Stadt Weißenfels

BETEILIGUNGSBERICHT

- zum Geschäftsjahr 2019 -

Stand: 22.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
Abkürzungsverzeichnis 3
Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels 4
Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2019 4
Stadtwerke Weißenfels GmbH 5
Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH 18
Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH 25
WVW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH 33
Parken Weißenfels GmbH 55
Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels 61
KöSa GmbH Weißenfels i.L. 71
Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb 76
Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR 103

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

Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels

Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2019

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

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

Stadtwerke Weißenfels GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: BBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SWW

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
AKTIVA	71.096	68.109
Anlagevermögen	57.726	55.915
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	27
Sachanlagen	56.751	54.928
Finanzanlagen	959	959
Umlaufvermögen	13.278	12.125
Vorräte/Vorratsvermögen	116	115
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.962	11.676
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	200	335
Rechnungsabgrenzungsposten	93	69
PASSIVA	71.096	68.109
Eigenkapital	25.059	25.224
Gezeichnetes Kapital	15.830	15.830
Kapitalrücklage	4	4
Gewinnrücklagen	5.390	5.920
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.835	3.470
Bau- und Ertragszuschüsse	921	960
Rückstellungen	2.660	2.594
Verbindlichkeiten	40.590	37.660
Rechnungsabgrenzungsposten	1.867	1.672

Gewinn- und Verlustrechnung der SWW

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
Umsatzerlöse	54.867	56.619
Bestandsveränderungen	2	3
sonstige aktivierte Eigenleistungen	174	174
sonstige betriebliche Erträge	172	180
Gesamterträge	**55.215**	**56.977**
Materialaufwand	43.071	43.949
Rohergebnis	**12.144**	**13.028**
Personalaufwand	1.089	1.051
Abschreibungen	4.212	4.127
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.321	2.103
Betriebsergebnis (EBIT)	**5.522**	**5.746**
Erträge aus Beteiligungen	266	207
Erträge aus Gewinnabführung	-89	-559
Zinsen und ähnliche Erträge	26	80
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	415	475
Finanzergebnis	**-211**	**-747**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**5.312**	**4.999**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.460	1.511
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	17	18
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	**3.835**	**3.470**

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum des Gesellschafterbeschlusses: 10.06.2020
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: BBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Ergebnisverwendung: 1) 3.835 T€ Feststellung Jahresüberschuss
  2) 3.835 T€ Ausschüttung (gem. Anteile),

Lagebericht der Geschäftsführung

1. Grundlagen

1.1. Grundlagen des Unternehmens

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

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

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

Die Aktivitäten im Stromnetz zur Stabilisierung der Versorgungssicherheit lagen vor allem in der Auswechslung von Ortsnetzstationen und Mittelspannungskabel der Stadt Weißenfels. Es wurden Mittelspannungsfreileitungen in der Innenstadt von Weißenfels durch Mittelspannungskabel ersetzt.

Das bestehende Zertifikat nach ISO 50001 schließt lückenlos an das Vorgängerzertifikat an und ist bis zum 20.08.2021 erneut erteilt. Im Jahr 2019 hat ein Überprüfungsaudit stattgefunden. 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.

1.2. Ziele und Strategien

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

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

In Weißenfels wird die Entwicklung der Elektro-Mobilität durch den Bau von öffentlichen Lademöglichkeiten bedarfsorientiert weiterhin unterstützt.

Die Digitalisierung der Energiewende steckt die Rahmenbedingungen zum Einsatz intelligenter Messsysteme (Smart-Meter) ab. Für den Messstellenbetrieb stellt dies eine neue Herausforderung dar. Der Einbau der Smart Meter erfolgt durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Dazu ist die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH Mitglied in einer Arbeitsgemeinschaft regionaler Versorger und weiterer Stadtwerke, um bei der Beschaffung und der Installation von intelligenten Messsystemen aus dieser Kooperation zu profitieren. Bis zum gesetzlichen Start werden die internen Prozesse weiter optimiert. Die Stadtwerke Weißenfels haben bereits bis zum 31.12.2019 insgesamt 1.800 moderne Messeinrichtungen installiert. Im Jahr 2020 ist der Einbau von weiteren 1.100 modernen Messeinrichtungen geplant.

1.3. Steuerungssysteme

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 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 set-

[1] Jahresüberschuss + Steuern vom Einkommen und Ertrag + Zinsen und ähnliche Aufwendungen – Zinsen und ähnliche Erträge -/+ Finanzergebnis

zen geänderte gesetzliche Regelungen der Wohnungswirtschaft neue Bedingungen für die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Jahr 2018 um T€ 1.752 vermindert und betragen nach Abzug der Stromsteuer und Energiesteuer T€ 54.867 (Vorjahr T€ 56.619). Auf die einzelnen Sparten entfallen Umsatzerlöse für Stromverkauf und Dienstleistung für das Stromnetz in Höhe von T€ 27.812, für Gasverkauf und Dienstleistung für das Gasnetz in Höhe von T€ 14.323, für Wasserverkauf T€ 6.110, für Wärmeverkauf T€ 4.190, für Dienstleistungen T€ 59 und sonstige Nebenerlöse T€ 2.373.

Der Umsatz beträgt T€ 14.323 (Vorjahr T€ 14.811) nach Abzug der Energiesteuer. Die Verringerung des Umsatzes um T€ 488 ist vor allem auf den mengenbedingten Rückgang im Tarif- und Sonderkundenbereich zurückzuführen. Die Gastarife sind seit dem 1. Januar 2017 konstant.

Strom

Verkaufsergebnisse

Der Stromverkauf liegt mit insgesamt 159,3 Mio kWh um 8,5 Mio kWh niedriger als im Vorjahr. Außerhalb unseres Konzessionsgebietes ist ein Rückgang vor allem im Sonderkundenbereich wegen befristeter Lieferverträge 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€ 27.812 (Vorjahr T€ 28.620). Der Umsatzrückgang lag mengenbedingt mit T€ 808 unter dem Vorjahr. Die Stromtarife sind seit dem 1. Februar 2017 unverändert.

Stromsteuer

Die Stromsteuer wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Strom sind T€ 2.734 (Vorjahr T€ 2.903) Stromsteuer für das Geschäftsjahr 2019 an das Hauptzollamt abzuführen.

Strombezug

Der Stromeinkauf erfolgte im Jahr 2019 über einen Rahmenvertrag mit der

envia Mitteldeutsche Energie AG. Weiterhin wurde der Strombedarf 2019 aus regenerativen Energien gedeckt. Für die Jahre 2019 bis 2022 sind Bandlieferungen mit der envia Mitteldeutschen Energie AG vereinbart worden. Der bis zum 31.12.2019 mit der envia Mitteldeutsche Energie AG bestehende Dienstleistungsvertrag zum Portfolio- und Bilanzkreismanagement wurde bis zum 31.12.2022 verlängert.

Stromverteilung

Das Stromverteilungsnetz ist an die Tochtergesellschaft Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH verpachtet, die dieses betreibt. Die Stadtwerke Weißenfels erzielen Einnahmen aus Pacht- und Dienstleistungsentgelten, diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 411 auf Grund der Kalkulation und Stellung des neuen Kostenantrages für die 3. Regulierungsperiode bei der Landesregulierungsbehörde Sachsen-Anhalt erhöht.

Erdgas

Verkaufsergebnisse

Der Erdgasverkauf für Tarifkunden ist witterungsbedingt um 5,0 Mio. kWh niedriger als im Vorjahr und beträgt 146,6 Mio. kWh. Im Sonderkundenbereich ist eine Erhöhung um 2,6 Mio. kWh auf 141,4 Mio. kWh zu verzeichnen, wobei in fremden Netzen 5,9 Mio. kWh mehr abgegeben wurde und im eigenen Netz ein Rückgang von 3,3 Mio. kWh zu verzeichnen ist. Der Erdgasabsatz lag insgesamt mit 287,9 Mio. kWh um 2,3 Mio. kWh unter dem Vorjahr.

Der Umsatz beträgt T€ 14.323 (Vorjahr T€ 14.811) nach Abzug der Energiesteuer. Die Verringerung des Umsatzes um T€ 488 ist vor allem auf den mengenbedingten Rückgang im Tarif- und Sonderkundenbereich zurückzuführen. Die Gastarife sind seit dem 1. Januar 2017 konstant.

Energiesteuer

Die Energiesteuer wurde entsprechend dem Energiesteuergesetz für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Gas sind T€ 1.798 (Vorjahr T€ 1.813) Energiesteuer für das Geschäftsjahr 2019 an das Hauptzollamt abzuführen.

Erdgasbezug

Die Stadtwerke Weißenfels GmbH ist in dem Bilanzkreis Bernburg organisiert. Die Bilanzkreisführung erfolgt über einen Dienstleister. Für die Jahre 2019 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€ 123 im Wesentlichen wegen Kapitalkostenabschlag gestiegen sind.

Wasser

Verkaufsergebnisse

Im Jahr 2019 wurden 3.615 Tm³ verkauft, das sind 158 Tm³ Trinkwasser weniger als im Vorjahr Im Tarifkundenbereich ist ein Zuwachs um 6 Tm³ auf 1.381 Tm³ zu verzeichnen. Im Sonderkundenbereich ist produktionsbedingt ein Rückgang um 164 Tm³ auf 2.233 Tm³ zu verzeichnen. Demzufolge ist der Umsatz aus der Wasserabgabe auf T€ 6.110 um T€ 238 gegenüber dem Vorjahr (T€ 6.348) gesunken. Die Trinkwasserpreise sind seit dem 1. Januar 2013 konstant.

Wasserwerke

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

Fernwärme

Verkaufsergebnisse

Der Fernwärmeverkauf 2019 ist gegenüber dem Vorjahr mit 49,2 Mio kWh um 0,6 Mio KWh witterungsbedingt niedriger. Der Umsatz beträgt T€ 4.190 (Vorjahr T€ 4.197) und hat sich gegenüber dem Vorjahr mengenbedingt um T€ 7 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€ 222 erhöht und beträgt T€ 3.998.

Geschäftsergebnis

Das EBIT (Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern) beträgt T€ 5.506 (Vorjahr T€ 5.728) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 222 verschlechtert. Nach Berücksichtigung der Beteiligungserträge, des Verlustausgleichs, des Zinsergebnisses und der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.835 (Vorjahr T€ 3.470). Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 365 verbessert.

Geschäftsprozesse

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

Investitionen und Finanzierung

Die durchgeführten Investitionen dienen dem Ausbau beziehungsweise der Erneuerung der Versorgungsanlagen in den erdgas- und wasserversorgten Kommunen sowie der wärmeversorgten Einrichtungen und des Stromnetzes im Stadtgebiet Weißenfels. Sie betrugen insgesamt T€ 6.026 (Vorjahr T€ 6.056).

Von den Investitionen in das Anlagevermögen entfallen T€ 924 auf die Gasversorgung, T€ 2.103 auf die Wasserversorgung, T€ 850 auf die Stromversorgung, T€ 1.474 auf die Wärmeversorgung und T€ 675 auf die gemeinsamen Bereiche.

Zur Finanzierung der Auszahlungen für Investitionen dienten im Berichtszeitraum aufgenommene Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 6.000. Die bestehenden Darlehen wurden planmäßig in Höhe von T€ 3.324 getilgt. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.079 auf T€ -2.677 verringert.

Vermögenslage

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens (ohne Finanzanlagen) am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 80,82 % auf 79,84 % verringert. Die Eigenkapitalquote unter Hinzurechnung von zwei Dritteln der passivierten Bau- und Ertragszuschüsse ist von 38,0 % auf 36,1 % 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 2019 waren 16 Beschäftigte inklusive der Geschäftsführung im Unternehmen tätig. Das Durchschnittsalter Ende 2019 beträgt 48 Jahre.

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 1.089 liegt tarifbedingt mit T€ 38 über dem Vorjahr.

3. Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancenbericht

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

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

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

3.2 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.

Seit Beginn des Jahres 2020 ist in allen Bundesländern die Pandemie mit dem neuen Coronavirus (SARS-CoV-2) auf dem Vormarsch. Die Stadtwerke Weißenfels GmbH ist gemeinsam mit der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH auf eine eventuelle Krise eingestellt und sieht aufgrund der aktuellen Lage kein Risiko für die Versorgungssicherheit. Die Krisenvorsorge ist fester Bestandteil des Unternehmens. Für unsere Gesellschaft stehen der Schutz der Mitarbeiter und der Umgang mit der aktuellen Gefährdung allgemein sowie Strategien und Handlungsoptionen bei möglichen Auswirkungen auf die betrieblichen Abläufe und entsprechende Vorsorgemaßnahmen im Vordergrund.

Wir gewährleisten die Versorgung mit der gebotenen Verantwortung und Vorsicht gegenüber unseren Kunden und unseren Mitarbeitern. Derzeit sehen wir kein Risiko für die Versorgungssicherheit und können auftauchende Fragestellungen gut über betriebliche und organisatorische Maßnahmen steuern. Wir haben für kritische Infrastrukturen die entsprechenden Vorkehrungen getroffen sowie das hausinterne Krisenmanagement aktiviert. Darüber hinaus haben wir von Beginn an umfassende Vorsichtsmaßnahmen getroffen, die der Verbreitung des Virus entgegenwirken (Hygienevorschriften, Einschränkung des Kundendienstes, beschränkte Dienstreisen, interne Termine und Arbeitsorganisation). Wir verfügen über einen Notfallplan, der aktuell gehalten wird, verfolgen die Entwicklungen fortlaufend und passen Maßnahmen entsprechend an.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie sind in der Größenordnung heute noch nicht abschätzbar, werden jedoch in weiteren Prognosen berücksichtigt.

Regulierung

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

Der Antrag zum Genehmigungsverfahren 3. Regulierungsperiode Strom für die Jahre 2019-2023 wurde in 2017 bei der Landesregulierungsbehörde für Elektrizität und Gas Sachsen

Anhalt eingereicht, eine 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 Genehmigung ist noch nicht erfolgt. Seit März 2020 läuft das Anhörungsverfahren.

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

Preisänderungsrisiken

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

4. Prognosebericht

Die Stadtwerke Weißenfels werden auch im Jahr 2020 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 das Angebot einer Netzwerkbeteiligung im Burgenlandkreis unter Führung der IHK Halle-Dessau weiter wahrgenommen.

Die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 insgesamt T€ 8.413 investiert werden. Hiervon entfallen T€ 1.603 auf die Fernwärmeversorgung, insbesondere die Erneuerung der Fernwärmenetze und Hausanschlussstationen sowie Contractingprojekte. Im Bereich Trinkwasser werden Investitionen für die Netzstabilisierung sowie für Neubau- und Ersatzmaßnahmen in Netze und Hausanschlüsse in Höhe von T€ 2.893 getätigt. Im Strombereich werden insgesamt T€ 1.740 investiert. Für Ersatz- und Sanierungsinvestitionen in das Mittel- und Niederdrucknetz Gas werden T€ 1.035 investiert. Für gemeinsame Bereiche sind T€ 1.142 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 Naumbur GmbH und die Stadtwerke Weißenfels GmbH erbracht.

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

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

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

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

Im Bereich der Gasversorgung ist ebenfalls der Online–Tarif von großem Interesse. Das Gasfestpreisprodukt „VOLLGAS“ wird von 1.212 Kunden genutzt. Dieses Festpreisprodukt wird über das Jahr 2020 fortbestehen, um somit im Gasbereich die Kunden weiter zu binden.

Ziel ist es, trotz des enormen Kostendrucks die Akzeptanz und das betriebswirtschaftliche Ergebnis des Unternehmens durch Zuverlässigkeit, Service und Nähe in der Region weiter zu halten. Weiterhin werden in 2020 Kundenrückholaktionen gestartet, um die Umsätze des Unternehmens in den Bereichen Strom und Gas zu stärken.

Das geplante EBIT 2019 in Höhe von € 5,6 Mio. hat sich um € 0,1 Mio. auf € 5,5 Mio. verringert. Die Absatzmengen im Strom in Höhe von 159,3 Mio. kWh liegen mit 26,0 Mio. kWh über der prognostizierten Menge von 133,3 Mio. kWh. Für Gas konnte die geplante Menge in Höhe von 248,2 Mio. kWh um 39,7 Mio. kWh auf 287,9 Mio. kWh durch mehr Absatz in Netzen außerhalb unseres Konzessionsgebietes gesteigert werden. Im Wasser ist durch den warmen Sommer ein Anstieg der geplanten Menge von 3.541,0 Tm³ um 74,0 Tm³ auf 3.615,0 Tm³ zu verzeichnen.

Im Jahr 2020 wird das geplante EBIT bei € 5,1 Mio. erwartet. In der Planung der Stadtwerke Weißenfels GmbH 2020 sind die Absatzmengen für Strom in Höhe von 154,4 Mio. kWh, für Gas in Höhe von 283,4 Mio. kWh und für Wasser in Höhe von 3.641,0 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]	**2019**	**2018**
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€]	**2019**	**2018**
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	26	22

Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: BBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
AKTIVA	6.575	7.440
Anlagevermögen	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Sachanlagen		
Finanzanlagen		
Umlaufvermögen	4.713	5.780
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.425	5.196
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	289	584
Rechnungsabgrenzungsposten	1.862	1.661
PASSIVA	6.575	7.440
Eigenkapital	28	28
Gezeichnetes Kapital	25	25
Gewinnrücklagen	3	3
Rückstellungen	2.338	3.053
Verbindlichkeiten	2.349	2.700
Rechnungsabgrenzungsposten	1.861	1.659

Gewinn- und Verlustrechnung der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
Umsatzerlöse	21.533	21.246
sonstige betriebliche Erträge	82	13
Gesamterträge	21.615	21.259
Materialaufwand	21.546	21.677
Rohergebnis	70	-417
Personalaufwand	30	30
sonstige betriebliche Aufwendungen	110	100
Betriebsergebnis (EBIT)	-70	-547
Zinsen und ähnliche Erträge	2	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20	12
Finanzergebnis	-18	-12
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-89	-559
außerordentliche Erträge		
außerordentliche Aufwendungen		
außerordentliches Ergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	0	0
Aufgrund eines EAV abgeführter Gewinn	89	559
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	0

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 01.07.2020
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: BBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Ergebnisverwendung: Verlustausgleich von SWW (gem. EAV)

Lagebericht der Geschäftsführung

Grundlagen

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

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

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

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

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Der Antrag zum Genehmigungsverfahren 3. Regulierungsperiode Gas für die Jahre 2018-2022 wurde in 2016 bei der Landesregulierungsbehörde für Elektrizität und Gas Sachsen–Anhalt eingereicht. Eine Genehmigung ist noch nicht erfolgt, seit März 2020 läuft das Anhörungsverfahren.

Geschäftsverlauf und Lage

Die Umsatzerlöse für die Stromnetznutzung in Höhe von T€ 16.347 (im Vorjahr T€ 15.569) und für die Gasnetznutzung in Höhe von T€ 5.071 (im Vorjahr T€ 5.483) basieren auf den genehmigten bzw. beantragten Netznutzungsentgelten der Landesregulierungsbehörde Sachsen–Anhalt. In den Umsatzerlösen sind Nebenerlöse in Höhe von T€ 115 (Strom T€ 84 und Gas T€ 31) enthalten.

Im Gasnetz wurde eine Menge in Höhe von 422,1 Mio kWh (im Vorjahr 432,9 Mio kWh) transportiert. Davon wurden für die Stadtwerke Weißenfels GmbH 320,5 Mio kWh (im Vorjahr 326,1 Mio kWh) und für fremde Händler 101,5 Mio kWh (im Vorjahr 106,8 Mio kWh) verteilt.

Insgesamt wurden 183,2 Mio kWh (im Vorjahr 189,3 Mio kWh) durch das Stromnetz geleitet. An die Stadtwerke Weißenfels wurden 101,2 Mio kWh (im Vorjahr 103,5 Mio kWh) und an fremde Händler 82,0 Mio kWh (im Vorjahr 85,8 Mio kWh) in Rechnung gestellt.

Die Umsatzerlöse im Bereich Gas in Höhe von T€ 5.102 haben sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 5.531) wesentlich um insgesamt T€ 429 vermindert. Wegen geringerer Mengen im Leistungszeitraum 2019 (T€ 464) und höherer Erlöse aus Mehr-und Mindermengen (T€ 52) ergaben sich geringere Umsatzerlöse für die Gasnetznutzung in Höhe von T€ 412.

Es ergaben sich im Geschäftsjahr mengenbedingt Mindererlöse im Bereich Gas im Vergleich zu der genehmigten Erlösobergrenze in Höhe von T€ 201. Deshalb wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 14 ertragswirksam aufgelöst.

Die Umsatzerlöse im Bereich Strom in Höhe von T€ 16.431 erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 15.715) um insgesamt T€ 716. Im Wesentlichen resultierte das aus höheren Netznutzungsentgelten auf Basis der 3. Regulierungsperiode in Höhe von T€ 741. Die Erlöse aus Mehr- und Mindermengen in Höhe von T€ 210 (Vorjahr T€ 173) haben sich um T€ 37 erhöht. Die Nebenerlöse haben sich um T€ 62 verringert.

Es ergaben sich im Geschäftsjahr Mindererlöse im Bereich Strom im Vergleich zu der genehmigten Erlösobergrenze in Höhe von T€ 141. Deshalb wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 137 ertragswirksam aufgelöst. Zusätzlich wurden aus den gebildeten Rückstellungen der 2.Regulierungsperiode T€ 485 in Anspruch genommen.

Geschäftsergebnis

Das Ergebnis vor Verlustübernahme beträgt T€ -89 (Vorjahr T€ -559) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 470 verbessert.

Im Vorjahresvergleich ergibt sich im Strom ein Ergebnis in Höhe von T€ 317 (Vorjahr T€ -746) und demzufolge eine Ergebnisverbesserung vorwiegend aus der Veränderung der Rückstellung aus dem Regulierungskonto in Höhe von T€ 622 (Vorjahr T€ - 951).

Im Gas ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von T€ -314 (Vorjahr T€ 187) und damit eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von T€ 501. Diese Ergebnisverschlechterung resultiert vorwiegend aus geringeren Mengen.

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, Messstellenbetrieb Strom 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 unvertretbarem Aufwand möglich war, erfolgte die Zuordnung unter Anwendung sachgerechter Schlüssel. In der gleichen Weise wurde auch bei der Zuordnung von Aktiv- bzw. Passivposten in den Bilanzen verfahren.

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

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Gegenüber dem Planansatz von 451,2 Mio kWh waren witterungsbedingt niedrigere Durchleitungsmengen Gas von 422,1 Mio kWh zu verzeichnen. Die Erwartungen der Stromdurchleitungsmenge für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 203,6 Mio kWh konnten mit 183,2 Mio kWh nicht erreicht werden.

Unter den derzeitigen Planungsprämissen wird ein Ergebnis nach Steuern für das Jahr 2020 in Höhe von T€ 264 erwartet.

In der Planung der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH 2020 sind die durchgeleiteten Mengen für Strom in Höhe von 191,5 Mio kWh und für Gas in Höhe von 438,7 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.

Seit Beginn des Jahres 2020 ist in allen Bundesländern die Pandemie mit dem neuen Coronavirus (SARS-CoV-2) auf dem Vormarsch. Die Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH ist gemeinsam mit der Stadtwerke Weißenfels GmbH bzw. mit der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH auf eine eventuelle Krise eingestellt und sieht aufgrund der aktuellen Lage kein Risiko für die Versorgungssicherheit. Die Krisenvorsorge ist fester Bestandteil des Unternehmens. Für unsere Gesellschaft stehen der Schutz der Mitarbeiter und der Umgang mit der aktuellen Gefährdung allgemein sowie Strategien und Handlungsoptionen bei möglichen Auswirkungen auf die betrieblichen Abläufe und entsprechende Vorsorgemaßnahmen im Vordergrund.

Wir gewährleisten die Versorgung mit der gebotenen Verantwortung und Vorsicht gegenüber unseren Kunden und unseren Mitarbeitern. Derzeit sehen wir kein Risiko für die Versorgungssicherheit und können auftauchende Fragestellungen gut über betriebliche und organisatorische Maßnahmen steuern. Wir haben für kritische Infrastrukturen die entsprechenden Vorkehrungen getroffen sowie das hausinterne Krisenmanagement aktiviert. Darüber hinaus haben wir von Beginn an umfassende Vorsichtsmaßnahmen getroffen, die der Verbreitung des Virus entgegenwirken (Hygienevorschriften, beschränkte Dienstreisen, interne Termine und Arbeitsorganisation). Wir verfügen über einen Notfallplan, der aktuell gehalten wird, verfolgen die Entwicklungen fortlaufend und passen Maßnahmen entsprechend an.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie sind in der Größenordnung heute noch nicht abschätzbar, werden jedoch in weiteren Prognosen berücksichtigt.

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

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SWE [Anzahl der MA = Köpfe]	**2019**	**2018**
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€]	**2019**	**2018**
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SG-SAS

SG-SAS [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
AKTIVA	4.861	4.645
Anlagevermögen	4.053	3.825
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.627	1.463
Sachanlagen	2.427	2.362
Umlaufvermögen	693	713
Vorräte/Vorratsvermögen	148	183
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	543	525
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	2	5
Rechnungsabgrenzungsposten	115	107
PASSIVA	4.861	4.645
Eigenkapital	1.146	1.386
Gezeichnetes Kapital	75	75
Gewinnrücklagen	700	700
Gewinn-/Verlustvortrag	92	90
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	279	522
Sonderposten	216	150
Rückstellungen	660	649
Verbindlichkeiten	2.838	2.460

Gewinn- und Verlustrechnung der SG-SAS

SG-SAS [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
Umsatzerlöse	15.109	14.510
sonstige betriebliche Erträge	286	308
Gesamterträge	**15.395**	**14.818**
Materialaufwand	1.083	899
Rohergebnis	**14.312**	**13.920**
Personalaufwand	10.262	9.996
Abschreibungen	1.129	1.063
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.465	2.131
Betriebsergebnis (EBIT)	**455**	**729**
Zinsen und ähnliche Erträge	7	4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21	20
Finanzergebnis	**-14**	**-16**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**442**	**713**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	150	178
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	13	13
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	**279**	**522**

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 03.07.2020
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft

für das Folgejahr: BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- Ergebnisverwendung:
  1) 276 T€ Ausschüttung (gem. Anteile)
  2) 3,0 T€ Zuführung in Gewinnrücklage

Lagebericht der Geschäftsführung

Grundlagen

Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

Ziele und Strategien

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

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

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

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit der SG SAS waren in 2019 günstig werden nach unserer Einschätzung in 2020 maßgeblich durch die Auswirkungen der Corona-Krise bestimmt sein.

Der Energiesektor befindet sich weiterhin in einem grundlegenden Umbruch. Die Energie-

wende hat sich bisher auf die Erzeugung durch erneuerbare Energien konzentriert, wird sich künftig aber auch immer stärker auf die Themen Wärme und Elektromobilität ausweiten. Die Folge wird eine weiter steigende Wettbewerbsintensität in allen Segmenten des Marktes der Stadtwerke sein. Damit einher geht dann der steigende Anspruch an die Servicegesellschaft durch das vorliegende Geschäftsmodell mit den Stadtwerken. Für die Stadtwerke entstehen neue Geschäftsmodelle, neue Wettbewerber treten auf, die mit neuen Angeboten an den Markt gehen. In diesem herausfordernden Umfeld müssen die klassischen Energieversorgungsunternehmen ihre Geschäftsmodelle überprüfen und auf die neuen Marktgegebenheiten ausrichten. In diesem Zusammenhang spielt die Digitalisierung eine maßgebliche Rolle.

In der jüngsten Vergangenheit sind eine Reihe von anspruchsvollen Marktgegebenheiten angepasst worden. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Eigenkapitalverzinsung, das vor dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) anhängige Verfahren zum steuerlichen Querverbund, die anhaltende Debatte um überhöhte Nitratwerte und Spurenstoffe im Grundwasser oder die laufende Gesetzgebung im Zuge des Klimapakets der Bundesregierung bilden neue Herausforderungen.

Geschäftsverlauf

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

Die SG SAS schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von T€ 279 und damit unter Plan ab. Grundlage dafür waren insbesondere höhere sonstige betriebliche Aufwendungen.

Insgesamt beurteilt die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf positiv.

Wirtschaftsbericht

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 24 % (Vorjahr 30 %). Das Anlagevermögen ist zu 28 % (Vorjahr 36 %) durch Eigenkapital finanziert.

Der Anstieg der Bilanzsumme ist auf der Aktivseite im Wesentlichen durch den Anstieg des Anlagevermögens auf Grund der getätigten Investitionen geprägt. Die Investitionen erfolgten vor allem in Hard- und Software sowie Fahrzeuge. Auf der Passivseite sind dementsprechend die Verbindlichkeiten gestiegen.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Berichtszeitraum durchgängig gesichert. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2019 einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 1.449 (Vorjahr T€ 1.116). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 1.334 (Vorjahr T€ 1.498) war im Wesentlichen durch die Auszahlungen für Investitionen (T€ 1.357, Vorjahr T€ 1.525)) geprägt. Der Cashflow aus der

Finanzierungstätigkeit betrug T€ -118 (Vorjahr T€ 85). Innerhalb der Position kam es im Wesentlichen zur Aufnahme von Krediten in Höhe von T€ 702 (Vorjahr T€1.201), Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von T€ 519 (Vorjahr T€ 621) sowie planmäßige Tilgungen für die Darlehen in Höhe von T€ 409 (Vorjahr T€ 574).

Ertragslage

Den Erträgen der SG SAS in Höhe von T€ 15.395 (Vorjahr T€ 14.818) stehen betriebliche Aufwendungen (inkl. T€ 14 Zinsaufwandssaldo) in Höhe von T€ 14.953 (Vorjahr T€ 14.106) gegenüber.

Die Umsatzerlöse entfallen mit T€ 14.485 auf die Dienstleistungsverträge mit den Gesellschaftern, mit T€ 417 auf Materialverkäufe und mit T€ 207 auf andere Kunden. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 599 gestiegen insbes. auf Grund von Mengen- und Preisänderungen.

Der Erhöhung der betrieblichen Erträge um T€ 577 steht eine Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen um T€ 849 gegenüber. Insbesondere erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T€ 334, der Personalaufwand um T€ 264 und der Materialaufwand um T€ 184. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf gestiegene Aufwendungen für Softwarepflege zurückzuführen.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 150, Vorjahr 178) und der sonstigen Steuern T€ 13, Vorjahr T€ 12) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 279 (Vorjahr T€ 522).

Die Anzahl der Mitarbeiter beträgt zum 31. Dezember 2019 185 Personen (ohne Auszubildende).

Es befinden sich 21 Beschäftigte in der Ausbildung, davon sechszehn im technischen und fünf im kaufmännischen Bereich.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus auf dem Betriebsergebnis (T€ 456, Vorjahr T€ 728). Das Betriebsergebnis hat sich verringert, weil die die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen nicht durch den Anstieg der Umsatzerlöse kompensiert werden konnten.

Für die interne Unternehmenssteuerung haben wir die Kennzahl EBIT-Marge herangezogen. Diese stellt das Verhältnis von EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen) zu den Umsatzerlösen dar. Die EBIT-Marge (3 %) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (5 %) reduziert und ist um einen Prozentpunkt niedriger als der Planwert.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2019 wurde eine Kundenzufriedenheitsbefragung und -analyse bei den vier größten Kunden und Muttergesellschaften durchgeführt. Dabei konnte eine Trendanalyse zu den Vorjahren fortgeführt sowie die Schwerpunkte der Verbesserungspotenziale bei den Dienstleistungen für die Stadtwerke ermittelt werden. Auf diesen Schwerpunkten basiert die Unternehmensstrategie zur Prozesseffizienz. Darüber hinaus konnten in 2019 ein Neukunde für SG SAS gewonnen werden.

Im Geschäftsjahr 2019 verfolgte die Gesellschaft wie in den Vorjahren nachdrücklich das Ziel, die Mitarbeiterbindung zu verbessern. Die Fluktuation konnte den Marktgegebenheiten angepasst auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Das Unternehmen investiert fortwährend in die Fort- und Weiterbildung von Mitarbeitern. So wurden neben zahlreichen fachlichen Fortbildungen auch Ausbildungen zum Energiefachwirt oder Schutztechniker ermöglicht und unterstützt. Die SG SAS bildet daneben in technischen und kaufmännischen Berufen aus und ermöglicht den Auszubildenden nach erfolgreichem Berufsabschluss einen Einstieg in das Berufsleben im Unternehmen. Auf Berufs- und Fortbildungsmessen präsentiert sich die SG SAS als attraktiver Arbeitgeber aus der Region. Angebote zur betrieblichen Altersvorsorge und eine Würdigung von Betriebsjubiläen flankieren diesen Ansatz.

Die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd hat im Geschäftsjahr 2019 sich wiederholt entschieden die Pflicht aus dem EDL-G durch die externe Durchführung eines Energieaudits nach DIN 16247-1 zu erfüllen. Im entsprechend durchgeführten Audit konnte gezeigt werden, dass mit einer besseren Fokussierung auf die Sachgebiete Fuhrpark und Rechenzentren und mit besserer Kontrolle der dort notwendigen Datenerfassung wichtiger Energieverbraucher weitere entscheidende Einsparpotenziale aufgedeckt werden können. Für 2020/21 wird ein Maßnahmenplan erarbeitet und umgesetzt, der diese Konzentration auf wesentliche Verbraucher zeigt.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für das folgende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. T€ 400 und einer EBIT-Marge von 4 % geplant. Planungsgrundlage sind die Kosten für die angebotenen Produkte der SG SAS zzgl. eines Gewinnaufschlags.

Im Jahr 2020 wird die Gesellschaft voraussichtlich T€ 1.876, vorrangig in Soft- und Hardware sowie Glasfaserkabel, investieren.

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

die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Ein Risiko stellt die Auskömmlichkeit der Produktpreise dar.

Die angestrebte Kostenreduzierung wird in den Folgejahren (bis 2021) durch Anpassung aller Kostenarten, insbesondere durch Prozessoptimierung, IT-Unterstützung und Personaloptimierung (natürliche Fluktuation und Besetzung neuer Aufgaben) erreicht. Dafür sind unternehmensweite Projekte aus dem Vorjahr fortgeführt worden und ein weiteres Projekt aufgelegt worden.

Die Gesellschaft sieht weiterhin die Chance, außerhalb des Dienstleistungsumfanges der Muttergesellschaften neue Kunden zu gewinnen und bestehendes Drittgeschäft auszubauen. Als wesentliche Möglichkeiten dazu werden die Platzierung von IT-Dienstleistungen, Abrechnungsdienstleistungen und Arbeitssicherheits- und Datenschutzbetreuung gesehen. An der Kundenbetreuung und Kundengewinnung wird aktiv gearbeitet.

Seit Beginn des Jahres 2020 ist allen Bundesländern die Pandemie mit dem neuen Coronavirus (SARS-CoV-2) auf dem Vormarsch. Die SG SAS ist gemeinsam mit ihren Muttergesellschaften auf eine eventuelle Krise eingestellt und sieht aufgrund der aktuellen Lage kein Risiko für die Versorgungssicherheit. Die Krisenvorsorge ist fester Bestandteil des Unternehmens. Für unsere Gesellschaft steht der Schutz der Mitarbeitenden und der Umgang mit der aktuellen Gefährdung allgemein sowie Strategien und Handlungsoptionen bei möglichen Auswirkungen auf die betrieblichen Abläufe und entsprechende Vorsorgemaßnahmen im Vordergrund.

Wir gewährleisten die Versorgung mit der gebotenen Verantwortung und Vorsicht gegenüber den Kunden der Stadtwerke und unseren Mitarbeitern. Derzeit sehen wir kein Risiko für die Versorgungssicherheit und können auftauchende Fragestellungen gut über betriebliche und organisatorische Maßnahmen steuern. Wir haben für kritische Infrastrukturen die entsprechenden Vorkehrungen getroffen sowie das hausinterne Krisenmanagement aktiviert. Darüber hinaus haben wir von Beginn an umfassende Vorsichtsmaßnahmen getroffen, die der Verbreitung des Virus entgegenwirken (Hygienevorschriften, beschränkte Dienstreisen, interne Termine und Arbeitsorganisation). Wir verfügen über einen Notfallplan, der aktuell gehalten wird, verfolgen die Entwicklungen fortlaufend und passen Maßnahmen entsprechend an.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie ist in der Größenordnung heute noch nicht abschätzbar, wird aber auch die Gesellschaft im Zuge des Geschäftsmodells mit den Stadtwerken treffen.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SG-SAS [Anzahl der MA = Köpfe]	**2019**	**2018**
Mitarbeiter	201	206
davon Auszubildende	20	24

Anlage II – Anhang – IV Belegschaft (2017) sowie Anlage 3 / 5 – IV Belegschaft (2019)

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€]	**2019**	**2018**
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. 2019	31.12. 2018
AKTIVA	64.100	66.848
Anlagevermögen	57.352	58.136
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	56.831	57.616
Finanzanlagen	520	520
Umlaufvermögen	6.672	8.632
Vorräte/Vorratsvermögen	4.822	4.765
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	441	445
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.410	3.422
Rechnungsabgrenzungsposten	76	80
PASSIVA	64.100	66.848
Eigenkapital	19.585	19.353
Gezeichnetes Kapital	5.471	5.471
Kapitalrücklage	6.766	6.766
Gewinnrücklagen	547	547
Gewinn-/Verlustvortrag	6.569	4.956
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	232	1.613
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	5.136	5.302
Rückstellungen	116	273
Verbindlichkeiten	39.174	41.828
Rechnungsabgrenzungsposten	88	92

Gewinn- und Verlustrechnung der WVW

WVW [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
Umsatzerlöse	11.388	11.412
Bestandsveränderungen	56	-159
sonstige betriebliche Erträge	707	636
Gesamterträge	**12.152**	**11.890**
Materialaufwand	5.925	4.904
Rohergebnis	**6.227**	**6.986**
Personalaufwand	1.134	1.018
Abschreibungen	2.274	2.277
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.559	868
Betriebsergebnis (EBIT)	**1.259**	**2.823**
Zinsen und ähnliche Erträge	8	10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.054	1.161
Finanzergebnis	**-1.046**	**-1.151**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**213**	**1.672**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11	64
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	-9	-5
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	**232**	**1.613**

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 16.10.2020
- 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 WVW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH hat ihren Sitz in Weißenfels. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Weißenfels.

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

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

Die Gesellschaft unterhält in allen Stadtteilen Wohnungsbestände. Der überwiegende Teil der Immobilien ist teilsaniert. In den nächsten Jahren liegt die Konzentration auf dem schrittweisen Umbau von Teilen des Immobilienbestandes zur langfristigen Bestandssicherung. Hierzu zählen erneut Abrissmaßnahmen, aber auch Teilrückbau und Aufwertung der Bestände. Teilrückbau sieht die Gesellschaft vorrangig im Stadtteil Kugelberg, Komplettabriss in den Stadtteilen Süd und Nord.

Anstehende Prolongationen werden nunmehr mit dem besonderen Augenmerk der Sicherstellung der Liquidität zur Durchführung der dringend erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bestand zur Ausübung des Kerngeschäftes und zur langfristigen Umgestaltung der Beleihungsobjekte verhandelt. Es ist auch weiterhin geplant den überwiegenden Teil der geplanten Maßnahmen aus eigenen Mitteln zu erwirtschaften. Dies schließt jedoch nicht aus, für Großprojekte auch neue Darlehen in Anspruch zu nehmen. Die Aufnahme weiteren Fremdkapitals ist gemäß dem Unternehmenskonzept erst für das Jahr 2021 vorgesehen und wird auch so strategisch umgesetzt.

Wirtschaftsbericht

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

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,6 %.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit,

trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte, wie seit fünf Jahren nicht mehr. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich daneben auch die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils + 2,9 %, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit + 2,4 %.

Im Gegensatz dazu gab es in weiten Teilen der Industrie starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6 % zurück. Insbesondere die schwache Produktion in der Automobilindustrie, welche zusammen mit den Zulieferbranchen einer der größten Teilbereiche der Industrie ist, trug zu diesem Rückgang bei.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 -als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche- ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro.

Die Bauwirtschaft ist und bleibt eine Stütze der Konjunktur in Deutschland. Im Jahr 2019 ist das Bauvolumen nominal um 8,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In diesem und im kommenden Jahr dürften die Umsätze des Baugewerbes und seiner angrenzenden Bereiche nominal um rund 6,5 Prozent beziehungsweise knapp sechs Prozent zulegen. Zu diesem Ergebnis kommen die Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) zum Bauvolumen in Deutschland.

Das Wachstum der Bauwirtschaft schlägt sich wie schon in den vergangenen Jahren in steigenden Preisen nieder, die in diesem und im nächsten Jahr voraussichtlich um jeweils mehr als drei Prozent zulegen dürften. „Dennoch wird auch das reale Bauvolumen mit 3,3 Prozent in diesem Jahr und 2,7 Prozent im kommenden Jahr deutlich dynamischer zulegen als das gesamtwirtschaftliche Wachstum.“ (DIW, Pressemitteilung vom 8. Januar 2020, Zugriff: 17.02.2020)

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind weiter gestiegen: Im November 2019 lagen sie um 3,8 % höher als im Vorjahresmonat. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte der Preisanstieg zum Vorjahr im August 2019 noch bei 4,1 % gelegen.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich gegenüber dem Vorjahr um 4,1 %.

Bruttoinlandsprodukt von Sachsen-Anhalt 1. Halbjahr 2019 und Bevölkerungsentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen, stieg in Sachsen-Anhalt im 1. Halbjahr 2019 preisbereinigt um 0,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilt, betrug das Wirtschaftswachstum in Deutschland sowie im Durchschnitt der neuen Bundesländer ohne Berlin im gleichen Zeitraum 0,4 %.

Wie das Statistische Landesamt weiter mitteilt, erhielt die Wirtschaft in Sachsen-Anhalt im 1. Halbjahr 2019 Wachstumsimpulse vor allem aus dem Baugewerbe, dem Handel und dem Gastgewerbe sowie dem Gesundheits- und Sozialwesen. Dem gegenüber blieb das verarbeitende Gewerbe hinter der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zurück.

Nominal wurde für Sachsen-Anhalt eine Zunahme des Bruttoinlandsproduktes von 3,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ermittelt. Deutschland sowie die neuen Bundesländer ohne Berlin verzeichneten Zuwächse von 2,4 bzw. 2,9 %.

Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2018 in Sachsen-Anhalt um 0,9 Prozent gestiegen – das Plus liegt leicht unter dem Wachstum der ostdeutschen Flächenländer (+ 1,0%) und dem gesamtdeutschen Schnitt (+ 1,4%). Ein Grund hierfür ist das Minus in der Landwirtschaft von Sachsen-Anhalt mit 13,7 Prozent. Der Rückgang der Landwirtschaft in den ostdeutschen Ländern beträgt 7,9 % und in ganz Deutschland 1,6 %.

Ende Juni 2019 zählte Sachsen-Anhalt 2.200.288 Einwohner/-innen, davon waren 1.117.675 weiblichen und 1.082.613 männlichen Geschlechts. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, verringerte sich die Einwohnerzahl Sachsen-Anhalts im 1. Halbjahr 2019 um 8.033 Personen.

Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau verzeichnete im 1. Halbjahr 2019 den größten Bevölkerungsverlust von 0,7 %, während die Landeshauptstadt Magdeburg und die kreisfreie Stadt Halle (Saale) jeweils einen Bevölkerungsrückgang von 0,4 % verbuchten.

Die prozentual größten Bevölkerungsverluste in den Landkreisen wurden im Landkreis Harz (0,5 %) und in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Mansfeld-Südharz, Salzlandkreis und im Landkreis Stendal (je 0,4 %) registriert. Den geringsten Verlust verzeichnete der Landkreis Jerichower Land mit 0,1 %.

Wohnungsbestand 2018 sowie Prognose Leerstand und Rückbau in Sachsen-Anhalt

Zwischen 2014 und 2018 stieg die Anzahl unbewohnter Wohnungen in Sachsen-Anhalt von 167.000 auf 191.000. Die Leerstandsquote betrug im Jahr 2018 15 %.

In Sachsen-Anhalt entwickelten sich die Wohnungsmärkte in den einzelnen Teilräumen zwischen 2014 und 2018 unterschiedlich. Die Bevölkerungen der beiden größten Städte des Landes (Halle und Magdeburg) wuchsen zwischen 2014 und 2018 jeweils um ca. 3 %. Gleichzeitig wuchs der Leerstand in Halle um 9 % auf 25.000 leere Wohnungen und in

Magdeburg auf 21.000 unbewohnte Wohnungen. Somit lagen die Leerstandsquoten 2018 in Halle bei 18 % und in der Landeshauptstadt Magdeburg bei 15 %.

In den restlichen Teilräumen Sachsen-Anhalts sank die Bevölkerung zwischen 2014 und 2018 um 1 % (Landkreise Börde und Saalekreis) bis 4 % (Mansfeld-Südharz). Zumeist ging damit eine Erhöhung der Leerstandsquoten einher. 2018 verzeichneten die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, der Burgenlandkreis sowie der Landkreis Stendal mit jeweils 18 % die höchsten Leerstandsquoten.

Sachsen-Anhalts Bevölkerung altert und schrumpft. 2018 kamen in Sachsen-Anhalt im Durchschnitt 46 über 65-Jährige auf 100 Menschen im Alter von 20 bis 64 (Altenquotient). Für die Senioren und Seniorinnen im Land kann die Ausstattung des Wohnungsbestandes mit bestimmten Merkmalen der Barrierereduktion wichtig sein. So waren in 35 % aller bewohnten Wohnungen in Sachsen-Anhalt bereits alle Räume stufenlos erreichbar, sie erfüllten also ein wichtiges Merkmal der Barrierereduktion.

Auch bei diesem Indikator zeigten sich deutliche regionale Unterschiede in Sachsen-Anhalt. Die Landeshauptstadt Magdeburg und die kreisfreie Stadt Halle (Saale) hatten bei unterdurchschnittlichen Altenquotienten von 41 bzw. 42 über 65-Jährigen pro 100 Personen der Altersgruppe 20 bis 64 einen deutlich überdurchschnittlichen Ausstattungsgrad an Wohnungen mit stufenlos erreichbaren Räumen (56 % in Magdeburg, 51 % in Halle (Saale)). Die fünf Landkreise Börde, Altmarkkreis Salzwedel, Jerichower Land, Stendal sowie der Saalekreis lagen sowohl hinsichtlich des Altenquotienten als auch des Anteils barrierereduzierter Wohnungen unter dem Landesdurchschnitt. Eine 3. Gruppe, bestehend aus der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau, dem Salzlandkreis und dem Burgenlandkreis, wies bei überdurchschnittlichem Altenquotienten einen durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Ausstattungsgrad an Wohnungen mit stufenlos erreichbaren Räumen auf. Die 4. Gruppe, die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Mansfeld-Südharz, Harz sowie Wittenberg, war hingegen durch überdurchschnittliche Altenquotienten bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher Ausstattung des Wohnungsmarktes mit stufenlosen Wohnungen gekennzeichnet.

Situation und Rahmenbedingungen der WVW

Auch im Jahr 2019 stand der Prozess der Bereinigung des Immobilienportfolios durch gezielte Verkäufe im Focus. Besonderes Augenmerk haben dabei der Verkauf des unsanierten Altbaubestandes und der weitere Abverkauf der 747 noch im Besitz der Gesellschaft befindlichen Eigentumswohnungen.

Die Veräußerung des Altbau-Portfolios erfolgt ausschließlich unter Berücksichtigung der Interessen der Stadt Weißenfels. Die Veräußerungen erfolgen ausschließlich mit einer Sanierungsverpflichtung für den Erwerber, diese Einzeldenkmale bzw. Gebäude im Denkmalbereich in einer angemessenen Frist zu sanieren. Im Bereich des Altbaubestandes wurden 9 Objekte mit insgesamt 51 Mieteinheiten verkauft. Weiterhin veräußerte die WVW ein unsaniertes Mehrfamilienhaus im Stadtteil West mit 4 Mieteinheiten.

Immobilien des Altbaubestandes, die im Besitz der WVW für spätere Entwicklungsmaßnahmen verbleiben, sind in der Substanz gesichert. Auch die Vorhabenplanung der WVW wird einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen.

Die günstigen Rahmenbedingungen führten auch zu einer erhöhten Nachfrage bei den im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen. Auch bei den erzielten Erlösen ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zu den Vorjahren zu verzeichnen. Im Jahr 2019 wurden 8 Eigentumswohnungen veräußert.

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

Die im Jahr 2017 durchgeführten Grundrissveränderungen, um insbesondere in den Zuschnitten der Küchen und Bäder des Plattenbaus mehr Platzangebot zu schaffen, wurden in 2019 im Rahmen von Teilrückbaumaßnehmen in 3 Gebäuden erneut in einigen Wohnungen umgesetzt. Auch diese Wohnungen sind vollständig vermietet. Diese Maßnahmen zur Vergrößerung einzelner Räume waren insbesondere in den Erdgeschosswohnungen angezeigt, da im Zuge des Teilrückbaus, die Erdgeschosswohnungen rückseitig ebenerdig erschlossen wurden.

Die geplante Zusammenlegung von einer 2-Raum und einer 3-Raum-Wohnungen im Stadtteil West ist abgeschlossen. Im Zuge der Zusammenlegung erfolgte die vollständige Modernisierung der Wohnung. Die nunmehr entstandene 4-Raum-Wohnung mit einer Größe von ca. 108 m² geht in die Veräußerung. In Abhängigkeit der Nachfrage sehen wir hier eine gute Möglichkeit, den unverkäuflichen Teil an 2-Raum-Wohnungen in die Vermarktung zu führen.

Im Jahr 2019 hat die WVW erstmals den Teilrückbau um 2 Etagen bei 3 Gebäuden vollzogen. 48 Wohnungen der 4. und 5. Etagen konnten somit vom Markt genommen werden. Durch den Aufbau eines Satteldaches und die rückwärtige ebenerdige Erschließung durch Terrassenneubau der Erdgeschosswohnungen ist der Charakter eines Plattenbaugebäudes vollständig verschwunden. Dass dieser Umbau auch bei Mietern auf großes Interesse stößt, sieht man an der Nachfrage, die derzeit das Angebot übersteigt, insbesondere bei den Erdgeschosswohnungen.

vor dem Rückbau

nach dem Rückbau von 2 Etagen

In 2019 nutze die Gesellschaft das Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Barriere-reduzierung in Bestandsbauten, um an 3 Gebäuden nachträglich Aufzüge anzubauen. Nach einer umfangreichen Bestandsanalyse fiel die Wahl auf 3 Gebäude mit jeweils 45 Zwei-Raum-Wohnungen. Gründe hierfür waren, dass mit der nachträglichen Erschließungs-

maßnahme 3 Wohnungen auf einer Etage erreicht werden und so die Kosten, betrachtet auf das einzelne Mietverhältnis, bezahlbar bleiben und dass diese Wohnungsgröße bevorzugt von einer älteren Mieterschaft nachgefragt wird.

O.-Schlag-Straße 24-28 ohne Aufzüge

O.-Schlag-Straße nach dem Anbau der 3 Aufzüge

Südring 94-97 ohne Aufzüge

Südring nach dem Anbau der 3 Aufzüge

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

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

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf war geprägt von der erneuten positiven Entwicklung der Wohnraummieten, die mit rund 401.000 Euro über den Plan-Erwartungen des Unternehmenskonzeptes lagen. Negativ entwickelten sich die Positionen Erlösschmälerung wegen Leerstands und Mietminderung. Hier sind Steigerungen von 182.000 Euro und 80.000 Euro zu verzeichnen. Hier führte neben einer marktbedingten Steigerung auch der Rückbau der 3 Gebäude Hardenbergstraße 5-16 zu einer Steigerung der Verluste, denn für die Zeit des Rückbaus führten wir die leergezogenen Wohnungen als Leerstand mit und gewährten allen Mietern für die Zeit des Rückbaus eine Mietminderung von 100 %.

Das Ziel, den unzureichenden Grad der Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsausstattungen abzubauen, um so den Marktanschluss zu behalten und zu sichern, hat die WVW auch im Jahr 2019 verfolgt. Das Investitionsvolumen rein zu Lasten der WVW konnte auf Grund der Inanspruchnahme der Zuschussförderung für Wohnungsmodernisierungen des Landes Sachsen-Anhalt deutlich reduziert werden, ohne bei der Anzahl der Wohnungen Abstriche machen zu müssen.

Dieses Vorgehen ist unerlässlich, da die Wohnungen im unsanierten Zustand als nicht marktfähig einzustufen sind. Auf Grund des massiven Überangebotes am Wohnungsmarkt Weißenfels setzen die punktuellen Einzelmodernisierungen immer eine vollständige Bestandsanalyse voraus, um mittelfristig nicht sanierte Wohnungen abzureißen.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2019 verwaltete die WVW folgenden eigenen Hausbesitz sowie fremde Mieteinheiten:

Bewirtschaftung [Angaben in Stck.]	**WVW-Eigentum**	**WVW Garagen, Stellpl.**	**WEG-Verwaltung**	**Fremdverwaltung**	**Fremdv. Garagen, Stellpl.**	**Gesamt**
Bestand am 31.12.2018	3.245	268	419	495	2.905	7.332
Zugang sonstiges	2		7			9
Zugang Garagen/Stellplätze		11			17	28
Abgang durch Abriss	48					48
Abgang sonstiges				13	10	23
Abgang durch Verkauf	59				6	65
Bestand am 31.12.2019	**3.140**	**279**	**426**	**482**	**2.906**	**7.233**

Von den 3.140 verwalteten Wohnungen im eigenen Bestand sind 2.306 Wohnungen vermietet. Der Leerstand im vermietbaren Kernbestand beträgt 19,0 %. Auf den unsanierten Altbau entfällt ein Leerstand von 97,7 %. Die Leerstandsquote des Unternehmens betrug Ende 2019 26,6 %.

Während wir noch in 2018 zwischen der Zahl der Kündigungen und der Anzahl der Neuvermietungen ein fast ausgeglichenes Ergebnis erreicht hatten, mussten wir im Jahr 2019 ein

Defizit von 96 Mietverträgen verbuchen. Darin enthalten waren 31 Kündigungen durch Ausscheiden von Werkvertragspartnern des Weißenfelser Fleischwerks.

Hauptgründe für die Beendigung von Mietverhältnissen waren in 2019 Geschäftsaufgabe, der Umzug des Mieters in ein Alten- bzw. Pflegeheim oder der Tod des Mieters.

Neuvermietung vs. Kündigung	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Neuvermietungen (kumuliert)	244	355	256	428	456	269	296	291	328	338	324
Kündigungen (kumuliert)	340	356	359	348	324	304	348	301	383	392	386
Differenz	-96	-1	-103	80	132	-35	-52	-10	-55	-54	-62

Insgesamt stellt sich die Mietenentwicklung folgendermaßen dar:

Mietentwicklung [Angaben in T€]	2019	2018
Mieteinnahmen	9.241	9.195
Gewerbemieteinnahmen	466	472
Möbeleinbauten	82	87
Stellplätze/Garagen	64	62
Erlösschmälerung	1.972	1.827
Ertragsverzicht Sonderrabatt	11	16
Mietminderung	79	7
Gesamt	**7.791**	**7.966**

Bautätigkeit

In 2019 wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen:

- Modernisierung und Herrichtung von ca. 90 Wohnungen zur Vermietung
- Teilrückbau der Gebäude Hardenbergstr. 5-16 um 2 Etagen und 48 Wohnungen
- Installation von Brandmeldeanlagen in den Gebäuden Merseburger Straße 97 und Otto-Schlag-Straße 34

In 2019 wurde der nachträgliche Anbau von 9 Aufzügen an 3 Gebäude (Südring 42-44, Südring 94-96 und Otto-Schlag-Straße 24-28) begonnen. Auf Grund von Kapazitätsengpässen, insbesondere bei den Aufzugsfirmen, konnte die Maßnahme nicht wie geplant in 2019 abgeschlossen werden. Die endgültige Fertigstellung und Abnahme erfolgte im 1. Quartal 2020.

Alle Maßnahmen wurden aus eigenen Mitteln und unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Sachsen-Anhalt finanziert. Der Gesellschaft gewährte öffentliche Zuschüsse wurden im Geschäftsjahr 2019 von den nachträglichen Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von T€ 1.035,3 aktivisch abgesetzt.

Darstellung der Lage des Unternehmens

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

Das Anlagevermögen beträgt T€ 57.352. Es wird durch T€ 22.153 Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) gedeckt.

Der langfristige Fremdkapitalanteil beträgt T€ 34.544. Als Fremdkapitaldienst erbrachte das Unternehmen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen von T€ 1.054 und Tilgungsleistungen von T€ 3.032.

Das Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) an der Bilanzsumme betrug 34,56 %.

Liquide Mittel in Höhe von T€ 1.410 standen dem Unternehmen am 31.12.2019 zur Disposition.

Vermögenslage

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Sachanlagen	57.352	57.082	54.812	52.542	50.272
Eigenkapital	22.153	23.589	24.891	25.901	27.000
Verb. ggü. Kreditinstituten	34.544	31.214	28.106	24.710	21.225
Eigenkapitalquote in %	34,6	36,1	38,7	41,1	43,6
Liquide Mittel	1.410	607	1.114	1.224	1.307

Finanzlage

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

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

Die im Folgenden dargestellte Liquiditätsentwicklung zeigt für das Jahr 2019 eine Abnahme, bedingt durch die fortlaufende Erstmodernisierung der Wohnungen zum Zweck der Vermietung. Alle Modernisierungsmaßnahmen wurden auch im Jahr 2019, wie in den vorangegangenen Jahren, ausschließlich aus eigenen Mitteln finanziert.

Im Jahr 2020 erfolgte die Fertigstellung der Aufzugsanbauten an den Gebäuden Otto-Schlag-Straße 24-28, Südring 42-44 und 94-96 sowie weitere Modernisierungen von Wohnungen, vorrangig die Zusammenlegung von Eigentumswohnungen in West, um hier gebun-

denes Kapital, in Form von leerstehenden Eigentumswohnungen, wie es mit der Bildung der Wohnungseigentümergemeinschaften in den Jahren 1993/1994 für das Unternehmen festgelegt wurde, für andere Unternehmenszwecke zu erschließen und parallel laufende Kosten, wie die Zahlung in die Instandhaltungsrücklage oder die Verwaltungskosten, zu senken.

Die Jahre 2019 und 2020 bilden einen normalen Geschäftsablauf ab. Ab dem Jahr 2021 ist es geplant, im Zuge von Prolongationen die Tilgung zu reduzieren, um anstehende Bestandsveränderungen zu finanzieren. In Anbetracht von Verbindlichkeiten von unter 30 Mio. Euro und einem in den letzten 10 Jahren ausschließlich aus eigenen Mitteln massiv sanierten Immobilienbesitz, ist dies eine vertretbare Maßnahme zur weiteren Entwicklung der Beleihungsobjekte.

Die zurückliegenden 10 Jahre waren auf die vorrangige Entschuldung der Gesellschaft durch hohe Tilgungsleistungen ausgerichtet. Das Ziel, Halbierung der Verbindlichkeiten bis 2021, wird erreicht werden. Parallel hat die Gesellschaft den Kraftakt, einen Marktanschluss herzustellen gestemmt, in dem sie aus nicht vermietbaren, weil unsanierten, Wohnungen ein marktfähiges Produkt geschaffen hat. Gleichzeitig hat sie die bis 2011 völlig unberücksichtigt gebliebenen Überbestände im eigenen Besitz durch Abriss reduziert. Alle Maßnahmen zur Bestandssicherung und zur Sicherung des Kerngeschäftes wurden seit 2011 ausschließlich aus eigenen Mitteln finanziert.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Anfangsbestand	3.647	3.422	1.410	607	1.114	1.224
Cashflow	3.890	2.506	3.706	3.572	3.280	3.369
Veränderung sonstige Aktiva/Passiva	-1.678	-1.486	-1.297	43	26	0
Tilgung Kredite	2.437	3.032	3.212	3.108	3.196	3.286
Endbestand	3.422	1.410	607	1.114	1.224	1.307

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 2021 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:	232.457,20 €
Abschreibungen auf Sachanlagen:	2.274.333,76 €
Cash-Flow:	2.506.790,96 €

Ertragslage

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in € bzw. %]	**2019 in €**	**2019 in %**
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	10.735.478	88,8%
Erlöse aus Betreuung	384.798	3,2%
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	147.000	1,2%
Erlöse aus anderen L+L	121.186	1,0%
Sonstige betriebliche Erlöse	707.136	5,8%
Gesamt	**12.095.598**	**100,0%**

Für die Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für eigene Wohnungsbestände, Fremd- und WEG-Verwaltung waren zum 31.12.2019 22 Mitarbeiter in Vollzeit, 1 Auszubildende und eine Geschäftsführerin beschäftigt. Im Verlauf des Jahres wurden 3 Arbeitsverhältnisse beendet.

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

Die Kosten der Verwaltung betrugen:

Verwaltungskosten [Angaben in €]	**2019**	**2018**
Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben	1.133.902	1.017.799
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.559.313	867.917
Zwischensumme	2.693.215	1.885.716
Abschreibung Geschäftsausstattung	69.780	65.262
Gesamt	**2.762.995**	**1.950.978**

Die gravierende Steigerung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert aus Abgang aus dem Anlagevermögen des Buchwertes der abgerissenen 2 Etagen der Hardenbergstraße 5-16 auf Grund des Teilrückbaus (688.554,94) im Jahr 2019.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Aufgrund der getätigten Investitionen und der zu tragenden Altschulden ist der Kapitaldienst die wichtigste Kennzahl der betriebswirtschaftlichen Betrachtung. Dieser beträgt 2019 52 % (Vorjahr 45 %) der Nettomieten.

Die anstehenden Prolongationen im Berichtsjahr, insbesondere mit der DKB, führten nicht zu einer Entlastung zu Gunsten der Liquidität. Die Bank war hier in keiner Weise gesprächsbereit, im Gegenteil die Tilgung wurde noch erhöht.

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. Hier endet die Zinsfestschreibung am 30.07.2027. Die 3 anderen Darlehen wurden zum Zinsablauf als Annuitätendarlehen prolongiert.

Eine Veränderung des Zinsmarktes mit steigender Tendenz kann mittelfristig zu einer zunehmenden Belastung der Liquidität führen. Unter Berücksichtigung anderer Faktoren, wie den Rückgang der Umsatzerlöse auf Grund des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs, aber auch des fehlenden Angebots nicht marktgerechter Wohnungen, würden sich stark steigende Zinsen unter Berücksichtigung des derzeitigen Kapitaldienstes negativ auf die Liquidität der Gesellschaft auswirken. In Anbetracht der erfolgten Reduzierung der Gesamtverschuldung um fast 50 % und der Tatsache, dass alle Darlehen langfristig und zwischenzeitlich zu sehr guten Konditionen gebunden sind, stellen die Auswirkungen, die eintreten würden, keine Gefährdung des Unternehmens dar.

Auf Grund langfristiger Finanzierungen und aktuell sehr günstiger Zinskonditionen bei der Umfinanzierung ist eine sofortige Gefährdung der finanziellen Entwicklung der WVW nicht zu befürchten. Ausgehend von einem derzeitigen Kapitaldienst von ca. 52 % der Istmiete und steigenden Umsatzverlusten wird eine künftige Reduzierung der Tilgungsleistungen erforderlich. Auch im Jahr 2020 werden alle Investitionen in den Kernbestand erneut alleinig durch die WVW aus eigenen Mitteln finanziert.

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

2022	2.649 T€
2025	5.534 T€
2026	954 T€
2027	783 T€
2028	857 T€
2030	807 T€

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

Im Gegensatz zu den Einsparungen bei anstehenden Prolongationen führt die aktuelle Nied-

rigzinsphase bei der Anlage unserer freien liquiden Mittel zu geringeren Zinserträgen und aktuell auch zu Strafzinsen. Damit verbunden ist eine Verschlechterung des Ergebnisses mit der Folge geringerer Liquidität.

Prognosebericht

Die Mitgliedsunternehmen der Verbände investierten seit 1990 rd. 19,1 Mrd. € (58.000 € je Wohneinheit), davon allein 2019 ca. 500 Mio. €. Für 2020 erwarten wir ein Investitionsniveau in Höhe von ebenfalls 500 Mio. €. In Abhängigkeit vom konkreten Wohnungsmarkt wird auch künftig hauptsächlich in die Erhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände, aber auch in den Neubau von Wohnungen in zukunftsfähigen Standorten – auch im ländlichen Raum – investiert.

Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren, die in der Privatisierungsdebatte und Mietpreisbremse in Berlin ihren Höhepunkt fand, kann für Sachsen-Anhalt festgestellt werden, dass es im gesamten Land keinen Wohnungsmangel gibt.

Mit durchschnittlich 5,00 € je m² und Monat liegen die Wohnungsmieten in einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

90 von 191 Wohnungsunternehmen verzeichneten 2018 einen Leerstandsanstieg. Die Leerstandsquote im ländlichen Raum ist mehr als doppelt so hoch (rd. 13 %) wie in den Großstädten (6 %). Der Wohnungsleerstand wächst weiter, gefährdet die Weiterentwicklung der Wohnquartiere und wird zu einer Gefahr für Wohnungsunternehmen, vor allem im ländlichen Raum.

Insbesondere der ländliche Raum Sachsen-Anhalts zeigt trotz massiven Rückbaus weiterhin eine Disparität von Angebot und Nachfrage. Grund sind die Einwohnerverluste und ein geringes Mietniveau, das Investitionen nur eingeschränkt ermöglicht. Der Wohnungsleerstand wird auch in unseren Wohnungsbeständen steigen. Das hat nicht nur negative Auswirkungen auf die Entwicklung und Stabilität der Wohnquartiere, sondern auch auf Lebensqualität der Städte und Gemeinden. Als eine Antwort auf diese Entwicklung muss der Stadtumbau in vielen Regionen neu aktiviert werden, nicht benötigter Wohnungsbestand muss abgerissen, zukunftsfähiger Wohnungsbestand attraktiv entwickelt werden.

Die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen belegen den demografischen Wandel im Land und gleich drei wissenschaftliche Studien verweisen auf die besondere Betroffenheit des Landes Sachsen-Anhalt in diesem Prozess:

I. Im Wohnungsmarktbericht 2019 des Landes Sachsen-Anhalt beschreibt das Institut empirica eine weitere Schrumpfung der Bevölkerung um mehr als 200.000 Einwohner bis zum Jahr 2030 und die damit einhergehende Zunahme des Wohnungsleerstandes auf über 160.000 Wohnungen. Den damit verbundenen Rückbaubedarf benennt empirica auf insgesamt 197.878 Wohneinheiten.

II. Die Studie des Institutes für Deutsche Wirtschaft in Köln kommt zu dem Ergebnis, große Teile Sachsen-Anhalts gelten als strukturschwach und bedürfen in den Schwerpunkten Wirtschaft, Demografie und Infrastruktur nachhaltiger Förderung und

Unterstützung.

III. Die Kommission der Bundesregierung „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ spricht bereits heute von gravierenden Disparitäten bei der Betrachtung von Metropolen und dem ländlichen Raum. Demnach besteht in ganz Sachsen-Anhalt ein akuter Handlungsbedarf bei der Ausgestaltung einer nachhaltigen Förderkulisse für wohnungswirtschaftliche Investitionen, um den drohenden Fehlentwicklungen wirkungsvoll zu begegnen.

Eine wachsende Anzahl der Wohnungsunternehmen im Land Sachsen-Anhalt ist durch diese Entwicklung in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt und langfristig in ihrem Bestand gefährdet.

Der Abbau des Modernisierungsrückstaus in unseren Wohnungen, mit dem wir 2013 begonnen haben, wurde auch in 2019 fortgesetzt. 90 Wohnungen wurden mit einem Investitionsaufwand von rund 925 TEuro erstsaniert. Auch der künftige Schwerpunkt liegt auf der Herrichtung einer zeitgemäßen Ausstattung unter Berücksichtigung der baulichen Möglichkeiten und des tatsächlichen Bedarfs. In den meisten Wohnungen stellen diese Investitionen eine Erstsanierung nach dem Errichtungsjahr dar und ist für die Gesellschaft der einzige Weg das Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnungen, sicherzustellen.

Auch die eingeschränkten Möglichkeiten der Grundrissveränderungen werden weiterhin genutzt, da dadurch das Mietwohnungsangebot der WVW vielfältiger wird und Massebestände an 3-Raum- und 2-Raum-WE mit gleichen Zuschnitten abgebaut werden. Gleichzeitig bietet sich damit ein Lösungsansatz die unverkäuflichen Eigentumswohnungen in Form von 2-Raum-Wohnungen mit 43 m² einer Vermarktung zuzuführen.

Das Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Herrichtung leerstehenden Wohnraums wurde auch im Jahr 2019 in ausgesuchten Stadtteilen genutzt.

Die Stabilisierung der Umsatzerlöse ist die Kernaufgabe des Unternehmens. Dem Unternehmenskonzept liegen Defizite von durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr und ein dementsprechender Umsatzrückgang von ca. 90.000 Euro zu Grunde. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung des Jahres 2019 unterschreiten die Planzahlen um rund 145 T€, wobei sich die Wohnraummieten die Planerwartungen um ca. 401.000 Euro übertreffen. Auch künftig wird die moderate Erhöhung der Mieten auf ein Niveau mindestens >5,10 Euro/m² in sanierten Beständen ein Mittel zur Weiterentwicklung des Unternehmens sein.

Die Abweichung von den Planzahlen ist maßgeblich durch die hohe Anzahl an Kündigungen von Werkvertragsfirmen des Weißenfelser Schlachthofes zurückzuführen. Hier waren im Berichtszeitraum 31 Kündigungen zu verzeichnen.

Prognose GuV [Angaben in €]	Ist 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.735.478	10.760.000	10.640.000	10.560.000
b) aus Verkauf von Grundstücken	147.000	482.000	300.000	0
b) aus anderen Lief. und Leistungen	121.186	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	384.798	370.000	370.000	370.000
	11.388.462	11.612.000	11.310.000	10.930.000
2. Bestandsveränderungen	56.137	0	0	0
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	707.136	150.000	150.000	150.000
5. Aufw. für bezogene Lief. und Leistungen				
a) Betriebskosten	3.788.975	3.510.000	3.510.000	3.510.000
b) Instandhaltungskosten	2.135.879	1.500.000	1.500.000	1.500.000
	5.924.854	5.010.000	5.010.000	5.010.000
6. Rohergebnis	6.226.881	6.752.000	6.450.000	6.070.000
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	924.427	938.000	938.000	938.000
b) soz. Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	209.475	178.000	178.000	178.000
	1.133.902	1.116.000	1.116.000	1.116.000
8. Abschreibungen				
a) auf das Anlagevermögen	2.274.334	2.270.000	2.270.000	2.270.000
b) außerplanmäßige Abschreibung	0	0	0	0
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.559.313	1.030.000	970.000	970.000
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.096	7.500	7.500	7.500
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.054.158	907.000	799.000	711.000
12. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	213.270	1.436.500	1.302.500	1.010.500
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-10.526	0	0	0
14. sonstige Steuern	-8.663	200	200	200
15. Verschmelzungsgewinn				
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	232.457	1.436.300	1.302.300	1.010.300

Der Jahresüberschuss in 2019 ist deutlich geringer, da der Aufwand für die Teilrückbau- und Aufwertungsmaßnahmen von 3 Plattenbaugebäuden im Wohngebiet Kugelberg in den Instandhaltungskosten sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten sind.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Auch künftig steht die WVW Vermietungen an ausländische Personengruppen positiv gegenüber. Erklärtes Ziel der Gesellschaft, getragen vom Gesellschafter, ist es, aus ausländischen Arbeitskräften künftige Bürger von Weißenfels zu gewinnen. Hauptpartner bei der dauerhaften Etablierung von Bürgern aus anderen EU-Staaten ist die Stadt Weißenfels und die Firma Tönnies. Die Suche nach geeigneten Arbeitskräften, insbesondere des Fleischwerkes Weißenfels, verlagerte sich deutlich spürbar weiter nach Südosteuropa. Die Mehrzahl der Arbeitskräfte kommt heute aus Rumänien und Bulgarien, was für uns als Vermieter einen erheblichen Mehraufwand bei der Vermittlung im Zusammenleben in den Wohnungsbeständen bedeutet.

Mit großer Sorge haben wir den Kabinettsbeschluss, dass ab dem 01.01.2021 das Schlachten und die Verarbeitung von Fleisch in Betrieben der Fleischwirtschaft nur noch von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern des eigenen Betriebes zulässig und damit keine Werkvertragsgestaltungen und Arbeitnehmerüberlassungen mehr möglich sind, zur Kenntnis genommen. Unabhängig von der sehr kurzen Umsetzungsfrist von 7 Monaten sind die Folgen, die aus diesem Beschluss auf die Gesellschaft zukommen, besorgniserregend und beeinträchtigen die weitere Entwicklung maßgeblich. Die WVW unterhält 160 Mietverträge mit Werkvertragspartnern des Fleischwerkes Tönnies in Weißenfels. Ein Totalausfall dieser 160 Mietverträge bedeutet einen jährlichen finanziellen Verlust von 519.717 Euro Kaltmiete und 930.825 Euro inklusive des Kostenübernahmeanteils aus Betriebskosten. Die ersatzlose Beendigung dieser Verträge würde weiterhin ein Anstieg des Leerstands um 7,3 % zur Folge haben.

Mit einem hohen personellen Aufwand werden diese Mietverhältnisse im Unternehmen betreut. Neben einer Definition von maximalen Belegungszahlen, die auch in regelmäßigen Abständen kontrolliert werden, werden auch die allgemeinen Standards des Wohnens, wie Treppenhausreinigungen, Renovierungen, Reparaturen, wie in jedem anderen bestehenden Mietverhältnis im Unternehmen gehandhabt. Auch die Mietpreise entsprechen denen, die jeder andere Mieter aufwenden muss. Derartige Entscheidungen sollten nicht im „Schnellschussverfahren“, sondern vielmehr mit sorgfältigem Augenmaß vollzogen werden.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an Mitarbeitern des Weißenfelser Fleischwerkes, die Wert auf ein individuelleres Wohnen legen, und bei uns separat oder mit einem Kollegen eine Wohnung privat angemietet haben. Auch hierfür steht die WVW als verlässlicher Partner zur Verfügung.

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

angenehmer Atmosphäre zahlreich und gern die Möglichkeit ergriffen, wünschenswerte und hilfreiche Umbauten lieber jetzt als später anzugehen.

Der Zeitraum 2011 bis 2021 ist durch das Unternehmenskonzept und dessen Aktualisierung im Jahr 2016 klar definiert. Hauptpriorität liegt bis 2021 auf der Halbierung der Unternehmensschulden.

Da dieses Ziel mit einem Schuldenvolumen von rund 28 Mio. Euro 2021 erreicht ist, sollte nunmehr die Priorität auf die Maßnahmen zur Zukunftssicherung der Immobilienbestände gelenkt werden. Hierzu möchten wir den Kapitaldienst neu strukturieren, um Liquidität für die erforderlichen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen zu schaffen. In Anbetracht dessen, dass die Gesellschaft in den Jahren ab 2011 massiv aus eigenen Mitteln die Beleihungsobjekte modernisiert hat, gehen wir hier von einer guten Basis für die anstehenden Bankengespräche aus.

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

Die Objekte Gr. Burgstr. 16 und 18, Körnerstr. 1, Novalisstr. 5 und 7, Tagewerbener Str. 11 und 13 bleiben im Besitz des Unternehmens und werden hinsichtlich ihrer Entwicklung Thema eines späteren Unternehmenskonzeptes sein.

Auch die Bereinigung kleinteiliger Eigentumsstrukturen im Bereich der Wohnungseigentümergemeinschaften bleibt Aufgabenschwerpunkt der WVW. Dies macht sich erforderlich, da sich die flächendeckende Zerlegung des Wohnungsbestandes in den Stadtteilen West und Nord mit dem Ziel der Privatisierung als gravierender Fehler herausgestellt hat. Da die Marktnachfrage und Wohnungszuschnitte bei dem Vorhaben unbeachtet geblieben sind, sind von 1.154 Wohnungen 739 Wohnungen noch im Eigentum der WVW.

Im Jahr 2019 wurde der gesamte WEG-Bestand einer Portfolioanalyse unterzogen. Alle Wohnungen im Leerstand, wo keine nachträglichen Grundrissveränderungen mehr möglich sind, sind zwischenzeitlich bewertet worden und wurden in den unterschiedlichen Immobilienplattformen inseriert.

Für leerstehende Wohnungen, wo durch Wohnungszusammenlegungen Grundrissveränderungen die Vermarktungschancen deutlich erhöhen würden, werden aktuell die Beschlüsse und Baugenehmigungen vorbereitet.

Die dritte Tranche sind die bewohnten Wohnungen. Hier werden zunächst alle Mieter nochmals auf mögliche Ankaufsoptionen aufmerksam gemacht, bevor auch diese Wohnungen auf dem freien Markt zur Veräußerung angeboten werden.

Auch die Bereinigung von Wohnungseigentümergemeinschaften mit Kleinstbeteiligung Dritter wird parallel fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten erneut 2 Wohnungen angekauft werden und damit ein wichtiger Schritt zur Klärung der Eigentümergemeinschaft gemacht werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Herstellung der notwendigen Handlungsfähigkeit hinsichtlich künftig notwendig werdender Stadtumbaumaßnahmen.

Im Jahr 2021 sollten die Altbauten Große Burgstraße 16 und 18 gemäß Unternehmenskonzept saniert werden. Dies erstmals nach 10 Jahren der Konsolidierung unter Einsatz neuen Fremdkapitals. Dieses Vorhaben wird auf unbestimmte Zeit verschoben, denn ähnlich wie bei Altbausanierungen früherer Jahre, ergab die Vorhabenplanung hohe defizitäre Belastungen für die Gesellschaft, die diese derzeit nicht tragen kann.

Gleiches gilt für das Vorhaben Sanierung der Jüdenstraße 5 in Kombination mit der Errichtung von Neubauten auf dem Gelände Jüdenstraße 1 und 3. Auch hier ergaben die Projektvorbereitungen und –planungen einen defizitären Anteil von rund 3,7 Mio. Euro, dessen Finanzierung nicht geklärt ist.

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. Bereits zum dritten Mal erfolgte die Festsetzung der Höhe der KdU-Sätze ohne Berücksichtigung der Markt- und Mietenentwicklung.

Mit Blick auf die Bedarfe der älteren Mieterschaft bereitet uns dieses Vorgehen besondere Sorgen, schließt man doch diesen Personenkreis von zeitgemäßem Wohnraum aus. Aufzüge, Renovierungen und altersgerechte Umbauten sind so nicht finanzierbar. Weiterhin wird eine wünschenswerte soziale Durchmischung durch die Höhe der KdU-Sätze unmöglich.

Mietausfälle, sowohl bei aktiven Mietern als auch bei bereits beendeten Mietverhältnissen, stellen ein Unternehmensrisiko dar. Dieses Risiko ergibt sich aus der tatsächlichen Uneinbringbarkeit auf Grund der gegebenen Vermögensverhältnisse der Schuldner und des hohen personellen Aufwands, der für die Sicherung der Zahlungen und Etablierung einer Zahlungsmoral aufgewandt werden muss. Hier beschäftigt das Unternehmen 1,5 Mitarbeiter, um auch ein Vor-Ort-Inkasso durchführen zu können. 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.

Nach dem Ende des Berichtsjahres erreichte die Gesellschaft noch die Information, dass sich die Nord-LB aus dem Kreditgeschäft mit der Wohnungswirtschaft kurzfristig zurückziehen will. Dies soll bis 2023 erfolgen. In Anbetracht dessen, dass die Nord-LB mit einem Kreditarrangement von fast 14 Mio. Euro der größte Darlehensgeber der WVW ist und die Zusammenarbeit in den zurückliegenden Jahren immer die Interessen der Gesellschaft berücksichtigte, bedauern wir diese Entscheidung sehr.

Um bei einem anstehenden Bankenwechsel die aktuell günstigen Zinsen zu nutzen, strebt die WVW einen sehr zeitnahen Wechsel an. Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein Stillstand bis 2023 nicht im Interesse der Gesellschaft ist.

Als Risiko wäre die Zahlung evtl. Vorfälligkeitsentschädigungen einzustufen. Ein Wechsel bietet natürlich auch Chancen in der Form, dass im Rahmen eines neuen Kreditarrangements die Beleihungsobjekte einzelnen Krediten zugeordnet werden könnten und somit die Gesamthaft beendet wird. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die Höhe der Tilgungen zu reduzieren, umso mehr finanzielle Kapazität für bauliche Maßnahmen zu schaffen.

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, der bis zum heutigen Tag konsequent vom Gesellschafter akzeptiert und aktiv mitgetragen wird.

Neue Projekte, die der Gesellschafter dem Unternehmen übertragen möchte, müssen zwingend einen positiven wirtschaftlichen Beitrag zur Stabilisierung des Unternehmens leisten. Die Übernahme defizitäre Objekte, auch wenn diese aus kommunalpolitischer Sicht wünschenswert sind, ist auch mittelfristig auf Grund der angespannten wirtschaftlichen Lage und des bestehenden Rückstaus im Kernbestand nicht möglich. Oberstes Entscheidungskriterium muss die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft sein, auch hier besteht Einklang mit dem Gesellschafter.

Die Chancen für die Entwicklung der Gesellschaft werden weiterhin im Ausbau und der Verfeinerung der Angebote im eigenen Geschäftsfeld gesehen. Der begonnene Weg neue Wohnformen im Kernbestand zu entwickeln und umzusetzen war bisher ein Erfolgsmodell. Auch die Schaffung neuer Wohnungen im vorhandenen Bestand ist ein guter Ansatz durch Änderung und Zusammenlegung Leerstand abzubauen und neue Grundrisse anzubieten.

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

Auch die Weiterentwicklung der Fremdverwaltung hat die Gesellschaft als Standbein weiterhin im Focus. Insbesondere bei der Verwaltung kommunaler Liegenschaften sehen wir weitere Potentiale. Gleiches gilt für die Vermarktung „nicht betriebsnotwendiger“ Flächen und Immobilien, bei der Übernahme von Erschließungsmaßnahmen und der Umsetzung von Stadtentwicklungsvorhaben.

Der Weg der Konsolidierung der Gesellschaft war und ist die Grundlage für eine wirtschaftliche Stabilisierung der WVW. Durch die Reduzierung der Schuldenlast des Unternehmen sind erhebliche Risiken in Form von Zinserhöhungen von der Gesellschaft abgewendet wurden. Auch unter der Berücksichtigung sinkender Einnahmen durch steigende Leerstände musste die Schuldenlast deutlich reduziert werden. Diese Maßnahmen waren notwendig, um das Unternehmen langfristig auszurichten.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der WVW [Anzahl der MA = Köpfe]	**2019**	**2018**
Mitarbeiter	23	21
davon Auszubildende	1	2

Bezüge der Organe

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

Organe der WVW [Angaben in T€]	**2019**	**2018**
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. 2019	31.12. 2018
AKTIVA	799	900
Anlagevermögen	659	765
Sachanlagen	659	765
Umlaufvermögen	139	134
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	47	45
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	92	90
PASSIVA	799	900
Eigenkapital	206	203
Gezeichnetes Kapital	50	50
Kapitalrücklage	154	149
Gewinn-/Verlustvortrag	-1	5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3	-1
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	438	515
Rückstellungen	13	13
Verbindlichkeiten	66	91
Rechnungsabgrenzungsposten	75	78

Gewinn- und Verlustrechnung der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
Umsatzerlöse	67	61
sonstige betriebliche Erträge	76	76
Gesamterträge	143	137
Materialaufwand	9	10
Rohergebnis	134	127
Personalaufwand	8	7
Abschreibungen	113	112
sonstige betriebliche Aufwendungen	41	40
Betriebsergebnis (EBIT)	-28	-32
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7	8
Finanzergebnis	-7	-8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-35	-40
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	4	4
Erträge aus Verlustübernahme	42	44
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	3	-1

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 16.10.2020
- 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 WVW 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 2019 stellt sich im Einzelnen – getrennt nach Dauerparkplätzen und Kurzzeitparkplätzen – wie folgt dar:

Dauerparker:

2 der 173 Dauerparkplätze waren zum 31.12.2019 nicht vermietet. Somit ist der Leerstand im laufenden Geschäftsjahr auf insgesamt 1,2 % gesunken (8 nicht vermietete Stellplätze per 31.12.2018 von 163 Dauerparkplätzen). Zu einer Erhöhung der Anzahl der Dauerparkplätze kam es in Folge der Überarbeitung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes der Stadt Weißenfels, welches diese Möglichkeit vorsah. Auf Grund der geringen Nachfrage und Auslastung der Kurzzeitparkplätze wandelte die Gesellschaft 10 Kurzzeitparkplätze in Dauerparkplätze um.

Kurzzeitparker:

Bei den 30 Kurzzeitparkplätzen war in 2019 eine Minimierung der Einnahmen festzustellen. Gründe hierfür waren ein irreparabler Defekt des Parkgebührenautomaten und die Reduzierung der Anzahl um 10 Stück. Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die Entwicklung der Einnahmen bei Dauer- und Kurzzeitparkplätzen.

Einnahmen durch [Angaben in T€ bzw. %]	**2019**	**2018**	**Veränderung**
Dauerparker	40	36	11,4%
Kurzzeitparker	3	5	-40,8%

Die Jahresumsätze 2019 (ohne Umsätze aus der Vermietung an die WVW) sind mit insgesamt 43.364,40 Euro im Parkhaus im Vergleich zum Vorjahr (41.398,90 Euro) um 4,7 % gestiegen.

Parkplatz Klosterstraße:

Der in 2012 errichtete Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, wovon zum Jahresende 2019 5 Stellplätze nicht vermietet waren. Da der Stellplatz auf Grund von Straßenbauarbeiten erst ab April 2019 wieder nutzbar war, betragen die Einnahmenverluste in 2019 2.853,78 Euro.

Parkplatz Max-Lingner-Straße:

Der Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, die zum 31.12.2019 analog dem Vorjahr vollständig vermietet waren. Die Erlöse in 2019 beliefen sich auf 6.840,00 Euro und liegen damit 45,00 Euro über dem Vorjahreswert.

Geschäftsverlauf

Die Einnahmen aus Dauerparkern haben sich im laufenden Geschäftsjahr leicht erhöht. Der Leerstand konnte reduziert werden.

Es ist festzustellen, dass das Parkhaus vorwiegend von Berufspendler genutzt wird, da von den 173 Parkplätzen für Dauerparker nur 22 an Anwohner vermietet sind. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von 12,7 %.

Die 30 Kurzzeitparkplätze weisen nur eine unzureichende Auslastung aus, da es eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen in direkter Nähe zum Markt gibt.

Stellplätze Kurzzeitparker	30	
Einnahmen 2018	3.112,36	Euro
Einnahmen /Stellplatz/p.a.	103,74	Euro
Einnahmen/Stellplatz/Monat	8,64	Euro
Einnahmen/Stellplatz/Tag	0,30	Euro

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

Weiterer Spielraum, die Bewirtschaftungskosten des Parkhauses zu optimieren, wird nicht gesehen.

Jahresergebnis

Die Gesellschaft erzielt im Jahr 2019 ein Jahresergebnis in Höhe von 3.164,93 Euro (vor Verlustausgleich der Stadt Jahresfehlbetrag in Höhe von 42.494,97 EUR), welcher die wesentliche Kennzahl der Gesellschaft ist.

Lage und voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft/Risikobericht

Die Sachanlagen betragen TEUR 659,4. Sie werden durch TEUR 206,4 Eigenkapital, TEUR 438,4 Sonderposten für Investitionszuschüsse und ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 47,0 gedeckt. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme beträgt 25,8 %. Liquide Mittel in Höhe von TEUR 91,9 standen dem Unternehmen zur Disposition.

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

Die technische Gebäudeausstattung des Parkhauses, insbesondere die Schranken- und Zutrittsregelungen und der Parkgebührenautomat waren auf Grund des Alters nicht mehr funktionstüchtig. Eine gleichwertige Ersatzinvestition hätte Kosten von ca. 140.000 Euro verursacht und war nicht zu vertreten, denn die Anlage ist nur für die Regulierung der Nutzer der Kurzzeitparkplätze erforderlich.

Die Erneuerung des Parkscheinautomaten erfolgte im Geschäftsjahr mit einem finanziellen Aufwand von 8.017 Euro (brutto). Im Jahr 2020 werden noch Kosten für die Beschilderung des Parkhauses und den Rückbau der Altanlage von ca. 7.000 Euro erwartet.

Die Nutzung des Parkplatzes in der Klosterstraße beinhaltet eine vertraglich fixierte Rückbauverpflichtung. Hierfür wurde eine Rückstellung gebildet. Ob die Höhe der gebildeten Rückstellung für den Aufwand der vertraglich fixierten Rückbauverpflichtung auskömmlich ist, kann erst durch eine entsprechende Angebotseinholung am Markt geprüft werden. Durch Straßenbauarbeiten war eine Nutzung des Parkplatzes erst ab April 2019 möglich.

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Projektes „Seumesiedlung“ der Schwestergesellschaft WeiWo Wohnungsbau GmbH Weißenfels in den Jahren 2017/2018 erfolgte die Errichtung eines Parkplatzes im Wohngebiet. Hier wäre eine Eingliederung des Parkplatzes in die Parken Weißenfels GmbH zur Steigerung der Erlöse und Minimierung der Verluste vorstellbar und sinnvoll, jedoch auf Grund der finanziellen Ausstattung der Gesellschaft derzeit nicht darstellbar.

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

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 2020 mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich durch die Stadt Weißenfels von 46,2 T€ und im Jahr 2021 mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich durch die Stadt Weißenfels in gleicher Höhe.

Ob wirtschaftlich negative Folgen durch die Kündigung von Mietverträgen von Berufspendlern wegen der Corona-Krise für die Gesellschaft eintreten, kann aktuell nicht eingeschätzt werden. Bis zum heutigen Tag liegen keine Kündigungen und Anzeigen zu Mietausfällen wegen der COVID-19-Pandemie vor. Das wirtschaftliche Ausfallrisiko für die Gesellschaft wird als sehr gering eingeschätzt.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der P-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2019	2018
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€]	2019	2018
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
AKTIVA	9.832	9.885
Anlagevermögen	6.927	7.122
Sachanlagen	6.927	7.122
Umlaufvermögen	2.905	2.763
Vorräte/Vorratsvermögen	2.152	2.227
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22	19
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	731	517
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
PASSIVA	9.832	9.885
Eigenkapital	4.961	4.763
Gezeichnetes Kapital	128	128
Gewinnrücklagen	4.532	4.452
Gewinn-/Verlustvortrag	103	80
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	198	103
Rückstellungen	85	111
Verbindlichkeiten	4.779	5.005
Rechnungsabgrenzungsposten	7	7

Gewinn- und Verlustrechnung der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
Umsatzerlöse	1.722	1.759
Bestandsveränderungen	-11	464
sonstige betriebliche Erträge	256	10
Gesamterträge	**1.966**	**2.233**
Materialaufwand	1.090	1.548
Rohergebnis	**877**	**685**
Personalaufwand	15	14
Abschreibungen	287	309
sonstige betriebliche Aufwendungen	249	109
Betriebsergebnis (EBIT)	**325**	**253**
Zinsen und ähnliche Erträge	0	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	127	150
Finanzergebnis	**-127**	**-150**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**198**	**103**
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	0	0
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	**198**	**103**

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 16.10.2020
- 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 WVW

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 255 Wohnungen in 34 Objekten, davon werden 3 Objekte in der Wohnform des betreuten Wohnens durch das DRK Weißenfels geführt.

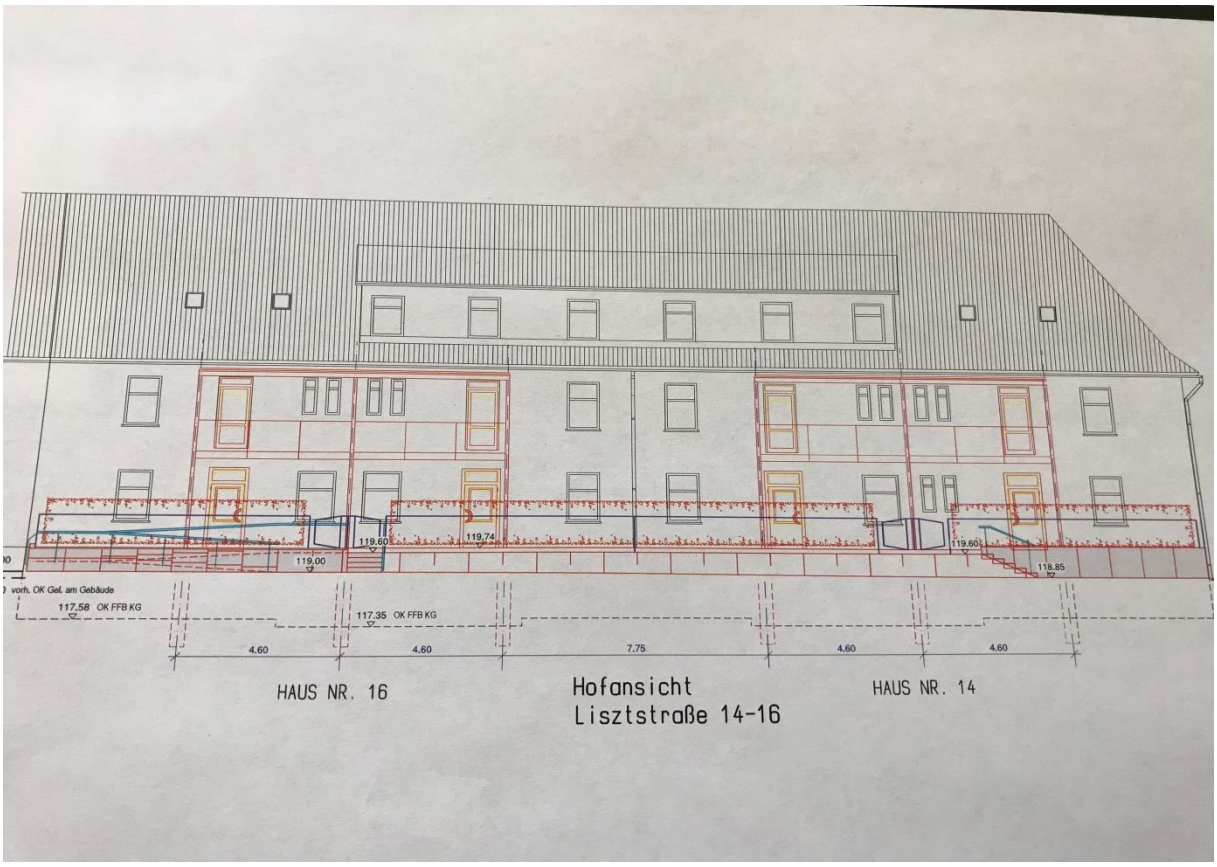
Seit dem Geschäftsjahr 2017 beschäftigt sich das Unternehmen erstmals mit der Erschließung einer Brachfläche und Aufteilung zu Wohnbauflächen mit anschließender Veräußerung und der Errichtung von 7 Reihenhäusern zum Zweck des Verkaufs. Das Gesamtvorhaben wurde in 2019 abgeschlossen.

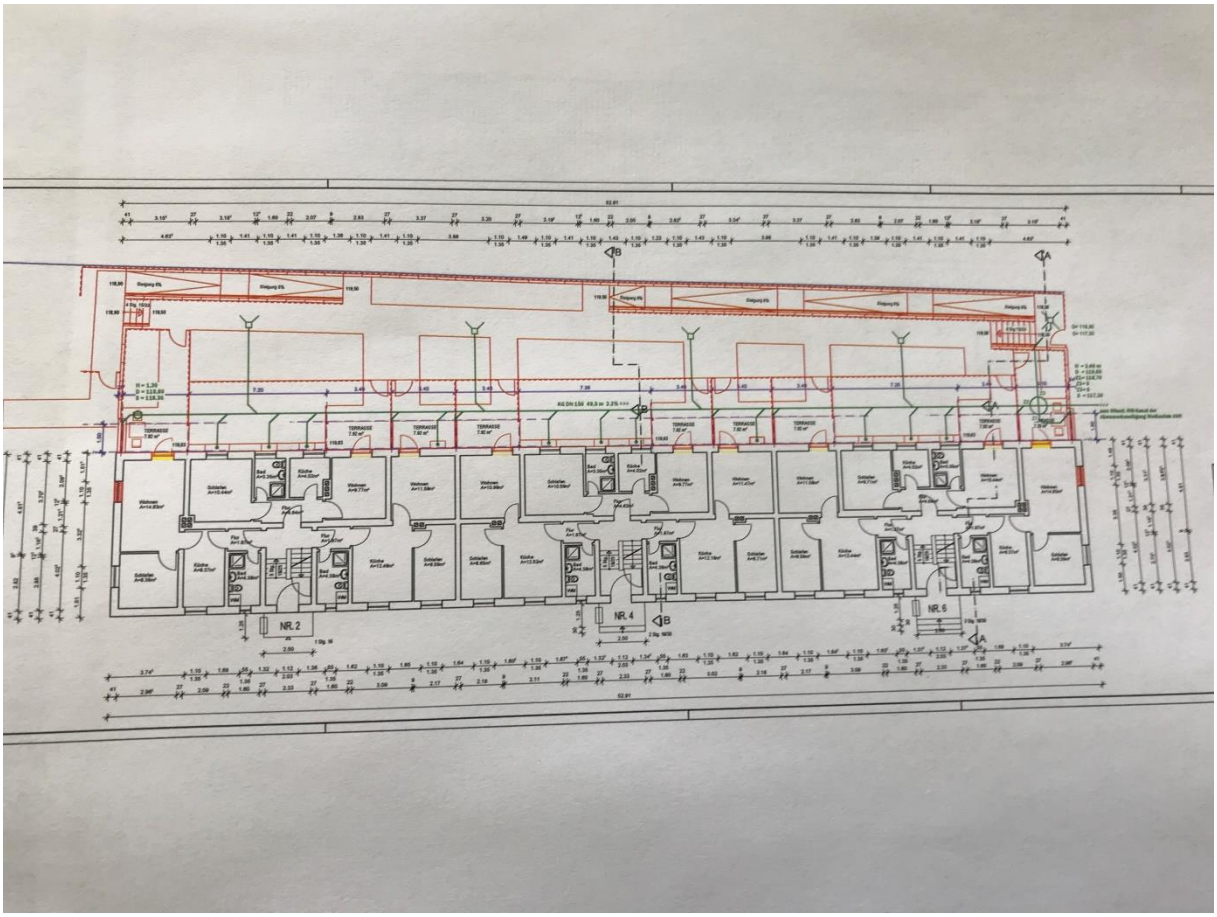
Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand der WeiWo zeichnet sich durch kleinteilige Strukturen in bevorzugten Wohnlagen aus. Trotz der allgegenwärtig zu spürenden Folgen des demografischen Wandels und der unzureichenden Maßnahmen zur Bereinigung des Wohnungsmarktes in Weißenfels erfreut sich der Wohnungsbestand der WeiWo einer recht stabilen Nachfrage. Das Leerstandsniveau von 9,8 % zum 31.12.2019 stellt immer noch einen niedrigen Stand dar, hat sich aber zum Vorjahr (9,2 % per 31.12.2018) um 0,6 %-Punkte verschlechtert.

Neben der Modernisierung der Wohnungsausstattungen und Korrektur von Grundrissen liegt der Schwerpunkt in den Bestandsgebäuden auch in der Modernisierung und Erneuerung der Außenanlagen. In 2019 wurden 3 Projekte vorbereitet, die in 2020 umgesetzt werden. Hier geht es in erster Linie um die Errichtung einer zusätzlichen ebenerdige Erschließung für die Erdgeschosswohnungen, um diese langfristig attraktiv und auch für eine älter werdende Mieterschaft nutzbar zu gestalten. Ein Nebeneffekt dieser Erschließungsmaßnahmen ist die Entstehung von Terrassen zu den Wohnungen. Hierfür sollen Fördermittel des Landes Sachsen-Anhalt genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird die optimale Flächenausnutzung der Grundstücke mitgeprüft, um durch die Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätzen eine Entlastung der Parkraumsituation an den Wohnstandorten zu erreichen, beispielhaft sind 2 Planungszeichnungen beigefügt.

Im Zuge der ebenerdigen Erschließung werden an den 3 betreffenden Grundstücken die Fundamente für Balkonanlagen parallel errichtet, um zu einem späteren Zeitpunkt diese nachzurüsten. Eine flächendeckende nachträgliche Montage von Balkonanlagen ist auf Grund der sehr hohen Kosten im Bestand nicht vorgesehen, auch wenn dadurch ein gravierender Ausstattungsmangel beseitigt werden könnte.


119.00
119.60
119.74
119.60
118.85
117.58 OK FFB KG
117.35 OK FFB KG
4.60
4.60
7.75
4.60
4.60
HAUS NR. 16
Hofansicht
Lisztstraße 14-16
HAUS NR. 14


NR. 2
NR. 4
NR. 6

Das in 2017 durch komplette Umplanung des ursprünglichen Bauvorhabens begonnene Projekt „Seumesiedlung“ konnte im Juni 2019 abgeschlossen werden.

Auf einer Fläche von 21.700 m² entstanden 20 individuell bebaubare Baufelder zur Errichtung einer Wohnbebauung durch Dritte, wovon alle Grundstücke bis zum 31.12.2018 verkauft waren.

Auf zwei weiteren Flächen des Wohngebietes mit einer Größe von insgesamt 3.426 m² hat die Gesellschaft 7 Reihenhäuser mit 3 verschiedenen Grundrissen errichtet, die ausschließlich zur Veräußerung bestimmt sind. Bis zum heutigen Tag sind 3 der 7 Häuser verkauft.

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die Veräußerung des Objekts Am Kugelberg 15 mit 5 Wohnungen wertmäßig dargestellt.

In 2019 wurden nach einer intensiven Portfolioanalyse die Objekte Selauer Str. 117 im Ortsteil Borau und die Fr.-Schubert-Straße 18 mit insgesamt 7 Wohnungen veräußert. Die Darstellung der Bestandveränderungen erfolgt auf Grund kaufvertraglicher Regelungen erst im Jahr 2020.

Geschäftsergebnis

Marktstellung und Wettbewerbssituation

Am 31.12.2019 verwaltete die WeiWo GmbH folgenden eigenen Hausbesitz:

Bestand am 01.01.2019:	260
Zugang:	0
Verkauf:	5
Abgang sonstiges:	0
Bestand am 31.12.2019:	255

Von den 255 Wohnungen sind alle 255 vollsaniert bzw. teilsaniert. Der Leerstand des Unternehmens beträgt 9,8 %, das sind 25 Wohnungen. Der Leerstand hat sich gegenüber 2018 um den Leerstand von einer Wohnung erhöht. Größere Forderungsausfälle aus Mieten und Nebenkosten sind in Zukunft nicht zu erwarten.

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in € bzw. %]	2019 in €	2019 in %
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1.249.129	63,2%
aus dem Verkauf von Grundstücken	456.900	23,1%
aus anderen Lieferungen + Leistungen	15.900	0,8%
Sonstige betriebliche Erlöse	255.534	12,9%
Gesamt	**1.977.463**	**100,0%**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Verkäufe aus dem Anlagevermögen in Höhe von 229.334,11 Euro. Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen resultieren aus der Veräußerung des bisher genutzten Wärme-Erfassungssystems. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte eine Zuschreibung auf die fortgeführten Buchwerte für ein in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenes Objekt in Höhe von 24.452,48 €.

Darstellung der Lage

Vermögenslage

Die Sachanlagen des Unternehmens sind mit einem Wert von T€ 6.927 bilanziert. Sie werden durch T€ 4.961 Eigenkapital und 1.966 Fremdkapital gedeckt. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme betrug 50,46 %. Liquide Mittel in Höhe von T€ 731 standen dem Unternehmen zur Verfügung.

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	Ist 2017	Ist 2018	Ist 2019	Plan 2020	Plan 2021
Sachanlagen	7.323	7.122	6.927	6.455	6.179
Eigenkapital	4.659	4.763	4.961	5.082	5.199
Verb. ggü. Kreditinstituten	4.377	4.101	3.803	3.494	3.174
Eigenkapitalquote in %	48,1	48,2	50,5	53,2	56,0
Liquide Mittel	587	517	731	2.124	2.535

Finanzlage

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

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

Im Folgenden ist die Liquiditätsentwicklung bis 2023 dargestellt.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2019	2020	2021	2022	2023
Anfangsbestand	517	731	2.124	2.535	2.627
Cashflow	461	399	394	422	433
Tilgung Kredite	-299	-309	-320	-330	-330
Verkaufserlöse	686	1.939	337	0	0
Veränderungen sonst. Aktiva/Passiva	-50	0	0	0	0
Investitionen	-584	-636	0	0	0
Endbestand	731	2.124	2.535	2.627	2.730

Übersicht Zinsfestschreibung für den Zeitraum bis 30.09.2024

Zinsfestschreibung [Angaben in €]	Buchwert 31.12.2019	Ende Zinsfest-schreibung	Restkapital zum Festschrei-bungsende
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	494.638,07	30.09.2024	213.725,53
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	141.643,60	30.08.2027	108.024,98
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	467.835,66	30.01.2029	95.869,09
DKB Bank AG	2.699.127,66	30.08.2023	1.903.960,56

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

Ertragslage

Das positive Ergebnis des Jahres 2019 (198.043,71 Euro), welches die wesentliche Kennzahl der Gesellschaft ist, resultiert aus der Stabilisierung der Mieteinnahmen durch einen konstant niedrigen Leerstand und ein gutes Mietniveau bei den Anschlussverträgen. Dies ist aber nur nach vorheriger Instandsetzung der Wohnungen zur Erreichung einer zeitgemäßen Ausstattung erzielbar. Durch die in 2019 erfolgte Portfolioanalyse wurden Objekte definiert von denen sich die Gesellschaft mittelfristig trennen möchte, um so bspw. Kleinstobjekte bzw. Objekte in unattraktiven Lagen abzustoßen.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen 33.742,38 Euro unter dem Vorjahresniveau. Dies liegt zum einen an weniger Erträgen (-13.573,06 Euro) aus den Betriebskostenabrechnungen und geringeren Sollmieten (-19.376,57 Euro) durch den Verkauf des Objektes Am Kugelberg 15. Wenn man diese beiden Faktoren nicht berücksichtigt. Sind die Mieteinnahmen der Gesellschaft stabil und liegen mit ca. 2.000 Euro über dem Wert des Vorjahres.

Das Bauvorhaben Seumesiedlung mit den beiden Teilbereichen Erschließung und Hochbau stellt die größte Einzelinvestition der WeiWo mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 3.264 TEuro dar. Aus diesem Grund sind nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen die Erschließungsmaßnahmen zur Entwicklung der individuell zu bebauenden Grundstücke und die Errichtung des Hochbaus zur anschließenden Veräußerung wirtschaftlich getrennt zu betrachten.

In den Jahren 2010 bis 2013 waren bereits Kosten für den Ankauf, die Vermessung, den

damaligen B-Plan zum Villenviertel von rund 673 T€ entstanden, die in die wirtschaftliche Betrachtung des heutigen Bauprojektes komplett einfließen.

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

Zum 31.12.2019 ergeben sich folgende wirtschaftliche Darstellungen:

I. Erschließung von Bauflächen zur Bebauung durch Dritte

Kosten Erschließung gesamt	1.397.535,74
sonstige Aufwendungen	35.249,62
Rückstellung für ausstehende Kosten	86.000,00
erzielte Erlöse aus Verkauf Baufelder	1.335.759,00
Erlöse aus Verkauf Reihenhäuser (Boden)	252.900,00
Parkplatz WeiWo	36.150,00
Differenz/Gewinn	106.023,64

II. Bau von 7 Reihenhäusern auf einer Teilfläche der Seumesiedlung

Kosten Hochbau gesamt	1.866.390,48
geplante Erlöse aus Verkauf 4 Häuser	1.029.450,00
erzielte Erlöse aus Verkauf 3 Häuser	895.650,00
sonstige Kosten (Makler, BK, Verwalter)	33.083,63
Differenz/Gewinn	25.625,89

Jahresgewinn:	198.043,71 €
Abschreibungen auf Sachanlagen:	262.792,57 €
Cash-Flow:	460.836,28 €

Unternehmensentwicklung

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

Die Neuausrichtung der geplanten Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen des Projektes „Seumesiedlung“ war dringend geboten, um das Vorhaben wirtschaftlich tragfähig aufzustellen und um die Bedürfnisse des Weißenfelser Wohnungsmarktes in das Projekt einzu-

beziehen, damit die Grundlagen für eine zeitnahe und erfolgreiche Vermarktung schon während der Planungsphase berücksichtigt wurden. Im Ergebnis ist ein Wohngebiet entstanden, was ohne gravierende Auflagen individuell bebaubar ist.

2019 wurde der im Jahr 2017 begonnene Bau der 7 Reihenhäuser abgeschlossen. Die Ausschreibung der Arbeiten machte bereits deutlich, dass die geschätzten Kosten für den Hochbau in keiner Weise zu halten waren. Die Errichtung der 7 Häuser umfasste ein Investitionsvolumen von 1.866 T€. Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens „Seumesiedlung“ erfolgte aus eigenen Mitteln.

Die weitere Erhöhung des Ausstattungsgrades von leerstehenden Wohnungen inkl. Grundrissoptimierungen und die barrierefreie Erschließung von Erdgeschosswohnungen in 3 ausgewählten Objekten bleiben Hauptthemen auch im Geschäftsjahr 2020. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die notwendigen Erneuerungen von 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 2019 verzeichnen wir einen Verlust von einem Mietvertrag und somit einen Anstieg der Leerstandsquote um 0,6 Prozentpunkte.

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

- Unter Berücksichtigung der Altersstruktur der Mieter erwarten wir trotz der positiven Entwicklung in den zurückliegenden 3 Jahren einen Anstieg des Leerstandes um 10 bis 15 %-Punkte in den nächsten 15 Jahren. Dadurch verschärft sich zunehmend der Wettbewerb im Segment Wohnraum. Diese Entwicklung wird auch maßgeblich durch die Politik der Stadt bestimmt werden, denn durch die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in den Randgebieten werden die innerstädtischen Lagen geschwächt.

- Über die o. g. Entwicklung hinaus kann eine weitere Zunahme des Leerstandes aufgrund fehlender, marktgerechter Wohnungsangebote erfolgen. Bezahlbare Qualität und die Ausstattung werden zukünftig schon in Anbetracht einer Zunahme der Bevölkerung im Alter von 60+ entscheidende Kriterien sein. Aus diesem Grund beginnen wir im kommenden Geschäftsjahr auch im kleinteiligen Segment des WeiWo-Wohnungsbestandes mit der nachträglichen ebenerdigen Erschließung von Erdgeschosswohnungen durch Anschüttung und die Errichtung von barrierefreien Wegen und einem zusätzlichen Woh-

nungszugang über eine zu schaffende Terrasse.

- 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 positiven wirtschaftlichen Beitrag zum Geschäftsverlauf der Gesellschaft leisten. Projekte, bei denen keine Gewinne erzielbar sind, sind nur im begrenzten Umfang durch die Gesellschaft als Beitrag zur Stadtentwicklung, leistbar. Die Gesellschaft ist gut beraten, wenn sie sich vorrangig um die Entwicklung und Zukunftssicherung ihrer eigenen Bestände kümmert.

- Ob wirtschaftlich negative Folgen durch die Nichtzahlung von Mieten wegen der Corona-Krise für die Gesellschaft eintreten, kann aktuell nicht eingeschätzt werden. Bis zum heutigen Tag liegen keine Anzeigen zu Mietausfällen wegen der COVID-19-Pandemie vor. Das wirtschaftliche Ausfallrisiko für die Gesellschaft wird als sehr gering eingeschätzt. Dies zum einen da die Gesellschaft über keine gewerblichen Mieteinheiten verfügt und zum anderen auf Grund des vorhandenen Mieter-Klientel, dass zu einer recht hohen Anzahl bereits im Rentenalter ist und somit keine finanziellen Einbußen durch Kurzarbeitergeld oder sonstige Einkommensverluste zu erwarten sind.

Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 120,5.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der Weiwo [Anzahl der MA = Köpfe]	**2019**	**2018**
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€]	**2019**	**2018**
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

KöSa GmbH Weißenfels i.L.

Wirtschaftsprüfer

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

Bilanz der KöSa

KöSa [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
AKTIVA	359	458
Anlagevermögen	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	0	0
Umlaufvermögen	356	454
Vorräte/Vorratsvermögen	0	46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1	5
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	355	402
Rechnungsabgrenzungsposten	3	5
PASSIVA	359	458
Eigenkapital	290	315
Gezeichnetes Kapital	33	33
Gewinn-/Verlustvortrag	282	207
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-25	75
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	0	5
Rückstellungen	61	63
Verbindlichkeiten	8	75

Gewinn- und Verlustrechnung der KöSa

KöSa [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
Umsatzerlöse	54	91
Bestandsveränderungen	-41	18
sonstige betriebliche Erträge	21	169
Gesamterträge	**34**	**278**
Materialaufwand	5	6
Rohergebnis	**29**	**272**
Personalaufwand	14	61
Abschreibungen	0	3
sonstige betriebliche Aufwendungen	39	132
Betriebsergebnis (EBIT)	**-25**	**76**
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0
Finanzergebnis	**0**	**0**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-25**	**76**
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	0	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	**-25**	**75**

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 31.08.2020
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Ergebnisverwendung: Vortrag auf neue Rechnung

Lagebericht der Geschäftsführung

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Mit Beschluss der Gesellschafter wurde die KöSa GmbH zum 01.01.2019 aufgelöst. Damit befand und befindet sich die KöSa GmbH in Liquidation.

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 Dienstleister auf dem Gebiet der Arbeitsmarktförderung in Zusammenarbeit mit den kommunalen Partnern. Diese Tätigkeit hat die KöSa GmbH 2019 beendet.

Geschäftsverlauf und Lage

Im Liquidationsjahr wurden Verbindlichkeiten aufgelöst. Rückstellungen haben Bestand bis zur endgültigen Erledigung. Das letzte Förderprojekt ,,Jobperspektive 58+ Begleitung von Frauen im Frauenhaus“ mit einer Beschäftigten wurde zum 31.08.2019 beendet. Eine Fortsetzung dieses Projektes wurde über die GESA mbH realisiert.

Forderungen durch Gläuber wurden in der Zeit des Sperrjahres an die KöSa GmbH nicht gestellt.

Die KöSa GmbH ist seit 1992 Mitglied beim Kommunalen Schadensausgleich Berlin (KSA). Für die KöSa GmbH Weißenfels bestand beim KSA Deckungsschutz in den Verrechnungsstellen Allgemeine Haftpflicht und Kraftfahrthaftpflicht. Die Geschäftstätigkeit der KöSa GmbH endete am 31.12.2019.

Laut Satzung des KSA § 9a Abs. 1, 2 und 3 wird das ausscheidende Mitglied weiterhin für Aufwendungen zur Umlage herangezogen, bezogen auf die Zeit seiner Zugehörigkeit. Dies betrifft sowohl die Verrechnungsstelle Allgemeine Haftpflicht und Kraftfahrthaftpflicht. Das ausscheidende Mitglied kann durch Zahlung einer durch den KSA berechneten Einmalzahlung, diese Verpflichtung abgelten. In Abstimmung mit den Gesellschaftern wurde bereits im Jahresabschluss 2018 für die Einmalzahlung an den KSA eine Rückstellung gebildet, die sich auch im Jahresabschluss 2019 wieder findet.

In Rücksprache mit dem KSA kann die abschließende Einmalzahlungsforderung erst in der zweiten Hälfte 2020 mitgeteilt werden.

Im Umlaufbeschlussverfahren vom 2.1.2020 wurde die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen der KöSa GmbH geregelt. Die erforderliche Rückstellung wurde im Jahresabschluss 2019 in Höhe des voraussichtlichen Ablösebetrages zum Zeitpunkt der Beendigung der Liquidation gebildet.

Somit erfolgt die abschließende Vermögensverteilung nach Beendigung der Abwicklung.

Aufgrund der anerkannten Gemeinnützigkeit der Gesellschaft wird der Liquidationserlös laut Gesellschaftsvertrag § 12 Absatz 6 den Gesellschaftern entsprechend ihrer prozentualen Gesellschafteranteile zwecks Verwendung zu gemeinnützigen Zwecken nach §§ 51 ff. AO gezahlt.

Finanzlage

Ergebnisquellen [Angaben in T€]	2019	2018	Delta
Betriebsergebnis	-24,9	75,8	-100,8
Zinsergebnis	0,0	0,0	0,0
Steuerergebnis	-0,1	-1,0	0,9
Jahresergebnis	-25,0	74,9	-99,9

Vermögenslage

wesentliche Bilanzposten [Angaben in T€]	2019	2018	Delta
Aktiva			
Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
kurzfristige Vermögenswerte	4,1	56,4	-52,3
liquide Mittel	355,4	402,0	-46,6
Passiva			
Eigenkapital	290,0	315,0	-25,0
Verbindlichkeiten	8,4	75,4	-67,1
Rückstellungen	61,2	62,9	-1,7
Sonderposten	0,0	5,1	-5,1
Bilanzsumme	**359,5**	**458,4**	**-98,9**

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 realisiert. Somit sind alle ursprünglichen Arbeitsfelder der KöSa GmbH in die GESA mbH übergegangen.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der KöSa [Anzahl der MA = Köpfe]	2019	2018
Mitarbeiter	1	20
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€]	**2019**	**2018**
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. 2019	31.12. 2018
AKTIVA	25.907	28.147
Anlagevermögen	23.996	25.875
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	16.074	17.953
Finanzanlagen	7.922	7.922
Umlaufvermögen	1.905	2.246
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	650	795
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.254	1.451
Rechnungsabgrenzungsposten	6	26
PASSIVA	25.907	28.147
Eigenkapital	20.329	21.710
Gezeichnetes Kapital	125	125
Kapitalrücklage	20.051	21.961
Gewinn-/Verlustvortrag	390	390
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-236	-766
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	1.615	2.279
Rückstellungen	231	235
Verbindlichkeiten	3.722	3.913
Rechnungsabgrenzungsposten	9	11

Gewinn- und Verlustrechnung des EB SFB

EB SFB [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
Umsatzerlöse	1.200	1.423
sonstige betriebliche Erträge	192	279
Gesamterträge	1.392	1.702
Materialaufwand	817	871
Rohergebnis	575	831
Personalaufwand	986	1.176
Abschreibungen	600	648
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.077	1.391
Betriebsergebnis (EBIT)	-2.088	-2.384
Erträge aus Beteiligungen	2.018	1.767
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	104	109
Finanzergebnis	1.914	1.658
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-175	-726
außerordentliche Erträge	0	0
außerordentliches Ergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	61	34
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	1	6
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-236	-766

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Stadtratssitzung: 15.10.2020
- Entlastung der Betriebsleitung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: n.n.
- Ergebnisverwendung: Ausgleich des Jahresverlustes durch die Kommune

Lagebericht der Betriebsleitung

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 2019 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 “Inge Schanding“
- Sporthalle „Schlossgarten“
- Hans- Patzschke- Sportplatz OT Borau mit Gebäude und Bolzplatz
- Kegelbahn im OT Borau (Verkauf Dezember 2018)

seit 2005

- Sportplatz „Schwarz- Gelb“

seit 2008

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

seit 2010

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

seit 2011

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

seit 2013

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

seit 2014

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

seit 2016

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

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

Änderungen im Bestand, in der Leistungsfähigkeit und im Ausnutzungsgrad der an den Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke und Sport- und Freizeiteinrichtungen konnten auch im Wirtschaftsjahr 2019 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.

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

Freibad

In der Schwimmbadsaison 2018 bis 06/2019 erfolgte die Schließung des Freibades aufgrund der geplanten Sanierung des Schwimmbeckens und des Sprungturmes sowie verpflichtender Reparaturen im Sanitärbereich i.V.m. Anschlüssen der AöR an das öffentliche Abwassernetz.

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

Mit Fertigstellung der geplanten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten konnte die Freibadsaison am 29. Juni 2019 eröffnet werden.

Instandsetzungen der saisonal zur Verfügung zu stellenden Parkplatzflächen gemäß B-Plan und Reparaturen im Imbissbereich aufgrund technischer und hygienischer Richtlinien erfolgen ab dem Wirtschaftsjahr 2020 ff.

Hallenbad

Das Hallenbad der Stadt Weißenfels wurde 2019 zur Nutzung in seiner Funktionalität gesichert. Die in 2019 erforderlichen kleineren Reparaturen des materiell und moralisch verschlissenen Hallenbades erfolgten unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften. Fristgerecht stellte der Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels 2018 für eine Sanierung des Hallenbades im Bestand Fördermittelanträge beim Bund (Förderquote 90 %) und im Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt (Förderquote 50 bis 80 %). Mit Einreichung des Zuwendungsantrages im Land Sachsen-Anhalt (Sportförderung) wurde die Haushaltsnotlage der Stadt Weißenfels nachgewiesen und die Höchstförderung von 80 % beantragt. Im Dezember 2019 erging der Zuwendungsbescheid des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt mit einer Förderquote von 55,27 v.H.

Der im 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 festgesetzte Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahme für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen zur Sanierung des Hallenbades der Stadt Weißenfels wurde entsprechend der Verfügung der Kommunalaufsicht vom 16.10.2019 gemäß § 2 EigBG i.V.m. § 108 Abs. 2 KVG LSA in Höhe von 485.000 € für das Wirtschaftsjahr 2019 genehmigt.

Aufgrund der verspäteten Bewilligung konnte erst im Januar 2020 mit dem Vergabeverfahren begonnen werden.

Sportplätze/Sporthallen

Die Sporthallen in der Kernstadt Weißenfels wurden 2019 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 erarbeitete die Stadt Weißenfels als Aufgabenträgerin und Eigentümerin der vom Hochwasser betroffenen Grundstücke und Gebäude im Jahr 2018 auf der Grundlage eines Zuwendungsantrages an das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Jahr 2016 unter Berücksichtigung erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen des Eigenbetriebes und der AöR ein Hochwasserschutzkonzept. Für den Eigenbetrieb berücksichtigt das Konzept den Hochwasserschutz der Stadthalle Weißenfels.

Die aktuell sichtbaren Folgeschäden aus der Hochwasserschadensbeseitigung 2013 im Anlieferungsbereich der Stadthalle Weißenfels wurden mit einem baufachlichen Gutachten nachgewiesen und der Investitionsbank Sachsen-Anhalt mit einem Antrag zur Fristverlängerung der Schadensbeseitigung und Kostenübernahme eingereicht.

Inge-Schanding-Sporthalle Weißenfels West

Die Reparatur der Beleuchtungsanlage in der Sporthalle Weißenfels West wurde im 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 für das Wirtschaftsjahr 2019 ff. im Erfolgsplan dieser Kostenstelle berücksichtigt.

Sporthalle Schlossgarten

2019 erfolgten zur Einhaltung der Hygienevorschriften Reparaturen im Hallenbereich und in den Sanitärräumen. In diesem Zeitraum konnte die Sporthalle nicht genutzt werden.

Sportplatz Borau

Teile des Sportplatzes (Hauptspielfeld) und angrenzend genutzte Nebenflächen des Sportplatzes befinden sich im Privatbesitz. Im Einvernehmen zwischen den 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 Privatgrundstück, das sich derzeit auf dem Hauptspielfeld des Sportplatzes in Borau befindet, wird zum Kauf im Wirtschaftsjahr 2020 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.

Zur Beseitigung massiver Störungen in der Trinkwasseranlage wurde im Wirtschaftsjahr 2019 mit Auflage des Burgenlandkreises eine Gefährdungsanalyse der Trinkwasseranlage durchgeführt, in deren Ergebnis ein Sanierungskonzept der Trinkwasseranlage beauftragt wurde.

Anglerheim Wengelsdorf

Im Wirtschaftsjahr 2019 war geplant, die Sportanlage dem Angelverein Wengelsdorf zu verpachten. Der Verein signalisierte dazu seine Bereitschaft. Eine Entscheidung wird im Wirtschaftsjahr 2020 getroffen, da die Eintragung von Dienstbarkeiten für die Feuerwehr zu berücksichtigen ist.

Sportplatz Röntgenweg

In den künftigen Wirtschaftsplanungen des Eigenbetriebes ist die Planung und Reparatur des Kunstrasenplatzes auf dem Sportplatz Röntgenweg unter Beachtung noch ausstehender Entscheidungen der EU zur Verwendung geeigneter Materialien für die Herstellung und Betreibung von Kunstrasenplätzen zu berücksichtigen.

Sportplatz Markwerben

Mit einem Pachtvertrag im Wirtschaftsjahr 2019 wurde dem FC Markwerben 1926 e.V. der Trainingsplatz mit Flutlicht in Markwerben zur Sicherung seines Trainingsbetriebes mit allen Rechten und Pflichten bis zum Jahr 2023 übertragen.

Das Hauptspielfeld und das Vereinshaus bleiben in Bewirtschaftung des Eigenbetriebes.

Sportplatz Reichardtswerben

2019 konnten Sportvereine Zuwendungsanträge im Land Sachsen-Anhalt zur Förderung des Vereinssportstättenbaus im Jahr 2019 bis zu 50.000,00 Euro stellen.

Der LSV Rot-Weiß Reichardtswerben e.V. beantragte Fördermittel für die Maßnahme „Brunnenbohrung und Versenkberegnungsanlage“ auf dem Sportplatz in Reichardtswerben, die mit Zuwendungsbescheid des Landes Sachsen-Anhalt positiv beschieden wurden. Die Maßnahme wurde 2019 durch den Verein umgesetzt.

Sportplatz Schkortleben

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Weißenfels (Beschluss-Nr. SR 472-45/2018) erfolgte zum 01.01.2019 die Rückübertragung dieses Sportplatzes an die Stadt Weißenfels.

Kulturhaus

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

Sonstige Anmerkungen

Die an den Eigenbetrieb übertragenen Sport- und Freizeitanlagenanlagen, Bauten, technischen Anlagen, Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen sind bis dato baulich und technisch in vielen Bereichen akut verschlissen, und weisen in der allgemeinen Bausubstanz durch nicht getätigte Instandsetzungen und Investitionen bereits vor der Übertragung in den Eigenbetrieb erhebliche Mängel auf. Die baulichen und technischen Defizite führen

neben dem unwirtschaftlichen Betrieb dieser Anlagen zu Gefährdungen für Besucher und Nutzer und werden nach Priorität und Dringlichkeit kontinuierlich beseitigt, um einen sicheren Betrieb zu gewährleisten. Die Instandhaltungen und Investitionen werden in den Wirtschafts- und Finanzplänen des Eigenbetriebes berücksichtigt.

Mit Maßnahmen zur Hochwasserschadensbeseitigung der Stadthalle Weißenfels und auf dem Sportplatz in Uichteritz, Investitionen auf dem Sportplatz Röntgenweg, der Sanierung der Lichttechnik in der Stadthalle Weißenfels und der Lichttechnik in der Sporthalle Weißenfels West sowie der Sanierung der Bäder der Stadt Weißenfels in den Wirtschaftsjahren 2018 ff. konnten und können erste nachhaltige bauliche Maßnahmen zur Beseitigung des Reparaturstaus erfüllt werden.

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

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

Eine höhere Beteiligung der Vereine an den Betriebskosten und Entgelterhöhungen nach Sanierung des Freibades und des Hallenbades sind Konsolidierungsschwerpunkte zur Verbesserung des Jahresergebnisses des Eigenbetriebes.

Investitionen und Instandhaltung

Wesentliche Reparaturen in 2019 waren die energetische Sanierung der Beleuchtung der Sporthalle Weißenfels West sowie die Instandsetzung der Akustikdecke, Investitionen und Reparaturen zur Sanierung des Freibades und die Vorbereitung der Sanierung des Hallenbades bezüglich der qualifizierten Antragstellung für Zuwendungen aus Bundes- und Landesmitteln. Auf die Anlageentwicklung zum Jahresabschluss 2019 wird verwiesen. Schwerpunkte der Umsetzung der Investitionen und Reparaturen werden nachfolgend erläutert.

Stadthalle Weißenfels

Die Stadt Weißenfels erarbeitete federführend in Zusammenarbeit mit dem Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels und der AöR ein Hochwasserschutzkonzept für die Stadt Weißenfels. Im Ergebnis sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz geplant, die auch im Eigenbetrieb in den Wirtschaftsplanungen Berücksichtigung finden.

Für die im 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 geplanten Verpflichtungsermächtigungen für Maßnahmen gegen die Vernässung der Stadthalle in den Wirtschaftsjahren 2020 und 2021 wurden aufgrund des Planungsstandes kommunalrechtliche Haushaltssperren angeordnet.

2019 wurden vertraglich vereinbarte Wartungen und notwendige Reparaturen durchgeführt.

Sporthalle Weißenfels West „Inge Schanding“

Im Wirtschaftsjahr 2019 erfolgte nach Beantragung und Bescheidung des Fördermittelantrages aus dem Förderprogramm STARK III/EFRE durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt die Instandsetzung der Lichttechnik (energetische Sanierung) in der Sporthalle Weißenfels West. Die Förderquote beträgt 90 %.

Nach erfolgter Sanierung der Lichttechnik wurden für den Lärm- und Schallschutz die erforderlichen Absorber instandgesetzt.

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. Aufgrund der mangelhaften Darlegungs- und Beweissituation zum entstandenen Leitungsschaden mit Folgeschaden, sind Ansprüche auf Schadenersatz hinsichtlich der nicht belegbaren Zuordnungs- und Haftungskausalität der am Bau Beteiligten oder gegenüber Dritten nunmehr auszuschließen.

Anglerheim Wengelsdorf

Auf der Grundlage der Eigentümerverpflichtungen musste 2019 am Vereinsgebäude ein Teil des Fachwerkes instandgesetzt werden.

Hallenbad/Freibad

Maßnahmen über die Durchführungen von Reparaturen im Hallenbad und Investitionen im Freibad wurden mit dem Betriebsausschuss des Sport- & Freizeitbetriebes beraten und in den Wirtschaftsplanungen 2018/2019 ff. berücksichtigt.

Die Finanzierung zur umfänglichen Sanierung des Freibades ist im 1. Nachtrag für den Wirtschaftsplan 2019 mit geplanten investiven finanziellen Mitteln der Stadthalle und der Sporthalle Weißenfels West im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit in der Kostenstelle Freibad im Investitionsplan sichergestellt worden.

Des Weiteren wurden finanzielle Mittel der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Erfolgsplan) im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit in der Kostenstelle Freibad im 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 für das Wirtschaftsjahr 2019 für dringende Instandsetzungsmaßnahmen im Freibad berücksichtigt.

Der 1. Nachtrag des Wirtschaftsplanes 2019 berücksichtigt die erforderlichen Änderungen von Verpflichtungsermächtigungen auf der Grundlage der geplanten Fördermittel des Landes Sachsen-Anhalt für die Wirtschaftsjahre 2020 und 2021. Die Verpflichtungsermächtigungen für das Hallenbad betragen im 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 für das Wirtschaftsjahr 2020 Euro 1.956.000 und für das Wirtschaftsjahr 2021 Euro 1.428.000 (gesamt Euro

3.384.000).

Es wird auf den 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 ff. verwiesen.

Die Sanierung des Freibades im Bestand erfolgte in den Wirtschaftsjahren 2018/2019. Das Freibad blieb in der Saison 2018 bis zum 28.06.2019 geschlossen. Das Freibad wurde am 29.06.2019 mit geänderten Eintrittspreisen eröffnet.

Künftige Entwicklung

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung im Sport- & Freizeitbetrieb sind die Reparaturen und Investitionen im Hallenbad, Maßnahmen zum Hochwasserschutz der Stadthalle Weißenfels, die Sanierung der Lichttechnik in den Sporthallen und die Instandsetzung des Kunstrasenplatzes auf dem Sportplatz Röntgenweg auf der Grundlage der Entscheidungen des Betriebsausschusses und des Stadtrates der Stadt Weißenfels. Diese Entwicklung ist in den künftigen Wirtschaftsplanzeiträumen des Eigenbetriebes entsprechend der finanziellen Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen. Des Weiteren sind die an den Eigenbetrieb übertragenen Sport- & Freizeiteinrichtungen satzungsgemäß zu bewirtschaften. Die Umsetzung dieser dringenden Maßnahmen ist abhängig von der kommunalaufsichtlichen Genehmigung der Wirtschaftspläne 2020 ff. des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels.

Aufgrund der dauerhaften Defizite des Eigenbetriebes, die mit Gründung des Eigenbetriebes im Jahr 2000 und weiteren Übertragungen von Sportstätten der Stadt Weißenfels in den städtischen Eigenbetrieb sowohl durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels als auch durch die Kommunalaufsicht in Kenntnis dieser wirtschaftlichen Ergebnisse befürwortet und beschlossen wurden, fordert die Kommunalaufsicht den Stadtrat der Stadt Weißenfels nunmehr auf, sich mit Einreichung des Wirtschaftsplanes 2021 zur Organisation des Eigenbetriebes bzw. dessen Aufgabenerfüllung zu positionieren und entsprechende Entscheidungen zu treffen.

Sonstige Investitionen und Instandhaltungen

Notwendige Maßnahmen für 2020 und 2021 sind u.a.:

2020

- Sanierung Hallenbad (ca. 1.960 T€ Investitionen, davon 55,27 % Fördermittel)
- Parkplatz Freibad (ca. 35 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)
- SKZ Wengelsdorf Instandsetzung Lichttechnik (Antrag Landesfördermittel aus Sportstättenförderung in 2020 bis 50 T€ = Förderquote 100 %)

2021

- Sanierung Hallenbad 2021 (ca. 1.400 T€, davon 55,27 % Fördermittel)
- Umsetzung der Auflage Gesundheitsamt BLK zur Einhaltung der Trinkwasser VO Großkorbetha gemäß Gutachten eines Sachverständigen (ca. 30T€ Instandsetzung)
- Vertikutieren/Aerifizieren schadhafter Sportplätze nach Dringlichkeit (ca. 3 T€/Platz)

- Beseitigung Vandalismus (ca. 10 T€)
- Wartungen in den Einrichtungen des Eigenbetriebes (ca. 90 T€/Jahr)
- Umsetzung Hochwasserschutz Stadthalle nach Prüfung Förderfähigkeit
- Kassenautomat Freibad (Leasing)

Die im Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels geplanten Bauvorhaben und Instandsetzungen werden in den Finanzplanungen des Investitionsplanes und im Erfolgsplan zum Wirtschaftsplan 2019/2020 ff. berücksichtigt.

Finanzlage

Ergebnisse aus Betriebsprüfungen des Finanzamtes

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

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

Kredite

Liquiditätskredite wurden nicht in Anspruch genommen.

Der im 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 festgesetzte Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahme für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen zur Sanierung des Hallenbades der Stadt Weißenfels wurde entsprechend der Verfügung der Kommunalaufsicht vom 16.10.2019 gemäß § 2 EigBG i.V.m. § 108 Abs. 2 KVG LSA in Höhe von 485.000 € für das Wirtschaftsjahr 2019 genehmigt. Die Genehmigung wurde mit Beitrittsbeschluss des Stadtrates wirksam.

Für den Differenzbetrag (bezogen auf den Kreditbedarf i.H.v. 2.000.000,00 € im gesamten Sanierungszeitraum) in Höhe von 1.515.000 € wurde die Genehmigung versagt.

Für die zum Bau der Mehrzwecksporthalle aufgenommenen Kredite betrugen die Zins- und Tilgungsdienste des Eigenbetriebes 2019 insgesamt 104.228,07 € (Vorjahr 109.167,96 €).

Erläuterung Aufstellung 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019

Der Beschluss zum Wirtschaftsplan 2019 des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels erfolgte mit Beschluss- Nr. BA 03-11/2018 des Betriebsausschusses vom 20.11.2018 und mit Beschluss- Nr. SR 518-50/2018 des Stadtrates der Stadt Weißenfels vom 06.12.2018.

Am 15.01.2019 erging durch die Kommunalaufsicht des Burgenlandkreises der Bescheid zum Wirtschaftsplan 2019 des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels.

Der 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 für das Wirtschaftsjahr 2019 ff., Teil A, enthält ergänzend die gemäß § 16 Abs. 4 EigBG öffentlich bekanntzumachenden Festsetzungen, die im Erfolgsplan und im Investitionsplan berücksichtigt wurden.

Aufgrund der notwendigen Änderungen im Investitionsplan des Wirtschaftsplanes 2019 und der damit erforderlichen Festsetzung von Verpflichtungsermächtigungen sowie Aufnahme von Krediten für die Sanierung des Hallenbades der Stadt Weißenfels war gemäß § 16 Abs. 2 EigBG und der ergänzenden Vorschriften gemäß KVG LSA ein 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 des Eigenbetriebes aufzustellen.

Mit dem 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 musste dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt der durch den Eigenbetrieb zu finanzierende Eigenanteil für die Sanierung des Hallenbades der Stadt Weißenfels nachgewiesen werden. Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigte im Dezember 2019 für die Sanierung des Hallenbades eine Förderung in Höhe von 55,27 %.

Der 1. Nachtrag für den Wirtschaftsplan 2019 berücksichtigte im Investitionsplan auch die finanziellen Änderungen infolge der Ausschreibungsergebnisse für die Sanierung des Freibades und diesbezüglicher erforderlicher Nachträge aufgrund nicht vorhersehbarer Mängel. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit.

Am 16.10.2019 verfügte die Kommunalaufsicht des Burgenlandkreises den 1. Nachtrag des Wirtschaftsplanes 2019. Am 12.11. 2019 erfolgte durch die Kommunalaufsicht eine Teilfreigabe von Haushaltsmitteln.

Erläuterung der Abweichung zum Jahresergebnis 2019

Der Wirtschaftsplan 2019 wurde am 15.01.2019 kommunalrechtlich genehmigt.

Aufgrund der notwendigen Änderungen im Investitionsplan des Wirtschaftsplanes 2019 und der damit erforderlichen Festsetzung von Verpflichtungsermächtigungen sowie Aufnahme von Krediten für die Sanierung des Hallenbades der Stadt Weißenfels war gemäß § 16 Abs. 2 EigBG und der ergänzenden Vorschriften gemäß KVG LSA ein 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 des Eigenbetriebes aufzustellen.

Der 1. Nachtrag für den Wirtschaftsplan 2019 wurde im Stadtrat der Stadt Weißenfels am 29.08.2019 (Beschluss-Nr. SR 018-02/2019) beschlossen und durch die Kommunalaufsicht des Burgenlandkreises am 16.10.2019 mit Auflagen verfügt.

Im 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 musste dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 201, der durch den Eigenbetrieb zu finanzierende Eigenanteil für die Sanierung des Hallenbades der Stadt Weißenfels nachgewiesen werden. Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt plante bei Aufstellung des 1. Nachtrages zum Wirtschaftsplan 2019 des Eigenbetriebes eine Förderung in Höhe von 50 %. Die finanziellen Mittel wurden im Haushalt des Landes Sachsen-Anhalt für die Wirtschaftsjahre 2020 bis 2021 berücksichtigt. Der Zuwendungsbescheid wurde von Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im September/Oktober 2019 in Aussicht gestellt und im Dezember 2019 mit einer Förderung i.H.v.

55,27 % beschieden.

Der 1. Nachtrag für den Wirtschaftsplan 2019 berücksichtigt im Investitionsplan auch die finanziellen Änderungen infolge der Ausschreibungsergebnisse für die Sanierung des Freibades und diesbezüglicher erforderlicher Nachträge aufgrund nicht vorhersehbarer Mängel. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit.

Der geplante Jahresverlust des 1. Nachtrages zum Wirtschaftsplan 2019 für das Wirtschaftsjahr 2019 beträgt - 655.600 Euro. Der Jahresabschluss 2019 weist zum 31.12.2019 einen Jahresverlust in Höhe von - 236.494,60 € aus.

Die Abweichungen des Jahresergebnisses im Wirtschaftsjahr 2019 zum 1. Nachtrag für den Wirtschaftsplan 2019 sind im Wesentlichen wie folgt begründet:

- 94 T€ Mehrerlöse in den Umsätzen (z.Bsp. Freibad – Wiedereröffnung 2019, Schulsport durch Mehrnutzung der Sporthallen durch den Burgenlandkreis, Hallenbad- Aquafitnesskurse).
- Erträge i.H.v. ca. 22 T€ (Auflösung von Rückstellungen und nicht ausgezahlte Fördermittel für die Sanierung der Sporthalle West).
- Einsparung im Materialaufwand i.H.v. 95 T€ (Einsparung Heizkosten und Strom).
- 141 T€ Senkung Personalaufwand infolge Langzeiterkrankungen
- Reduzierung 81 T€ sonstiger betrieblicher Aufwand aufgrund eingeschätzter, jedoch nicht eingetretener Havarien im Hallenbad.
- Abschreibungen sind infolge der Sanierung des Freibades um 38 T€ gestiegen und wirken kostensteigernd.
- Einsparungen in Höhe von 19 T€ in den Zins- und Steueraufwendungen.

Vermögenslage

Entwicklung des Eigenkapitals per 31.12.2019

Stammkapital (gezeichnetes Kapital)		125.000,00 €
Kapitalrücklage		21.051.007,40 €
Gewinn-/Verlustvortrag	-	375.924,07 €
Ausgleich Jahresverlust durch Stadt WSF für 2018	+	765.815,56 €
Jahresfehlbetrag	-	236.494,60 €
Summe Eigenkapital		20.329.404,29 €

Sonderposten

Sonderposten Stadthalle		
Bestand 01.01.2019		929.082,18 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	51.889,51 €
Bestand 31.12.2019		877.192,67 €
Sonderposten Stadion		
Bestand 01.01.2019		3.811,69 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	2.195,69 €
Bestand 31.12.2019		1.616,30 €
Sonderposten Sp.Pl. Langendorf		
Bestand 01.01.2019		5.458,00 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	500,00 €
Bestand 31.12.2019		4.958,00 €
Sonderposten 4 KB Langendorf		
Bestand 01.01.2019		133.229,03 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	4.037,00 €
Bestand 31.12.2019		129.192,03 €

Sonderposten SKZ Großkorbetha		
Bestand 01.01.2019		12.263,51 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	1.023,00 €
Bestand 31.12.2019		11.240,51 €
Sonderposten Kunstrasen Sp.Pl. Röntgenweg		
Bestand 01.01.2019		53.750,00 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	26.875,00 €
Bestand 31.12.2019		26.875,00 €
Sonderposten Anbau Bühne Kulturhaus		
Bestand 01.01.2019		387.946,00 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	387.946,00 €
Bestand 31.12.2019		0,00 €
Sonderposten Parkplatz Kulturhaus		
Bestand 01.01.2019		9.881,00 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	9.881,00 €
Bestand 31.12.2019		0,00 €

Sonderposten Parkplatz Kulturhaus		
Bestand 01.01.2019		158.980,00 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	158.980,00 €
Bestand 31.12.2019		0,00 €
Sonderposten Gebäude Sportplatz Uichteritz		
Bestand 01.01.2019		497.354,00 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	15.958,00 €
Bestand 31.12.2019		481.396,00 €
Sonderposten Ausstattung Sportplatz Uichteritz		
Bestand 01.01.2019		18.650,00 €
Zuführung 2019		0,00 €
Auflösung 2019	-	2.515,00 €
Bestand 31.12.2019		16.135,00 €
Sonderposten Vereinsgebäude Sportplatz Röntgenweg		
Bestand 01.01.2019		68.545,00 €
Zuführung 2019		0,00 €
Abgang 2019	-	2.182,00 €
Bestand 31.12.2019		66.363,00 €
Sonderposten per 31.12.2019 gesamt		2.614.968,51 €

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

Mit Rückübertragung des Kulturhauses an die Stadt Weißenfels zum 01.01.2019 übernahm die Stadt Weißenfels die Sonderposten des Kulturhauses in Höhe von insgesamt 556.807,00 € in ihren Bestand. Diese Sonderposten wurden im Eigenbetrieb entsprechend aufgelöst.

Entwicklung der Rückstellungen

Die Rückstellungen zum 31.12.2019 betragen insgesamt:	230.824,71 €
davon:	
- Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	22.200,00 €
- Steuerrückstellungen	77.050,00 €
- Rückstellungen f. Personalkosten (ATZ)	0,00 €
- Rückstellungen f. Instandhaltung	128.674,41 €
- sonstige Rückstellungen	4.900,00 €

Auf die Anfangsbestände, Zugänge und Entnahmen der Rückstellungen entsprechend des Berichtes über die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019, Seite 39, wird verwiesen.

Ergebnisprognose

In der Ergebnisprognose beträgt der geplante Jahresfehlbetrag des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels gemäß Erfolgsplan im 1. Nachtrag des Wirtschaftsplanes 2019 für das Wirtschaftsjahr 2020 -896.850 € und für das Wirtschaftsjahr 2021 -1.104.600 €. Der von der Kommunalaufsicht bestätigte 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 weist einen geplanten Jahresfehlbetrag für das Wirtschaftsjahr 2019 in Höhe von -655.600 € aus.

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

Die Ergebnisse zur Bewilligung der beantragten Zuschüsse im Land Sachsen-Anhalt und in den Bundesministerien werden die Erfolgspläne und Investitionspläne der Wirtschaftsplanung ab 2019 ff. des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels für die Sanierung des Hallenbades der Stadt Weißenfels und Umstellung der Sporthallen hinsichtlich der energetischen Instandsetzung der Lichttechnik nachhaltig beeinflussen.

Ertragslage

Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

Die Umsatzerlöse des Eigenbetriebes betragen mit Jahresabschluss 2019 insgesamt 1.199.524 € (1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 = 1.105.300 €). Davon betragen die im Jahresabschluss 2019 ausgewiesenen Erstattungen aus Kommunalen Sonderrechnungen 668.900 €.

Umsatzerlöse 2019 (Angaben in Euro)

Stadthalle	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	150.000	188.631	178.520
Komm.SoRe	70.000	70.000	70.000

Stadion	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	15.500	17.462	19.367

Hallenbad	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	122.500	152.397	158.405

Freibad	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	30.000	40.983	0

Sporthalle West	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	16.000	23.781	18.167
Komm.SoRe	136.000	136.000	136.000

Sportplatz Borau	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	400	1.505	2.079
Komm.SoRe	20.000	20.000	22.600

Sportpl.Röntgenweg	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	5.000	3.893	7.290
Komm.SoRe	91.000	91.000	91.000

Sporthalle Filmeck	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	8.500	9.436	8.975
Komm.SoRe	19.000	19.000	19.000

Sportpl.Lassalleweg	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	1.200	1.200	1.200
Komm.SoRe	16.400	16.400	16.400

Sporth.Schlossg.	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	5.000	3.864	4.550
Komm.SoRe	87.000	87.000	87.000

Sportpl.Karl-Hoyer	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	4.000	3.453	3.177
Komm.SoRe	2.000	2.000	2.000

Hundeplatz Langendorf	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	300	240	240
Komm.SoRe	4.000	4.000	4.000

Sportanl.2 KB Langendorf	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	2.900	3.131	2.694
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

Sportpl.4- KB Langendorf	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	1.500	2.030	2.030
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

Kunstrasen Langendorf	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	200	0	325
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000

Sportpl.Markwben.	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	300	570	530
Komm.SoRe	10.000	10.000	10.000

Sportpl.Uichteritz	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	300	1.502	1.050
Komm.SoRe	30.000	30.000	30.000

SKZ Großkorbetha	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	61.000	50.844	58.068
Komm.SoRe	62.500	62.500	62.500

Sportplatz	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Reichardtswerben			
Umsatzerlöse	0	250	0
Komm.SoRe	10.000	10.000	10.000

Sportpl.Wengelsdf.	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	600	830	810
Komm.SoRe	28.000	28.000	28.000

SKZ Wengelsdf.	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	10.000	11.723	11.646
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

Anglerh.Wengelsdf.	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	800	800	1.100
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000

Sportpl.Leißling	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	400	1.161	688
Komm.SoRe	21.000	21.000	21.000

Allg.Verwaltung	Plan 2019	Ist 31.12.2019	Ist 31.12.2018
Umsatzerlöse	0	936	2.057
Komm.SoRe	0	0	0

Erläuterungen

Zwischen dem Burgenlandkreis und dem Eigenbetrieb besteht im Jahr 2019 ein Vertrag zur entgeltlichen Nutzung der Sportstätten der Stadt Weißenfels. Die Abrechnung erfolgt über die tatsächlich genutzten Stunden in den Sporteinrichtungen.

Zum 31.12.2019 betragen die sonstigen betrieblichen Erträge des Sport- und Freizeitbetrie-

bes 192.473 €. Wesentliche Anteile sind darunter die Auflösung von Sonderposten der Investitionszuschüsse i.H.v. 107.175 € und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i.H.v. 69.095 €.

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 31.12.2019 insgesamt 1.391.996,56 €. Weitere Erträge per 31.12.2019 waren die Erträge aus Beteiligung an der Stadtwerke Weißenfels GmbH und der envia Mitteldeutsche Energie AG von 2.018.029 € sowie die Zinserträge in Höhe von 9 €.

Bäder

Die Ertragslage konnte sich in den Bädern im Wirtschaftsjahr 2019 insbesondere durch die Schließung des Freibades für die geplanten Sanierungsarbeiten im Wirtschaftsjahr 2019 nicht verbessern. Auf die vorgenannten Erläuterungen wird verwiesen. Nach der Sanierung des Freibades in der Saison 2019 wurden auf der Grundlage politischer Entscheidungen und des Beschlusses-Nr. BA 01-03/2019 des Betriebsausschusses am 26.03.2019 die Entgelte für das Freibad in den“ Allgemeinen Badebedingungen der Stadt Weißenfels über die Nutzung des Freibades und des Hallenbades“ erhöht.

Sportplätze/Sporthallen

Die Sporthallen werden montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr durch Vereine für Trainings- und Wettkampfzwecke und für den Schulsport genutzt. Die Wochenenden im Wirtschaftsjahr 2019 waren durch den sportlichen Wettspielbetrieb oder Veranstaltungen belegt.

Mit dem Basketballbundesligisten MBC besteht für die Saison 2018/2019 und 2019/2020 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).

Sport- und Kulturzentrum Großkorbetha

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

Personal

Erläuterungen zum Stellenplan

a)

Im Wirtschaftsplan 2019 wies der Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2018 insgesamt 22,75 Stellenanteile inklusive Betriebsleiterin aus.

Auf der Grundlage der kommunalrechtlichen Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2019, 1. Nachtrag, wurde der Stellenplan entsprechend der Erfordernisse und Fristen umgesetzt.

b)

Mit Projekten der Bundesagentur für Arbeit konnte 2019 unterstützende Leistungen im Eigenbetrieb in Anspruch genommen werden.

c)

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde eine Stelle im Eigenbetrieb aufgrund einer persönlichen Kündigung neu besetzt.

Der Personalaufwand 2019 beträgt insgesamt 986 T€ (Vorjahr 1.176 T€ unter Berücksichtigung der letztmaligen Aufwendungen für Altersteilzeit im Wirtschaftsjahr 2018).

Der Personalaufwand berücksichtigt auch die Änderungen gemäß TVöD und Änderungen durch Langzeiterkrankungen.

Personalaufwand

Zusammenstellung der Personalaufwendungen 2019:

- Bruttolöhne und -gehälter und Dienstbezüge	803.384,97 €
- gesetzliche soziale Aufwendungen und Unterstützungen	150.021,22 €
Aufwendungen für Altersteilzeit	0,00 €
- Versorgungskassen	32.346,54 €
- Versorgungskosten (Aufwendungen für Altersversorgung)	0,00 €
- sonstige soziale Abgaben	18,71 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden 2019 Reparaturen und Instandhaltungen im Wert von 559 T€ durchgeführt.

Im Ergebnis weist der Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2019 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 236.494,60 aus.

Die Beteiligungserträge der Stadtwerke Weißenfels GmbH wirken Verlust mindernd auf das Jahresergebnis des Wirtschaftsjahres 2019 des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels.

Chancen- und Risikenbericht

Die wirtschaftlichen Risiken des Eigenbetriebes bei der Betreibung der Sport- und Freizeitstätten konnten im Jahr 2019 mit den vorhandenen strategischen Entscheidungs- und Planungsinstrumenten in den Wirtschaftsplänen des Eigenbetriebes und Haushaltsplänen der Stadt Weißenfels nicht beseitigt werden.

Insbesondere wird sich die betriebswirtschaftliche Situation im Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2020 aufgrund der im Zeitraum der CORONA-Pandemie gesetzlich geregelten Vorschriften zur versagten Nutzung der Sport- und Freizeitstätten der Stadt Weißenfels ertragsmindernd auswirken und das Jahresergebnis des Wirtschaftsjahres 2020 negativ beeinflussen.

Die Betriebsleitung wird die eventuell von Bund und Land zur finanziellen Unterstützung der Kommunen erlassenen Instrumentarien beantragen und einsetzen. Auch für die Folgejahre bedarf es dazu konkreter Festlegungen zur Sicherstellung der Durchführung des Schul- und Vereinssports im Land Sachsen-Anhalt im Rahmen der Daseinsvorsorge.

Mit dem Bau des Hochwasserschutzdeiches im Bereich des Sportplatzes in Uichteritz im Auftrag des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt ab dem Wirtschaftsjahr 2020 ff. könnten nach der Hochwasserschadensbeseitigung im Jahr 2013 auf diesem Sportplatz weitere Maßnahmen zur Eindämmung möglicher größerer Hochwasserschäden und daraus zu erwartender 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 2021. Der Eigenbetriebt wird diesbezüglich Zuwendungen aus der Sportförderung des Bundes und Landes Sachsen-Anhalt beantragen.

Die Probleme des Eigenbetriebes bei der Liquiditätssicherung wurden stetig auf Grund der unausgeglichenen 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 2019 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.

Mit Verfügung der Kommunalaufsicht zum WP 2020 vom 07.02.2020 wurde dem Stadtrat aufgegeben, aufgrund der dauerhaften Defizite des Eigenbetriebes über die Organisation des Eigenbetriebes bzw. Aufgabenerfüllung zu beraten. Die Ausführungen und Ergebnisse sind mit dem Wirtschaftsplan 2021 einzureichen und werden im Betriebsausschuss des Eigenbetriebes vorberaten.

Die Einrichtungen des Eigenbetriebes sind seit Gründung des Eigenbetriebes im Jahr 2000 mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Weißenfels und kommunalaufsichtlicher Genehmigung in ihrer Bestimmung und ihrer Verwendung nach sämtlich verlustbringend. Zukünftige Verlustminderungen sind nur durch nachhaltige Investitionen, Erhebung von Nutzungsentgelten für die Überlassung der Sporteinrichtungen sowie Beteiligungen der Nutzer an den Betriebskosten realisierbar. Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde die nachhaltige Sanierung des Schwimmbeckens und des Sprungturmes im Freibad abgeschlossen.

2019 ff. plante der Eigenbetrieb umfangreiche dringende Sanierungen und Instandsetzungen im Hallenbad. Hierfür wurden qualifizierte Fördermittelanträge beim Bund und Land Sachsen-Anhalt unter dem Hinweis der Höchstfördermöglichkeitsprüfung mit nachgewiesener Haushaltsnotlage der Stadt eingereicht. Auf Punkt 4.4. wird verwiesen.

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 auf der Grundlage des Eigenbetriebsgesetzes 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 2019 wurden durch Steuerbescheinigung der Stadtwerke Weißenfels GmbH ausgewiesen. Ebenso die Dividendenausschüttung der Envia AG. Trotz dieser Erträge weist der Eigenbetrieb 2019 einen Jahresfehlbetrag in Höhe

von 236.494,60 € aus.

Die benannten Probleme des Eigenbetriebes bei der Liquiditätssicherung konnten aufgrund der unausgeglichenen Haushaltslage der Stadt Weißenfels und der hohen Finanzierungsverpflichtungen bisher nicht beseitigt werden.

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

Der Betriebsausschuss hat 2016 als Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung im Eigenbetrieb 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. Im Jahr 2019 wurde mit Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2020 ff. und dem verpflichtend dazu einzureichenden „Konzept zur weiteren Entwicklung der Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Weißenfels- Teil A“ über weitere nachhaltigere Konsolidierungsmaßnahmen aufgrund der Verfügungen der Kommunalaufsicht des Burgenlandkreises zum 1. Nachtrag für den Wirtschaftsplan 2019 im Betriebsausschuss beraten.

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

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal des EB SFB [Anzahl der MA = Köpfe]	**2019**	**2018**
Mitarbeiter	22	26
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

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

Organe des EB SFB [Angaben in T€]	**2019**	**2018**
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Betriebsausschuss	---*	---*

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

Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR

Wirtschaftsprüfer

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

Bilanz der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
AKTIVA	96.923	91.525
Anlagevermögen	90.253	84.446
Immaterielle Vermögensgegenstände	592	620
Sachanlagen	89.656	83.821
Finanzanlagen	5	5
Umlaufvermögen	6.653	7.074
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.858	4.485
unfertige Leistungen	0	1.153
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	2.795	1.436
Rechnungsabgrenzungsposten	17	5
PASSIVA	96.923	91.525
Eigenkapital	3.873	3.629
Gezeichnetes Kapital	100	100
Allgemeine Rücklage	2.401	2.401
Gewinn-/Verlustvortrag	1.127	627
Ausgleich aus dem Haushalt des Aufgabenträgers	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	244	501
Sonderposten für verrechenbare Abwasserabgabe	1.291	1.322
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	21.493	17.398
Empfangene Ertragszuschüsse	26.486	25.931
Rückstellungen	2.766	1.506
Verbindlichkeiten	41.013	41.739

Gewinn- und Verlustrechnung der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2019	31.12. 2018
Umsatzerlöse	8.154	8.198
Bestandsveränderungen	-1.153	1.153
sonstige betriebliche Erträge	1.695	533
Gesamterträge	**8.696**	**9.883**
Materialaufwand	2.154	3.362
Rohergebnis	**6.542**	**6.522**
Personalaufwand	1.652	1.660
Abschreibungen	3.186	3.030
sonstige betriebliche Aufwendungen	797	623
Betriebsergebnis (EBIT)	**907**	**1.209**
Zinsen und ähnliche Erträge	32	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	694	707
Finanzergebnis	**-662**	**-707**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**246**	**502**
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	1	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	**244**	**501**

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Verwaltungsratssitzung: 14.12.2020
- Entlastung des Vorstandes: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH
- Ergebnisverwendung: Vortrag auf neue Rechnung

Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen der Abwasserbeseitigung Weißenfels

Die Abwasserbeseitigung Weißenfels – AöR (Abw WSF AöR) erfüllt die Aufgaben der Abwasserentsorgung im Entsorgungsgebiet der Stadt Weißenfels. Die Aufgabenwahrnehmung der Abwasserentsorgung gestaltet sich im Entsorgungsgebiet, in welchem 41.253 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, Tagewerben, Reichardtswerben und Langendorf. Für die ebenfalls 2010 eingemeindeten Ortsteile Großkorbetha, Wengelsdorf und Schkortleben wird ausschließlich die Aufgabe der Niederschlagswasserbeseitigung erledigt.

Für die eingemeindeten Ortsteile Großkorbetha, Wengelsdorf, Schkortleben, Kleinkorbetha, Kriechau und Kraßlau wurde das Anlagevermögen für die Niederschlagswasserbeseitigung bisher noch nicht auf die Abwasserbeseitigung WSF AöR übertragen. Das Entsorgungsgebiet der Abw WSF AöR umfasst ein Abwassernetz von ca. 203 km Länge und ein Niederschlagswassernetz von 12 km.

Zum 01.01.2019 wurden 23 km der Aufgabe der Niederschlagswasserbeseitigung, für die Stadt Weißenfels, gehörenden Ortsteile Uichteritz, Lobitzsch, Markwerben, Storkau, Obschütz und Pettstädt sowie Leißling, auf den AZV Naumburg übertragen.

Die Misch-, Regen- und Schmutzwasserkanäle haben Nennweiten von DN 200 bis DN 2.400.

Zu den Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung sind neben den Kanälen auch noch andere Bauwerke zugehörig. Dazu zählen u.a.:

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

Seit 01.01.2014 arbeitet die Abw WSF AöR in den gegenwärtigen Organisationsstrukturen, jeweils mit zwei Mitarbeitern im Vorstandsbereich, sieben Mitarbeitern im kaufmännischen Bereich und 20 Mitarbeitern im technischen Bereich. Hier entfallen auf die Verwaltung fünf, das Kanalnetz sechs und die Kläranlage neun Mitarbeiter.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Begründet in diesen Randbedingungen entstand in den Jahren 2013 und 2014 ein Handlungsdruck, welcher die Rahmenbedingungen der Abw WSF AöR weiterhin erheblich verschärfte.

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

Zum 31.12.2019 hat die Abw WSF AöR 12.765 Stück Beitragsbescheide mit einem Gesamtvolumen von 15.994 T€ versendet. Davon wurden bisher 13.690 T€ eingenommen. Daraus sind Forderungen zum 31.12.2019 in Höhe von 2.304 T€ offen.

Im Geschäftsjahr 2019 sind Beiträge in Höhe von 37 T€ zugegangen. Weitere Beiträge in Höhe von 382 T€ wurden aufgrund von Widersprüchen storniert.

Die Satzung über die Erhebung von Gebühren und Erstattung von Kosten für die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes für Abwasserentsorgung Weißenfels ging 2013 an die Abw WSF AöR über und war vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2015 gültig. Zum Ende des Jahres 2015 wurde die Gebührenkalkulation neu erarbeitet und am 31.03.2016 vom Stadtrat der Stadt Weißenfels beschlossen. Mit der Veröffentlichung am 20.04.2016 im Amtsblatt der Stadt Weißenfels wurde die neue Gebührensatzung rückwirkend zum 01.01.2016 rechtswirksam. 2017 erfolgte die 1. in 2018 die 2. Änderung der Satzung sowie in 2019 die 3. und 4. Änderung der Satzung.

Die abgerechnete Schmutzwassermenge betrug in 2019 ca. 2.348 Tm³ (2018 ca. 2.415 Tm³) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 67 Tm³ verringert.

Die Einwohnerzahl des Entsorgungsgebietes beläuft sich zum 30.06.2019 auf 41.253 Einwohner, wobei 34.123 Einwohner auf das zentrale Kerngebiet entfallen. Die Einwohnerzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verringert.

Die Anzahl der zentral zu entsorgenden Grundstücksschlüsse im Entsorgungsgebiet der Abw WSF AöR, beläuft sich auf 6.622 Stück (Vorjahr: 6.594 Stück).

Die Anzahl der dezentral zu entsorgenden Grundstücksanschlüsse im Entsorgungsgebiet der Abw WSF AöR, beläuft sich auf 152 Stück (Vorjahr: 156 Stück).

Geschäftsverlauf

Wesentliche Ergebnisse des Geschäftsjahres

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Abw WSF AöR sind insgesamt als gut zu beurteilen.

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

Das Urteil des OVG Magdeburg vom 21.08.2018 mit seinen Auswirkungen war sicher das wesentlichste Ereignis der Geschäftsjahre 2018/ 2019. Diesbezügliche Ausführungen sind Bestandteil des Punktes 5.

Weiterhin wurde, auf Wunsch des Stadtrates der Stadt Weißenfels, das Entsorgungsgebiet verkleinert und ein Teil der Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung zum 01.01.2019 an den benachbarten Abwasserzweckverband Naumburg abgegeben. Dies betrifft die Ortsteile

Uichteritz, Lobitzsch, Markwerben, Storkau, Obschütz, Leißling und Pettstädt. In diesem betreffenden Teil des Entsorgungsgebietes war die Schmutzwasserentsorgung dem benachbarten Verband zugeordnet und der Abw WSF AöR die Niederschlagswasserentsorgung. Die historisch gewachsene Lösung wurde nunmehr sinnvoll geregelt.

Der Investitionsplan 2019 war wesentlich durch den Bau des Auslaufbauwerkes des Regenüberlaufbeckens 4 i. H. v. 1.198 T€ geprägt.

Der Investitionsplan 2019 wurde schwerpunktmäßig von Kanalbaumaßnahmen aus der Hochwasserschadensbeseitigung geprägt. Dieses Programm beinhaltet eine hundertprozentige Förderung. Inhaltlich wurden die Projekte entsprechend dem Projektziel ausgeführt.

Grundstücks- und Anlagenbestand

Die Zugänge des Anlagevermögens 2019 mit einem Betrag in Höhe von 9.054 T€ liegen mit 81 T€ über denen des Vorjahres. Davon entfallen 330 T€ auf unentgeltliche Übertragungen. Der überwiegende Teil der Investitionen entfällt auf die Kanalbaustellen (8.418 T€). Weitere Investitionen wurden für die Kläranlage getätigt.

Die zentrale Entsorgung erfolgte über 6.622 Anschlüsse. Das Abwassernetz hat eine Gesamtlänge von 203 km und das Niederschlagswassernetz von 12 km. Der Anschlussgrad der Bevölkerung an der Kläranlage Weißenfels liegt im Jahr 2019 bei 98,9 %.

Leistungsfähigkeit und Ausnutzungsgrad der wichtigsten Anlagen

Der Betrieb der Kläranlage war jederzeit stabil. Die Einbindung der Membranbiologie als dritte Straße der biologischen Reinigungsstufe wurde im September 2015 ohne Anlaufschwierigkeiten realisiert. Auch für die nachfolgenden Jahresscheiben 2016 bis 2019 verlief der Betrieb der neuen 3. Straße (Membrananlage) problemlos und störungsfrei.

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

Die Abwasserbeseitigung akquiert aktiv in einem angrenzenden Nachbarverband bezüglich der Überleitung von Abwasserteilströmen zur Großkläranlage Weißenfels. Wann diesbezüglich eine abschließende Entscheidung zu erwarten ist, wird uns unserer Partner im III. Quartal 2020 vermitteln.

Weiterhin erarbeitete die Abwasserbeseitigung ein Konzept für die Optimierung der Verfahrenstechnik und der Energieeffizienz der Kläranlage Weißenfels. Auf Grundlage dieses Konzeptes erfolgten die Einreichungen von zwei FÖM Anträgen im Dezember 2019 und im März 2020.

Die abwassertechnische Erschließung von Straßenzügen, welche derzeit noch dezentral entsorgt werden, wurde 2019 auf der Grundlage des fortgeschriebenen und genehmigten ABK fortgesetzt. Parallel werden in 2019 die durch Hochwasser geschädigten Anlagen vor-

dringlich wiederhergestellt. Der Grad der zentralen Erschließung der Abwasserentsorgung beträgt ca. 98,9 %.

Personal

Zum Stichtag 31.12.2019 waren 29 Beschäftigte in der Abw WSF AöR tätig.

Mitarbeiter [Anzahl der MA = Köpfe]	**31.12. 2019**	**31.12. 2018**
Kaufmännischer Bereich	7	7
Verwaltung	5	6
Technischer Bereich (KA, KN)	15	16
Bereich Vostand	2	2
Gesamt	**29**	**31**

Der Personalaufwand ist in 2019 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Personalkosten [Angaben in T€]	**2019**	**2018**
Löhne und Gehälter	1.337	1.355
pauschale Lohnsteuer	4	4
soziale Abgaben	259	253
Aufwendungen Altersvorsorge	52	51
Gesamt	**1.652**	**1.663**

Die kontinuierlich steigenden Anforderungen des Gesetzgebers und die zusätzlichen Mittel aus dem Förderprogramm der Hochwasserschadensbeseitigung 2013 führen im Personalbestand des Unternehmens zu dauerhaften Belastungen, welche zu verschiedensten Konsequenzen führen. Die Unternehmensleitung versucht über verschiedene Wege dieser Entwicklung gegenzusteuern.

Es ist jedoch immer deutlicher erkennbar, dass das Unternehmen mit den derzeitigen Strukturen den Belastungen mittelfristig nicht gewachsen ist und nur in größeren Strukturen künftig allen Aufgaben in der erforderlichen Qualität gerecht werden kann.

Für das kommende Geschäftsjahr ist eine geringfügige Personalaufstockung vorgesehen. Die Grundlagen dafür wurden bereits im Jahr 2019 geschaffen. Die diesbezüglichen Randbedingungen und Zwänge wurden mit den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Kommunalaufsicht im Vorfeld abgestimmt.

Lage der Gesellschaft

Ertragslage

Im Vorjahresvergleich sind bedingt durch die Berücksichtigung der Kostenüberdeckung 2019 die Umsatzerlöse unter denen des Vorjahres.

Umsatzerlöse [Angaben in T€]	**2019**	**2018**
Erlöse Verbrauchsabrechnung		
- Schmutzwasser	6.004	5.547
- Niederschlagswasser	1.432	1.031
- periodenfremde Erlöse	-36	35
- Gebührenausgleich	-700	355
Zwischensumme	6.700	6.968
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	964	806
Nebenerlöse	490	424
Gesamt	**8.154**	**8.198**

Zum 1. Januar 2019 erfolgten Gebührenanpassungen im Schmutz- und Niederschlagswasserbereich. Diese konnten die Rückgänge bei den entsorgten Mengen und versiegelten Flächen kompensieren.

Der Jahresgewinn im Jahr 2019 beträgt 244 T€, im Vorjahr war ein Jahresgewinn in Höhe von 501 T€ zu verzeichnen.

Vermögens- und Finanzlage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 5.398 T€ bzw. 5,9 % erhöht. Der Anstieg der Bilanzsumme ist auf der Aktivseite hauptsächlich auf die Investitionstätigkeit und auf der Passivseite auf Sonderposten für Investitionszuschüsse zurückzuführen.

Die Investitionen (ohne unentgeltliche Übertragung) in Höhe von 8.716 T€ wurden durch Darlehen, Fördermittel, Zuschüsse bzw. Beiträge finanziert.

Im Berichtsjahr erfolgten Darlehensaufnahmen in Höhe von 2.461 T€. Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von 1.900 T€ durchgeführt.

Der Anteil des wirtschaftlichen Eigenkapitals (bilanzielles Eigenkapital plus Sonderposten und empfangene Ertragszuschüsse) beträgt zum Bilanzstichtag 54,8 % (Vorjahr 52,8 %).

Liquidität

Die Liquidität für die Aufgabenerfüllung, die Durchführung der geplanten Investitionen und die planmäßige Tilgung der Kreditverbindlichkeiten war bei unterjähriger Inanspruchnahme des Liquiditätskredits gewährleistet. Es wird eingeschätzt, dass die Abwasserbeseitigung WSF AöR ihren planmäßigen Verpflichtungen auch im Jahr 2020 jederzeit nachkommen

kann.

Die Tilgung der laufenden Kreditverbindlichkeiten erfolgte planmäßig.

Die Liquidität 2. Grades beträgt zum Abschlussstichtag 112,5 % (31.12.2018: 89,3 %) Der Bestand liquider Mittel hat sich zum Vorjahresstichtag wesentlich erhöht (+ 1.359 T€), was u. a. mit der Darlehensaufnahme zum Ende des Geschäftsjahres 2019 im Zusammenhang steht.

Refinanzierung Tilgungsdefizit

Zur Finanzierung der regulären Tilgungsleistung von 1.900 T€ stehen Abschreibungen von 3.186 T€ abzüglich der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten in Höhe von 1.332 T€. zur Verfügung. Das Tilgungsdefizit hat sich gegenüber 2018 von 155 T€ auf 46 T€ verringert. Es soll aus eigenen Mitteln getragen werden.

Entwicklung des Eigenkapitals

Entwicklung des Eigenkapitals [Angaben in T€]	31.12. 2018	Zugang/ Abgang	31.12. 2019
Stammkapital	100	0	100
Allgemeine Rücklage	2.401	0	2.401
Verlust/Gewinn	1.128	244	1.372

Das Wirtschaftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresgewinn von 244 T€ ab.

Entwicklung der Rückstellungen

Zum 31.12.2018 betrugen die Rückstellungen 1.506 T€. Unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von 159 T€, Auflösung in Höhe von 18 T€, Zuführungen von 1.469 T€ sowie Abzinsungen in Höhe von 32 T€ beliefen sich die Rückstellungen zum 31.12.2019 auf 2.766 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 sechs eigenständige Erhebungszeiträume abgerechnet. Der entsprechende Umgang mit einer eigenen Datengrundlage lässt Rückschlüsse und Prüfmechanismen zu. Widersprüchliche Sachverhalte können zunehmend nachvollzogen und auf-

geklärt werden.

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

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

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

Weiterhin hat die Abw WSF AöR in den zurückliegenden Jahren aktiv an der wirtschaftlichen Stablisierung des Unternehmens gearbeitet. So wurden im Zeitraum 2013 bis 2020 ca. 30 Mill. € Fördermittel akquiriert und 2015 die Beitragserhebung umgesetzt. Es gibt weiterhin eine Vorgabe des Vorstandes, ab 2023 die Ausgaben und Kosten so zu gestalten, dass dies ohne Aufnahme weiterer Kredite erfolgen kann. Dies war in den zurückliegenden 7 Jahren im Zusammenhang mit der Auflösung des Reparatur- und Investitionsstaus nicht möglich.

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

Durch die geänderte Rechtslage der neuen Klärschlammverordnung und der Vorschriften zur Phosphorrückgewinnung werden künftig deutliche Kostensteigerungen im Bereich der Klärschlammentsorgung erwartet, was sich mittelfristig auf die Gebührenhöhe auswirken wird.

Trotzdem ist es der Abwasserbeseitigung Weißenfels gelungen diese Entwicklung entgegenzuwirken. Zum Einem wurde für eine Ausschreibung für die Klärschlammentsorgung bis zum 31.12.2021 ein Entsorgungspreis erzielt werden, welcher im unteren Bereich der derzeitigen Marktpreise liegt.

Langfristig setzt die Abwasserbeseitigung Weißenfels mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig und der Halleschen Wasser-und Stadtwirtschaft GmbH auf eine gemeinsame Klärschlammentsorgung. Die diesbezügliche Ausschreibung läuft derzeit und beinhaltet einen Leistungsbeginn zum 01.01.2023 und einen Leistungszeitraum von 10 Jahren mit einer Verlängerungsoption von 5 Jahren.

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

Das Urteil des OVG vom 21.08.2018 zur Schmutzwasserbeitragssatzung hat nicht nur die Kläger und Beklagten aus Weißenfels überrascht, sondern die bisherige Rechtsprechung auf den Kopf gestellt und über die Landesgrenzen hinaus für Unverständnis gesorgt. Nach dem Gerichtsurteil des Oberverwaltungsgerichtes wurde eine Nichtzulassungsbeschwerde durch

die Stadt Weißenfels, als Satzungsgeber für die Abwasserbeseitigung Weißenfels- AöR, beim Bundesverwaltungsgericht in Leipzig eingelegt.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 20.02.2020 ist am 16.04.2020 der Stadt Weißenfels zugegangen. Von unserer Seite wurde ein Lösungsvorschlag erarbeitet, welchem der Stadtrat am 25.06.2020 zustimmte. Dessen Veröffentlichung und Bekanntmachung erfolgten über das Sonderamtsblatt am 03.07.2020. Diese Lösung beinhaltet ein drei-stufiges Modell und war nur möglich, da der Gesetzgeber in Sachsen Anhalt im Herbst 2019 die Verpflichtung zur Beitragserhebung im KAG-LSA aufgehoben hat und durch eine Kannregelung ersetzt hat. Das „Weißenfelser Urteil des OVG aus dem Jahr 2019“ war der Grund für diese Änderung des KAG.

Stufe 1- neue Beitragsatzung mit neuen Beitragssätzen gemäß OVG Urteil

Diese rückwirkend in Kraft getretene Beitragssatzung führt dazu, dass im Rahmen des Widerspruchsbescheides die ursprüngliche Forderung bekräftigt und insofern erweitert werden kann, als die im Zeitpunkt des Entstehens der tatsächlichen Beitragspflicht maßgebliche Beitragsforderung auf der Grundlage der Beitragssätze der rückwirkend in Kraft getretenen Satzung höher ist. Diese Nacherhebung wirkt auf den materiell- rechtlichen Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht und die insoweit maßgebliche Satzung zurück.

Stufe 2 Wechsel des Finanzierungssystems

Dieser Beschluss stellt klar, dass die Abw WSF AöR von der Beitragsfinanzierung zur Gebühren- und Beitragsfinanzierung wechselt und zeitgleich einen – nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes möglichen einzelfallbezogenen - Doppelbelastungsausgleich (Teilfestsetzungserlass) einführt.

Stufe 3 neue Beitragssatzung mit dem Beitragssatz 2015 für den HK I

Diese beschlossene Beitragssatzung mit Wirkung ab dem 04.07.2020 wirkt in die Zukunft. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung war die zeitliche Obergrenze für Erhebung des Herstellungsbeitrages II lange abgelaufen, was erklärt, dass die neue Beitragssatzung den Herstellungsbeitrag II nicht mehr regelt.

Die Beschlusslage regelt im Gesamtergebnis, dass für alle Beitragszahler und Grundstückseigentümer die Beitragssätze der Satzung aus dem Jahr 2015 verbindlich sind.

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

Es gibt weiterhin in Sachsen-Anhalt aktuelle Rechtsprechungen hinsichtlich der Wirksamkeit von Rechtsgrundlagen, welchen in Teilbereichen Verfügungen des Ministeriums des Innern des Landes Sachsen- Anhalt entgegenstehen. Die Auswirkungen dieses Risikos können momentan nicht beurteilt werden. Diese betreffen u.a. auch die Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR. Das Land beabsichtigt dies mit einem Heilungsgesetz zu „heilen“. Der Entwurf dieses Gesetzes wurde Ende Juni 2020 einstimmig bestätigt.

Eine Veröffentlichung und damit das Inkrafttreten des geänderten Gesetzes sind am 21. Juli 2020 erfolgt.

Prognosebericht

Wir erwarten im Jahr 2020 Umsatzerlöse in der Größenordnung von 8.800 T€. Es wird ein Jahresgewinn von 262 T€ prognostiziert. Für Investitionen wird ein Betrag in Höhe von 154.579 T€ angesetzt. Die Finanzierung erfolgt unterjährig durch eine Liquiditätskreditlinie von .300 T€ und soll im Wesentlichen durch Fördermittel sowie durch Baukostenzuschüsse refinanziert werden.

Das Investitionsgeschehen ist im Vergleich zu dem Vorjahr ansteigend.

Die Einwohnerstatistik und die Wirtschaftsdaten im Entsorgungsgebiet sind etwas sinkend. Eine analoge Entwicklung erwarten wir in der Mengenentwicklung 2020.

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

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

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

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

Die Corona Pandemie hat auch bei der Abw WSF AöR das Geschäftsjahr 2020 geprägt. Die wirtschaftlichen Folgen sind bisher unwesentlich. Weder extern noch intern gab es bisher di-

rekte Vorfälle, welche das Kerngeschäft gefährden.

Die Abw WSF AöR hat beginnend im April 2020 regelmäßig die Gefährdungssituation bewertet und Maßnahmen angewiesen, welche die Sicherheit unserer Mitarbeiter und die Aufrechterhaltung des Betriebs gewährleisten. Die Anstalt gehört zur kritischen Infrastruktur und führt strukturrelevante Aufgaben aus.

Es wurden Vorbereitungen bis zur äußersten Eskalationsstufe getroffen und eine zeitweise Kasernierung von Betriebspersonal in der Leitwarte der Kläranlage vorbereitet. Dies kam jedoch nicht zur Umsetzung. Umgesetzt wurden jedoch konkrete Maßnahmen zur Verringerung der Gefährdungs- und Ansteckungsgefahr. Dazu wurden im Verwaltungsbereich zwei Gruppen gebildet, welche über mehrere Wochen keinen Kontakt untereinander hatten. Eine Mitarbeitergruppe hat wechselseitig im Büro gearbeitet und die andere Gruppe soweit möglich im Homeoffice. Im gewerblichen Bereich wurde ähnlich verfahren, wobei die Gruppe welche nicht im Dienst war, sich auf Weisung des Arbeitgebers in Abrufbereitschaft befand.

Es wird eingeschätzt, dass diese Pandemie nach derzeitigen Erkenntnissen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Anstalt haben wird.

Gebührenübersicht

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

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der AB-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2019	2018
Mitarbeiter	29	31
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

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

Organe der AB-WSF [Angaben in T€]	2019	2018
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Verwaltungsrat	5	5