz dieser Erträge weist der Eigenbetrieb 2017 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 602.383,59 aus.

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

Der Bußgeldbescheid zur Schmutzwasserabgabe an die Stadt Weißenfels i.V.m. dem ehemaligen Zweckverband für Abwasserentsorgung Weißenfels wurde gerichtlich entschieden. Dem Eigenbetrieb droht im Ergebnis nunmehr keine Verminderung oder Nichtzahlung von künftigen Gewinnausschüttungen der Stadtwerke Weißenfels GmbH (ehemaliger Betriebsführer der Kläranlage des ZAW).

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. Der letzte Vertrag endet 1/2018.

Der Betriebsausschuss hat 2016 als Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung einer Beteiligung der Vereine an den Betriebskosten ab dem 18. Lebensjahr in Höhe von EUR 10,00 pro Jahr und Vereinsmitglied ab dem 01.01.2017 zugestimmt. In den kommenden Wirtschaftsjahren wird über nachhaltigere Konsolidierungsmaßnahmen aufgrund der Verfügungen der Kommunalaufsicht des Burgenlandkreises beraten werden müssen.

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

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

Es ist anzumerken, dass der im Dezember 2016 vom Stadtrat beschlossene Wirtschaftsplan 2017 ff. des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels kommunalaufsichtlich nicht genehmigt wurde und neu aufgestellt werden musste. Bis zur Beschlussfassung des Stadtrates und Genehmigung durch die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde befand sich der Eigenbetrieb in der vorläufigen Haushaltsführung.

Der Wirtschaftsplan 2017 ff. wurde im Oktober 2017 durch die Kommunalaufsicht genehmigt.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal des EB SFB [Anzahl der MA = Köpfe]	2017	2016
Mitarbeiter	26	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€]	2017	2016
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: Göken, Pollak und Partner
Treuhandgesellschaft mbH
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
AKTIVA	85.314	83.841
Anlagevermögen	79.917	77.440
Immaterielle Vermögensgegenstände	694	698
Sachanlagen	79.218	76.737
Finanzanlagen	5	5
Umlaufvermögen	5.382	6.399
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.391	5.320
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	991	1.079
Rechnungsabgrenzungsposten	15	2
PASSIVA	85.314	83.841
Eigenkapital	3.128	3.179
Gezeichnetes Kapital	100	100
Allgemeine Rücklage	2.401	2.401
Gewinn-/Verlustvortrag	678	292
Ausgleich aus dem Haushalt des Aufgabenträgers	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-51	386
Sonderposten für verrechenbare Abwasserabgabe	1.185	1.062
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	14.544	13.213
Empfangene Ertragszuschüsse	26.043	26.129
Rückstellungen	2.839	2.685
Verbindlichkeiten	37.574	37.573



Gewinn- und Verlustrechnung der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2017	31.12. 2016
Umsatzerlöse	7.207	7.743
sonstige betriebliche Erträge	833	548
Gesamterträge	8.040	8.291
Materialaufwand	2.009	1.880
Rohergebnis	6.031	6.411
Personalaufwand	1.597	1.454
Abschreibungen	2.920	2.866
sonstige betriebliche Aufwendungen	847	996
Betriebsergebnis (EBIT)	667	1.096
Zinsen und ähnliche Erträge	5	25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	721	734
Finanzergebnis	-716	-709
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-49	386
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	2	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-51	386

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Verwaltungsratssitzung: 20.09.2018
- Entlastung des Vorstandes: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: Göken, Pollak und Partner
Treuhandgesellschaft mbH
- Ergebnisverwendung: Vortrag auf neue Rechnung

Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen der Abwasserbeseitigung Weißenfels

Die Abwasserbeseitigung Weißenfels - AöR (Abw WSF AöR) erfüllt die Aufgaben der Abwasserentsorgung im Entsorgungsgebiet der Stadt Weißenfels. Die Aufgabenwahrnehmung der Abwasserentsorgung gestaltet sich im Entsorgungsgebiet, in welchem ca. 41.677 Bürger wohnhaft sind, unterschiedlich. Im Kerngebiet der Stadt Weißenfels beinhaltet diese Aufgabe

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

Für die eingemeindeten Ortsteile Großkorbetha, Wengelsdorf, Schkortleben, Storkau, Markwerben, Uichteritz 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, sechs Mitarbeitern im kaufmännischen Bereich und 22 Mitarbeitern im technischen Bereich. Hier entfallen auf die Verwaltung sechs, das Kanalnetz sechs und die Kläranlage zehn Mitarbeiter.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Begründet in der Tatsache, dass die Abw WSF AöR im Gegensatz zu der überwiegenden Mehrheit vergleichbarer Entsorgungsunternehmen, keine Schmutzwasserherstellungskostenbeiträge (HKB) erhoben hatte, war die wirtschaftliche Lage 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 2017 wurden weitere Bescheide mit einer Gesamtforderung in Höhe von 172 T€ veranlagt. Im Ergebnis der Widerspruchsbearbeitung wurden insgesamt 198 T€ an Beiträgen storniert.

Die Satzung über die Erhebung von Gebühren und Erstattung von Kosten für die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes für Abwasserentsorgung Weißenfels ging 2013 an die Ab-

wasserbeseitigung Weißenfels AöR über und war vom 01.01.2012 bis ntm 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 abgerechnete Schmutzwassermenge beträgt in 2017 ca. 2.423 Tm³ (2016 2.541 Tm³) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 118 Tm³ verringert.

Die Einwohnerzahl des Entsorgungsgebietes beläuft sich zum 30.06.2017 auf 41.677 Einwohner, wobei 34.483 Einwohner auf das zentrale Anschlussgebiet entfallen. Die Einwohnerzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht.

Die Anzahl der zentral zu entsorgenden Hausanschlüsse im Entsorgungsgebiet der Abw WSF AöR beläuft sich auf 6.576 Stück.

Geschäftsverlauf

Wesentliche Ergebnisse des Geschäftsjahres

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

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

Grundstücks- und Anlagenbestand

Die Zugänge des Anlagevermögens 2017 mit einem Betrag in Höhe von 5.514 T€, liegen mit 612 TC über denen des Vorjahres. Der überwiegende Teil der Investitionen entfallen auf die Kanalbaustellen (4.288 T€). Weitere Investitionen wurden für die Kläranlage und die Ertüchtigungen der RÜB's (2 und 6) vollzogen.

Die Entsorgung erfolgte über 6.576 Anschlüsse. Das Abwassernetz hat eine Gesamtlänge von 201 km und das Niederschlagswassernetz von 35 km. Der Anschlussgrad der Bevölkerung an der Kläranlage Weißenfels liegt im Jahr 2017 bei 98,80 %.

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 Anlaufschwie-

rigkeiten realisiert. Auch für das Jahr 2016 und 2017 verlief der Betrieb der neuen 3. Straße (Membrananlage) problemlos und störungsfrei.

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

Die abwassertechnische Erschließung von Straßenzügen, welche derzeit noch dezentral entsorgt werden, wurde 2017 auf der Grundlage des fortgeschriebenen und genehmigten ABK fortgesetzt. Parallel werden in 2017, die durch Hochwasser geschädigten Anlagen, vorrangig wieder hergestellt. Der Grad der zentralen Erschließung der Abwasserentsorgung ist mit ca. 98,80 % zu bewerten und ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig angewachsen.

Personal

Mitarbeiter [Anzahl der MA = Köpfe]	31.12. 2017	31.12. 2016
Kaufmännischer Bereich	7	5
Verwaltung	6	5
Technischer Bereich (KA, KN)	16	17
Bereich Vostand	2	2
Gesamt	31	29

Der Personalaufwand ist in 2017 gegenüber dem Vorjahr unwesentlich erhöht.

Personalkosten [Angaben in T€]	2017	2016
Löhne und Gehälter	1.307	1.201
pauschale Lohnsteuer	4	4
soziale Abgaben	237	206
Aufwendungen Altersvorsorge	49	43
Gesamt	1.597	1.454

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

Lage der Gesellschaft

Ertragslage

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

Umsatzerlöse [Angaben in T€]	2017	2016
Erlöse Verbrauchsabrechnung		
- Schmutzwasser	5.552	5.765
- Niederschlagswasser	1.035	1.082
- periodenfremde Erlöse	-4	535
- Gebührenaussgleich	-450	-734
Zwischensumme	6.133	6.648
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	704	748
Nebenerlöse	370	347
Gesamt	7.207	7.743

Der Jahresverlust im Jahr 2017 beträgt 51 T€, im Vorjahr war ein Gewinn in Höhe von 386 T€. zu verzeichnen. Die Ursachen für den Jahresverlust liegen in nicht gebührenfähigen Kosten sowie im Geschäftsjahr eingetretenen Kostenabweichungen im Bereich der Schmutzwasserentsorgung.

Vermögens- und Finanzlage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.474 T€ bzw. 1,8 % 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 53,1 % (Vorjahr 52,7 %).

Liquidität

Die Liquidität für die Aufgabenerfüllung, der Durchführung der geplanten Investitionen und der planmäßigen Tilgung der Kreditverbindlichkeiten war unter Inanspruchnahme des Kassenkredits gewährleistet. Es wird eingeschätzt, dass die Abwasserbeseitigung WSF AöR ihren planmäßigen Verpflichtungen auch im Jahr 2018 jederzeit nachkommen kann.

Die Tilgung der laufenden Kreditverbindlichkeiten erfolgte planmäßig.

Die offenen Posten der Beitragserhebung sollen zu Sondertilgungen von Investitionskrediten und zur Refinanzierung von Investitionen vorheriger Wirtschaftsjahre, die bislang nicht durch langfristiges Kapital untersetzt waren, eingesetzt werden. In 2017 wurde das kommunal verbürgte Darlehen (Bürgschaftskredit 2015) mit der Restschuld in Höhe von 700 T€ sonderge-

tilgt.

Refinanzierung Tilgungsdefizit

In der Refinanzierung der Abschreibung von 2.920 T€ durch Auflösung von Sonderposten in Höhe von 1.052 T€ und Abzug der regulären Tilgungsleistung von 1.926 T€, ergibt sich ein Tilgungsdefizit von 58 T€. Das Tilgungsdefizit soll aus eigenen Mitteln getragen werden.

Entwicklung des Eigenkapitals

Entwicklung des Eigenkapitals [Angaben in T€]	31.12. 2016	Zugang/ Abgang	31.12. 2017
Stammkapital	100	0	100
Allgemeine Rücklage	2.401	0	2.401
Verlust/Gewinn	677	-51	626

Das Wirtschaftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresverlust von 51 T€ ab.

Entwicklung der Rückstellungen

Zum 31.12.2016 betrugen die Rückstellungen 2.685 T€. Unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von 387 T€, Auflösung in Höhe von 400 T€, Zuführungen von 945 T€ sowie Auf- und Abzinsungen von -4 T€ belaufen sich die Rückstellungen zum 31.12.2017 auf 2.839 T€.

Chancen- und Risikobericht

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

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

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

Es besteht Einvernehmen zwischen der Kommunalaufsicht, dem Straßenbulasträger Stadt Weißenfels und der Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR, dass bis zur Klärung der noch

offenen Fragen zur Umsetzung des § 23 Abs. 5 StrG LSA, die Kostenbeteiligung nach § 23 Abs. 5 StrG LSA vorerst ausgesetzt und das bisher praktizierte Modell weiterhin angewendet wird.

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

Das Unternehmen hat Fördermittel erhalten, für die in den Fördermittelbescheiden die Auflage enthalten ist, innerhalb einer bestimmten Frist mit einem oder mehreren anderen Aufgabenträgern zu fusionieren. Bei Verstoß gegen diese Auflage besteht ein Risiko hinsichtlich der Rückforderung der Fördermittel durch den Fördermittelgeber.

Nach erfolgter Entscheidung zur Betreibung der Niederschlagswasserentsorgung in einzelnen Stadtteilen der Stadt Weißenfels sind noch Anlagen der Niederschlagswasserentsorgung zu übertragen. Dies soll zum 01.01.2019 erfolgen. Es werden moderate wirtschaftliche Auswirkungen für das Unternehmen erwartet.

Prognosebericht

Wir erwarten im Jahr 2018 unter Berücksichtigung des Gebührenausgleichs Umsatzerlöse in der Größenordnung von 8.306 T€. Es wird ein Jahresgewinn von 169 T€ prognostiziert. Für Investitionen wird ein Betrag in Höhe von 13.398 T€ angesetzt. Die Finanzierung wird unterjährig durch eine Kassenkreditlinie von 5.000 T€ sichergestellt und soll im Wesentlichen durch Fördermittel, Baukostenzuschüsse sowie die Aufnahme langfristiger Darlehen erfolgen.

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 2018, wenn die Wirkungen des Gebührenausgleichs außer Acht gelassen werden. 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. Die Abwasserbeseitigung Weißenfels beginnt in den nächsten Jahren schrittweise im Investitionsbereich den Schwerpunkt vom Neubau in den Bereich Reparatur und Sanierung zu verschieben. Diese Entwicklung wird das Unternehmen konsequent umsetzen.

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

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der AB-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2017	2016
Mitarbeiter	31	29
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€]	2017	2016
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Verwaltungsrat	6	6

