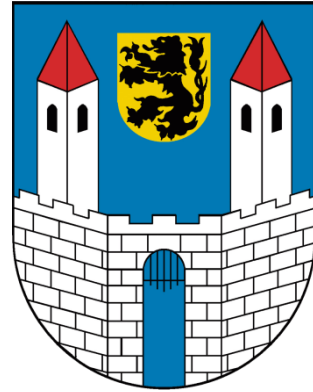


Stadt Weißenfels



BETEILIGUNGSBERICHT

- zum Geschäftsjahr 2020 -

Stand: 26.11.2021

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Abkürzungsverzeichnis.....	3
Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels.....	4
Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2020.....	4
Stadtwerke Weißenfels GmbH	5
Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH.....	18
Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH.....	25
WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH	34
Parken Weißenfels GmbH.....	52
Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels.....	58
KöSa GmbH Weißenfels i.L.....	68
Eigenbetrieb Sport- und Freizeitbetrieb	71
Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR.....	96



Abkürzungsverzeichnis

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



Die Beteiligungen und Eigenbetriebe der Stadt Weißenfels

Übersicht der Beteiligungen und Eigenbetriebe zum 31.12.2020

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

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

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

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



Stadtwerke Weißenfels GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: BBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SWW

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
AKTIVA	71.990	71.096
Anlagevermögen	59.690	57.726
Immaterielle Vermögensgegenstände	103	15
Sachanlagen	58.628	56.751
Finanzanlagen	959	959
Umlaufvermögen	12.238	13.278
Vorräte/Vorratsvermögen	118	116
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.506	12.962
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	614	200
Rechnungsabgrenzungsposten	61	93
PASSIVA	71.990	71.096
Eigenkapital	24.614	25.059
Gezeichnetes Kapital	15.830	15.830
Kapitalrücklage	4	4
Gewinnrücklagen	5.390	5.390
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.390	3.835
Bau- und Ertragszuschüsse	853	921
Rückstellungen	2.535	2.660
Verbindlichkeiten	43.981	40.590
Rechnungsabgrenzungsposten	6	1.867



Gewinn- und Verlustrechnung der SWW

SWW [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
Umsatzerlöse	59.530	54.867
Bestandsveränderungen	12	2
sonstige aktivierte Eigenleistungen	153	174
sonstige betriebliche Erträge	105	172
Gesamterträge	59.801	55.215
Materialaufwand	47.417	43.071
Rohergebnis	12.384	12.144
Personalaufwand	1.118	1.089
Abschreibungen	4.285	4.212
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.323	1.321
Betriebsergebnis (EBIT)	5.658	5.522
Erträge aus Beteiligungen	182	266
Erträge aus Gewinnabführung	-725	-89
Zinsen und ähnliche Erträge	23	26
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	410	415
Finanzergebnis	-931	-211
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.728	5.312
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.322	1.460
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	16	17
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	3.390	3.835

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum des Gesellschafterbeschlusses: 11.06.2021
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: BBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Ergebnisverwendung: 1) 3.390 T€ Feststellung Jahresüberschuss
2) 3.390 T€ Ausschüttung (gem. Anteile),



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 Vorgängertzertifikat an und ist bis zum 02.12.2021 erneut erteilt. Im Jahr 2020 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 profitabilem und nachhaltigem Wachstum eine zentrale Rolle. Es wurden strategische Wachstumsperspektiven formuliert und stetig weiterentwickelt. Insbesondere finden solche Geschäftsfelder eine Berücksichtigung, deren Wettbewerbspositionen und Leistungsfähigkeit nachhaltige Entwicklungschancen bieten.

Mit Wirkung Beginn am 01.10.2020 wurde ein Stromkonzessionsvertrag mit den Ortsteilen Leißling, Markwerben, Langendorf, Uichteritz und Storkau der Stadt Weißenfels unterzeichnet, die Laufzeit beträgt 20 Jahre. Ziel ist es, das Anlagevermögen und den Betrieb des Netzes ab dem Jahr 2022 zu übernehmen.

Um weitere Wachstumspotentiale zu heben, bewerben sich die Stadtwerke Weißenfels um auslaufende Konzessionen in Weißenfelser Ortsteilen im Trinkwasserbereich. Die Konzessionen laufen zum 31.12.2022 aus.

Seit 01. Januar 2018 sind die Stadtwerke Weißenfels mit 10 % wirtschaftlicher Miteigentümer an der Windpark Großkorbetha GmbH & Co. KG.

In Weißenfels wird die Entwicklung der Elektro-Mobilität durch den Bau von öffentlichen Lademöglichkeiten bedarfsorientiert weiterhin unterstützt. Die Stadtwerke Weißenfels betreiben aktuell 20 Ladepunkte.

Die Digitalisierung der Energiewende steckt die Rahmenbedingungen zum Einsatz intelligenter Messsysteme (Smart-Meter) ab. Für den Messstellenbetrieb stellt dies eine neue Herausforderung dar. Der Einbau der Smart Meter erfolgt durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Dazu ist die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH Mitglied in einer Arbeitsgemeinschaft regionaler Versorger und weiterer Stadtwerke, um bei der Beschaffung und der Installation von intelligenten Messsystemen aus dieser Kooperation zu profitieren. Die Stadtwerke Weißenfels haben bereits bis zum 31.12.2020 insgesamt 2.637 moderne Messeinrichtungen installiert. Im Jahr 2021 ist der Einbau von weiteren 2.450 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.

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

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

2.2 Geschäftsverlauf und Lage

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Jahr 2019 um T€ 4.663 erhöht und betragen nach Abzug der Stromsteuer und Energiesteuer T€ 59.530 (Vorjahr T€ 54.867). Auf die einzelnen Sparten entfallen Umsatzerlöse für Stromverkauf und Dienstleistung für das Stromnetz in Höhe von T€ 32.296, für Gasverkauf und Dienstleistung für das Gasnetz in Höhe von T€ 14.936, für Wasserverkauf T€ 6.232, für Wärmeverkauf T€ 4.107, für Dienstleistungen T€ 64 und sonstige Nebenerlöse T€ 1.895.

Strom

Verkaufsergebnisse

Der Stromverkauf liegt mit insgesamt 173,0 Mio kWh um 13,8 Mio kWh über dem Vorjahr. Außerhalb unseres Konzessionsgebietes konnten im Sonderkundenbereich befristete Lieferverträge abgeschlossen werden. Der verstärkte Wettbewerb im Tarif- und Sonderkundenbereich setzt sich weiter fort. Der Online-Tarif über das Internet wird weiterhin sehr gut angenommen.

Der Umsatz beträgt nach Abzug der Stromsteuer T€ 32.296 (Vorjahr T€ 27.812). Die Umsatzsteigerung ist auf den mengenbedingten Zuwachs im Tarif- und Sonderkundenbereich außerhalb unseres Konzessionsgebietes zurückzuführen und lag mit T€ 4.484 über dem Vorjahr. Die Stromtarife sind seit dem 1. Februar 2017 unverändert.

Stromsteuer

Die Stromsteuer wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Strom sind T€ 3.050 (Vorjahr T€ 2.734) Stromsteuer für das Geschäftsjahr 2020 an das Hauptzollamt abzuführen.

Strombezug

Der Stromeinkauf erfolgte im Jahr 2020 über einen Rahmenvertrag mit der envia Mitteldeutsche Energie AG. Weiterhin wurde der Strombedarf 2020 aus regenerativen Energien gedeckt. Für die Jahre 2019 bis 2022 sind Bandlieferungen mit der envia Mitteldeutsche Energie AG vereinbart worden. Bis zum 31.12.2022 besteht der Dienstleistungsvertrag zum Portfolio- und Bilanzkreismanagement mit der envia Mitteldeutsche Energie AG.

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€ 328 auf Grund der Kalkulation und Stellung des neuen Kostenantrages für die 3. Regulierungsperiode bei der Landesregulierungsbehörde Sachsen-Anhalt und der tatsächlich angefallenen Netzkosten erhöht.

Erdgas

Verkaufsergebnisse

Der Erdgasverkauf für Tarifikunden ist vor allem durch Neuzugänge außerhalb unseres Konzessionsgebietes zurückzuführen und um 9,4 Mio. kWh höher als im Vorjahr. Insgesamt sind 156,0 Mio. kWh Erdgas an Tarifikunden verkauft worden. Im Sonderkundenbereich ist eine Erhöhung um 42,8 Mio. kWh auf 184,2 Mio. kWh zu verzeichnen, da durch neue Verträge in fremden Netzen 39,4 Mio. kWh mehr abgegeben wurde. Der Erdgasabsatz lag insgesamt mit 340,2 Mio. kWh um 52,3 Mio. kWh über dem Vorjahr.

Der Umsatz beträgt T€ 14.936 (Vorjahr T€ 14.323) nach Abzug der Energiesteuer. Die Erhöhung des Umsatzes um T€ 613 ist vor allem auf den mengenbedingten Zugang im Tarif- und Sonderkundenbereich außerhalb unseres Konzessionsgebietes zurückzuführen. Die Gastarife sind zum 1. Januar 2021 um den CO₂-Preis nach dem Brennstoffemissions-handelsgesetz angepasst worden.

Energiesteuer

Die Energiesteuer wurde entsprechend dem Energiesteuergesetz für Tarif- und Sonderkunden erhoben. Aus den Verkaufserlösen Gas sind T€ 2.080 (Vorjahr T€ 1.798) Energiesteuer für das Geschäftsjahr 2020 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 2024 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€ 216, im Wesentlichen wegen Kapitalkostenabschlag, gestiegen sind.

Wasser

Verkaufsergebnisse

Im Jahr 2020 wurden 3.688 Tm³ verkauft, das sind 73 Tm³ Trinkwasser mehr als im Vorjahr. Im Tarifkundenbereich ist ein Zuwachs um 32 Tm³ auf 1.413 Tm³ zu verzeichnen. Im Sonderkundenbereich ist ebenfalls ein Zuwachs um 42 Tm³ auf 2.275 Tm³ zu verzeichnen. Demzufolge ist der Umsatz aus der Wasserabgabe auf T€ 6.232 um T€ 122 gegenüber dem Vorjahr (T€ 6.110) gestiegen. Die Trinkwasserpreise sind seit dem 1. Januar 2013 konstant.

Wasserwerke

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

Fernwärme

Verkaufsergebnisse

Der Fernwärmeverkauf 2020 ist gegenüber dem Vorjahr mit 46,9 Mio kWh um 2,3 Mio kWh witterungsbedingt niedriger. Der Umsatz beträgt T€ 4.107 (Vorjahr T€ 4.190) und hat sich gegenüber dem Vorjahr mengenbedingt um T€ 83 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€ 679 erhöht und beträgt T€ 4.677.

Geschäftsergebnis

Das EBIT (Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern) beträgt T€ 5.642 (Vorjahr T€ 5.506) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 136 verbessert. Nach Berücksichtigung der Beteiligungserträge, des Verlustausgleichs, des Zinsergebnisses und der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.390 (Vorjahr T€ 3.835). Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die höhere Verlustübernahme um T€ 445 verschlechtert.

Geschäftsprozesse

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

Investitionen und Finanzierung

Die durchgeführten Investitionen dienen dem Ausbau beziehungsweise der Erneuerung der Versorgungsanlagen in den erdgas- und wasserversorgten Kommunen sowie der wärmeversorgten Einrichtungen und des Stromnetzes im Stadtgebiet Weißenfels. Sie betrugen insgesamt T€ 6.249 (Vorjahr T€ 6.026).

Von den Investitionen in das Anlagevermögen entfallen T€ 985 auf die Gasversorgung, T€ 2.482 auf die Wasserversorgung, T€ 555 auf die Stromversorgung, T€ 1.153 auf die Wärmeversorgung und T€ 1.074 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€ 3.465 getilgt. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 453 auf T€ -2.224 verbessert. Er setzt sich zusammen aus Kassenbestand und Bankguthaben von T€ 614 sowie kurzfristigen Kontokorrentverbindlichkeiten von T€ 2.838.

Vermögenslage

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

gen hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 79,84 % auf 81,58 % erhöht. Die wirtschaftliches Eigenkapital unter Hinzurechnung von zwei Dritteln der passivierten Bau- und Ertragszuschüsse ist von 36,1 % auf 35,0 % gesunken.

Rechnungsmäßiges Unbundling

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

Mitarbeiter

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 waren 16 Beschäftigte inklusive der Geschäftsführung im Unternehmen tätig. Das Durchschnittsalter Ende 2020 beträgt 49 Jahre.

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 1.118 liegt mit T€ 29 über dem Vorjahr.

Gesamtaussage

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft sind als gut zu beurteilen. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von T€ 3.390 ab und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 445 verschlechtert.

3. Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancenbericht

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

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

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

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.

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

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

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

Seit Auftreten des Coronavirus (SARS-CoV-2) zu Beginn des Jahres 2020 in Deutschland stellt die Pandemie verschiedenste Ebenen und Bereiche vor Herausforderungen. Die Stadtwerke Weißenfels GmbH ist gemeinsam mit der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH grundsätzlich auf Krisensituationen eingestellt und aktivierte umgehend das hausinterne Krisenmanagement.

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. 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 im August 2020 erfolgt.

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

Preisänderungsrisiken

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

4. Prognosebericht

Die Stadtwerke Weißenfels werden auch im Jahr 2021 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, insofern dies unter den aktuellen Gegebenheiten stattfinden kann.

Die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 insgesamt T€ 6.914 investiert werden. Hiervon entfallen T€ 1.244 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€ 2.858 getätigt. Im Strombereich werden insgesamt T€ 1.105 investiert. Für Ersatz- und Sanierungsinvestitionen in das Mittel- und Niederdrucknetz Gas werden T€ 1.067 investiert. Für gemeinsame Bereiche sind T€ 640 geplant. Die Finanzierung soll aus Kreditaufnahmen und Eigenmitteln erfolgen.

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

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

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

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

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

Im Bereich der Gasversorgung ist ebenfalls der Online-Tarif von großem Interesse. Das Gasfestpreisprodukt „VOLLGAS“ wird von 1.078 Kunden genutzt. Dieses Festpreisprodukt wird über das Jahr 2021 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. Die im Jahr 2020 gestarteten Kundenrückholaktionen in den Bereichen Strom und Gas werden im Jahr 2021 weiter fortgesetzt.

Das geplante EBIT 2020 in Höhe von € 5,1 Mio. hat sich um € 0,5 Mio. auf € 5,6 Mio. erhöht. Die Absatzmengen im Strom in Höhe von 167,6 Mio. kWh liegen wegen Kundengewinnen außerhalb unseres Konzessionsgebietes mit 21,6 Mio. kWh über der prognostizierten Menge von 146,0 Mio. kWh. Für Gas konnte die geplante Menge in Höhe von 283,4 Mio. kWh um 56,8 Mio. kWh auf 340,2 Mio. kWh durch mehr Absatz in Netzen außerhalb unseres Konzessionsgebietes gesteigert werden. Im Wasser ist witterungsbedingt ein Anstieg der geplanten Menge von 3.640,0 Tm³ um 50,1 Tm³ auf 3.690,1 Tm³ zu verzeichnen.

Im Jahr 2021 wird das geplante EBIT bei € 5,9 Mio. erwartet. In der Planung der Stadtwerke Weißenfels GmbH 2021 sind die Absatzmengen für Strom in Höhe von 153,4 Mio. kWh, für Gas in Höhe von 458,9 Mio. kWh und für Wasser in Höhe von 3.627,0 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]	2020	2019
Mitarbeiter	16	16
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

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

Organe der SWW [Angaben in T€]	2020	2019
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	26	26



Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: BBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
AKTIVA	5.239	6.575
Anlagevermögen	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Sachanlagen		
Finanzanlagen		
Umlaufvermögen	5.239	4.713
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.957	4.425
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	282	289
Rechnungsabgrenzungsposten	0	1.862
PASSIVA	5.239	6.575
Eigenkapital	28	28
Gezeichnetes Kapital	25	25
Gewinnrücklagen	3	3
Rückstellungen	1.316	2.338
Verbindlichkeiten	1.930	2.349
Rechnungsabgrenzungsposten	1.965	1.861



Gewinn- und Verlustrechnung der SWE

SWE [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
Umsatzerlöse	21.771	21.533
sonstige betriebliche Erträge	6	82
Gesamterträge	21.777	21.615
Materialaufwand	22.310	21.546
Rohergebnis	-532	70
Personalaufwand	31	30
sonstige betriebliche Aufwendungen	132	110
Betriebsergebnis (EBIT)	-695	-70
Zinsen und ähnliche Erträge	1	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31	20
Finanzergebnis	-30	-18
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-725	-89
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	725	89
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	0

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 16.06.2021
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: BBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Ergebnisverwendung: Verlustausgleich von SWW (gem. EAV)



Grundlagen

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

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

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

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

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 im August 2020 erfolgt.

Geschäftsverlauf und Lage

Die Umsatzerlöse für die Stromnetznutzung inklusive Messstellenbetrieb in Höhe von T€ 16.442 (im Vorjahr T€ 16.347) und für die Gasnetznutzung in Höhe von T€ 5.054 (im Vorjahr T€ 5.071) basieren auf den genehmigten bzw. beantragten Netznutzungsentgelten der Landesregulierungsbehörde Sachsen–Anhalt. In den Umsatzerlösen sind Nebenerlöse in Höhe von T€ 275 (Strom inklusive Messstellenbetrieb T€ 211 und Gas T€ 64) enthalten.

Im Gasnetz wurde eine Menge in Höhe von 419,0 Mio kWh (im Vorjahr 422,1 Mio kWh) transportiert. Davon wurden für die Stadtwerke Weißenfels GmbH 316,2 Mio kWh (im Vorjahr 320,5 Mio kWh) und für fremde Händler 102,8 Mio kWh (im Vorjahr 101,6 Mio kWh) verteilt.

Insgesamt wurden 181,5 Mio kWh (im Vorjahr 183,2 Mio kWh) durch das Stromnetz geleitet. An die Stadtwerke Weißenfels wurden 101,6 Mio kWh (im Vorjahr 101,2 Mio kWh) und an fremde Händler 79,9 Mio kWh (im Vorjahr 82,0 Mio kWh) in Rechnung gestellt.

Die Umsatzerlöse im Bereich Gas in Höhe von T€ 5.118 haben sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 5.102) um T€ 16 vermindert.

Es ergaben sich im Geschäftsjahr mengenbedingt Mindererlöse im Bereich Gas im Vergleich zu der genehmigten Erlösobergrenze in Höhe von T€ 457. Es wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 35 in Anspruch genommen.

Die Umsatzerlöse im Bereich Strom in Höhe von T€ 16.653 erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 16.431) um insgesamt T€ 222. Im Wesentlichen resultierte das aus höheren Auflösungen und Inanspruchnahmen des Regulierungskontos. Die Erlöse aus Mehr- und Minderungen in Höhe von T€ 985 (Vorjahr T€ 622) haben sich um T€ 363 erhöht. Es wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 445 ertragswirksam aufgelöst. Zusätzlich wurden aus den gebildeten Rückstellungen der 2. Regulierungsperiode T€ 540 in Anspruch genommen.

Es ergaben sich im Geschäftsjahr Mindererlöse in Höhe von T€ 676. Die Erlöse aus Netznutzungsentgelt haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 76 erhöht.

Geschäftsergebnis

Das Ergebnis vor Verlustübernahme beträgt T€ -725 (Vorjahr T€ -89) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 636 verschlechtert.

Im Vorjahresvergleich ergibt sich im Strom (ohne Messstellenbetrieb) ein Ergebnis in Höhe von T€ -76 (Vorjahr T€ 317) und demzufolge eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von T€ 393. Diese Ergebnisverschlechterung resultiert vorwiegend aus höheren Aufwendungen für die Verlustenergie und höheren Aufwendungen für das vorgelagerte Netz.

Im Gas ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von T€ -667 (Vorjahr T€ -314) und damit eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von T€ 353. 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.

Gesamtaussage

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

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

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

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Gegenüber dem Planansatz von 438,7 Mio kWh waren witterungsbedingt niedrigere Durchleitungsmengen Gas von 419,0 Mio kWh zu verzeichnen. Die Erwartungen der Stromdurchleitungsmenge für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 195,5 Mio kWh konnten mit 181,5 Mio kWh nicht erreicht werden.

Unter den derzeitigen Planungsprämissen wird ein Ergebnis vor Verlustübernahme für das Jahr 2021 in Höhe von T€ - 1.007 erwartet.

In der Planung der Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH 2021 sind die durchgeleiteten Mengen für Strom in Höhe von 187,9 Mio kWh und für Gas in Höhe von 442,7 Mio kWh prognostiziert. Die Mengen im Strom und Gas steigen leicht an gegenüber dem Vorjahr.

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 unterzo-

gen 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]	2020	2019
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€]	2020	2019
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. 2020	31.12. 2019
AKTIVA	5.394	4.861
Anlagevermögen	4.127	4.053
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.570	1.627
Sachanlagen	2.558	2.427
Umlaufvermögen	1.024	693
Vorräte/Vorratsvermögen	178	148
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	845	543
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1	2
Rechnungsabgrenzungsposten	242	115
PASSIVA	5.394	4.861
Eigenkapital	1.122	1.146
Gezeichnetes Kapital	75	75
Gewinnrücklagen	700	700
Gewinn-/Verlustvortrag	95	92
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	252	279
Sonderposten	194	216
Rückstellungen	997	660
Verbindlichkeiten	3.074	2.838
Rechnungsabgrenzungsposten	7	0



Gewinn- und Verlustrechnung der SG-SAS

SG-SAS [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
Umsatzerlöse	16.658	15.109
sonstige betriebliche Erträge	448	286
Gesamterträge	17.106	15.395
Materialaufwand	1.234	1.083
Rohergebnis	15.872	14.312
Personalaufwand	11.293	10.262
Abschreibungen	1.283	1.129
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.878	2.465
Betriebsergebnis (EBIT)	419	455
Zinsen und ähnliche Erträge	0	7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23	21
Finanzergebnis	-23	-14
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	397	442
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	132	150
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	13	13
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	252	279

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 19.07.2021
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft

für das Folgejahr:

- Ergebnisverwendung:

BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

1) 249 T€ Ausschüttung (gem. Anteile)

2) 2,7 T€ Zuführung in Gewinnrücklage



Grundlagen

Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

Ziele und Strategien

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

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

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

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit der SG SAS waren in 2020 maßgeblich durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen, Vorgaben und Regeln gekennzeichnet. Der wesentliche Faktor dafür, dass das Geschäftsjahr 2020 trotzdem in einem wirtschaftlichen soliden und krisenfestem Umfeld ablief, ist das Geschäftsmodell der SG SAS mit den Muttergesellschaften. Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich in der Bewältigung dieser Krise mit einer großen Dynamik gewandelt. Vor allem die digitale Transformation der Arbeitswelt hat sich maßgeblich beschleunigt. Nach unserer Einschätzung wird auch das Jahr 2021 durch die Auswirkungen

der Corona-Pandemie bestimmt sein. Aktuelle Gutachten der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute* prognostizieren für das Kalenderjahr 2020 einen Rückgang des BIP von 5,4 % infolge der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie. Diese Auswirkungen werden auch im Stadtwerke-Umfeld spürbar sein.

Der Energiesektor befindet sich weiterhin in einem grundlegenden Umbruch. Die Energiewende hat sich bisher auf die Erzeugung durch erneuerbare Energien konzentriert, wird sich künftig aber auch immer stärker auf die Themen Wärme und Elektromobilität ausweiten. Die 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 immer maßgeblichere Rolle.

In der jüngsten Vergangenheit sind eine Reihe von anspruchsvollen Marktgegebenheiten angepasst worden. Auf EU-Ebene stand 2020 der europäische Green Deal im Fokus der Energie-, Klima- und Umweltpolitik. Damit einher geht die Beteiligung am nationalen CO₂-Zertifikatshandel. Darüber hinaus gab es EU-Maßnahmen, um die öffentliche Lade- und Tankinfrastruktur für E-Mobilität zu fördern. In Deutschland wurde das Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen (StStG) und das „Gesetz zur Reduzierung und zur Beendigung der Kohleverstromung und zur Änderung weiterer Gesetze“ (Kohleausstiegsgesetz) verabschiedet, außerdem das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die regulatorischen Rahmenbedingungen für die kommenden Regulierungsperioden im Strom und Gasnetz bilden weitere Herausforderungen.

* Herbstgutachten 2020 der fünf führenden Wirtschaftsinstitute, 14.10.2020

Geschäftsverlauf

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

Die Dienstleistungen im technischen und kaufmännischen Bereich sind entsprechend der Projektplanung sowie der Beauftragung durch die drei Muttergesellschaften planmäßig umgesetzt worden. Unterjährige unplanmäßige Aufträge wurden in Abstimmung mit den jeweiligen beauftragenden Stadtwerken ebenfalls realisiert.

Im Zuge der ersten Welle der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 wurden kundennahe Dienstleistungen wie Zählerwechsel und Hausanschlussarbeiten zeitweise nicht durchgeführt.

Im weiteren Geschäftsverlauf ergaben sich keine Besonderheiten.

Die SG SAS schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von T€ 252 und damit T€ 156 unter Plan ab. Grundlage dafür waren insbesondere höhere Personalaufwen-

dungen und sonstige betriebliche Aufwendungen.

Die geplante EBIT-Marge von 4 % wurde um eineinhalb Prozentpunkte unterschritten, da die gestiegenen Aufwendungen nicht vollumfänglich durch entsprechend höhere Umsatzerlöse kompensiert werden konnten.

Im Jahr 2020 wurden Investitionen in Höhe von T€ 1.365 getätigt. Der Planwert wurde um 27% unterschritten, da für eine einzelne Investitionsmaßnahme eine kostengünstigere technische Lösung identifiziert und umgesetzt wurde. Insgesamt beurteilt die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf positiv.

Wirtschaftsbericht

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 21 % (Vorjahr 24 %). Das Anlagevermögen ist zu 27 % (Vorjahr 28 %) durch Eigenkapital finanziert.

Der Anstieg der Bilanzsumme ist auf der Aktivseite im Wesentlichen durch den Anstieg der Forderungen um T€ 301 und des Rechnungsabgrenzungspostens um T€ 128 geprägt. Auf der Passivseite sind die Rückstellungen um T€ 337 und Verbindlichkeiten um T€ 236 gestiegen.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Berichtszeitraum durchgängig gesichert. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 1.212 (Vorjahr T€ 1.449). Er ist insbesondere durch Abschreibungen in Höhe von T€ 1.283 (Vorjahr T€ 1.129), Zunahme der Rückstellungen um T€ 337 (Vorjahr T€ 11) und der Forderungen um T€ 328 (Vorjahr T€ 26) sowie Abnahme der Verbindlichkeiten um T€ 226 (Vorjahr Zunahme um T€ 85) geprägt. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 1.322 (Vorjahr T€ 1.334) war im Wesentlichen durch die Auszahlungen für Investitionen (T€ 1.365, Vorjahr T€ 1.357) geprägt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T€ 110 (Vorjahr T€ -118). Innerhalb der Position kam es im Wesentlichen zur Aufnahme von einem Kredit und Verminderung des Kontokorrents in Höhe von T€ 918 (Vorjahr T€ 702), Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von T€ 276 (Vorjahr T€ 519) sowie planmäßige Tilgungen für die Darlehen in Höhe von T€ 557 (Vorjahr T€ 409).

Die EBIT-Marge (2,5 %) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (3,0 %) leicht reduziert.

Die Investitionen in Höhe von T€ 1.365 lagen annähernd auf Vorjahresniveau.

Ertragslage

Den Erträgen der SG SAS in Höhe von T€ 17.106 (Vorjahr T€ 15.395) stehen betriebliche Aufwendungen (inkl. T€ 23 Zinsaufwandssaldo) in Höhe von T€ 16.709 (Vorjahr T€ 14.953) gegenüber.

Die Umsatzerlöse entfallen mit T€ 16.058 auf die Dienstleistungsverträge mit den Gesellschaftern, mit T€ 105 auf Materialverkäufe und mit T€ 495 auf andere Kunden. Die Umsatz-

erlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.549 gestiegen, insbes. auf Grund von Mengen- und Preisänderungen sowie der Implementierung der Mietaufwendungen.

Der Erhöhung der betrieblichen Erträge um T€ 1.711 steht eine Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen um T€ 1.756 gegenüber. Insbesondere erhöhten sich der Personalaufwand durch geplante Lohn- und Gehaltsteigerungen sowie durch ungeplante höhere Rückstellungen für Urlaubs-, Gleitzeitguthaben und Altersteilzeit um T€ 1.030, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T€ 412, die Abschreibungen um T€ 154 und der Materialaufwand um T€ 151. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf gestiegene Aufwendungen für IT-Infrastruktur und Softwarepflege sowie Mietaufwendungen zurückzuführen.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 132, Vorjahr T€ 150) und der sonstigen Steuern (T€ 13, Vorjahr T€ 13) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 252 (Vorjahr T€ 279).

Die Anzahl der Mitarbeiter beträgt zum 31. Dezember 2020 197 Personen (ohne Auszubildende).

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus auf dem Betriebsergebnis (T€ 419 Vorjahr T€ 455). Das Betriebsergebnis ist annähernd gleich geblieben. Die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten durch den Anstieg der Umsatzerlöse kompensiert werden.

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.

Des Weiteren wird die Einhaltung des Investitionsplanes überwacht.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2020 wurde wiederholt eine Kundenzufriedenheitsbefragung und -analyse bei den vier größten Kunden und den Muttergesellschaften durchgeführt. Dabei konnte die 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 konnte in 2020 ein Neukunde für die SG SAS gewonnen werden.

Im Geschäftsjahr 2020 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. Da während der Hochphasen der Corona-Pandemie keine Präsenzveranstaltungen genutzt werden konnten, wurde auf Onli-

ne-Angebote ausgewichen. So wurden neben den möglichen fachlichen Fortbildungen auch Ausbildungen zum Netzmeister oder die Fortführung zum Schutztechniker ermöglicht und unterstützt. Die SG SAS bildet daneben weiterhin in technischen und kaufmännischen Berufen aus und ermöglicht den Auszubildenden nach erfolgreichem Berufsabschluss einen Einstieg in das Berufsleben im Unternehmen. Angebote zur betrieblichen Altersvorsorge und eine Würdigung von Betriebsjubiläen flankieren diesen Ansatz.

Die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd hat im Geschäftsjahr 2020 wiederholt erfolgreich das Überwachungsaudit nach den Vorgaben des Informationssicherheitsmanagements (ISMS) durchgeführt. Darüber hinaus werden die Vorbereitungen getroffen, zu Beginn des Jahres 2021 das Re-Zertifizierungsaudit nach dem Zyklus von 3 Jahren zu bestehen.

Die verschiedenen Elemente des internen Kontrollsystems der SG SAS umfassen das dienstleistungsbezogene Kontrollsystem, das Risiko-Management-System sowie seit 2020 das Tax-Compliance-Managementsystem. Im Zuge der weiteren Vertiefung des internen Kontrollsystems (IKS) konnte die Prüfung des dienstleistungsbezogenen internen IT-Kontrollsystems der SG SAS sowie die Eignung und Wirksamkeit der Kontrollen nach IDW PS 951 Typ 2 wiederholt erfolgreich abgelegt werden. Weitere Fachbereiche sind zur Implementierung dieses Standards (Personal, Finanzbuchhaltung) vorgesehen.

Seit 2018 hat die SG SAS das Technische Sicherheitsmanagement (TSM) etabliert. Im Geschäftsjahr 2020 ist die Maßnahmenverfolgung sowie die Vorbereitung zur Zwischenüberprüfung vorangetrieben worden.

Prognosebericht

Für das folgende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. T€ 450 und einer EBIT-Marge von 4 % geplant. Planungsgrundlage sind die Kosten für die angebotenen Produkte der SG SAS zzgl. eines Gewinnaufschlags.

Im Jahr 2021 wird die Gesellschaft voraussichtlich T€ 1.453, vorrangig in Soft- und Hardware sowie Fahrzeuge, investieren.

Chancen- und Risikobericht

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

Die angestrebte Kostenreduzierung wird in den Folgejahren 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 und ein weiteres Projekt aufgelegt

worden.

Ein wesentlicher Treiber und eine maßgebliche Chance liegt in der Transformation und Umsetzung der Digitalisierung in den Unternehmensprozessen. Hier hat das Unternehmen in 2020 im Rahmen eines strategischen Ansatzes mehrere Projekte etabliert und treibt die Implementierung voran. Die ausgewählten Projekte erhöhen zum einen die Kundenfreundlichkeit und Geschwindigkeit der Kundenprozesse. Zum anderen sind die Projekte so ausgewählt, dass sie interne Kosten senken und die Prozessdigitalisierung umsetzen.

Die Gesellschaft sieht weiterhin die Chance, außerhalb des Dienstleistungsumfanges der Muttergesellschaften neue Kunden zu gewinnen und das bestehende 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.

In 2020 wurde die Gesellschaft durch eine der Muttergesellschaften mit dem Risiko konfrontiert, einen Ausgleich für einen angenommenen Schaden im Zusammenhang mit den seit 2011 im Rahmen eines Dienstleistungsrahmenvertrags erbrachten Leistungen zur Erstellung des Jahresabschlusses zu leisten. Die Forderung wurde abgewiesen. Die seit Beginn des Jahres 2020 aufgetretene Pandemie mit dem Coronavirus (SARS-CoV-2) ist ein bestimmender Faktor für das Unternehmen. Die SG SAS hat sich schnell gemeinsam mit ihren Muttergesellschaften auf diese Krise eingestellt und somit entstand zu keinem Zeitpunkt ein Risiko für die Versorgungssicherheit und die Durchführung der beauftragten Leistungen durch den eventuellen Ausfall von Mitarbeitern. 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 den Kunden der Stadtwerke und unseren Mitarbeitern. Wir haben eine Reihe von betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen etabliert, die der Verbreitung des Virus entgegenwirken (Hygienevorschriften, keine Dienstreisen, Online-Meetings und Arbeitsorganisation mit mobilem Arbeiten, zyklische Testungen). Unser verfügbarer Notfallplan wird aktuell gehalten, wir verfolgen die Entwicklungen fortlaufend und passen Maßnahmen entsprechend an.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie sind in ihrer Größenordnung erkennbar und betreffen die Gesellschaft im Zuge des Geschäftsmodells mit den Stadtwerken mittelbar.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der SG-SAS [Anzahl der MA = Köpfe]	2020	2019
Mitarbeiter	209	201
davon Auszubildende	18	20

Anlage 3 / 6 – IV Belegschaft (2020)

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€]	2020	2019
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. 2020	31.12. 2019
AKTIVA	63.206	64.100
Anlagevermögen	56.610	57.352
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	56.084	56.831
Finanzanlagen	525	520
Umlaufvermögen	6.492	6.672
Vorräte/Vorratsvermögen	4.310	4.822
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	400	441
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.782	1.410
Rechnungsabgrenzungsposten	104	76
PASSIVA	63.206	64.100
Eigenkapital	20.113	19.585
Gezeichnetes Kapital	5.471	5.471
Kapitalrücklage	6.766	6.766
Gewinnrücklagen	547	547
Gewinn-/Verlustvortrag	6.801	6.569
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	527	232
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	4.932	5.136
Rückstellungen	291	116
Verbindlichkeiten	37.788	39.174
Rechnungsabgrenzungsposten	83	88



Gewinn- und Verlustrechnung der WWV

WWV [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
Umsatzerlöse	11.397	11.388
Bestandsveränderungen	-455	56
sonstige betriebliche Erträge	646	707
Gesamterträge	11.588	12.152
Materialaufwand	4.310	5.925
Rohergebnis	7.277	6.227
Personalaufwand	1.119	1.134
Abschreibungen	2.317	2.274
sonstige betriebliche Aufwendungen	867	1.559
Betriebsergebnis (EBIT)	2.974	1.259
Zinsen und ähnliche Erträge	7	8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.220	1.054
Finanzergebnis	-2.212	-1.046
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	762	213
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	239	-11
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	-4	-9
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	527	232

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 08.11.2021
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: DOMUS AG
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung



Grundlagen des Unternehmens

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

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

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

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

Prolongationen, dazu zählte im Jahr 2020 die Ablösung aller Darlehen der Nord LB, werden nunmehr mit dem besonderen Augenmerk der Sicherung einer ausreichenden Liquidität zur Durchführung der geplanten Umbaumaßnahmen im Bestand zur Ausübung des Kerngeschäftes und zur langfristigen Umgestaltung der Beleihungsobjekte verhandelt. Es ist auch weiterhin geplant den überwiegenden Teil der geplanten Baumaßnahmen aus eigenen finanziellen Mitteln zu bestreiten. Jedoch sieht das Unternehmenskonzept 2021 bis 2030 auch die Aufnahme von Fremdkapital für 3 Großprojekte vor.

Wirtschaftsbericht

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

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der CoronaPandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten.

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirt-

schaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die starken Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie führten zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe.

Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu. Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Das war das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung, nur übertroffen vom Rekorddefizit des Jahres 1995, in dem die Treuhandschulden in den Staatshaushalt übernommen wurden.

Die Bauwirtschaft ist in Deutschland bislang verhältnismäßig gut durch die Corona-Pandemie gekommen und dürfte auch in den nächsten Jahren solide Wachstumsraten verzeichnen. Das geht aus der neuesten Bauvolumenrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hervor. Den Berechnungen der Ökonomen Martin Gornig, Claus Michelsen und Laura Pagenhardt zufolge ist das Bauvolumen in Deutschland im vergangenen Jahr nominal um zusammengekommen 4,0 % auf etwa 444 Milliarden Euro gestiegen – trotz der Corona-Pandemie. Für dieses und das kommende Jahr ist ein weiterer Anstieg der Bautätigkeit zu erwarten, um knapp drei beziehungsweise gut 5,0 %.

Im November 2020 ist in Deutschland der Bau von 32 531 Wohnungen genehmigt worden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 8,9 % mehr als im November 2019. Für den Zeitraum Januar bis November 2020 ergibt sich ein Anstieg um 3,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten.

Bruttoinlandsprodukt von Sachsen-Anhalt 1. Halbjahr 2019 und Bevölkerungsentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen, ging in Sachsen-Anhalt im 1. Halbjahr 2020 preisbereinigt um 5,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Ursache für die Entwicklung im 1. Halbjahr 2020 waren hauptsächlich die Auswirkungen der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude erhöhten sich im November 2020 nur geringfügig. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, lagen sie um 0,3 % höher als im Vorjahresmonat. Der Indexstand betrug 115,4 (Basis: 2015 = 100). Die sehr moderate Preisentwicklung ist vermutlich auch der bis zum Jahresende festgelegten Mehrwertsteuersenkung, saisonalen Effekten und Auswirkungen der Pandemie geschuldet.

Von April bis Juni 2020 wurden in Sachsen-Anhalt 1 232 Genehmigungen für Neu- und Umbauten erteilt. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, ist die Entwicklung gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum wieder aufwärtsgerichtet (+ 5,3 %), der Rückgang des Vorquartals fand keine Fortsetzung. Für das gesamte 1. Halbjahr verbleibt kumuliert ein Minus von 1,1 %.

Aus diesen Zahlen nicht unmittelbar erkennbar ist die deutliche Zunahme des Umfanges der

Bauaktivitäten. Die veranschlagten Kosten aller Bauten verdoppelten sich nahezu im 2. Quartal (+ 91,8 %), im 1. Halbjahr lag das Plus bei 44,8 %. Bezogen auf die Wohnfläche betrug der Zuwachs im 2. Quartal 27,2 %, bei der Nutzfläche sogar 168,8 % (1. Halbjahr: + 10,6 % bzw. + 33,1 %). Die Zahl der Wohnungen nahm um 42,7 % zu (1. Halbjahr: + 26,5 %).

Für die Kostendynamik sorgten im Bereich der Wohngebäude vor allem die öffentlichen Bauherren (+ 243,9 %) und Unternehmen (+ 93,8 %), weniger die privaten Bauherren. Von den 992 Genehmigungen im Bereich Wohngebäude entfielen nur 24 auf öffentlichen Bauherren und 119 auf Unternehmen. Die Kosten pro Bauwerk lagen mit 406 Tsd. EUR bzw. 629 Tsd. EUR erheblich über denen der 849 privaten Haushalte (190 Tsd. EUR).

Im Jahresdurchschnitt 2020 hatten 990,1 Tsd. Erwerbstätige ihren Arbeitsort in Sachsen-Anhalt. Das waren 15,0 Tsd. Personen (- 1,5 %) weniger als im Vorjahr. Fast alle Wirtschaftsbereiche in Sachsen-Anhalt hatten Beschäftigungsverluste zu verzeichnen. Am stärksten sank die Erwerbstätigenzahl im Bereich Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen, zu dem auch die Arbeitnehmerüberlassung gehört (- 5,8 Tsd. Personen), im produzierenden Gewerbe (- 4,5 Tsd. Personen) sowie im Bereich Handel, Verkehr, Lagerei, Gastgewerbe; Information und Kommunikation (- 4,4 Tsd. Personen).

Im 1. Halbjahr 2020 ging die Einwohnerzahl Sachsens-Anhalts weiter leicht zurück. Am 30.06.2020 lebten 2 186 684 Personen im Land. Das waren 8 098 Personen bzw. 0,37 % weniger als am 31.12.2019. Damit lag die Bevölkerungsveränderung auf ähnlichem Niveau wie im 1. Halbjahr 2019 (- 0,36 %).

Die Bevölkerungsentwicklung war – wie im 1. Halbjahr des Vorjahres – durch das deutliche Geburtendefizit geprägt. So starben 16 501 Personen, während nur 7 799 Lebendgeborene zur Welt kamen. Das Geburtendefizit betrug somit 8 702 Personen (1. Halbjahr 2019: - 8 540).

Sachsen-Anhalt konnte im 1. Halbjahr 2020 erneut einen Wanderungsgewinn in Höhe von 625 Personen verzeichnen. Dieser Gewinn basierte vor allem auf dem Wanderungsverhalten der ausländischen Bevölkerung (+ 547). Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung war ebenfalls positiv (+ 78).

Situation und Rahmenbedingungen der WVV

Das Jahr 2020 war überschattet und später maßgeblich geprägt von der Hiobsbotschaft, dass sich die Nord LB aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft gänzlich zurückziehen wird. Mit einem Kreditvolumen von rund 14 Mio. Euro per 31.12.2020, war die Nord LB größter Finanzierungspartner der WVV. Ein Aussitzen der Verträge durch die Nord LB, was einen Stillstand für die WVV bedeutet hätte, war gar keine Option. Unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von rund 1,4 Mio. Euro konnten alle Darlehen zum 31.12.2020 zu den übernehmenden Banken Sparkasse Burgenlandkreis und IB Bank um finanziert werden.

Trotz der Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung ist die Gesellschaft mit dem zügig erreichten Ergebnis des Bankenwechsels sehr zufrieden, wurden doch auch äußerst ungünstige

Darlehen und ein Swap-Geschäft zu wirtschaftlich sehr günstigen Konditionen umgestaltet. Im Ergebnis der Ablösung ergibt sich jährlich eine zusätzliche Liquidität von rund 1,8 Mio. Euro. Im Zusammenhang mit der Ablösung der Nord LB wurden auch die Altschulden bei der DKB und 2 Darlehen bei der Sparkasse Burgenlandkreis zu neuen Konditionen prolongiert.

Das Jahr 2020 wurde erneut genutzt um den Prozess der Bereinigung des Immobilienportfolios durch gezielte Verkäufe voranzubringen. Besonderes Augenmerk haben dabei der Verkauf des unsanierten Altbaubestandes und der weitere Abverkauf der 728 (Stand 31.12.2020) noch im Besitz der Gesellschaft befindlichen Eigentumswohnungen. Die Veräußerung des Altbau-Portfolios erfolgt ausschließlich unter Berücksichtigung der Interessen der Stadt Weißenfels, nämlich mit der grundbuchlichen Sicherung einer Sanierungsverpflichtung für den Erwerber, diese Einzeldenkmale bzw. Gebäude im Denkmalsbereich in einer angemessenen Frist zu sanieren. Im Bereich des Altbaubestandes wurden 11 Objekte mit insgesamt 91 Mieteinheiten verkauft. Weiterhin veräußerte die WVV ein Mehrfamilienhaus im Stadtteil West mit 4 Mieteinheiten.

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

Die günstigen Rahmenbedingungen führten auch zu einer erhöhten Nachfrage bei den im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen. Auch bei den erzielten Erlösen ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zu den Vorjahren zu verzeichnen. Im Jahr 2020 wurden 11 Eigentumswohnungen (in 2019 – 8 Stück) veräußert.

Die im Jahr 2017 durchgeführten Grundrissveränderungen, um insbesondere in den Zugschnitten der Küchen und Bäder des Plattenbaus mehr Platzangebot zu schaffen, wurden in 2019 im Rahmen von Teilrückbaumaßnahmen 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 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 ging umgehend in die Veräußerung. Im Nachgang wurde die Zusammenlegung noch 2 x vollzogen. Auch diese Wohnungen sind verkauft. Da zwischenzeitlich alle Baugenehmigungen zu den verbleibenden 9 Zusammenlegungsprojekten vorliegen und die Sparkasse Burgenlandkreis erneut Vertriebspartner der WVV ist, werden die Umbaumaßnahmen jetzt nacheinander umgesetzt.

Erfolgsfaktor ist und bleibt ein gezieltes und strategisch ausgerichtetes kontinuierliches Marketing sowie eine ständige Überprüfung und Anpassung des Immobilienbestands durch Grundrissänderungen, An- und Verkäufe.

Die zurückliegenden 10 Jahre waren von der Stabilisierung des Unternehmens durch massive Reduzierung des Verschuldungsgrades geprägt. Mit der Ablösung der Kreditarrangements bei der Nord LB war auch eine Umstrukturierung der Darlehen und der Beleihungsobjekte verbunden. Neben günstigsten Konditionen und somit freie Liquidität für Unterneh-

mensbelange, konnten parallel eine Pfandfreigabe für zahlreiche Beleihungsobjekte erreicht werden. So dienen bspw. die Eigentumswohnungen ab dem 01.01.2021 nicht mehr zur Besicherung etwaiger Darlehen der Gesellschaft.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf war geprägt von der erneuten positiven Entwicklung der Wohnraum-mieten, die mit rund 319.000 Euro über den Plan-Erwartungen des Unternehmenskonzeptes 2011 bis 2021 lagen. Negativ entwickelten sich die Positionen Erlösschmälerung wegen Leerstands und Mietminderung. Hier sind Steigerungen von 217.000 Euro zu verzeichnen.

Das Ziel, den unzureichenden Grad der Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsausstat-tungen abzubauen, um so den Marktanschluss zu behalten und zu sichern, hat die WWV auch im Jahr 2020 verfolgt. Auf Grund der umfangreichen Investitionen im Jahr 2019 (Teil-rückbau Hardenbergstraße und Anbau von 9 Aufzugsanlagen) jedoch nur für Wohnungen mit bereits abgeschlossenem Mietvertrag und nicht wie üblich auf Vorrat.

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 Be-standsanalyse voraus, um mittelfristig nicht sanierte Wohnungen abzureißen.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2020 verwaltete die WWV folgenden eigenen Hausbesitz sowie fremde Mieteinhei-ten:

Bewirtschaftung [Angaben in Stck.]	WWV- Eigen- tum	WWV Gara- gen, Stellpl.	WEG- Verwal- tung	Fremd- verwal- tung	Fremdv. Gara- gen, Stellpl.	Gesamt
Bestand am 31.12.2019	3.140	279	426	482	2.906	7.233
Zugang sonstiges			11	25		36
Zugang Garagen/Stellplätze				27	5	32
Abgang durch Abriss						0
Abgang sonstiges			1	37	1	39
Abgang durch Verkauf	106	4				110
Bestand am 31.12.2020	3.034	275	436	497	2.910	7.152

Von den 3.034 verwalteten Wohnungen im eigenen Bestand sind 2.243 Wohnungen vermie-tet. Der Leerstand im vermietbaren Kernbestand beträgt 22,9 %. Auf den unsanierten Altbau entfällt ein Leerstand von 98,4 %. Die Leerstandsquote des Unternehmens betrug Ende 2020 26,1 %.

Im Jahr 2020 betrug das Defizit zwischen der Zahl der Kündigungen und der Anzahl der Neuvermietungen 33 Mietverträge. Hauptgründe für die Beendigung von Mietverhältnissen waren in 2020 Geschäftsaufgabe, der Umzug des Mieters in ein Alten- bzw. Pflegeheim oder der Tod des Mieters.

Neuvermietung vs. Kündigung	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Neuvermietungen (kumuliert)	246	244	355	256	428	456	269	296	291	328	338	324
Kündigungen (kumuliert)	279	340	356	359	348	324	304	348	301	383	392	386
Differenz	-33	-96	-1	-103	80	132	-35	-52	-10	-55	-54	-62

Insgesamt stellt sich die Mietenentwicklung folgendermaßen dar:

Mietentwicklung [Angaben in T€]	2020	2019
Mieteinnahmen	9.159	9.241
Gewerbemieteinnahmen	469	466
Möbeleinbauten	84	82
Stellplätze/Garagen	65	64
Erlösschmälerung	2.102	1.972
Ertragsverzicht Sonderrabatt	8	11
Mietminderung	7	79
Gesamt	7.660	7.791

Bautätigkeit

In 2020 wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen:

- Modernisierung und Herrichtung von ca. 60 Wohnungen zur Vermietung
- Fertigstellung der Aufzugsanbauten an den Gebäuden Südring 42-44 und 94-96 sowie OttoSchlag-Straße 24-28
- Zusammenlegung von 2 Wohnungen zu einer Etagenwohnung zum Zweck der Veräußerung

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

Im Jahr 2020 erfolgte ein Zukauf von Anteilen an der WeiWo. Der Gesamtanteil der WWV beträgt nunmehr 93,6 % mit einem Wert von 525.487,46 Euro

Darstellung der Lage des Unternehmens

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

Das Anlagevermögen beträgt T€ 56.610. Es wird durch T€ 22.579 Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) gedeckt.

Der langfristige Fremdkapitalanteil beträgt T€ 33.557. Als Fremdkapitaldienst erbrachte das Unternehmen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen von T€ 800 und Tilgungsleistungen von T€ 3.212. Das Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) an der Bilanzsumme betrug 35,72 %.

Liquide Mittel in Höhe von T€ 1.782 standen dem Unternehmen am 31.12.2020 zur Disposition.

Vermögenslage

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	2020	2021	2022	2023	2024
Sachanlagen	56.610	55.144	53.857	51.830	52.011
Eigenkapital	22.579	25.884	26.571	27.099	27.419
Verb. ggü. Kreditinstituten	33.557	30.811	28.961	29.489	27.494
Eigenkapitalquote in %	35,7	40,4	42,5	42,7	44,5
Liquide Mittel	1.782	3.558	2.726	5.017	3.056

Finanzlage

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

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

Die im Folgenden dargestellte Liquiditätsentwicklung zeigt für das Jahr 2020 eine leichte Zunahme, bedingt durch eine Reduzierung bei der Anzahl der fortlaufenden Erstmodernisierungen der Wohnungen zum Zweck der Vermietung. Alle Modernisierungsmaßnahmen wurden auch im Jahr 2020, 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. Auch die Zusammenlegung von Eigentumswohnungen in West erfolgte, um hier gebundenes Kapital, in Form von Anlage II Seite 7 leerstehenden Eigentumswohnungen, wie es mit der Bildung der Wohnungseigentümergeinschaften in den Jahren 1993/1994 für das Unternehmen festgelegt wurde, für andere Unternehmenszwecke zu erschließen und parallellaufende Kosten, wie die Zahlung in die Instandhaltungsrücklage oder die Verwaltungskosten, zu senken.

Die für 2021 geplanten Tilgungsreduzierungen im Zuge von anstehenden Prolongationen überholten sich durch den Rückzug der Nord LB aus dem Geschäft mit der organisierten Wohnungswirtschaft und der unternehmerischen Notwendigkeit einen Stillstand für die Gesellschaft abzuwenden. Nach erfolgter Umfinanzierung wurden 1,4 Mio. Vorfälligkeitsentschädigung durch die WWV an die Nord LB gezahlt, aber ca. 2 Mio. Euro pro Jahr freie Liquidität und im großen Umfang freie Beleihungsobjekte erzielt. Trotz der hohen Ablösesumme kann im Nachgang festgehalten werden, dass die Möglichkeit der vollständigen Neustrukturierung von 14 Mio. Euro Fremdkapital eine ungeahnte Chance für die Gesellschaft darstellt. Der Kapitaldienst im Verhältnis zu den Istmieten beträgt im Jahr 2020 52 %. Im Jahr 2021 senkt sich dieser Anteil auf 29,4 % von den Istmieten.

Die zurückliegenden 10 Jahre waren auf die vorrangige Entschuldung der Gesellschaft durch hohe Tilgungsleistungen ausgerichtet. Das Ziel, Halbierung der Verbindlichkeiten bis 2021, ist mit einem Fremdkapitalanteil von 29,4 Mio. Euro in 2021 (ohne 1,4 Mio. Euro Vorfälligkeitsentschädigung Nord LB) erreicht. Neben den hohen Tilgungsleistungen hat die Gesellschaft ausschließlich aus eigenen finanziellen Mitteln den Kraftakt vollzogen, einen Marktanschluss herzustellen, in dem sie aus nicht vermietbaren, weil unsanierten, Wohnungen ein marktfähiges Produkt geschaffen hat.

Auch die Reduzierung vorhandener Überbestände durch Abriss erfolgte und damit ein Beitrag zu einem gesunden Wohnungsmarkt. Alle Maßnahmen zur Bestandssicherung und zur Sicherung des Kerngeschäftes wurden seit 2011 ausschließlich aus eigenen Mitteln finanziert.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anfangsbestand	3.422	1.410	1.782	3.558	2.726	5.017
Cashflow	2.506	2.844	4.648	2.797	2.628	2.425
Veränderung sonstige Aktiva/Passiva	-1.486	740	-1.044	-1.779	1.635	-2.391
Tilgung Kredite	3.032	3.212	1.828	1.850	1.972	1.995
Endbestand	1.410	1.782	3.558	2.726	5.017	3.056

Die Gesamthaftung des Immobilienbestandes hat sich als ungünstig herausgestellt. Eine Trennung und Zuordnung der bestehenden Kreditbesicherungen auf einzelne Immobilienbestände wurde durch die Nord LB seit 2014 als unlösbar und nicht umsetzbar abgelehnt.

Mit der Ablösung und Umfinanzierung des gesamten Kreditarrangements der Nord LB wurde sowohl dieser Sachverhalt, als auch die Pfandfreigabe nicht mehr erforderlicher Beleihungsobjekte geklärt und zur vollsten Zufriedenheit der WVV neu fixiert.

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

Eine Neuaufnahme von Darlehen ist gemäß dem neuen Unternehmenskonzept 2021-2030 erst für das Jahr 2023 vorgesehen. Der Cash-Flow des Geschäftsjahres errechnet sich ohne Darstellung der Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten wie folgt:

Jahresüberschuss:	527.427,31 €
<u>Abschreibungen auf Sachanlagen:</u>	<u>2.317.324,34 €</u>
Cash-Flow:	2.844.751,65 €

Ertragslage

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in € bzw. %]	2020 in €	2020 in %
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	10.735.455	89,1%
Erlöse aus Betreuung	417.845	3,5%
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	233.000	1,9%
Erlöse aus anderen L+L	10.641	0,1%
Sonstige betriebliche Erlöse	645.521	5,4%
Gesamt	12.042.462	100,0%

Für die Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für eigene Wohnungsbestände, Fremd- und WEG-Verwaltung waren zum 31.12.2020 21 Mitarbeiter in Vollzeit, 1 Auszubildende und eine Geschäftsführerin beschäftigt.

Dieser Personalbestand wird bei gleichbleibender Anzahl der Verwaltungseinheiten auch mittelfristig als Mindestbesatz gesehen. Bei einer weiteren Ausweitung der Aufgabenfelder, die sich aus der Fremdverwaltung, insbesondere für die Stadt Weißenfels ergeben sollten, ist ggf. eine Erhöhung des Personalbestandes erforderlich. Weitere Erhöhungen im Personalbestand ergeben sich aus den Erfordernissen des Ausscheidens von Mitarbeitern in den Ruhestand und dem Personalaustausch bei Eltern- und Erziehungszeiten.

Die Kosten der Verwaltung betrugen:

Verwaltungskosten [Angaben in €]	2020	2019
Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben	1.118.517	1.133.902
Sonstige betriebliche Aufwendungen	867.422	1.559.313
Zwischensumme	1.985.939	2.693.215
Abschreibung Geschäftsausstattung	59.838	69.780
Gesamt	2.045.777	2.762.995

Die Minderung von 691.890,80 Euro bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2019 zu 2020 resultiert aus Abgang aus dem Anlagevermögen des Buchwertes der abgerissenen 2 Etagen der Hardenbergstraße 5-16 auf Grund des Teilrückbaus 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 2020 ohne Berücksichtigung der geleisteten Vorfälligkeitsentschädigung 52 % (Vorjahr 52 %) der Nettomieten. Durch die erfolgten Umfinanzierungen wird sich diese Kennzahl im Jahr 2021 auf 29,4 % senken, da die Auswirkungen der Umfinanzierung erst mit Beginn 01.01.2021 wirksam werden.

Weitere Gespräche zu möglichen Prolongationen im Berichtsjahr, insbesondere mit der DKB, führten im Bereich der Altschulden zu weiteren Entlastung zu Gunsten der Liquidität. Hier

erfolgte eine Umfinanzierung mit einer Zinssenkung von 3,25 % auf 1,25 %.

Die Gesellschaft hatte in den Geschäftsjahren 2008 und 2010 4 Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Von den ursprünglichen Zinssicherungsgeschäften bestand bis zum 31.12.2020 nur noch ein Darlehen mit einem ursprünglichen Darlehensbetrag von 8 Mio. Euro. Hier endete die Zinsfestschreibung ursprünglich am 30.07.2027. Durch die Ablösung des gesamten Kreditarrangements der Nord LB konnte auch dieses Swap-Geschäft vorfristig und zwar zum 31.12.2020 beendet werden. Die Gesellschaft hat per 01.01.2021 keine Swap-Geschäfte mehr.

Eine Veränderung des Zinsmarktes mit steigender Tendenz kann mittelfristig zu einer Erhöhung der Liquidität führen. Durch die Neustrukturierung der bestehenden Darlehen, die Staffelung von Laufzeiten und einer gesunden Tilgungshöhe wäre die Gesellschaft in der Lage diese Herausforderung ohne Anstrengungen zu stemmen. Eine Gefährdung der Gesellschaft stellen diese Veränderungen nicht dar.

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

2025	313 T€
2026	6 T€
2027	361 T€
2028	660 T€
2029	12 T€
2030	5.247 T€

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

Prognosebericht

Die Mitgliedsunternehmen der Verbände investierten seit 1990 rd. 20,2 Mrd. €, davon allein 2020 ca. 550 Mio. €. Für 2021 erwarten wir ein Investitionsniveau in Höhe von ebenfalls fast 600 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 investiert.

Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren, 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.

Die 191 Wohnungsunternehmen bieten insbesondere in Krisenzeiten gutes und sicheres Wohnen zu günstigen Mieten. Die Wohnung war und ist gerade während der Pandemie ein

Ort der Arbeit und der Kindererziehung. In dieser Kombination und Intensität eine neue Herausforderung für Wohnungsunternehmen. Die Auswirkungen der Corona-Krise, wie sinkende Realeinkommen, Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit, werden zu einer reduzierten Kaufkraft im Bereich Wohnung und Gewerberaum führen.

Die Bevölkerung des Landes Sachsen-Anhalt wird im Zeitraum 2018 bis 2030 um weitere 218.000 Einwohner schrumpfen. Alle Landkreise, mit Ausnahme der Großstädte Halle und Magdeburg, werden auf den Bevölkerungsrückgang, der zwischen 11,2 und 15,7 % beträgt, die richtigen Antworten finden müssen. Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land wird zu einem zentralen Thema in Sachsen-Anhalt und Herausforderung für die Wohnungs- und Städtebaupolitik.

Der Abbau des Modernisierungsrückstaus in unseren Wohnungen, mit dem wir 2013 begonnen haben, wurde auch in 2020 fortgesetzt und ist auch Investitionsschwerpunkt in den Jahren 2021 bis 2030 des neuen Unternehmenskonzeptes mit jährlich 800.000 Euro. 64 Wohnungen wurden mit einem Investitionsaufwand von rund 765 TEuro ertsaniert. Neben der Herrichtung einer zeitgemäßen Ausstattung, werden mögliche Grundrissoptimierungen Gegenstand der Sanierung und beide Maßnahmen unter Abwägung des tatsächlichen Bedarfs durchgeführt. 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.

Im neuen Unternehmenskonzept 2021 bis 2030 sind erneut 2 Teilrückbauvorhaben enthalten. Beide geplanten Gebäude befinden sich auf dem Kugelberg und sehen erneut den Rückbau um 2 Etagen vor. Bei einem Gebäude sollen erneut die Erdgeschosswohnungen einen 2. barrierefreien Zugang erhalten.

Die Stabilisierung der Umsatzerlöse ist die Kernaufgabe des Unternehmens. Auch dem neuen Unternehmenskonzept 2021-2030 liegen Defizite von durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr und ein dementsprechender Umsatzrückgang von ca. 104.000 Euro zu Grunde. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung des Jahres 2020 unterschreiten die Planzahlen um rund 25 T€, wobei die Wohnraumieten die Planerwartungen um ca. 319.000 Euro übertreffen. Auch künftig wird die moderate Erhöhung der Mieten auf ein Niveau mindestens >5,50 Euro/m² in sanierten Beständen ein Mittel zur Weiterentwicklung des Unternehmens sein.

Prognose GuV [Angaben in €]	Ist 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.735.455	10.373.000	10.172.000	10.099.500
b) aus Verkauf von Grundstücken	233.000	0	0	0
b) aus anderen Lief. und Leistungen	10.641	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	417.845	373.000	373.000	373.000
	11.396.941	10.746.000	10.545.000	10.472.500
2. Bestandsveränderungen	-454.938	-20.000	-20.000	-20.000
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	645.521	2.632.200	367.200	366.700
5. Aufw. für bezogene Lief. und Leistungen				
a) Betriebskosten	3.386.077	3.819.350	3.819.350	3.523.550
b) Instandhaltungskosten	924.218	2.000.000	1.510.000	1.495.000
	4.310.294	5.819.350	5.329.350	5.018.550
6. Rohergebnis	7.277.230	7.538.850	5.562.850	5.800.650
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	911.632	960.000	940.000	940.000
b) soz. Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	206.885	219.200	214.600	214.600
	1.118.517	1.179.200	1.154.600	1.154.600
8. Abschreibungen				
a) auf das Anlagevermögen	2.317.324	2.152.500	2.146.500	2.024.500
b) außerplanmäßige Abschreibung	0	0	0	0
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	867.422	800.000	925.000	1.482.900
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.291	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.219.505	334.323	312.789	315.443
12. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	761.754	3.072.827	1.023.961	823.207
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	238.673	578.000	252.000	215.000
14. sonstige Steuern	-4.348	0	0	0
15. Verschmelzungsgewinn				
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	527.427	2.494.827	771.961	608.207

Mit steigenden Überschüssen im Jahresergebnis, geprägt durch Verkäufe, muss mit Ertragssteuern gerechnet werden. Durch einen Paketverkauf an WEG-Restbeständen erwarten wir diese bereits ab 2020.

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 WVV Vermietungen an ausländische Personengruppen positiv gegenüber. Erklärtes Ziel der Gesellschaft, getragen vom Gesellschafter, ist es, aus ausländischen Arbeitskräften künftige Bürger von Weißenfels zu gewinnen.

122 Mietverträge sind per 01.01.2021 auf Grund der Änderung der gesetzlichen Grundlagen zu Werksverträgen von den Subunternehmen durch die Firma Tönnies übernommen worden. Mit einem umfassenden Konzept, von der Sanierung, über die Möblierung bis zur Betreuung der Mitarbeiter, haben wir die Entwicklung der 3 Gebäude am Standort Kornwestheimer Ring als Werkwohnungsstandort für die Firma Tönnies favorisiert. Die Lage dieses Wohngebietes, einst für die heute brachliegende Bäckerei errichtet, bietet dieser Standort zahlreiche Möglichkeiten, z.B. bei Angeboten für die Freizeitgestaltung, die Betreuung der Wohnungen und Arbeiter, die Bereitstellung von ausreichenden PKW-Stellplätzen. Dieser Standort war ausschließlich für Montagearbeiter vorgesehen, bei denen die Erwirtschaftung des Lebensunterhalts für ihre Familie im jeweiligen Heimatland im Focus steht.

Die Firma Tönnies entschied sich gegen eine zentrale Unterbringung dieses Personenkreises und hält auch weiterhin an einer Verteilung über das Stadtgebiet, vorrangig jedoch im Stadtteil Nord/Neustadt fest. Die negativen Auswirkungen für das Stadtgebiet Nord/Neustadt sind aktuell nicht abschließend abschätzbar, denn ein maßgeblicher Einflussfaktor ist die Art und Umfang der Betreuung insbesondere in den Abendstunden und an den Wochenenden durch die Firma Tönnies.

Eine weitere Vermietung von Wohnungen in gemischt genutzten Wohnungsbeständen wird erst durch die WVV erfolgen, wenn verlässliche Aussagen zur Betreuung der Montagearbeiter vorliegen. Aus 20 Jahren Erfahrung bei der Vermietung an diesen Personenkreis wissen wir, dass es ohne eine umfassende Betreuung nicht geht. Die Wohnqualität und das Image des Stadtteils Nord/Neustadt sollten auf keinen Fall durch eine Konzentration weiter sinken.

Für die Mitarbeiter des Weißenfelser Fleischwerks, die Wert auf ein individuelleres Wohnen legen und bei uns separat oder mit einem Kollegen eine Wohnung privat angemietet haben, stehen wir auch weiterhin als verlässlicher Partner zur Verfügung.

Im Bereich des Betreuten Wohnens hat die WVV seit Jahren eine Vorreiterstellung eingenommen und wird diese Angebote noch weiter ergänzen. In Kooperation mit dem DRK werden 4 Gebäude im Stadtgebiet betrieben.

Der Zeitraum 2011 bis 2021 ist durch das Unternehmenskonzept und dessen Aktualisierung im Jahr 2016 klar definiert. Hauptpriorität lag bis 2021 auf der Halbierung der Unternehmensschulden. Da dieses Ziel mit einem Schuldenvolumen von rund 29 Mio. Euro (ohne Vorfälligkeitsentschädigungszahlung 2020) 2021 erreicht ist, war eine weitere Priorität den Kapitaldienst neu zu strukturieren, um so finanziellen Spielraum für Maßnahmen der Zukunftssicherung der Immobilienbestände zu schaffen.

Durch die überraschende Entscheidung der NORD LB im Berichtsjahr sich aus dem Geschäft mit der organisierten Wohnungswirtschaft vollständig zurückzuziehen, bestand dringender Handlungsbedarf für die Gesellschaft. Ein Stillstand bis zum jeweiligen Darlehensende war keine Option für die WVV.

Durch die vollständige Ablösung der 5 Darlehen mit einem Gesamtvolumen von ca. 14 Mio.

Euro und der Umfinanzierung zur Sparkasse Burgenlandkreis und der IB Bank wurden nicht nur freie liquide Mittel von rund 1,8 Mio. Euro p.a. freigelenkt, sondern auch durch die Neustrukturierung zahlreiche ehemalige Beleihungsobjekte aus der Pfandhaft entlassen.

Auch die Verwertung des restlichen Altbaubestandes bleibt Schwerpunktaufgabe der Gesellschaft. Auch im Jahr 2020 konnten für zahlreiche Gebäude geeignete Investoren gefunden werden. An den jeweiligen Verkauf ist grundsätzlich eine Sanierungsverpflichtung für den Käufer gekoppelt, die grundbuchlich in Form einer Rückauflassungsvormerkung gesichert wird.

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

Im Bereich der WEG sind von ehemals 1.154 Wohnungen 728 noch im Eigentum der WWV. Aus diesem Grund bleiben die Bereinigung kleinteiliger Eigentumsstrukturen im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften und der Abverkauf Aufgabenschwerpunkte auch in den Folgejahren.

Die flächendeckende Zerlegung des Wohnungsbestandes in den Stadtteilen West und Nord mit dem Ziel der Privatisierung war ein gravierender Fehler, da die Marktnachfrage und Wohnungszuschnitte bei dem Vorhaben völlig unbeachtet geblieben sind.

Für einen Teil der leerstehenden Wohnungen, wo eine Wohnungszusammenlegung, verbunden mit einer Grundrissveränderung, die Vermarktungschance deutlich erhöhen würde, liegen nunmehr die Baugenehmigungen vor. 3 Projekte sind umgesetzt, befinden sich aktuell noch in der Umsetzung. Alle 3 entstandenen Etagenwohnungen sind verkauft. Insgesamt sind 12 Zusammenlegungen vorgesehen, so dass der Bestand um 24 Wohnungen reduziert werden kann.

Im Berichtsjahr wurde ein Paketverkauf von insgesamt 103 Wohnungen endverhandelt. Gegenstand des Verkaufes sind die Restbestände an Eigentumswohnungen in 3 Eigentümergemeinschaften der WWV. Dies betrifft 2 WEG im Stadtteil West und eine Anlage im Stadtteil Nord/Neustadt.

Das Vorhaben Sanierung der Judenstraße 5 in Kombination mit der Errichtung von Neubauten auf dem Gelände Judenstraße 1 und 3 ist auch im Jahr 2020 nicht zielführend vorangebracht worden. Weder bei der Klärung der Anforderungen der Denkmalschutzbehörde, noch bei der Minimierung des defizitären Anteils von rund 3,7 Mio. Euro, wurden nennenswerte Ergebnisse erreicht. Da die WWV derzeit hier im Rahmen ihrer Verwaltertätigkeit nur unterstützend tätig wird, muss federführend die Grundstückseigentümerin, die Stadt Weißenfels, tätig werden.

Im Jahr 2020 verschärfte sich die Marktlage am Standort Kornwestheimer Ring durch einen gezielten Abverkauf von 3 Wohngebäuden im ausdrücklichen Rückbaubereich. Besonders bedauerlich ist es, dass der Verkauf durch ein Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft erfolgt ist. Wir gehen davon aus, dass dadurch ein Weg erschlossen wurde, künftig keine Abriss- und Rückbauvorhaben mehr umzusetzen und stattdessen unwirtschaftliche Bestände dem freien Markt anzubieten. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Stadt-

entwicklung und den notwendigen Abbau der Überbestände an Wohnungen in der Stadt Weißenfels sind verheerend.

Der konstant hohe Anteil an ALG II-Haushalten bei der Neuvermietung zeigt, dass insbesondere die Wohnungsgesellschaften die Wohnversorgung der ALG II-Haushalte gewährleisten. Die Höhe der Kosten der Unterkunft schließt die Bedarfe der älteren Mieterschaft völlig aus. Zeitgemäßer Wohnraum mit besonderen Ausstattungen, wie Aufzüge, altersgerechte Umbauten, barrierefreie Zugänge, sind so nicht finanzierbar. Weiterhin wird eine wünschenswerte soziale Durchmischung in den Quartieren 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.

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.

Trotz der Halbierung der Schulden und einer erfolgreichen Neustrukturierung des überwiegenden Teils des Fremdkapitals gilt auch für das neue Unternehmenskonzept, dass neue Projekte, die die Gesellschaften umsetzen soll, zwingend einen positiven wirtschaftlichen Beitrag zur Unternehmensentwicklung leisten müssen. Wegen des bestehenden Investitionsrückstaus ist die uneingeschränkte Ausübung des Kerngeschäfts auch in den nächsten 15 Jahren nicht gegeben. Die Übernahme defizitäre Objekte, auch wenn diese aus kommunalpolitische Sicht wünschenswert sind, ist auch mittelfristig auf Grund der angespannten wirtschaftlichen Lage und des bestehenden Rückstaus im Kernbestand nicht möglich.

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.

Neben dem Abbau des Investitionsrückstaus in den Wohnungen, ist erneut der Abbau der Überbestände an Wohnungen im Stadtgebiet ein Schwerpunktthema. Neben 2 Teilrückbauvorhaben enthält das Unternehmenskonzept 2021 bis 2030 insgesamt den weiteren Komplettückbau von 6 Gebäuden. Auch die Weiterentwicklung der Fremdverwaltung hat die Gesellschaft weiterhin im Focus. Insbesondere bei der Verwaltung kommunaler Liegenschaften sehen wir weitere Potentiale. Gleiches gilt für die Vermarktung „nicht betriebsnotwendiger“ Flächen und Immobilien, bei der Übernahme von Erschließungsmaßnahmen und der Umsetzung von Stadtentwicklungsvorhaben. Hier enthält das Unternehmenskonzept 2021 bis 2030 2 Erschließungsvorhaben kommunaler Flächen mit der anschließenden Vermarktung als Wohnbauflächen zur individuellen Bebauung durch Dritte.

Der Weg der Konsolidierung der Gesellschaft der letzten 10 Jahre war und ist die Grundlage für eine wirtschaftliche Stabilisierung der WWV. Durch die Reduzierung der Schuldenlast des Unternehmens sind erhebliche Risiken in Form von Zinserhöhungen im Zusammenhang mit sinkenden Einnahmen wegen steigender Leerstände reduziert worden. Die nun erreichte Stabilisierung der finanziellen Lage Anlage II Seite 15 der Gesellschaft darf nicht dazu führen, durch eine überfrachtete Erwartungshaltung eine erneute Schieflage zu riskieren, sondern mit Augenmaß auf Möglichkeiten, Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit Projekte anzugehen. Es ist unumstritten, dass die WWV bei der Lösung aller städtebaulichen Wünsche und Probleme nicht alleiniger Partner der Stadt Weißenfels sein kann.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der WWV [Anzahl der MA = Köpfe]	2020	2019
Mitarbeiter	22	23
davon Auszubildende	1	1

Bezüge der Organe

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

Organe der WWV [Angaben in T€]	2020	2019
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Aufsichtsrat	15	15

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
AKTIVA	683	799
Anlagevermögen	546	659
Sachanlagen	546	659
Umlaufvermögen	137	139
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	41	47
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	96	92
PASSIVA	683	799
Eigenkapital	206	206
Gezeichnetes Kapital	50	50
Kapitalrücklage	154	154
Gewinn-/Verlustvortrag	2	-1
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	3
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	362	438
Rückstellungen	13	13
Verbindlichkeiten	31	66
Rechnungsabgrenzungsposten	71	75

Gewinn- und Verlustrechnung der P-WSF

P-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
Umsatzerlöse	70	67
sonstige betriebliche Erträge	76	76
Gesamterträge	146	143
Materialaufwand	11	9
Rohergebnis	135	134
Personalaufwand	8	8
Abschreibungen	113	113
sonstige betriebliche Aufwendungen	42	41
Betriebsergebnis (EBIT)	-28	-28
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6	7
Finanzergebnis	-6	-7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-34	-35
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	4	4
Erträge aus Verlustübernahme	38	42
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	3

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 08.11.2021
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: DOMUS AG
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

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

Die Gesellschaft hat zum Gegenstand öffentlichen Parkraum auf eigenen oder fremden



Grundstücken in der Stadt Weißenfels zu errichten und zu bewirtschaften.

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

Geschäftsverlauf der Gesellschaft

Parkhaus Schützenstraße

Die Auslastung des Parkhauses im Jahr 2020 stellt sich im Einzelnen – getrennt nach Dauerparkplätzen und Kurzzeitparkplätzen – wie folgt dar:

Dauerparker:

Eine Stellfläche der 173 Dauerparkplätze war zum 31.12.2020 nicht vermietet. Somit ist der Leerstand im laufenden Geschäftsjahr auf insgesamt 0,6 % gesunken (2 nicht vermietete Stellplätze per 31.12.2019 von 173 Dauerparkplätzen). Zu einer Erhöhung der Anzahl der Dauerparkplätze kam es in Folge der Überarbeitung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes der Stadt Weißenfels, welches diese Möglichkeit vorsah. Auf Grund der geringen Nachfrage und Auslastung der Kurzzeitparkplätze wandelte die Gesellschaft im Jahr 2019 10 Kurzzeitparkplätze in Dauerparkplätze um.

Kurzzeitparker:

Bei den 30 Kurzzeitparkplätzen war in 2020 eine Minimierung der Einnahmen festzustellen. Als Gründe hierfür sehen wir die Corona bedingte Schließung der Innenstadt. Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die Entwicklung der Einnahmen bei Dauer- und Kurzzeitparkplätzen.

Einnahmen durch [Angaben in T€ bzw. %]	2020	2019	Veränderung
Dauerparker	43	40	5,8%
Kurzzeitparker	3	3	-19,7%

Die Jahresumsätze 2020 (ohne Umsätze aus der Vermietung an die WWV) sind mit insgesamt 45.112,07 Euro im Parkhaus im Vergleich zum Vorjahr (43.364,40 Euro) um 4,0 % gestiegen.

Parkplatz Klosterstraße:

Der in 2012 errichtete Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, wovon zum Jahresende 2020 11 Stellplätze nicht vermietet waren. Da der Stellplatz auf Grund von Straßenbauarbeiten von Mai bis Oktober 2020 wieder nicht nutzbar war, betragen die Einnahmenverluste in 2020 9.632,67 Euro.

Parkplatz Max-Lingner-Straße:

Der Parkplatz umfasst 38 Stellplätze, wovon ein Stellplatz zum 31.12.2020 nicht vermietet war. Die Erlöse in 2020 beliefen sich auf 6.840,00 Euro. Die Erlösschmälerung beträgt 75 Euro.

Geschäftsverlauf

Die Einnahmen aus Dauerparkern konnten auch im Jahr 2020 auf dem hohen Vorjahresniveau gehalten werden. Nur ein Parkplatz befindet sich im Leerstand. Bei gleichbleibender konstanter Auslastung auch im Jahr 2021 werden die Parkplatzgebühren der Dauerparker moderat um 5 Euro pro Monat zum 01.09.2021 erhöht.

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. Weiterhin führte die Schließung der Geschäfte der Innenstadt zur Pandemieeindämmung zu massiven Einnahmenverlusten bei den Kurzzeitparkplätzen.

Stellplätze Kurzzeitparker	30	
Einnahmen 2020	2.508,43	Euro
Einnahmen /Stellplatz/p.a.	83,61	Euro
Einnahmen/Stellplatz/Monat	6,97	Euro
Einnahmen/Stellplatz/Tag	0,23	Euro

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

Weiterer Spielraum, die Bewirtschaftungskosten des Parkhauses zu optimieren, ist nicht vorhanden.

Im Jahr 2019 erfolgte der Austausch der Schrankenanlage gegen einen Kassenautomaten. Damit verbunden waren Bestreifungen zur Umsetzung der Parkhausordnung, insbesondere hinsichtlich der Parkhausgebühren. Infolgedessen wurden Einnahmen aus Vertragsstrafen in Höhe von 4.034,82 Euro erzielt.

Jahresergebnis

Die Gesellschaft erzielt im Jahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 118,52 Euro (vor Verlustausgleich der Stadt Jahresfehlbetrag in Höhe von 38.382,96 EUR), welcher die wesentliche Kennzahl der Gesellschaft ist. Der geringe Jahresüberschuss ist maßgeblich auf die Einnahmenverluste des Parkplatzes in der Klosterstraße wegen Nichtnutzung durch Baumaßnahmen der Stadt Weißenfels zurückzuführen.

Lage und voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft/Risikobericht

Die Sachanlagen betragen TEUR 546,3. Sie werden durch TEUR 206,3 Eigenkapital, TEUR 362,1 Sonderposten für Investitionszuschüsse und ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 13,0 gedeckt. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme beträgt 30,2 %. Liquide Mittel in

Höhe von TEUR 95,9 standen dem Unternehmen zur Disposition.

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

Die technische Gebäudeausstattung des Parkhauses wurde in den Jahren 2019 und 2020 erneuert. Auf eine gleichwertige Ersatzinvestition wurde aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet. Mittels eines Parkscheinautomaten in Kombination mit Kontrollgängen des Verwalters und Ausstellung von Bußgeldern wird die Einhaltung der Parkhausordnung sichergestellt.

Weiterer Investitionsbedarf besteht bei der Erneuerung der Bepflanzungen des Gründaches. Auf Grund der baulichen Gegebenheiten ist eine Umsetzung über den Einsatz von Technik nicht möglich. Aus diesem Grund gehen wir von einem Kostenvolumen für den Ersatz des Pflanzsubstrats und der Pflanzen selbst von rund 200.000 Euro aus. Eine Verteilung auf mehrere Jahresscheiben ist angezeigt. Die konkrete Planung zur Umsetzung des ersten Bauabschnittes in 2022 erfolgt in 2021.

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 erneut in der Zeit von Mai bis Oktober 2020 nicht möglich.

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Projektes „Seumesiedlung“ der Schwestergesellschaft WeiWo Wohnungsbau GmbH Weißenfels in den Jahren 2017/2018 erfolgte die Errichtung eines Parkplatzes im Wohngebiet. Hier wäre eine Eingliederung des Parkplatzes in die Parken Weißenfels GmbH zur Steigerung der Erlöse und Minimierung der Verluste vorstellbar und sinnvoll, jedoch auf Grund der finanziellen Ausstattung der Gesellschaft derzeit nicht darstellbar. Weiterhin fehlen für den Parkplatz aktuell Nutzungskonzepte und vor allen anderen Dingen eine Nachfrage, so dass eine Eingliederung in die Gesellschaft zu keinen Einnahmen führt.

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. Dies erfolgt Moderat zum 01.09.2021 um 5,00 Euro pro Monat für die Dauerparker des Parkhauses.

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 2021 mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich durch die Stadt Weißenfels von 32 T€ und im Jahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich durch die Stadt Weißenfels in gleicher Höhe.

Wirtschaftlich negative Folgen, bedingt durch die Kündigung von Mietverträgen von Berufspendlern wegen der Corona-Krise, sind für die Gesellschaft nicht eingetreten. Es kam zu Einnahmenverlusten bei Parkplätzen, die der kurzzeitigen Nutzung unterliegen. Dies bedingt durch die Schließung der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt. Das wirtschaftliche Ausfallrisiko für die Gesellschaft war und ist gering.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der P-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2020	2019
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€]	2020	2019
Geschäftsführung	k.A.	k.A.

Weiwo Wohnungsbau GmbH Weißenfels

Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: DOMUS AG
- Bestätigungsvermerk: uneingeschränkt

Bilanz der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
AKTIVA	9.312	9.832
Anlagevermögen	6.777	6.927
Sachanlagen	6.777	6.927
Umlaufvermögen	2.536	2.905
Vorräte/Vorratsvermögen	408	2.152
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8	22
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	2.119	731
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
PASSIVA	9.312	9.832
Eigenkapital	5.288	4.961
Gezeichnetes Kapital	128	128
Gewinnrücklagen	4.635	4.532
Gewinn-/Verlustvortrag	198	103
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	327	198
Rückstellungen	14	85
Verbindlichkeiten	4.007	4.779
Rechnungsabgrenzungsposten	5	7



Gewinn- und Verlustrechnung der Weiwo

Weiwo [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
Umsatzerlöse	3.078	1.722
Bestandsveränderungen	-1.742	-11
sonstige betriebliche Erträge	246	256
Gesamterträge	1.582	1.966
Materialaufwand	707	1.090
Rohergebnis	875	877
Personalaufwand	16	15
Abschreibungen	300	287
sonstige betriebliche Aufwendungen	116	249
Betriebsergebnis (EBIT)	443	325
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	116	127
Finanzergebnis	-116	-127
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	326	198
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	0	0
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	327	198

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Gesellschafterversammlung: 08.11.2021
- Entlastung der Geschäftsführung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: DOMUS AG
- Ergebnisverwendung: Vortragung auf neue Rechnung

Lagebericht der Geschäftsführung

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Allgemeine Betrachtungen

Die WeiWo Wohnungsbau GmbH Weißenfels ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Hauptsitz in Weißenfels. Mehrheitsgesellschafterin des Unternehmens ist die WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH. Sie hält 93,6 % der Gesellschafteranteile und verwaltet gemäß Verwaltervertrag den Wohnungsbestand des Unternehmens. Im



laufenden Geschäftsjahr wurde durch die WVV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH der Anteil von 0,4 % eines Minderheitsgesellschafters erworben.

Das Unternehmen vermietet und verwaltet ausschließlich in ihrem Eigentum stehende Wohnungen, deren Standorte sich ausschließlich in Weißenfels befinden. Sie besitzt 248 Wohnungen in 32 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. Die errichteten Reihenhäuser wurden in den Jahren 2019 und 2020 verkauft. Im Besitz der Gesellschaft befindet sich nunmehr noch der in der Siedlung errichtete Parkplatz, ohne dass es dafür eine Nachfrage oder Nutzung gibt.

Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand der WeiWo zeichnet sich durch kleinteilige Strukturen in bevorzugten Wohnlagen aus. Trotz der allgegenwärtig zu spürenden Folgen des demografischen Wandels und der unzureichenden Maßnahmen zur Bereinigung des Wohnungsmarktes in Weißenfels erfreut sich der Wohnungsbestand der WeiWo einer recht stabilen Nachfrage. Das Leerstands-niveau von 11,3 % zum 31.12.2020 stellt immer noch einen niedrigen Stand dar, hat sich aber zum Vorjahr (9,8 % per 31.12.2019) um 1,5 %-Punkte verschlechtert. Ein Grund hierfür sind die geplanten Baumaßnahmen in der Lisztstraße 14. Die hier leerstehenden 3 Wohnungen werden erst nach der Fertigstellung der Balkonanlagen und einer umfassenden Innensanierung wieder einer Vermietung zugeführt.

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 sollten. Hierfür waren Fördermittel des Landes Sachsen-Anhalt beantragt, die auf Grund der Ausschöpfung des Förderprogramms nicht gewährt worden. Für 2 Projekte erfolgte eine Umpflanzung. Die ebenerdige Erschließung der Erdgeschosswohnungen wurde durch eine kostengünstigere Balkonanlage ersetzt, damit erfolgt die Beseitigung eines gravierenden Ausstattungsmangels.



Mit dem Verkauf der letzten Reihenhäuser im laufenden Geschäftsjahr konnte das in 2017 durch komplette Umplanung des ursprünglichen Bauvorhabens begonnene Projekt „Seumesiedlung“ 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 ausschließ-

lich zur Veräußerung bestimmt waren.

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.

Das Gesamtprojekt endet mit einem Überschuss von 174.734,58 Euro.

Kosten Erschließung gesamt	1.518.067,13 €
erzielte Erlöse aus Verkauf Baufelder	1.335.759,00 €
erzielte Erlöse Verkauf von 7 Reihenhäusern (Boden)	252.900,00 €
Parkplatz WeiWo	36.150,00 €
Zwischensumme Erschließung	- 106.741,87 €
Kosten Hochbau	1.872.107,29 €
erzielte Erlöse Verkauf von 7 Reihenhäusern	1.940.100,00 €
Zwischensumme Hochbau	- 67.992,71 €
Gesamt Erschließung und Hochbau	- 174.734,58 €

In 2020 erfolgte die ertragswirksame Darstellung der in 2019 geschlossenen Kaufverträge für die Objekte Selauer Str. 117 im Ortsteil Boraus und die Fr.-Schubert-Straße 18 mit insgesamt 7 Wohnungen.

Geschäftsergebnis

Marktstellung und Wettbewerbssituation

Am 31.12.2020 verwaltete die WeiWo GmbH folgenden eigenen Hausbesitz:

Bestand am 01.01.2020: 255

Zugang: 0

Verkauf: 7

Abgang sonstiges: 0

Bestand am 31.12.2020: 248

Von den 248 Wohnungen sind alle 248 vollsaniert bzw. teilsaniert. Der Leerstand des Unternehmens beträgt 11,3 %, das sind 28 Wohnungen. Der Leerstand hat sich gegenüber 2019 um den Leerstand von 3 Wohnungen erhöht. Größere Forderungsausfälle aus Mieten und

Nebenkosten sind in Zukunft nicht zu erwarten.

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Ertragslage [Angaben in € bzw. %]	2020 in €	2020 in %
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1.221.378	36,7%
aus dem Verkauf von Grundstücken	1.857.000	55,9%
aus anderen Lieferungen + Leistungen	49	0,0%
Sonstige betriebliche Erlöse	245.883	7,4%
Gesamt	3.324.309	100,0%

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erlöse aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen in Höhe von 240.261,47 Euro sowie sonstige Erlöse in Höhe von 5.621,23 €.

Darstellung der Lage

Vermögenslage

Die Sachanlagen des Unternehmens sind mit einem Wert von T€ 6.777 bilanziert. Sie werden durch T€ 5.288 Eigenkapital gedeckt. Fremdkapital hat die Gesellschaft in Höhe von 3.504 Euro ausgewiesen. Das Eigenkapital an der Bilanzsumme betrug 56,78 %. Liquide Mittel in Höhe von T€ 2.119 standen dem Unternehmen zur Verfügung.

Vermögenslage [Angaben in T€ bzw. %]	Ist 2018	Ist 2019	Ist 2020	Plan 2021	Plan 2022
Sachanlagen	7.122	6.927	6.777	6.998	7.199
Eigenkapital	4.763	4.961	5.288	5.449	5.537
Verb. ggü. Kreditinstituten	4.101	3.803	3.504	3.174	2.844
Eigenkapitalquote in %	48,2	50,5	56,8	60,5	63,5
Liquide Mittel	517	731	2.119	1.934	1.676

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 2024 dargestellt.

Liquidität [Angaben in T€ bzw. %]	2020	2021	2022	2023	2024
Anfangsbestand	731	2.119	1.934	1.676	1.117
Cashflow	627	460	387	333	338
Tilgung Kredite	-309	-320	-330	-341	-352
Verkaufserlöse	2.291	195	185	0	0
Veränderungen sonst. Aktiva/Passiva	-859	0	0	0	0
Investitionen	-362	-520	-500	-550	-150
Endbestand	2.119	1.934	1.676	1.117	953

Übersicht Zinsfestschreibung für den Zeitraum bis 30.09.2024

Zinsfestschreibung [Angaben in €]	Buchwert 31.12.2020	Ende Zinsfest- schreibung	Restkapital zum Festschrei- bungsende
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	439.790,32	30.09.2024	213.725,53
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	137.587,01	30.08.2027	108.024,98
Raiffeisenbank Saale-Unstrut e.G.	429.810,36	30.01.2029	95.869,09
DKB Bank AG	2.486.469,75	30.08.2023	1.903.960,56

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

Ertragslage

Das positive Ergebnis des Jahres 2020 (326.861,01 Euro), welches die wesentliche Kennzahl der Gesellschaft ist, resultiert aus der Stabilisierung der Mieteinnahmen durch einen konstant niedrigen Leerstand, ein gutes Mietniveau bei den Anschlussverträgen sowie aus dem positiven Abschluss des Bauprojektes „Seumesiedlung“. 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 27.751,45 Euro unter dem Vorjahresniveau. Dies liegt an geringeren Sollmieten für Wohnungen (-26.186,28 Euro) durch den Verkauf der Objekte Selauer Str. 117 und Fr.-Schubert-Str. 18. Wenn man diesen Faktor nicht berücksichtigt, sind die Mieteinnahmen der Gesellschaft stabil und liegen mit ca. 1.900 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 3,4 Mio. Euro dar. Mit dem Verkauf des letzten Reihenhauses wurde dieses Vorhaben in 2020 abgeschlossen. Der Überschuss aus dieser Gesamtinvestition beträgt ca. 175.000 Euro.

Unter Beachtung der besonderen Umstände, wie Mehrkosten für Bodenbereinigungsarbeiten

von 110.000 Euro, komplette Umplanung, nochmalige Vermessung nach Korrektur Ankaufsflächen, Herausnahme einer Teilfläche aus dem B-Plan, sind die Erwartungen der WeiWo an das wirtschaftliche Projektergebnis übertroffen wurden.

Jahresgewinn: 326.861,01 €

Abschreibungen auf Sachanlagen: 300.483,84 €

Cash-Flow: 627.344,85 €

Unternehmensentwicklung

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

Die weitere Erhöhung des Ausstattungsgrades von leerstehenden Wohnungen inkl. Grundrissoptimierungen und die barrierefreie Erschließung von Erdgeschosswohnungen in einem ausgewählten Objekt bleiben Hauptthemen auch im Geschäftsjahr 2021, ergänzt um nachträgliche Balkonanbauten, um die attraktiven Lagen noch weiter aufzuwerten.

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

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

- Das Hauptrisiko liegt in der weiteren Entwicklung des Mieterbestandes. In 2020 verzeichnen wir einen Verlust von 3 Mietverträgen und somit einen Anstieg der Leerstandsquote um 1,5 Prozentpunkte.

Wir gehen davon aus, dass durch gezielte Marketing- und Werbemaßnahmen der WWV, wovon auch die WeiWo profitiert, und eine Aufwertung der Ausstattungen und Rahmenbedingungen des Wohnungsbestandes mittelfristig wieder eine einstellige Leerstandsquote erzielt werden kann. Die Vermietungslage kann aktuell als konstant eingestuft werden, da wegen Bautätigkeiten einige Wohnungen nicht zur Vermietung standen.

- 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.
- Weitere Risiken könnten sich aus einer sich ändernden Geschäftspolitik und einer übersteigerten Erwartungshaltung in die Leistungsfähigkeit der WeiWo ergeben. Die Gesellschaft ist gut beraten, wenn sie vorrangig die Entwicklung und Zukunftssicherung ihres eigenen Immobilienbesitzes im Focus hat.

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

- Auch die erneute Durchführung von Erschließungsprojekten kann Thema der Gesellschaft sein, sofern diese Projekte einen positiven wirtschaftlichen Beitrag zum Geschäftsverlauf der Gesellschaft leisten. Projekte, bei denen keine Gewinne erzielbar sind, sind nur im begrenzten Umfang durch die Gesellschaft als Beitrag zur Stadtentwicklung, leistbar.
- Wirtschaftlich negative Folgen durch die Nichtzahlung von Mieten wegen der Corona-Krise für die Gesellschaft gab es nicht.

Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 161.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der Weiwo [Anzahl der MA = Köpfe]	2020	2019
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€]	2020	2019
Geschäftsführung	k.A.	k.A.



Wirtschaftsprüfer

- Gesellschaft: ETL AG Halle (Saale)

Bilanz der KöSa

KöSa [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
AKTIVA	286	458
Anlagevermögen	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	0	0
Umlaufvermögen	286	454
Vorräte/Vorratsvermögen	0	46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	5
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	286	402
Rechnungsabgrenzungsposten	0	5
PASSIVA	286	458
Eigenkapital	286	315
Gezeichnetes Kapital	33	33
Gewinn-/Verlustvortrag	257	207
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-4	75
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	0	5
Rückstellungen	0	63
Verbindlichkeiten	0	75



Gewinn- und Verlustrechnung der KöSa

KöSa [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
Umsatzerlöse	0	54
Bestandsveränderungen	0	-41
sonstige betriebliche Erträge	0	21
Gesamterträge	0	34
Materialaufwand	0	5
Rohergebnis	0	29
Personalaufwand	0	14
Abschreibungen	0	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	4	39
Betriebsergebnis (EBIT)	-4	-25
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0
Finanzergebnis	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-4	-25
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	0	0
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-4	-25

Beschluss zum Jahresergebnis

Die Gesellschaft ist am 09. März 2021 erloschen.

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



Kapitalzuführungen/-entnahmen

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

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

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

Der Anteil der Stadt Hohenmölsen teilt sich wie folgt auf:

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

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der KöSa [Anzahl der MA = Köpfe]	2020	2019
Mitarbeiter	0	1
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€]	2020	2019
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. 2020	31.12. 2019
AKTIVA	26.737	25.907
Anlagevermögen	23.792	23.996
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	15.870	16.074
Finanzanlagen	7.922	7.922
Umlaufvermögen	2.942	1.905
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.215	650
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	1.726	1.254
Rechnungsabgrenzungsposten	3	6
PASSIVA	26.737	25.907
Eigenkapital	20.146	20.329
Gezeichnetes Kapital	125	125
Kapitalrücklage	20.051	20.051
Gewinn-/Verlustvortrag	390	390
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-420	-236
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	2.559	1.615
Rückstellungen	707	231
Verbindlichkeiten	3.325	3.722
Rechnungsabgrenzungsposten	0	9



Gewinn- und Verlustrechnung des EB SFB

EB SFB [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
Umsatzerlöse	1.010	1.200
sonstige betriebliche Erträge	196	192
Gesamterträge	1.206	1.392
Materialaufwand	617	817
Rohergebnis	588	575
Personalaufwand	1.028	986
Abschreibungen	637	600
sonstige betriebliche Aufwendungen	588	1.077
Betriebsergebnis (EBIT)	-1.664	-2.088
Erträge aus Beteiligungen	1.934	2.018
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	99	104
Finanzergebnis	1.835	1.914
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	171	-175
außerordentliche Erträge	0	0
außerordentliches Ergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	573	61
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	18	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-420	-236

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Stadtratssitzung: 23.09.2021
- Entlastung der Betriebsleitung: erteilt
- Bestellung folgender WP-Gesellschaft für das Folgejahr: n.n.
- Ergebnisverwendung: Ausgleich des Jahresverlustes durch die Kommune



Entwicklung des Sport- und Freizeitbetriebes

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

Gemäß Eigenbetriebssatzung bewirtschaftete der zum 01.06.2000 errichtete Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels (Eigenbetrieb) im Wirtschaftsjahr 2020 folgende von der Stadt Weißenfels an den Eigenbetrieb übertragene Sport- und Freizeitanlagen, einschließlich erforderlicher Hilfs- und Nebenbetriebe wie:

seit 2000

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

seit 2004

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

seit 2005

- Sportplatz „Schwarz- Gelb“ Selauer Straße mit Vereinsgebäude

seit 2010

- 7 Sportanlagen mit Vereinsgebäuden der Ortsteile Langendorf, Markwerben und Uichterritz im Rahmen der kommunalen Gebietsreform.

seit 2011

- 7 Sportanlagen der Ortsteile Wengelsdorf, Großkorbetha, Reichardtswerben, Leißling mit Vereinsgebäuden im Rahmen der kommunalen Gebietsreform.

seit 2013

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

seit 2014

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

seit 2016

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

seit 2020

- Kauf Grundstück Borau - Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Sportplatz (Teilfläche)

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 2020 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 der Beseitigung dem Beginn umfänglicher Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bäderbereich und der nach gesetzlichen Vorschriften herzustellenden Lichttechnik in den Sporthallen seit dem Wirtschaftsjahr 2018 ff. wird dem Reparaturstau im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit und politischer Entscheidungen kontinuierlich entgegengewirkt.

Freibad

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

Hallenbad

Das Hallenbad der Stadt Weißenfels wurde im März 2020 aufgrund der Verordnungen zur Eindämmung des Corona-Virus SARS-Cov-2 geschlossen. Gleichzeitig konnte mit der Umsetzung der Baumaßnahme der vom Land Sachsen-Anhalt geförderten „Sanierung des Hallenbades im Bestand“ begonnen werden. 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.

Auf Punkt 4.2. – Kredite – wird verwiesen.

Sportplätze/Sporthallen

Die Sporthallen und Sportplätze der Stadt Weißenfels konnten ab März 2020 nur unter Beachtung der bundes- und landesweit erlassenen Corona- Eindämmungsverordnungen für den vereinssportlichen Trainings- und Wettkampfbetrieb genutzt werden. Eine Ausnahme bildete der Profisport der 1. und 2. Basketballbundesliga. Hier war der Spielbetrieb entsprechend der Bundes- und Landesverordnungen gewährleistet.

Mit den Schulen in Trägerschaft des Burgenlandkreises bestehen vertragliche Regelungen zur entgeltlichen Nutzung. Für die Schulen konnte der Sportunterricht eingeschränkt und entsprechend der Covid-Eindämmungsverordnungen durchgeführt werden.

Alle Nutzungen erforderten strenge Hygieneauflagen. Wartungsarbeiten, Unterhaltungsarbeiten 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 vollumfänglichen Kostenübernahme eingereicht. Die Maßnahme wurde im Wirtschaftsjahr 2020 abgeschlossen.

Sportplatz Borau

Teile des Sportplatzes (Hauptspielfeld) und angrenzend genutzte Nebenflächen des Sportplatzes befanden sich im Privatbesitz. Zwischen dem Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels und den Grundstückseigentümern wurden zur Flächenbereinigung die privaten Grundstücke an die Stadt Weißenfels verkauft.

Mit Kaufvertragsurkunde Nr. 618/2016 vom 13. Juli 2016 erfolgte der Kauf des Grundstückes der Gemarkung Borau, Flur 5, Flurstück 11/2. Mit Kaufvertragsurkunde Nr. 1154/2020 vom

02. Dezember 2020 erfolgte der Kauf des Grundstückes der Gemarkung Borau, Flur 2, Flurstück 124. Damit befindet sich der Sportplatz Borau im Besitz der Stadt Weißenfels.

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. Das Finanzamt Naumburg hat die Sportstätte als Betrieb gewerblicher Art (BgA) bestätigt und den Vorbehalt der Nachprüfung aufgehoben.

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. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Wirtschaftsjahr 2021.

Anglerheim Wengelsdorf

Im Wirtschaftsjahr 2019 war geplant, die gesamte Sportanlage mit Grundstück und Gebäude dem Angelverein Wengelsdorf 2010 e.V. zu verpachten. Der Verein signalisierte dazu seine Bereitschaft. Der Betriebsausschuss hat einer Verpachtung ab dem 01.01.2021 unter Berücksichtigung der Eintragung von Dienstbarkeiten und Schaffung einer Entnahmestelle für die zuständige Feuerwehr der Stadt Weißenfels zur Sicherstellung des Brand- und Katastrophenschutzes der Ortschaften Kraßlau und Leina zugestimmt.

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 Betreuung 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 Schwarz-Gelb Selauer Straße

Mit Beschluss Nr. BA 04-10/2020 traf der Betriebsausschuss des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels die Entscheidung zur Verlängerung des Pachtvertrages vom 29.04.1994 mit dem WFV Schwarz-Gelb Weißenfels 1903 um weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2025.

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 immer noch 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 des Freibades der Stadt Weißenfels in den Wirtschaftsjahren 2018/2019 und dem im Wirtschaftsjahr 2021 geplanten Abschluss der Sanierung des Hallenbades im Bestand konnten und können erste nachhaltige bauliche Maßnahmen zur Beseitigung des Reparaturstaus erfüllt werden.

Die Sporteinrichtungen würden im Wirtschaftsjahr 2020 ohne die Schließungen der Einrichtungen infolge der Corona-Pandemie einen hohen Auslastungsgrad durch den Schul- und Vereinssport ausweisen.

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. In die Diskussion zur Erhöhung der Betriebskosten wurden die Vereine im Wirtschaftsjahr 2020 einbezogen.

Investitionen und Instandhaltung

Wesentliche Investitionen und Reparaturen erfolgten unter Berücksichtigung einer qualifizierten Antragstellung des Eigenbetriebes für Zuwendungen aus Bundes- und Landesmitteln. Auf die Anlageentwicklung zum Jahresabschluss 2020 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.

Wartungen auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen und notwendige Reparaturen sind im Wirtschaftsjahr 2020 durchgeführt worden.

Stadion

Das Stadion ist der technische Stützpunkt zur Unterhaltung aller Sportplätze des Eigenbetriebes. Die Unterhaltsleistungen dienen der Erfüllung der Anforderungen an die Vorschriften für einen sicheren Betrieb der Sportstätten. Auf der Grundlage der Verordnungen zur Eindämmung des neuartigen Corona-Virus muss der Schulsport aktuell in Priorität im Außenbereich durchgeführt werden. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, zusätzliche Unterrichtsmittel zur Verfügung zu stellen und zusätzlich die Einhaltung der Hygienevorschriften zu garantieren.

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 %. Die Prüfung des Verwendungsnachweises ist noch nicht abschließend erfolgt.

Sportplatz Borau

Mit Kaufvertragsurkunde Nr. 1154/2020 vom 02. Dezember 2020 erfolgte der Kauf des Grundstückes der Gemarkung Borau, Flur 2, Flurstück 124 zu einem Wert von ca. 7 T€ zzgl. Nebenkosten (Notargebühren, Grunderwerbssteuer etc.)

4-er Kegelbahn Langendorf

Für das Grundstück der 4-er Kegelbahn i.V.m. dem Anschluss des Gebäudes der Feuerwehr Langendorf hat die AöR einen Schmutzwasseranschlusses i.H.v. 42 T€ an das Abwassersystem hergestellt. Die Stadt Weißenfels erstattete dem Eigenbetrieb die Anschlusskosten

der auf dem Areal befindlichen Feuerwehr der Stadt Weißenfels/OT Langendorf i.H.v. 21 T€.

Hallenbad

Maßnahmen über die Durchführungen von Reparaturen im Hallenbad bis zur Schließung vor den Schulferien im Juli 2020 und Investitionen für die Sanierung des Hallenbades im Bestand wurden mit dem Betriebsausschuss des Sport- & Freizeitbetriebes beraten und in den Wirtschaftsplanungen 2020 und 2021 ff. berücksichtigt.

Die im Wirtschaftsplan 2020 geplanten Reparaturmaßnahmen sollten den laufenden Betrieb des Hallenbades bis zum Ende des Schuljahres 2019/2020 garantieren. Durch die pandemiebedingte Schließung des Hallenbades konnten die Reparaturaufwendungen eingespart, und mit der Sanierung des Hallenbades begonnen werden.

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden finanzielle Mittel i.H.v. 390.207 T€ für die Sanierung des Hallenbades investiert. Die Maßnahme wird durch das Land Sachsen-Anhalt mit 55,27 % gefördert.

Freibad

Im Freibad wurden insgesamt 48,6 T€ für Reparaturen an technischen Anlagen, die Reparatur des Parkplatzes mit Abbrucharbeiten aufgrund der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten, Fällungen infolge der durch die Trockenheit stark geschädigten Bäume und die Reparaturen der Chlorgasanlage durchgeführt. Diese Maßnahmen waren nicht Bestandteil der in den Wirtschaftsjahren 2018/2019 erfolgten Becken- und Sprungturmsanierung des Freibades im Bestand.

Künftige Entwicklung

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung im Sport- & Freizeitbetrieb sind die Investitionen zur Sanierung des Hallenbades. Maßnahmen gegen die Vernässung der Stadthalle Weißenfels und zum Hochwasserschutz der Stadthalle Weißenfels i.V.m. dem zuständigen Fachbereich III der Stadt 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 der damit verbundenen defizitären wirtschaftlichen Ergebnis-

se befürwortet und beschlossen wurden, forderte die Kommunalaufsicht den Stadtrat der Stadt Weißenfels auf, sich mit Einreichung des Wirtschaftsplanes 2021 zur Organisation des Eigenbetriebes bzw. dessen Aufgabenerfüllung zu positionieren und entsprechende Entscheidungen zu treffen. Auf die Beschlusslage des Betriebsausschusses vom 29.09.2020 und des Stadtrates der Stadt Weißenfels (Beschluss Nr. SR 151-14/2020 vom 15.10.2020 wird verwiesen. Des Weiteren wird auf das Sportstättengesetz des Landes Sachsen-Anhalt zur kostenfreien Überlassung der kommunalen Sportstätten an städtische Vereine verwiesen.

Sonstige Investitionen und Instandhaltungen

Notwendige Maßnahmen für 2021 und 2022 sind u.a.:

2021

- Sanierung Hallenbad 2021 zzgl. Ermächtigungsübertragung(ca. 1.969 T€ brutto zzgl. Ermächtigungsübertragung gemäß Jahresabschluss 2020, davon 55,27% Fördern.)
- 13 T€ netto Ausstattung Unterrichtsmittel und Gitterboxen
- Umsetzung der Auflage Gesundheitsamt BLK zur Einhaltung der Trinkwasser VO Großkorbetha gemäß Gutachten eines Sachverständigen (ca. 11T€ 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)
- Leistungsphase 1-4 Eigenanteil Maßnahmen gegen Vernässung der Stadthalle ca. 16 T€ netto
- Anlagen zur Verkehrssicherungspflicht Stadthalle ca. 30 T€ netto
- Einbau Kleinkinderrutsche und 1-m Sprungbrett Freibad ca. 22 T€ netto
- Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus 20 T€ außerordentliche Aufwendungen

2022

- Sanierung Hallenbad (max. 200 T€ Übertragung in 2022 aus der Gesamtinvestition, davon 55,27 % Fördermittel)
- 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 Großkorbetha Instandsetzung Lichttechnik (Antrag Landesfördermittel aus Sportstättenförderung in 2022 für Umsetzung 2023)
- Beregnungsanlage Sportplatz Borau ca. 20 T€ (50 % Eigenbetrieb/ 50 % Blau Weiß Borau mit Verpflichtungsermächtigung)
- Ersatzinvestition Brunnen Sportplatz Röntgenweg 25 T€
- Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus 20 T€ außerordentliche Aufwendungen
- 10 T€ Stadion Unterrichtsmittel, Anbauteile Mähtechnik

Die im Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels geplanten Bauvorhaben und Instandsetzungen werden in den Finanzplanungen des Investitionsplanes und im Erfolgsplan zum Wirtschaftsplan 2020/2021 ff. berücksichtigt.

Finanzlage

Ergebnisse aus Betriebsprüfungen des Finanzamtes

Im Zeitraum 09.11.2020 bis 22.02.2021 führte das Finanzamt Naumburg im Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels eine Betriebsprüfung für die Wirtschaftsjahre 2015 bis 2018 zur Umsatzsteuer, Kapitalertragsteuer und zum Solidaritätszuschlag sowie zur gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen gem. § 27 Abs.2 und § 28 Abs. 1 Satz 3 Körperschaftsteuergesetz (31.12.2015 bis 31.12.2018) durch.

Den in den jährlich vorangegangenen Erklärungen des Eigenbetriebes i.V.m. den Bescheiden des Finanzamtes beantragten und genehmigten Einsprüchen und Anträgen auf teilweiser Abstandnahme von Kapitalertragsteuern und dem Solidaritätszuschlag für verdeckte Gewinnausschüttungen in den Hoheitsbereichen, wurde im Zeitraum der Betriebsprüfung des Finanzamtes nicht stattgegeben. Die Entscheidungen des Finanzamtes unterlagen der Nachprüfung. Die Betriebsprüfer beurteilten die Gesetzeslage als eindeutig und wiesen eine teilweise Abstandnahme von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag, die aus der letzten Betriebsprüfung zu einer teilweisen Abstandnahme der Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlages geführt haben, ab.

Die Zahlungen von Kapitalertragssteuern 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. Die steuerlichen Verpflichtungen wurden in der Wirtschaftsplanung mit jährlich 50 T€ berücksichtigt, erhöhen sich jedoch auf Grundlage des Bescheides des Finanzamtes und betragen für die Wirtschaftsjahre 2015 bis 2020 insgesamt 572,7 T€.

Eine vom Finanzamt festgesetzten Nachzahlung für das Jahr 2015 wurde entsprechend des Einspruchs hinsichtlich einer nachgewiesenen Verfristung anerkannt.

Kredite

Liquiditätskredite wurden nicht in Anspruch genommen.

Der im Wirtschaftsplan 2020 festgesetzte Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahme für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen zur Sanierung des Hallenbades der Stadt Weißenfels wurde entsprechend der Verfügung der Kommunalaufsicht vom 07.02.2020 gemäß § 2 EigBG i.V.m. § 108 Abs. 2 KVG LSA in Höhe von 590.900 € für das Wirtschaftsjahr 2020 genehmigt. Die Genehmigung wurde mit Beitrittsbeschluss des Stadtrates wirksam.

Für den Differenzbetrag (bezogen auf den Kreditbedarf i.H.v. 1.070.800 € im gesamten Sanierungszeitraum) in Höhe von 474.700 € für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde die Genehmigung versagt.

Für die zum Bau der Mehrzwecksporthalle aufgenommenen Kredite betrugen die Zins- und Tilgungsdienste des Eigenbetriebes 2020 insgesamt 99.137,48 € (Vorjahr 104.228,07 €).

Erläuterung der Abweichung zum Jahresergebnis 2020

Der Beschluss zum Wirtschaftsplan 2020 des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels erfolgte im Stadtrat der Stadt Weißenfels am 12.12.2019 (Beschluss-Nr. SR 058-05/2019). Die Verfügung zum Wirtschaftsplan 2020 erging durch die Kommunalaufsicht des Burgenlandkreises am 07.02.2020.

Für den im Wirtschaftsplan 2020 festgesetzten Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen i.H.v. 1.070.800 € für die Wirtschaftsjahre 2020 und 2021 wurden durch die Kommunalaufsicht nur Kredite i.H.v. 590.900 € für das Wirtschaftsjahr 2020 genehmigt und i.V.m. mit dem Beitrittsbeschluss (Beschluss-Nr. SR 081-08/2020) des Stadtrates der Stadt Weißenfels vom 30.04.2020 wirksam.

Der Zuwendungsbescheid für die Sanierung des Hallenbades im Bestand wurde von Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Dezember 2019 mit einer Förderung i.H.v. 55,27 % beschieden und beträgt für die gesamte „Sanierungsmaßnahme Hallenbad im Bestand“ 1.650.000 €.

Infolge zeitlich umfangreicher Abläufe öffentlicher Ausschreibungen und Vergaben sowie der Anzeigen und Hinweise verschiedener mit der Sanierung des Hallenbades beauftragter Fachfirmen auf mögliche pandemiebedingte Verzögerungen in der Bauausführung, ist durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels für noch nicht getätigte Investitionen des Wirtschaftsplanes 2020 im Wirtschaftsjahr 2020 zur Sicherstellung der geplanten finanziellen Mittel für die Sanierung des Hallenbades gemäß § 19 Abs.2 KomHVO eine Ermächtigungsübertragung investiver finanzieller Mittel vom Wirtschaftsjahr 2020 in das Wirtschaftsjahr 2021 auf der Grundlage der Rechnungslegung per 31.12.2020 und Feststellung des Jahresabschlusses 2020 des Eigenbetriebes durch die mit der Jahresabschlussprüfung beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels zu bestätigen.

Der geplante Jahresverlust des Wirtschaftsplanes 2020 des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels (Eigenbetrieb) für das Wirtschaftsjahr 2020 beträgt - 794.600 Euro. Der Jahresabschluss 2020 des Eigenbetriebes weist zum 31.12.2020 einen Jahresverlust in Höhe von - 419.685,24 € aus.

Die Abweichung des Jahresergebnisses im Wirtschaftsjahr 2020 zum Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebes ist im Wesentlichen wie folgt begründet:

- 84,3 T€ geringere Umsatzerlöse infolge der Nutzungseinschränkungen durch die Eindämmungsverordnungen zur Corona-Pandemie und Schließung des Hallenbades.
- 572,7 T€ für Nachzahlungen aus der Bescheidung der Betriebsprüfung des Finanzamtes Naumburg. Auf die Erläuterungen im Pkt. 4.1. wird verwiesen.
- 36,7 T€ Mehraufwendungen für Maßnahmen zur Umsetzung von Hygienevorschriften zur Eindämmung des Corona-Virus.
- 117,4 T€ höhere Beteiligungserträge der Stadtwerke Weißenfels GmbH.
- Geringerer Materialaufwand i.H.v. 220,5 T€ (Fremdleistungen, Einsparung Heizkosten, Strom etc.).
- 192 T€ Senkung Personalaufwand infolge Langzeiterkrankungen.

- Reduzierung 422,4 T€ sonstiger betrieblicher Aufwand. Darunter 157 T€ nichtausgeführte Reparaturen durch vorzeitige pandemiebedingte Schließung des Hallenbades und weitere nicht ausgeführte Reparaturen durch Schließung von Einrichtungen aufgrund der Corona-Eindämmungsverordnungen.
- Abschreibungen sind infolge der Sanierung des Freibades um 56 T€ gestiegen und wirken kostensteigernd.
- Steuerrechtliche Auswirkungen i.V.m. reduzierter Nutzungen in den Einrichtungen (Corona bedingt).

Vermögenslage

Entwicklung des Eigenkapitals per 31.12.2020

Stammkapital (gezeichnetes Kapital)	125.000,00 €
Kapitalrücklage	20.051.007,40 €
Gewinn-/Verlustvortrag	- 153.396,89 €
Ausgleich Jahresverlust durch Stadt WSF für 2019	+ 236.494,60 €
Jahresfehlbetrag	- 419.685,24 €
Summe Eigenkapital	<u>19.839.419,87 €</u>

Sonderposten

<u>Sonderposten Stadthalle</u>	
Bestand 01.01.2020	877.192,67 €
Zuführung 2020	0,00 €
Auflösung 2020	- 51.889,51 €
Bestand 31.12.2020	<u>825.303,16 €</u>

<u>Sonderposten Stadion</u>	
Bestand 01.01.2020	1.616,30 €
Zuführung 2020	0,00 €
Auflösung 2020	- 1.468,87 €
Bestand 31.12.2020	<u>147,43 €</u>

<u>Sonderposten Sp.Pl. Langendorf</u>	
Bestand 01.01.2020	4.958,00 €
Zuführung 2020	0,00 €
Auflösung 2020	- 500,00 €
Bestand 31.12.2020	<u>4.458,00 €</u>

<u>Sonderposten 4 KB Langendorf</u>	
Bestand 01.01.2020	129.192,03 €
Zuführung 2020	0,00 €
Auflösung 2020	- 4.037,00 €
Bestand 31.12.2020	<u>125.155,03 €</u>

<u>Sonderposten SKZ Großkorbetha</u>	
Bestand 01.01.2020	11.240,51 €
Zuführung 2020	0,00 €
Auflösung 2020	- 1.023,00 €
Bestand 31.12.2020	<u>10.217,51 €</u>



Sonderposten Kunstrasen Sp.Pl. Röntgenweg

Bestand 01.01.2020	26.875,00 €
Zuführung 2020	0,00 €
Auflösung 2020	- 26.875,00 €
Bestand 31.12.2020	0,00 €

Sonderposten Gebäude Sportplatz Uichteritz

Bestand 01.01.2020	481.396,00 €
Zuführung 2020	0,00 €
Auflösung 2020	- 15.958,00 €
Bestand 31.12.2020	465.438,00 €

Sonderposten Ausstattung Sportplatz Uichteritz

Bestand 01.01.2020	16.135,00 €
Zuführung 2020	0,00 €
Auflösung 2020	- 2.515,00 €
Bestand 31.12.2020	13.620,00 €

Sonderposten Vereinsgebäude Sportplatz Röntgenweg

Bestand 01.01.2020	66.363,00 €
Zuführung 2020	0,00 €
Auflösung 2020	- 2.182,00 €
Bestand 31.12.2020	64.181,00 €

Sonderposten Hallenbad

Bestand 01.01.2020	0,00 €
Zuführung 2020	1.050.000,00 €
Auflösung 2020	- 0,00 €
Bestand 31.12.2020	1.050.000,00 €

Sonderposten per 31.12.2020 gesamt 2.558.520,13 €

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

Entwicklung der Rückstellungen

Die Rückstellungen zum 31.12.2020 betragen insgesamt: 706.608,78 €

davon:	- Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	24.700,00 €
	- Steuerrückstellungen	667.008,78 €
	- Rückstellungen f. Instandhaltung	10.000,00 €
	- sonstige Rückstellungen	4.900,00 €

Auf die Anfangsbestände, Zugänge und Entnahmen der Rückstellungen entsprechend des Berichtes über die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020, Seite 39, wird verwiesen.

Ergebnisprognose

In der Ergebnisprognose beträgt der geplante Jahresfehlbetrag des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels gemäß Erfolgsplan des Wirtschaftsplanes 2020 für das Wirtschaftsjahr 2021 -842.700 € und für das Wirtschaftsjahr 2022 -752.800 €. Der von der Kommunalaufsicht bestätigte Wirtschaftsplan 2020 weist einen geplanten Jahresfehlbetrag für das Wirtschaftsjahr 2020 in Höhe von -794.600 € aus.

Die Ergebnisse der Bewilligung der beantragten Zuschüsse im Land Sachsen-Anhalt und in den Bundesministerien werden die Erfolgspläne und Investitionspläne der Wirtschaftspläne ab 2020 ff. des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels für die Sanierung des Hallenbades der Stadt Weißenfels, die Umstellung der Sporthallen hinsichtlich der energetischen Instandsetzung der Lichttechnik sowie Maßnahmen gegen die Vernässung der Stadthalle und des Hochwasserschutzes der Stadt Weißenfels nachhaltig beeinflussen.

Wesentliche Einflussfaktoren auf den gesamtwirtschaftlichen Geschäftsverlauf des Eigenbetriebes sind die konkreten Auswirkungen der Schließung der Sport- & Freizeitanlagen in Folge der Corona-Pandemie.

Ertragslage

Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

Die Umsatzerlöse des Eigenbetriebes betragen mit Jahresabschluss 2020 insgesamt 1.009.818 € (Wirtschaftsplan 2020 = 1.094.200 €). Davon betragen die im Jahresabschluss 2020 ausgewiesenen Erstattungen aus Kommunalen Sonderrechnungen 710.000 €.

Umsatzerlöse 2020 (Angaben in Euro)

<u>Stadthalle</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	160.000	71.702	188.631
Komm.SoRe	95.000	95.000	70.000

<u>Stadion</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	15.500	30.539	17.462

<u>Hallenbad</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	61.300	41.283	152.397

<u>Freibad</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	30.000	50.451	40.983

<u>Sporthalle West</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	16.000	16.169	23.781
Komm.SoRe	147.000	147.000	136.000

<u>Sportplatz Borau</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse*	400	759	1.505
Komm.SoRe*	20.000	20.000	20.000

<u>Sportpl.Röntgenweg</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	5.000	3.425	3.893
Komm.SoRe	91.000	91.000	91.000

<u>Sporthalle Filmeck</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	8.500	4.079	9.436
Komm.SoRe	24.100	24.100	19.000

<u>Sportpl.Lassalleweg</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	1.200	1.200	1.200
Komm.SoRe	16.400	16.400	16.400

<u>Sporth.Schlossg.</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	5.000	4.033	3.864
Komm.SoRe	87.000	87.000	87.000



<u>Sportpl.Karl-Hoyer</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	4.000	4.105	3.453
Komm.SoRe	2.000	2.000	2.000

<u>Hundeplatz</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
<u>Langendorf</u>			
Umsatzerlöse	300	280	240
Komm.SoRe	4.000	4.000	4.000

<u>Sportanl.2 KB</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
<u>Langendorf</u>			
Umsatzerlöse	2.900	1.347	3.131
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

<u>Sportpl.4- KB</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
<u>Langendorf</u>			
Umsatzerlöse	1.500	2.061	2.030
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

<u>Kunstrasen</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
<u>Langendorf</u>			
Umsatzerlöse	200	0	0
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000

<u>Sportpl.Markwben.</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	300	570	570
Komm.SoRe	10.000	10.000	10.000



<u>Sportpl.Uichteritz</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	3300	1.065	1.502
Komm.SoRe	30.000	30.000	30.000

<u>SKZ Großkorbetha</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	60.000	55.262	50.844
Komm.SoRe	62.500	62.500	62.500

<u>Sportplatz</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
<u>Reichardtswerben</u>			
Umsatzerlöse	0	0	250
Komm.SoRe	10.000	10.000	10.000

<u>Sportpl.Wengelsdf.</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	600	740	830
Komm.SoRe	28.000	28.000	28.000

<u>SKZ Wengelsdf.</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	10.000	9.200	11.723
Komm.SoRe	20.000	20.000	20.000

<u>Anglerh.Wengelsdf.</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	800	800	1.100
Komm.SoRe	1.000	1.000	1.000



<u>Sportpl.Leiðling</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	400	600	1.161
Komm.SoRe	21.000	21.000	21.000

<u>Allg.Verwaltung</u>	Plan 2020	Ist 31.12.2020	Ist 31.12.2019
Umsatzerlöse	0	148	936
Komm.SoRe	0	0	0

Erläuterungen

Zwischen dem Burgenlandkreis und dem Eigenbetrieb besteht im Jahr 2020 ein Vertrag zur entgeltlichen Nutzung der Sportstätten der Stadt Weißenfels. Die Abrechnung erfolgt über die tatsächlich genutzten Stunden in den Sporteinrichtungen im Rahmen der Zulässigkeit der Verordnungen zur Eindämmung des Corona-Virus und zusätzlicher Forderungen an den Burgenlandkreis zur Einhaltung der Hygienevorschriften und Sicherheitsmaßnahmen.

Zum 31.12.2020 betragen die sonstigen betrieblichen Erträge des Sport- und Freizeitbetriebes 195.955 €. Wesentliche Anteile sind darunter die Auflösung von Sonderposten der Investitionszuschüsse i.H.v. 106.449 €, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i.H.v. 5.810 € und andere sonstige betriebliche Erträge i.H.v. 83.697 €, hier infolge der für die Sporthalle „Inge Schanding“ Weißenfels West durch den Zuwendungsgeber nicht zeitnah ausgereichten Fördermittel (die Prüfung des Verwendungsnachweises ist noch nicht abschließend erfolgt). Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge die geförderten Maßnahmen aus der Hochwasserschadensbeseitigung im Lagerbereich der Stadthalle Weißenfels.

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 31.12.2020 insgesamt 1.205.773,32 €. Weitere Erträge per 31.12.2020 waren die Erträge aus Beteiligung an der Stadtwerke Weißenfels GmbH und der envia Mitteldeutsche Energie AG von 1.934.139 €.

Bäder

Die Ertragslage konnte sich in den Bädern im Wirtschaftsjahr 2020 nicht verbessern. Insbesondere ist dies begründet durch die mit Ausbruch des Coronavirus frühzeitig bedingte Schließung des Hallenbades im März 2020 und die Umsetzung der geplanten Sanierungsar-

beiten des Hallenbades im Bestand im Wirtschaftsjahr 2020. Auf die vorgenannten Erläuterungen wird verwiesen.

Für die Öffnung des Freibades wurde ein umfangreiches Hygiene – und Pandemiekonzept im Gesundheitsamt des BLK eingereicht und durch dieses genehmigt. Damit war die Nutzung des Freibades in der Saison 2020 möglich, forderte jedoch hohe finanzielle Aufwendungen für Fremdleistungen (Einsatz Sicherheitsdienst).

Sportplätze/Sporthallen

Die Sporthallen werden montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr durch Vereine für Trainings- und Wettkampfszwecke und für den Schulsport zur Verfügung gestellt, konnten jedoch nur im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten entsprechend der Corona-Eindämmungsverordnungen genutzt werden. Die Nutzung der Stadthalle war im Wirtschaftsjahr 2020 aufgrund der vorgenannten Nutzungseinschränkungen nur für den Profisport des MBC erlaubt.

Mit dem Basketballbundesligisten MBC besteht für die Saison 2019/2020 und 2020/2021 ein entgeltlicher Nutzungsvertrag, der die pandemische Lage berücksichtigt.

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 sowie der Verordnungen zur Eindämmung des Corona-Virus. Zur unterjährigen Liquiditätssicherung des Eigenbetriebes gewährt die Stadt Weißenfels Zuschusszahlungen für die Vereinsnutzung (Kommunale Sonderrechnung) und Zahlungen für die Nutzung der Schulen in Trägerschaft der Stadt Weißenfels.

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 2020 wies der Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2020 insgesamt 22,75 Stellenanteile inklusive Betriebsleiterin aus.

Auf der Grundlage der kommunalrechtlichen Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2020, wurde der Stellenplan entsprechend der Erfordernisse und Fristen umgesetzt.

b)

Mit vertraglich vereinbarten Projekten der Bundesagentur für Arbeit konnten 2020 unterstützende Leistungen im Eigenbetrieb in Anspruch genommen werden.

c)

Im Wirtschaftsjahr 2020 konnte in Zusammenarbeit mit dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt mit einer zweijährigen Umschulung für einen Mitarbeiter des Bäderbereiches vom Rettungsschwimmer zum „Fachangestellten für Bäderbetriebe“ begonnen werden. Die Umschulung endet 2022. Die Umschulung sichert die Personalentwicklung im Bäderbetrieb der Stadt Weißenfels. Bundesweit ist der qualifizierte Personalbestand zur Aufrechterhaltung in den Bäderbetrieben als bedenklich einzuschätzen.

d)

Mit Schließung des Hallenbades wurden die Mitarbeiter des Bäderbereiches zur technischen Vorbereitung des Freibades und in den weiteren Einrichtungen des Eigenbetriebes eingesetzt.

Personalaufwand

Im Zeitraum vom Januar 2020 bis 31.12.2020 erfolgte der Personaleinsatz des Eigenbetriebes unter Beachtung der SARS-CoV-2 Eindämmungsverordnungen des Bundes und der Allgemeinverfügungen des Landes Sachsen-Anhalt sowie erstellter Pandemie- und Hygienekonzepte.

Zusammenstellung der Personalaufwendungen 2020:

- Bruttolöhne und -gehälter und Dienstbezüge	841.699,67 €
- gesetzliche soziale Aufwendungen und Unterstützungen	153.859,58 €
- Versorgungskassen	32.300,69 €
- sonstige soziale Abgaben	0,00 €

Der Personalaufwand per 31.12.2020 beträgt insgesamt 1.028 T€ (Vorjahr 986 T€).

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Wirtschaftsjahr 2020 insgesamt 587,5 T€. Darunter wurden Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltungen im Wert von 234 T€ durchgeführt. Die Aufwendungen für die Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus in den Einrichtungen des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels be-

tragen 36,7 T€. Die Aufwendungen für verschiedene betriebliche Kosten wie nichtabziehbare Vorsteuern, Abfallbeseitigung, sonstiger Betriebsbedarf, Mieten etc. betragen 2020 insgesamt 229,8 T€.

Im Ergebnis weist der Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 419.685,24 aus.

Die Beteiligungserträge der Stadtwerke Weißenfels GmbH wirken Verlust mindernd auf das Jahresergebnis des Wirtschaftsjahres 2020 des Sport- & Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels, welches durch die Aufwendungen aus Ertragssteuern mit den Bescheiden des Finanzamtes aus der Betriebsprüfung belastet wird.

Chancen- und Risikenbericht

Die wirtschaftlichen Risiken des Eigenbetriebes bei der Betreibung der Sport- und Freizeiteinrichtungen konnten im Jahr 2020 mit den vorhandenen strategischen Entscheidungs- und Planungsinstrumenten in den Wirtschaftsplänen des Eigenbetriebes und Haushaltsplänen der Stadt Weißenfels nicht beseitigt werden.

Der Jahresabschluss des Sport- und Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels wurde durch mehrere Einflussfaktoren, wie im Punkt 4.3. des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2020 des Eigenbetriebes dargestellt, beeinflusst.

Insbesondere wird sich die betriebswirtschaftliche Situation im Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2021 aufgrund einer möglicherweise fortbestehenden CORONA-Pandemie und damit verbundener gesetzlich geregelter Vorschriften zur versagten Nutzung der Sport- und Freizeitstätten der Stadt Weißenfels ertragsmindernd auswirken und das Jahresergebnis des Wirtschaftsjahres 2021 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 geplanten Bau des Hochwasserschutzdeiches im Bereich des Sportplatzes in Uichteritz im Auftrag des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt ab dem Wirtschaftsjahr 2021 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 Wirtschaftsplanungen reduziert werden.

Eine außerplanmäßige Abschreibung des Kunstrasenplatzes auf dem Sportplatz Röntgenweg zeigt die Dringlichkeit der Reparatur ab dem Wirtschaftsjahr 2022. Der Eigenbetrieb wird diesbezüglich Zuwendungen aus der Sportförderung des Bundes und Landes Sachsen-Anhalt beantragen.

Mit der Verpachtung des Grundstückes und Gebäudes des Angelheimes Wengelsdorf an den Angelverein ab dem Wirtschaftsjahr 2021 können finanzielle Mittel für Investitionen und Instandsetzungen sowie für sonstige betriebliche Aufwendungen über einen Zeitraum von 20

Jahren im Eigenbetrieb eingespart werden.

Die Probleme des Eigenbetriebes bei der Liquiditätssicherung wurden stetig auf Grund der unausgeglichene Haushaltslage der Stadt Weißenfels mit den politischen Gremien beraten. Durch die Erträge aus Beteiligungen, die geplanten Zahlungen aus Kommunalen Sonderrechnungen der Stadt Weißenfels an den Eigenbetrieb sowie Erträge durch sonstige vertragliche Vereinbarungen zur Nutzung der Sporteinrichtungen der Stadt Weißenfels war die Liquidität des Eigenbetriebes 2020 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 waren mit dem Wirtschaftsplan 2021 einzureichen. Der Stadtrat der Stadt Weißenfels hat den Beschlussvorschlag und eine Analyse der Vor- und Nachteile der Organisation und Aufgabenerfüllung des Eigenbetriebes mit Beschluss-Nr. SR 151-14/2020 am 15.10.2020 mehrheitlich abgelehnt, da der Eigenbetrieb aus politischer Sicht in seiner bestehenden Form weitergeführt werden soll.

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.

Mit Zuwendungsbescheid des Landes Sachsen-Anhalt vom Dezember 2019 mit einer Förderquote von 55,27 % kann die plante Sanierung des Hallenbades im Bestand im Wirtschaftsjahr 2021, jedoch bis maximalen Restarbeiten von 200 T€ der geplanten finanziellen Mittel im Jahr 2022, abgeschlossen werden. Damit wird der Reparaturstau beseitigt.

Sportanlagen die keine oder nur noch geringfügige Auslastungen ausweisen werden den politischen Gremien zur Entscheidung über eine mögliche 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 2020 wurden durch Steuerbescheinigung der Stadtwerke Weißenfels GmbH ausgewiesen. Ebenso die Dividendenausschüttung der Envia AG. Trotz dieser Erträge weist der Eigenbetrieb 2020 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 419.685,24 € aus.

Die Bescheidung des Finanzamtes aus der Betriebsprüfung und daraus festgesetzter Verpflichtungen zur Zahlung von Kapitalertragssteuern und Solidaritätszuschlägen haben we-

sentliche Auswirkungen auf das Jahresergebnis des Eigenbetriebes.

Die benannten Probleme des Eigenbetriebes bei der Liquiditätssicherung konnten aufgrund der unausgeglichene 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.

Eine Fortsetzung der Beratungen im Jahr 2020 mit den Vereinen zur Erhöhung der Beteiligung an den Betriebskosten wurde aufgrund der eigenen schwierigen pandemiebedingten finanziellen Situation der Vereine mit der Empfehlung weiterer Gespräche in das Jahr 2022/2023 ausgesprochen.

In Bezug auf den § 161 Abs.2, Punkt 1. KVG LSA vom 02.11.2020 ist im Falle des Vorliegens einer landesweiten epidemischen oder pandemischen Lage das zuständige Ministerium ermächtigt, durch Verordnung die Kommunen zeitweilig von der Verpflichtung, ein Haushaltskonsolidierungskonzept aufzustellen, freigestellt.

Unter Beachtung der aktuellen Verordnungen hinsichtlich der Eindämmung zur Ausbreitung des neuartigen Corona-Virus SARS-CoV-2 wird der Sport- & Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels mit dem Wirtschaftsplan 2021 somit die von der Kommunalaufsicht des Burgenlandkreises verfügte „Konzeption zur weiteren Entwicklung der vorhandenen Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Weißenfels – Teil A“ nicht mit dem Wirtschaftsplan 2021 zur Entscheidung einreichen.

Die durch die Gebietsreform übertragenen Anlagen in den Gemeinden weisen einen erheblichen Instandsetzungsrückstau auf, dessen Beseitigung in den künftigen Wirtschaftsplanungen bei entsprechender Leistungsfähigkeit berücksichtigt wird.

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.

Auch eine Fortsetzung der Corona bedingten pandemischen Situation wird Einfluss auf die künftige Wirtschaftsplanung und die Jahresergebnisse des Eigenbetriebes haben.

Entsprechend sind die offensichtlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie konsequent in

den Wirtschaftsplanungen des Eigenbetriebes zu berücksichtigen und neue Ziele für eine wirtschaftliche sowie sichere Betreibung der Sport- und Freizeitanlagen aufzuzeigen und konzeptionell zu entwickeln.

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal des EB SFB [Anzahl der MA = Köpfe]	2020	2019
Mitarbeiter	22	22
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€]	2020	2019
Geschäftsführung Betriebsausschuss	k.A. ---*	k.A. ---*

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

Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR

Wirtschaftsprüfer

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

Bilanz der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
AKTIVA	105.729	96.923
Anlagevermögen	98.487	90.253
Immaterielle Vermögensgegenstände	554	592
Sachanlagen	97.929	89.656
Finanzanlagen	5	5
Umlaufvermögen	7.226	6.653
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.141	3.858
unfertige Leistungen	0	0
Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks	3.085	2.795
Rechnungsabgrenzungsposten	16	17
PASSIVA	105.729	96.923
Eigenkapital	4.766	3.873
Gezeichnetes Kapital	100	100
Allgemeine Rücklage	2.401	2.401
Gewinn-/Verlustvortrag	1.372	1.127
Ausgleich aus dem Haushalt des Aufgabenträgers	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	892	244
Sonderposten für verrechenbare Abwasserabgabe	1.506	1.291
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	25.806	21.493
Empfangene Ertragszuschüsse	29.171	26.486
Rückstellungen	3.564	2.766
Verbindlichkeiten	40.917	41.013



Gewinn- und Verlustrechnung der AB-WSF

AB-WSF [Angaben in T€]	31.12. 2020	31.12. 2019
Umsatzerlöse	8.021	8.154
Bestandsveränderungen	0	-1.153
sonstige betriebliche Erträge	975	1.695
Gesamterträge	8.996	8.696
Materialaufwand	2.374	2.154
Rohergebnis	6.622	6.542
Personalaufwand	1.809	1.652
Abschreibungen	3.291	3.186
sonstige betriebliche Aufwendungen	698	797
Betriebsergebnis (EBIT)	825	907
Zinsen und ähnliche Erträge	714	32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	645	694
Finanzergebnis	69	-662
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	894	246
sonstige Steuern (übrige erfolgswirksame Steuern)	1	1
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	892	244

Beschluss zum Jahresergebnis

- Datum der Verwaltungsratssitzung: 30.09.2021
- 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 41.124 Bürger wohnhaft sind, unterschiedlich. Im Kerngebiet der Stadt Weißenfels beinhaltet diese Aufgabe



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

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

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

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

Die Abw WSF AöR war im Jahr 2020 im Wesentlichen in folgenden Organisationsstrukturen tätig:

- 3 Mitarbeitern im Vorstandsbereich,
- 7 Mitarbeitern im kaufmännischen Bereich
- 21 Mitarbeitern im technischen Bereich, davon 6 Mitarbeiter in der Verwaltung, 6 Mitarbeiter im Kanalnetz und 9 Mitarbeiter auf der Kläranlage

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Zum 31.12.2020 hat die Abw WSF AöR 12.765 Stück Beitragsbescheide sowie Bescheide zur Nacherhebung des Beitrages mit einem Gesamtvolumen von 16.144 T€ versendet. Davon wurden bisher 13.836 T€ eingenommen. Daraus sind Forderungen zum 31.12.2020 in

Höhe von 1.955 T€ offen.

Im Geschäftsjahr 2020 sind Beiträge in Höhe von 225 T€ zugegangen. Weitere Beiträge in Höhe von 75 T€ wurden aufgrund von Widersprüchen storniert. Aufgrund der geänderten Rechtslage sind Beiträge gemäß der rückwirkend zum 23.07.2015 in Kraft getretenen Schmutzwasserbeitragssatzung (SwBS WSF) vom 25.06.2020 nachzuerheben. Gemäß Beschluss des Verwaltungsrats der Abwasserbeseitigung und des Stadtrates der Stadt Weißenfels erfolgt aufgrund der Änderung der Finanzierungsentscheidung und der Einführung einer Mischfinanzierung über Beiträge und Gebühren, aus Gründen der Billigkeit, ein jeweils einzelfallbezogener Doppelbelastungsausgleich, welcher im Jahr 2020 einen Betrag in Höhe von 176 T€ zu verzeichnen hatte.

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 rechts-wirksam. 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 2020 ca. 2.382 Tm³ (2019 ca. 2.348 Tm³) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 34 Tm³ erhöht.

Die Einwohnerzahl des Entsorgungsgebietes beläuft sich zum 30.06.2020 auf 41.124 Einwohner, wobei 33.928 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 6.636 Stück (Vorjahr: 6.622 Stück).

Die Anzahl der dezentral zu entsorgenden Grundstücksanschlüsse im Entsorgungsgebiet der Abw WSF AöR, beläuft sich auf 137 Stück (Vorjahr: 152 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 und prägen auch das Geschäftsjahr 2020.

Der Investitionsplan 2020 war wesentlich durch den Bau des Auslaufbauwerkes des Regenüberlaufbeckens geprägt.

Der Investitionsplan 2020 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 2020 mit einem Betrag in Höhe von 11.533 T€ liegen mit 2.487 T€ über denen des Vorjahres. Der überwiegende Teil der Investitionen entfällt auf die Kanalbaustellen (10.702 T€). Weitere Investitionen wurden für die Kläranlage getätigt.

Die zentrale Entsorgung erfolgte über 6.636 Anschlüsse. Der Anschlussgrad der Bevölkerung an der Kläranlage Weißenfels liegt im Jahr 2020 bei 99,1 %.

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

Die Abwasserbeseitigung akquiert aktiv in einem angrenzenden Nachbarverband bezüglich der Überleitung von Abwasserteilströmen zur Großkläranlage Weißenfels. Wann diesbezüglich eine abschließende Entscheidung zu erwarten ist, kann derzeit nicht benannt werden. Im II. Quartal 2021 soll dazu noch einmal eine Abstimmung zwischen den Geschäftsführern, dem Umweltministerium und dem Landesverwaltungsamt erfolgen. Weiterhin erarbeitete die Abwasserbeseitigung ein Konzept für die Optimierung der Verfahrenstechnik und der Energieeffizienz der Kläranlage Weißenfels. Auf Grundlage dieses Konzeptes der Stufe 1 erfolgten die Einreichungen von zwei FÖM Anträgen im Dezember 2019 und im März 2020. Inhaltliche Teile der Stufe 1 gingen bereits im 2. Halbjahr 2020 in die Ausführung. Weiterhin wurde mit dem Kompetenzzentrum Wasser-Berlin, ein Partner für die Vorbereitung der Stufe 2 gefunden.

Die abwassertechnische Erschließung von Straßenzügen, welche derzeit noch dezentral entsorgt werden, wurde 2020 auf der Grundlage des fortgeschriebenen und genehmigten ABK fortgesetzt. Parallel werden in 2020 die durch Hochwasser geschädigten Anlagen vorrangig wiederhergestellt. Der Grad der zentralen Erschließung der Abwasserentsorgung beträgt ca. 99,1 %.

Personal

Zum Stichtag 31.12.2020 waren 31 Beschäftigte in der Abw WSF AöR tätig.

Mitarbeiter [Anzahl der MA = Köpfe]	31.12. 2020	31.12. 2019
Kaufmännischer Bereich	7	7
Verwaltung	6	5
Technischer Bereich (KA, KN)	15	15
Bereich Vostand	3	2
Gesamt	31	29

Der Personalaufwand ist in 2020 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Ursachen für den Anstieg des Personalaufwands liegen im Wesentlichen in der höheren Mitarbeiterzahl, der Tarifentwicklung sowie Steigerungen aufgrund von Stufenänderungen begründet. Zudem wurden an die Mitarbeiter im Jahr 2020 Coronazahlungen von insgesamt T€ 16 geleistet.

Personalkosten [Angaben in T€]	2020	2019
Löhne und Gehälter	1.469	1.337
pauschale Lohnsteuer	2	4
soziale Abgaben	283	259
Aufwendungen Altersvorsorge	55	52
Gesamt	1.809	1.652

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

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde 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.

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. Da sich eine Fusion mit einem anderen Aufgabenträger aus der Nachbarschaft in der Vergangenheit als nicht realisierbar erwiesen hat, wurde eine enge Kooperation mit dem ZWA Bad Dürrenberg favorisiert und Anfang 2021 mit einem entsprechenden Kooperationsvertrag untersetzt.

Lage der Gesellschaft

Ertragslage

Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus:

Umsatzerlöse [Angaben in T€]	2020	2019
Erlöse Verbrauchsabrechnung		
- Schmutzwasser	6.067	6.004
- Niederschlagswasser	1.461	1.432
- periodenfremde Erlöse	147	-36
- Gebührenaussgleich	-853	-700
Zwischensumme	6.822	6.700
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	869	964
Nebenerlöse	330	490
Gesamt	8.021	8.154

Der Jahresgewinn im Jahr 2020 beträgt 892 T€, im Vorjahr war ein Jahresgewinn in Höhe von 244 T€ zu verzeichnen. Die Ursache für das erhöhte Jahresergebnis sind Einmaleffekte aus der Erhebung von Säumniszuschlägen aus den noch offenen Beitragsforderungen aus 2015 von 662 T€ und die Auflösung von Rückstellungen von 440 T€.

Vermögens- und Finanzlage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 8.806 T€ bzw. 9,1 % erhöht. Der Anstieg der Bilanzsumme ist auf der Aktivseite hauptsächlich auf die Investitionstätigkeit und auf der Passivseite auf Sonderposten für Investitionszuschüsse zurückzuführen.

Die Investitionen in Höhe von 11.533 T€ wurden durch Darlehen, Fördermittel, Zuschüsse bzw. Beiträge sowie Abschreibungsgegenwerte finanziert.

Im Berichtsjahr erfolgten Darlehensaufnahmen in Höhe von 3.110 T€. Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von 1.846 T€ durchgeführt.

Der Anteil des wirtschaftlichen Eigenkapitals (bilanzielles Eigenkapital plus Sonderposten und empfangene Ertragszuschüsse) beträgt zum Bilanzstichtag 57,9 % (Vorjahr 54,8 %).

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 2021 jederzeit nachkommen kann.

Die Tilgung der laufenden Kreditverbindlichkeiten erfolgte planmäßig.

Die Liquidität 2. Grades beträgt zum Abschlussstichtag 155,1 % (31.12.2019: 112,5 %) Der Bestand liquider Mittel hat sich zum Vorjahresstichtag erhöht (+ 290 T€).

Refinanzierung Tilgungsdefizit

Zur Finanzierung der regulären Tilgungsleistung von 1.846 T€ stehen Abschreibungen von 3.291 T€ abzüglich der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten in Höhe von 1.381 T€ zur Verfügung. Es besteht kein Tilgungsdefizit.

Entwicklung des Eigenkapitals

Entwicklung des Eigenkapitals [Angaben in T€]	31.12. 2019	Zugang/ Abgang	31.12. 2020
Stammkapital	100	0	100
Allgemeine Rücklage	2.401	0	2.401
Verlust/Gewinn	1.372	892	2.264

Das Wirtschaftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresgewinn von 892 T€ ab.

Entwicklung der Rückstellungen

Zum 31.12.2019 betrugen die Rückstellungen 2.766 T€. Unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von 473 T€, Auflösung in Höhe von 440 T€, Zuführungen von 1.713 T€ sowie Abzinsungen in Höhe von 2 T€ beliefen sich die Rückstellungen zum 31.12.2020 auf 3.564 T€.

Chancen- und Risikobericht

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

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

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

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

ßenfels.

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

Durch die geänderte Rechtslage der neuen Klärschlammverordnung und der Vorschriften zur Phosphorrückgewinnung werden künftig deutliche Kostensteigerungen im Bereich der Klärschlamm Entsorgung 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 Klärschlamm Entsorgung bis zum 31.12.2021 ein Entsorgungspreis erzielt werden, welcher im unteren Bereich der derzeitigen Marktpreise liegt.

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

Erste Bausteine der Stufe 1 der energetischen Optimierung der Kläranlage wurden Ende 2020 ausführungsseitig beauftragt.

Weiterhin hat die Abw WSF AöR in den zurückliegenden Jahren aktiv an der wirtschaftlichen Stabilisierung des Unternehmens gearbeitet. So wurden im Zeitraum 2013 bis 2020 ca. 30 Mill. € Fördermittel akquiriert und 2015 die Beitragserhebung umgesetzt.

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.

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 „Weißenfelder 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.

Die Corona Pandemie hat auch bei der Abw WSF AöR das Geschäftsjahr 2020 beeinflusst. Die wirtschaftlichen Folgen sind bisher unwesentliche. Weder extern noch intern gab es bisher direkte Vorfälle, welche das Kerngeschäft gefährdeten.

Die Abw WSF AöR begann im April 2020 regelmäßig die Gefährdungssituation zu bewerten und hat Maßnahmen angewiesen, welche die Sicherheit unserer Mitarbeiter und die Aufrechterhaltung des Betriebs gewährleisten. Die Anstalt gehört zur kritische Infrastruktur und führt strukturelevante Aufgabe aus.

Es wurden Vorbereitungen bis zur äußersten Eskalationsstufe getroffen und eine zeitweise Kasernierung von Betriebspersonal in der Leitwarte der Kläranlage vorbereitet. Dies kam jedoch 2020 noch nicht zur Umsetzung. Umgesetzt wurden jedoch konkrete Maßnahmen zur

Verringerung der Gefährdungs- und Ansteckungsgefahr. Dazu wurden im Verwaltungsbe-
reich zwei Gruppen gebildet, welche über keinen Kontakt untereinander hatten. Eine Mitar-
beitergruppe 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.

Die Bearbeitung der verwaltungsrechtlichen Vorgänge im Zusammenhang mit den Wider-
sprüchen aus der Beitragserhebung, die Erhebung der Säumniszuschläge und die Vorberei-
tung und Begleitung von Rechtsstreitigkeiten haben im Geschäftsjahr 2020 den kaufmänni-
schen Bereich erheblich belastet und seine Leistungsgrenzen überschritten. In Auswertung
dieser Tatsache und in Anbetracht der fortschreitenden Zeit wird die Anstalt 2021 für die Be-
arbeitung auch externe Partner einbinden.

Prognosebericht

Wir erwarten im Jahr 2021 Umsatzerlöse in der Größenordnung von 8.572 T€. Es wird ein
Jahresgewinn von 345 T€ prognostiziert. Das Investitionsgeschehen ist im Vergleich zum
Vorjahr ansteigend. Für Investitionen wird ein Betrag in Höhe von 12.159 T€ angesetzt. Die
Finanzierung soll gemäß der vorgesehenen und genehmigten Kreditaufnahmen von 9.200
T€ erfolgen, welche durch eine Ausfallbürgschaft der Stadt Weißenfels abgedeckt wird und
der Restliche Betrag soll durch Fördermittel sowie durch Baukostenzuschüsse und Ab-
schreibungsgegenwerten refinanziert werden.

Die Einwohnerstatistik und die Wirtschaftsdaten im Entsorgungsgebiet haben sich 2020 sta-
bilisiert. Eine analoge Entwicklung erwarten wir in der Mengenentwicklung 2021.

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 Kapazi-
täten sich die Mengenbilanzen schrittweise verändern werden.

Mit der Fertigstellung der Erweiterung der Kläranlage konnten 2015 bis 2018 weitere Grund-
stücke abwasserseitig an das zentrale Kanalnetz angeschlossen werden. Neben dem kom-
munalen Bereich sind damit auch die abwasserseitigen Voraussetzungen für Neuansiedlun-
gen und Kapazitätserweiterungen für Gewerbe und Industrie geschaffen. Die Abwasserbe-
seitigung 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 gewährleis-
ten, 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. Die
Vorbereitung des Kooperationsmodelles mit dem ZWA Bad Dürrenberg wurde 2020 abge-

geschlossen und im Geschäftsjahr 2021 erfolgt schrittweise die Umsetzung.

Die Corona Pandemie wird auch bei der Abw WSF AöR das Geschäftsjahr 2021 beeinflussen.. Die wirtschaftlichen Folgen sind bisher unwesentlich. Weder extern noch intern gab es bisher direkte Vorfälle, welche das Kerngeschäft gefährden. Dies ist aber auch dem umsichtigen Verhalten der Mitarbeiter sowie dem umfangreichen Sicherheits- und Hygieneregeln innerhalb des Unternehmens zu verdanken. Es ist zwischenzeitlich erkennbar, dass die vorgenannten Regelungen zwar für die Gesundheit unserer Mitarbeiter und die Aufrechterhaltung des Betriebes erforderlich sind, die Effektivität der der Arbeiten innerhalb des Unternehmens beeinflussen. Zu Gunsten der Sicherheit mussten einzelne zeitliche Ziele korrigiert werden.

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

Die Abwasserbeseitigung Weißenfels muss in fast allen Bereichen Kostensteigerungen zur Kenntnis nehmen. Dies betrifft die Lieferung von Energie, die Personalkosten, die Baupreise, erweiterte gesetzliche Auflagen und vielen mehr. Aus diesem Grund hat die Abwasserbeseitigung schon vor geraumer Zeit gegenüber dem Kunden, dem Verwaltungsrat angezeigt, dass das bisherige Gebührenniveau auf Dauer nicht haltbar sein wird. Parallel dazu hat die Anstalt aktiv versucht, diesen Trend entgegenzuwirken. Die konsequente Akquirierung von Fördermitteln, die energetische Optimierung der Kläranlage, die Optimierung von internen Arbeitsabläufen sowie die konservative finanzielle Geschäftspolitik sind Bausteine, welche auf die beeinflussbaren Bereiche der Kostensteigerungen Einfluss nehmen sollen und diese abfedern. Welches Ergebnis diese Maßnahmen im Zusammenspiel konkret erzielen konnten, wird sich im Ergebnis der neuen Gebührenkalkulation zeigen. Mit dem 31.12.2021 läuft die derzeitige Kalkulationsperiode aus und ab dem 01.01.2022 beginnt eine neue dreijährige Kalkulationsperiode für den Zeitraum 2022 bis 2024. Die Ergebnisse sollen zum 01.01.2021 vorliegen.

Gebührenübersicht

	Schmutzwasser €/m³	Fäkal- schlamm aus KKA €/m³	Fäkal- wasser/ Sammel- grube €/m³	Nieder- schlags- wasser (privat) €/m²	Kanalbe- nutzung €/m³	Abwasserabgabe/ Versickerung
01.01.2002 bis 30.11.2004	2,45	33,03	7,91	-	0,88	0,63
01.12.2004 bis 30.11.2007	2,30	36,46	8,84	0,48	0,83	0,63
01.12.2007 bis 30.11.2010	2,32	36,65	7,92	0,55	0,80	0,61
01.12.2010 bis 30.11.2012	2,30	44,18	7,15	0,61	1,04	0,91 €/m³
01.12.2012 bis 31.12.2015	2,03	55,51	13,87	0,64	1,44	17,90 €/E/ a
01.01.2016 bis 31.12.2018	2,01	30,86	2,01	0,50	0,78	17,90 €/E/ a
01.01.2019 bis 31.12.2021	2,26	30,79	2,26	0,76	0,89	17,90 €/E/ a

Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Personal der AB-WSF [Anzahl der MA = Köpfe]	2020	2019
Mitarbeiter	31	29
davon Auszubildende	0	0

Bezüge der Organe

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

Organe der AB-WSF [Angaben in T€]	2020	2019
Geschäftsführung	k.A.	k.A.
Verwaltungsrat	6	5

