



Beteiligungsbericht der Stadt Guben 2013

Stand der Bearbeitung: 10.07.2015

Herausgeber:
Stadt Guben
Stabsstelle Beteiligungsmanagement/ Controlling/ Wirtschaft
Gasstraße 4
03172 Guben





Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	- 1 -
2.1 Beteiligungsportfolio der Stadt Guben zum 31.12.2013.....	- 2 -
2.2 Beteiligungsportfolio der Stadt Guben zum 31.12.2013 nach Branchen	- 3 -
2.3 Erfolgslage kommunaler Gesellschaften der Stadt Guben 2013	- 4 -
3. Einzeldarstellungen der kommunalen Gesellschaften	- 5 -
3.1 SWG Städtische Werke Guben GmbH	- 5 -
3.2 Energieversorgung Guben GmbH.....	- 13 -
3.3 WSG Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.....	- 24 -
3.4 Gubener Wohnungsgesellschaft mbH.....	- 30 -
3.5 GuWo.services GmbH.....	- 53 -
3.6 TV-Netzgesellschaft mbH Guben	- 63 -
3.7 Gubener Sozialwerke gGmbH.....	- 69 -
3.8 Flughafen Süd-Brandenburg-Cottbus GmbH.....	- 76 -
4. Begriffserläuterungen	- 83 -
5. Erläuterung der Kennziffern	- 87 -
6. Übersicht über die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	- 90 -

1. Einleitung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Information der Mitglieder der Gemeindevertretung und der Einwohner hat die Stadt Guben gemäß § 61 der Kommunalen Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKV) einen Bericht über ihre Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg sowie ihre mittelbaren Beteiligungen zu erstellen und jährlich fortzuschreiben. Dieser gesetzlichen Verpflichtung kommt die Stadt Guben mit dem vorliegenden Beteiligungsbericht des Wirtschaftsjahres 2013 nach.

Dabei hat die Gemeinde gemäß § 82 BbgKVerf für den Schluss eines jeden Haushaltsjahres einen Jahresabschluss aufzustellen. Dazu zählen auch die Anlagen, welchen nach § 82 Abs. 2 BbgKVerf auch der Beteiligungsbericht beizufügen ist.

Der Bericht soll den politisch Verantwortlichen und der interessierten Öffentlichkeit einen standardisierten Überblick über die Struktur des Beteiligungsportfolios sowie Informationen über die wirtschaftliche Betätigung der Stadt Guben geben.

Die bewährte Form des Beteiligungsberichts bietet durch die kommunalrechtlichen Vorschriften nach § 61 Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKV) folgende Inhalte:

- Gegenstand des Unternehmens,
- Beteiligungsverhältnisse,
- Organe des Unternehmens,
- Analysedaten zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage,
- Personalbestand,
- Darstellung zu Leistungs- und Finanzbeziehungen,
- verkürzte Lageberichte der jeweiligen Unternehmen sowie
- Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens.

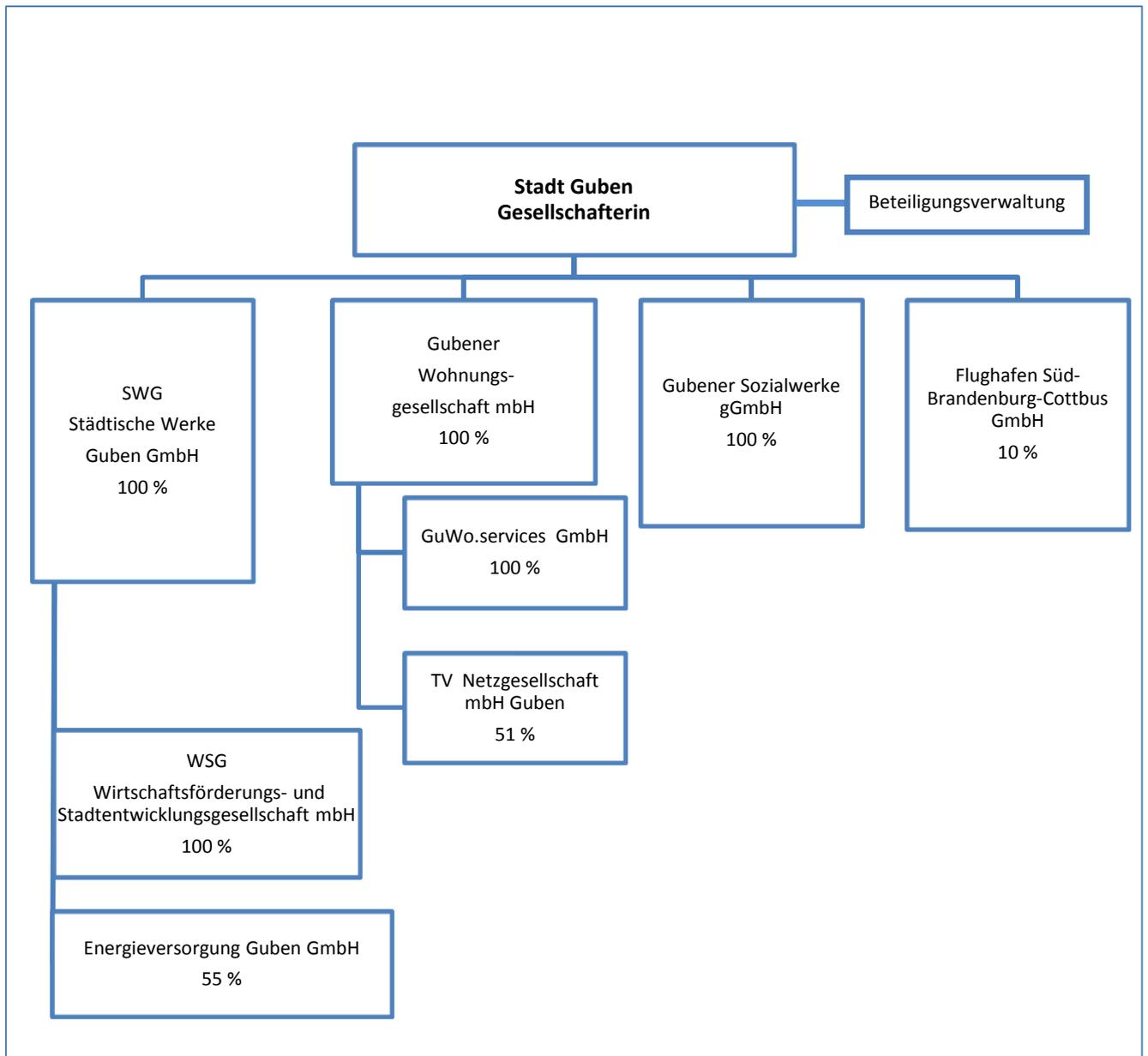
Mit der Erstellung des Beteiligungsberichts 2013 wurde die Beteiligungsverwaltung der Stadt Guben beauftragt.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und erkenntnisreiche Lektüre.

Fred Mahro
Allgemeiner Stellvertreter
des hauptamtlichen Bürgermeisters
der Stadt Guben

Guben, im Juli 2015

2.1 Beteiligungsportfolio der Stadt Guben zum 31.12.2013

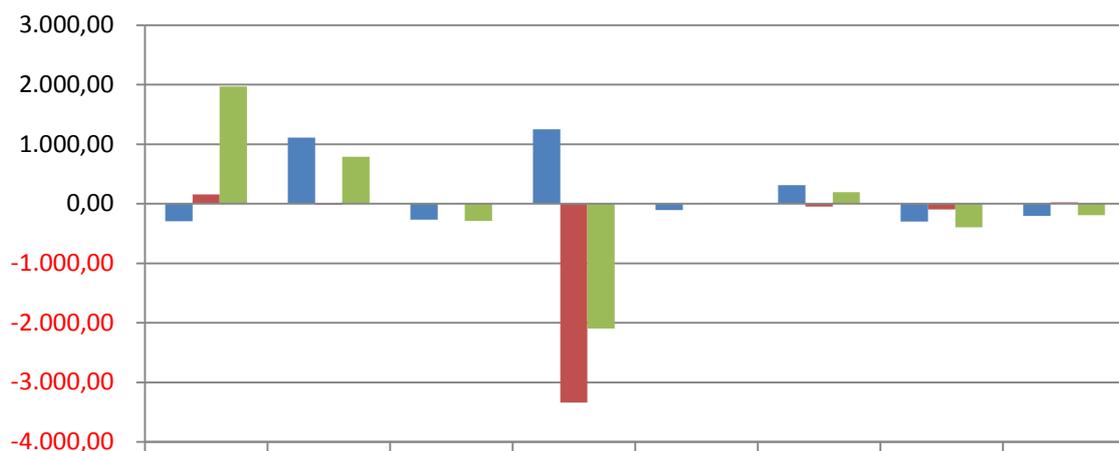


2.2 Beteiligungsportfolio der Stadt Guben zum 31.12.2013 nach Branchen

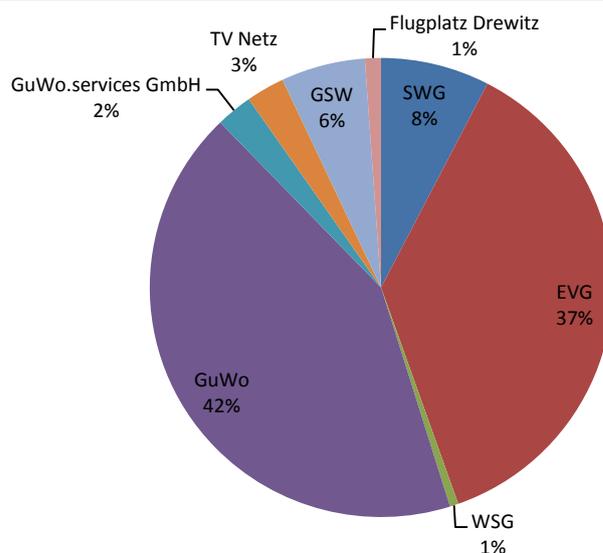
Versorgung und Entsorgung	Unternehmens- form	Beteiligungsart
Städtische Werke Guben GmbH	GmbH	<i>Eigengesellschaft</i>
Energieversorgung Guben GmbH	GmbH	<i>Mittelbare Beteiligung</i>
TV Netzgesellschaft mbH Guben	GmbH	<i>Mittelbare Beteiligung</i>
Wohnungsbau und Wohnungsverwaltung		
Gubener Wohnungsgesellschaft mbH	GmbH	<i>Eigengesellschaft</i>
GuWo.services GmbH	GmbH	<i>Mittelbare Beteiligung</i>
Wirtschaftsförderung und Standortentwicklung		
WSG Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft mbH	GmbH	<i>Mittelbare Beteiligung</i>
Gesundheits- / Sozialeinrichtungen		
Gubener Sozialwerke gGmbH	gGmbH	<i>Eigengesellschaft</i>
Verkehr		
Flughafen Süd - Brandenburg - Cottbus GmbH	GmbH	<i>Unmittelbare Beteiligung</i>

Im Berichtsjahr beendete Gesellschaftsverhältnisse:	Gesellschafter	Beteiligungsart
- Keine -		

2.3 Erfolgslage kommunaler Gesellschaften der Stadt Guben 2013



	SWG	EVG	WSG	GuWo	GuWo.services GmbH	TV Netz	GSW	Flugplatz Drewitz
Betriebsergebnis in TEUR	-296,09	1.108,72	-265,74	1.250,29	-109,66	312,08	-300,04	-201,57
Finanzergebnis in TEUR	156,48	-13,79	-3,31	-3.342,23	-0,07	-48,69	-98,67	19,06
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag in TEUR	1.970,23	787,87	-288,18	-2.097,05	0,00	191,18	-396,04	-193,04



Anteil Umsatzerlöse kommunaler Beteiligungen der Stadt Guben im Wirtschaftsjahr 2013 in %

Unternehmen	Beteiligung in %	Umsatzerlöse in 2013	Anteil in %
GmbH			
SWG	100	3.058,1 TEUR	8
EVG	55	14.863,4 TEUR	37
WSG	100	240,0 TEUR	1
GuWo			
GuWo.services GmbH	100	1.023,9 TEUR	2
TV Netz	51	1.079,3 TEUR	3
GSW			
GSW	100	2.365,9 TEUR	6
FP Drewitz			
FP Drewitz	10	450,1 TEUR	1
Gesamt:		40.200,0 TEUR	100

3. Einzeldarstellungen der kommunalen Gesellschaften

3.1 SWG Städtische Werke Guben GmbH

Anschrift:	Forster Straße 66, 03172 Guben
Telefon:	03561/ 2419
Telefax:	03561/ 548429
Geschäftsführung:	Herr Fred Mahro
Gesellschafter:	Stadt Guben (100 %)
Beteiligungen:	Energieversorgung Guben GmbH (55 %) WSG Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (100 %)
Gründung:	19.01.1993
Handelsregister:	Amtsgericht Cottbus HRB 2203
Stammkapital:	52.000,00 EUR

Ergänzende Angaben:

Die SWG Städtische Werke Guben GmbH stellt seit dem Geschäftsjahr 2010 freiwillig einen Konzernabschluss gemäß § 297 HGB auf.

Organe:

- Geschäftsführung,
- Aufsichtsrat und
- Gesellschafterversammlung.

Vertreter in der Gesellschafterversammlung im Geschäftsjahr:

Stadt Guben:

*Herr Klaus Schneider, Fachbereichsleiter Bau- und
Instandhaltungsmanagement der Stadt Guben*

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr aus folgenden Mitgliedern:

Herr Herbert Gehmert,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben (Vorsitzender)

Frau Kerstin Nedoma

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben (stellvertretende Vorsitzende)

Herr Günter Quiel,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Herr Karl-Heinz Mischner,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Herr Ronny Petsch, Kämmerer der Stadt Guben (bis 31.03.2013)

Frau Silke Piasecki, stellvertretende Fachbereichsleiterin Fachbereich II –
Kämmerer/in/Finanzen/Betriebswirtschaft der Stadt Guben (ab 01.04.2013)

Gegenstand des Unternehmens:

Aufgaben der Versorgung und Entsorgung, insbesondere der Planung, der Bau und der Betrieb von Einrichtungen der Versorgung und Entsorgung sowie die Beteiligung an Unternehmen dieser Wirtschaftsbereiche. Die Gesellschaft beabsichtigt, Aufgaben des Verkehrs in der Stadt Guben und in ihrer Umgebung aufzunehmen, insbesondere Einrichtungen des Verkehrs zu planen, zu bauen und zu betreiben sowie sich an Unternehmen dieser Wirtschaftsbereiche zu beteiligen. Die Förderung von Handel, Gewerbe und Industrie im Raum Guben zählt ebenfalls zum Gegenstand des Unternehmens. Weiterhin kann die Gesellschaft auch Qualifizierungs- und Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen der öffentlich geförderten Beschäftigung durchführen und/oder die Vergabe derartiger Maßnahmen an Dritte organisieren.

Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Gemäß § 2 Abs. 2 der BbgKVerf gehören die Versorgung mit Energie und die Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs sowie die Förderung von Wirtschaft und Gewerbe zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde. Weiterhin wurde mit dem Beteiligungsbericht 2012 die Nachweispflicht erbracht.

Kennzahlen, Leistungs- und Finanzbeziehungen

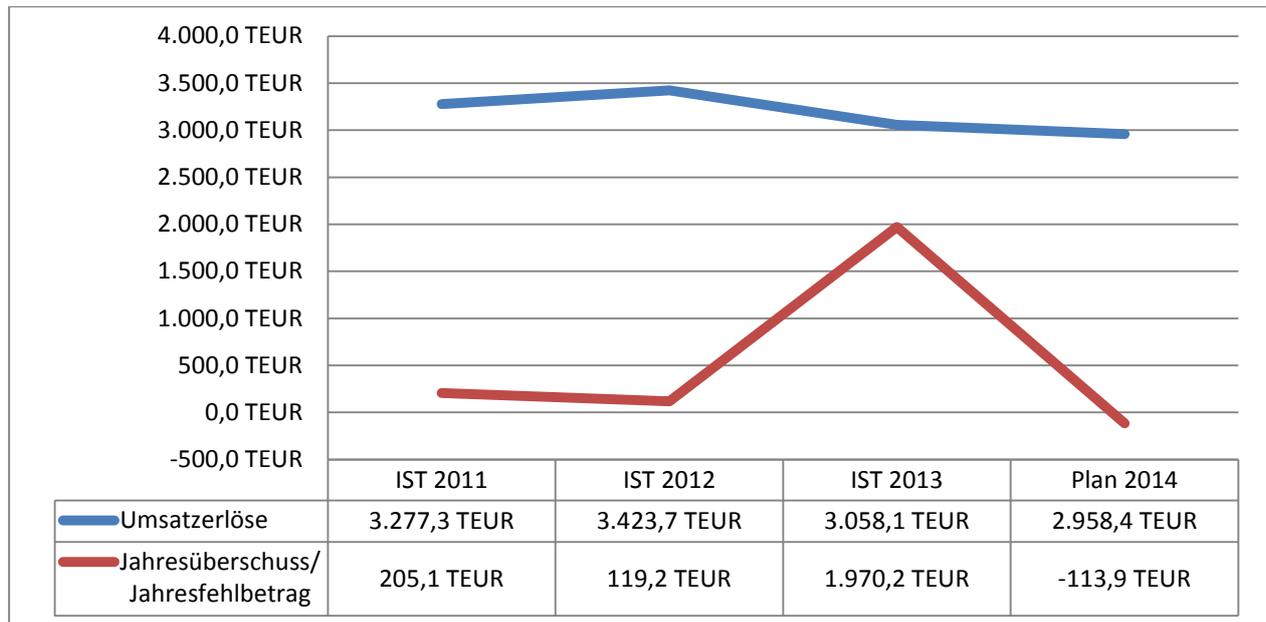
Analysedaten	2013	2012	2011
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagevermögen	11.477,9 TEUR	9.818,6 TEUR	10.012,7 TEUR
Umlaufvermögen	2.275,7 TEUR	2.169,8 TEUR	1.902,0 TEUR
Eigenkapital	11.549,3 TEUR	9.578,2 TEUR	9.459,0 TEUR
kurzfristiges Fremdkapital	645,1 TEUR	921,8 TEUR	772,4 TEUR
langfristiges Fremdkapital	499,0 TEUR	310,8 TEUR	353,9 TEUR
nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (€)	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Bilanzsumme	14.144,1 TEUR	12.216,6 TEUR	12.153,8 TEUR
Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität (-quote)	81,15%	80,37%	82,38%
Eigenkapitalquote (ohne Sopo)	81,65%	78,40%	77,83%
Investitionsquote	18,18%	0,86%	1,32%
Fremdkapitalquote	18,35%	21,60%	22,17%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckungsgrad II	104,97%	100,72%	98,00%
Zinsaufwandsquote	0,94%	1,09%	1,47%
Liquidität 3. Grades	352,77%	235,39%	246,25%
Cashflow	414,3 TEUR	403,5 TEUR	478,1 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	14,13%	1,28%	2,08%
Umsatz	3.058,1 TEUR	3.423,7 TEUR	3.277,3 TEUR
Betriebsergebnis	-296,1 TEUR	-361,3 TEUR	-337,4 TEUR
Finanzergebnis	156,5 TEUR	536,1 TEUR	557,5 TEUR
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	1.970,2 TEUR	119,2 TEUR	205,1 TEUR
Personalaufwand/ Personalbestand			
Personalaufwandsquote	50,40%	50,70%	51,05%
Personalaufwandsquote je MA	0,73%	0,65%	0,63%
Anzahl der Mitarbeiter	69	78	81
- davon Beschäftigte nach SGB II § 16d	49	59	62

Leistungs- und Finanzbeziehungen in TEUR	2013	2012	2011
Kapitalzuführungen/Kapitalentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Gewinnentnahmen/ Verlustausgleiche	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Finanzbeziehungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Personalkostenzuschuss Wirtschaftsförderung			
Stadt Guben an SWG	47,2 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Forderung ggü. WSG (kurzfristiges Darlehen)	352,2 TEUR	71,5 TEUR	0,0 TEUR
Erträge aus Beteiligungen, brutto			
- davon Ausschüttung enviaM AG, Chemnitz	375,0 TEUR	375,0 TEUR	375,0 TEUR
- davon Ausschüttung Energieversorgung Guben	260,9 TEUR	157,4 TEUR	223,3 TEUR

Es bestehen weiterhin Dienstleistungsverträge zu marktüblichen Konditionen mit der Stadt Guben sowie im kommunalen Verbund.

Verkürzter Lagebericht

Darstellung des Unternehmens und des Geschäftsverlaufes



Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2013 so schwach gewachsen wie seit 2009 nicht mehr. Das Bruttoinlandsprodukt hatte 2012 noch ein Plus von 0,7 Prozent erreicht, 2011 sogar von 3,3 Prozent. Für Schwung sorgten vor allem die Verbraucher dank des Beschäftigungsrekords. Der private Konsum kletterte um 0,9 Prozent. Offensichtlich wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

Energiopolitisches Umfeld

Der Wettbewerb auf den Energiemärkten ist in Zeiten der Energiewende erheblich in Bedrängnis geraten. In der aktuellen Debatte um die Kosten der Energiewende steht auch die (teilweise) Befreiung stromintensiver Unternehmen von verschiedenen Entgelten im Fokus. Im Kern geht es dabei um Ausnahmen, die bestimmte Unternehmen genießen, indem sie von den Netzentgelten, von der EEG-Umlage oder von der Stromsteuer befreit werden bzw. nur einen reduzierten Beitrag entrichten müssen.

Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.970,2 abgeschlossen. Schwerpunkt für das Geschäftsjahr 2013 bildete u. a. die Übertragung des Aktienpaketes der enviaM als Einbringung des Anteiles der SWG zur Übernahme des Stromnetzes in die EVG. Die Realisierung der Übertragung der Stromverteilernetzanlagen von der enviaM auf die EVG ist mit Stichtag 01.01.2013 vollzogen.

Der Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2013 der SWG Städtische Werke Guben GmbH beinhaltet hauptsächlich die Umrüstung von 560 Lichtpunkten der Straßenbeleuchtung auf LED nach dem Fördermittelprogramm „KSI: Klimaschutztechnologien bei der Stromnutzung der Stadt Guben – für den Bereich Außenbeleuchtung“.

Weiterer Schwerpunkt im Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2013 stellte die Bereitstellung liquider Mittel als Gesellschafterdarlehen an die WSG Wirtschaftsförderungsgesellschaft dar.



Mit URNr. 564/2013 vom 25.07.2013 wurde das Grundstück der SWG in der Grünstraße 20 a veräußert. Die Stammkapitalerhöhung auf Euro in Höhe von 52.000,00 € ist mit URNr. 741/2013 am 19.09.2013 vollzogen.

Lage

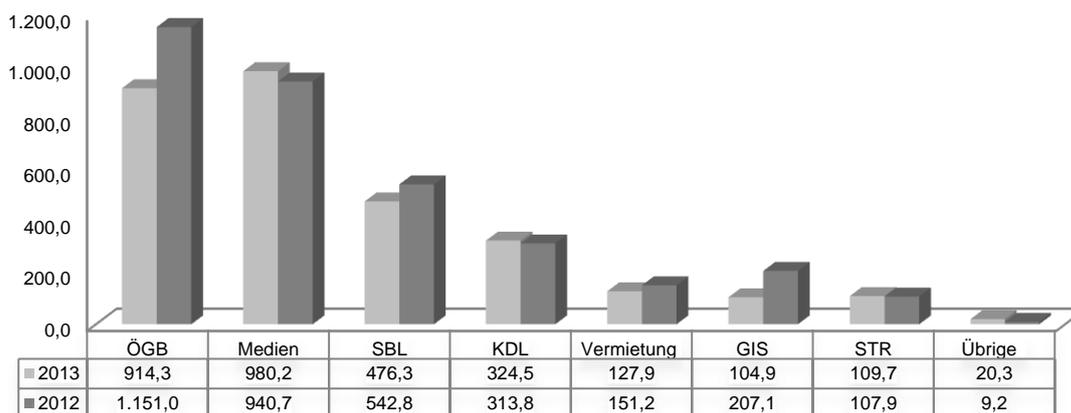
Insgesamt verlief die geschäftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2013 gemäß den Vorgaben des Wirtschaftsplans. Die Implementierung der Aufgaben der Wirtschaftsförderung gestaltete sich ohne Probleme.

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.970,2 (Vorjahr TEUR 119,2) ab. Damit liegt das Ergebnis mit 1.851 TEUR über dem des Vorjahres, was insbesondere auf das gestiegene Finanzergebnis zurückzuführen ist.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse im Vorjahresvergleich ist aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Umsatzerlöse nach Sparten in TEUR

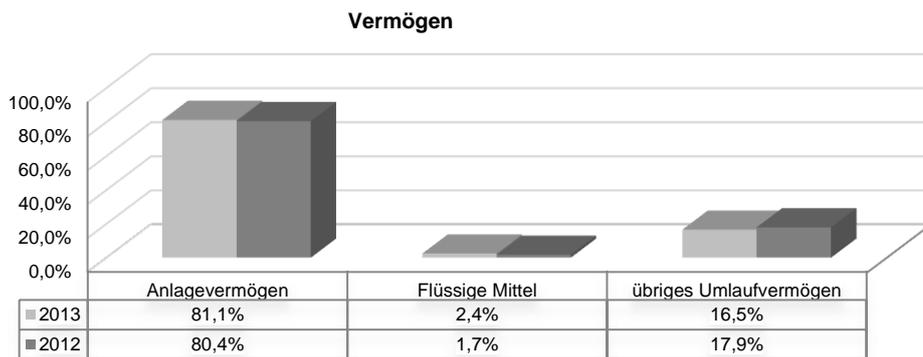


Im Geschäftsjahr sind Personalaufwendungen in Höhe von 1.541.2 TEUR angefallen. Die Personalaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr, auf Grund der Veränderung der Beschäftigten nach SGB II § 16 d, um zehn Mitarbeiter, wegen auslaufender Projekte, verringert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme in Höhe von 14.144,1 TEUR ist gegenüber dem Vorjahr (12.216,6 TEUR) um 1.927,5 TEUR gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Finanzanlagen im Anlagenvermögen.

Die Struktur des Gesamtvermögens gliedert sich wie folgt:



Das Eigenkapital erhöht sich um 1.971,1 TEUR (+ 20,6 %).

Finanzlage

Die Finanzlage war im gesamten Geschäftsjahr stabil. Die Liquidität war jederzeit gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen derzeit 7,9 % der Bilanzsumme. Es wurden Investitionen in Höhe von 690,9 TEUR getätigt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 3.058,1 TEUR erzielt. Im Vorjahr 2012 betragen diese 3.423,7 TEUR. Dies bedeutet eine Minderung um 10,7 %.

Die Minderung der Umsatzerlöse betrifft im Wesentlichen die Sparten ÖGB und GIS sowie das Medienmanagement.

Prognose-, Chancen-Risikobericht

Das Unternehmen hat die ihr übertragenen Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr kontinuierlich und in hoher Qualität erbracht. Die Einführung einer permanenten Zertifizierung und die damit verbundene Qualitätskontrolle haben die internen Prozesse verbessert und sich damit positiv in der Qualität der Dienstleistungserbringung niedergeschlagen. Durch die flächendeckende Einführung der Kosten- und Leistungsrechnung ab dem Geschäftsjahr 2014 werden die internen Prozesse und Aufwendungen noch transparenter gestaltet. Geschäftsfelderweiterungen sind aktuell nicht geplant, können aber unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen im Energiewirtschaftsrecht nicht ausgeschlossen werden. Das Unternehmen ist dabei in der strategischen Ausrichtung des kommunalen Verbundes der Stadt Guben von besonderer Bedeutung.

Die SWG ist branchenspezifischen, finanzwirtschaftlichen und unternehmensspezifischen Risiken ausgesetzt. Diese Risiken können zu einer negativen Plan-, Prognose- beziehungsweise Zielabweichung führen. Die interne Revision wird jährlich präzisiert und auf die betrieblichen Erfordernisse hin ausgerichtet.



Gesamtwirtschaftliche Risiken für das operative Geschäft des Unternehmens können nicht identifiziert werden.

Investitionsrisiken könnten sich aus der zustandsorientierten Instandhaltung der Straßenbeleuchtung und im geographischen Informationssystem ergeben. Diese werden im Rahmen der Detaillierung der Planung frühzeitig identifiziert.

Personalrisiken können sich aus der allgemeinen demographischen Entwicklung (natürliche Fluktuation) sowie der Konzentration spezifischer Aufgaben und adäquaten Ersatz im Ausfallstatus ergeben. Aufgrund der demografischen Entwicklung stehen zukünftige Arbeitnehmer mehr und mehr vor einem Überangebot an Arbeitsplätzen.

Guben, Mai 2013

Fred Mahro
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2013

SWG Städtische Werke Guben GmbH		
Aktiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.390,00	32.352,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.153.668,12	1.170.537,58
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.516.688,04	2.179.161,04
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.409,73	212.625,97
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	64.350,66	74.111,11
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.574.409,45	2.411.426,93
2. Beteiligungen	0,00	3.738.415,76
Summe Anlagevermögen	11.477.916,00	9.818.630,39
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	7.527,71	12.334,24
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.157.714,04	1.219.703,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.500,50	50.137,24
2. Forderungen gegen den Gesellschafter	113.290,38	123.203,57
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	359.894,24	140.889,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	247.786,16	421.521,92
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	344.023,36	201.979,71
Summe Umlaufvermögen	2.275.736,39	2.169.769,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten	30.052,49	20.840,76
D. Aktive latente Steuern	360.412,75	207.369,15
Summe Aktiva	<u>14.144.117,63</u>	<u>12.216.610,19</u>

Passiva		
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	52.000,00	51.129,19
II. Kapitalrücklage	8.425.334,85	8.425.334,85
III. Gewinnrücklagen	58.427,91	58.427,91
IV. Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	1.043.320,46	924.112,52
V. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	1.970.230,70	119.207,94
Summe Eigenkapital	11.549.313,92	9.578.212,41
B. Sonderposten Fördermittel	860.891,78	754.312,88
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	166.100,00	180.300,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.113.762,77	894.378,26
2. Erhaltene Anzahlungen	0,00	40.669,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.839,60	248.974,05
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	54.290,95	90.484,99
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.705,81	77.459,62
6. sonstige Verbindlichkeiten	70.543,68	36.814,27
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	108.511,56
F. Passive latente Steuern	235.669,12	206.493,15
Summe Passiva	<u>14.144.117,63</u>	<u>12.216.610,19</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

Gewinn- und Verlustrechnung	<u>2013</u> <u>EUR</u>	<u>2012</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	3.058.053,42	3.423.653,71
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	14.705,97	6.581,23
Gesamtleistung (Summe Positionen 1-2)	3.072.759,39	3.430.234,94
3. Sonstige betriebliche Erträge	107.374,10	23.344,97
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.004.247,88	1.017.238,58
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	48.141,21	133.403,59
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.306.516,31	1.468.580,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	234.676,70	267.186,04
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	284.991,33	290.299,85
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	81.501,69	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	516.144,45	638.248,08
Betriebsergebnis (Positionen 1-7)	-296.086,08	-361.376,41
8. Erträge aus Beteiligungen	635.944,49	532.484,45
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.825,49	3.584,13
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	455.684,48	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	28.607,08	37.332,05
Finanzergebnis (Positionen 8-11)	156.478,42	498.736,53
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-139.607,66	137.360,12
13. Außerordentliche Erträge	1.997.373,24	0,00
14. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-123.867,63	-355,87
15. Sonstige Steuern	11.402,51	18.508,05
16. Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	1.970.230,70	119.207,94

3.2 Energieversorgung Guben GmbH

Anschrift:	Gasstraße 11, 03172 Guben
Telefon:	03561/ 508100
Telefax:	03561/ 508121
Geschäftsführung:	Herr Fred Mahro Frau Petra Berger (2. Geschäftsführerin bis 31.05.2013) Herr Friedrich-Wilhelm Wiegelmann (ab 01.02.2014)
Gesellschafter:	SWG Städtische Werke Guben GmbH (55 %) envia Mitteldeutsche Energie AG (45%)
Beteiligungen:	envia Mitteldeutsche Energie AG (Aktien)
Gründung:	19.11.1993
Handelsregister:	Amtsgericht Cottbus HRB 2675
Stammkapital:	3.094.000,00 EUR

Ergänzende Angaben:

Die EVG ist ein Tochterunternehmen der SWG Städtische Werke Guben GmbH im Sinne des § 290 Abs. 1 HGB, die seit dem Geschäftsjahr 2010 freiwillig einen Konzernabschluss aufstellt.

Organe:

- Geschäftsführung,
- Aufsichtsrat und
- Gesellschafterversammlung.

Vertreter in der Gesellschafterversammlung im Geschäftsjahr:

SWG Städtische Werke Guben GmbH:

Herrn Karl-Heinz Mischner, handelnd für die SWG Städtische Werke Guben GmbH mit entsprechender Vollmacht

Envia Mitteldeutsche Energie AG:

Herr Carl-Ernst Giesting, handelnd für die enviaM mit entsprechender Vollmacht

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr aus folgenden Mitgliedern:

Herr Klaus-Dieter Fuhrmann,

Vertreter der SWG Städtische Werke Guben GmbH (Vorsitzender)

Herr Carl-Ernst Giesting,

Vorstandsvorsitzender envia Mitteldeutsche Energie AG (Stellvertreter des Vorsitzenden)

Herr Herbert Gehmert, Vertreter der SWG Städtische Werke Guben GmbH

Frau Christine Knapik,

Vertreter der SWG Städtische Werke Guben GmbH

Herr Hans Schulze, Bereichsleiter envia Mitteldeutsche Energie AG

Gegenstand des Unternehmens

Die Gas-, Fernwärme- und Stromversorgung im Stadtgebiet Guben sowie die Errichtung, der Erwerb und der Betrieb entsprechender Anlagen.

Erfüllung des öffentlichen Zwecks

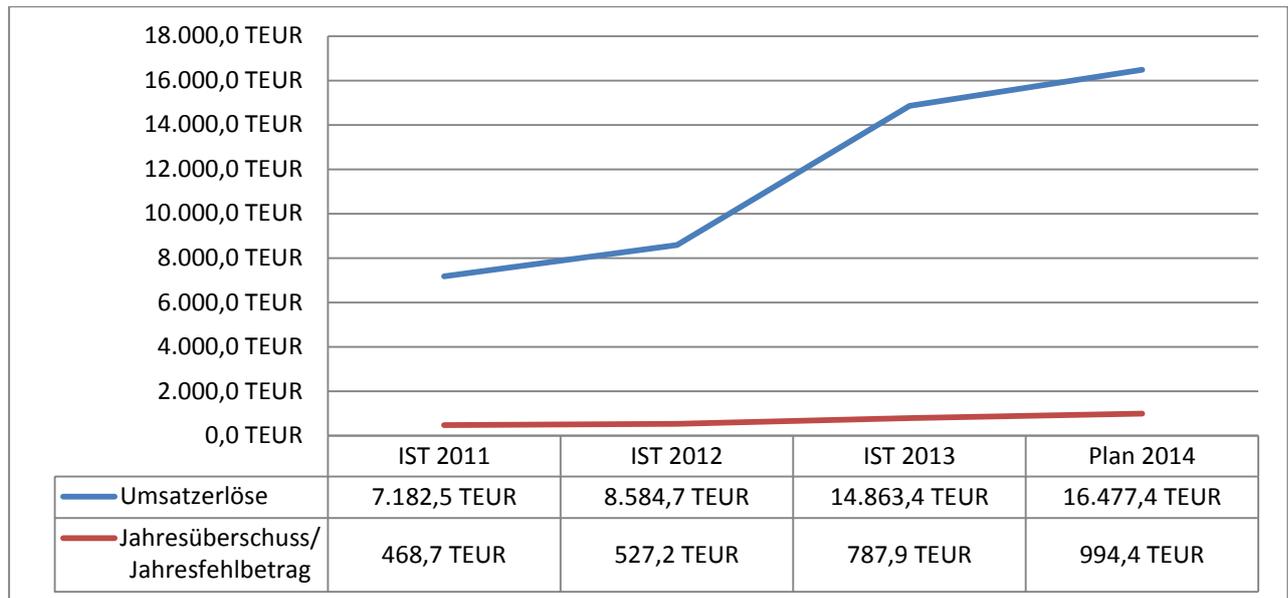
Gemäß § 2 Abs. 2 der BbgKVerf gehört die Versorgung mit Energie zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde.

Kennzahlen, Leistungs- und Finanzbeziehungen

Analysedaten	2013	2012	2011
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagevermögen	15.521,5 TEUR	5.394,0 TEUR	5.031,6 TEUR
Umlaufvermögen	4.698,2 TEUR	2.756,5 TEUR	3.018,9 TEUR
Eigenkapital	16.202,8 TEUR	5.869,8 TEUR	5.612,6 TEUR
kurzfristiges Fremdkapital	2.546,8 TEUR	1.887,6 TEUR	1.981,9 TEUR
langfristiges Fremdkapital	92,0 TEUR	58,5 TEUR	57,1 TEUR
nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (€)	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Bilanzsumme	20.604,2 TEUR	8.279,3 TEUR	8.139,9 TEUR
Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität (-quote)	75,33%	65,15%	61,81%
Eigenkapitalquote (ohne Sopo)	78,64%	70,90%	68,95%
Investitionsquote	52,27%	9,42%	7,12%
Fremdkapitalquote	21,36%	29,10%	31,05%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckungsgrad II	104,98%	109,91%	112,68%
Zinsaufwandsquote	0,13%	0,19%	0,16%
Liquidität 3. Grades	184,47%	146,03%	152,32%
Cashflow	1.527,8 TEUR	661,0 TEUR	762,8 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	3,92%	6,56%	5,90%
Umsatz (abzüglich abzuführende Energie- und Stromsteuer)	14.863,4 TEUR	8.584,7 TEUR	7.182,5 TEUR
Betriebsergebnis	1.108,7 TEUR	745,6 TEUR	627,0 TEUR
Finanzergebnis	-13,8 TEUR	-6,6 TEUR	11,0 TEUR
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	787,9 TEUR	527,2 TEUR	468,7 TEUR
Personalaufwand/ Personalbestand			
Personalaufwandsquote	7,60%	13,75%	13,16%
Personalaufwandsquote je MA	0,27%	0,57%	0,60%
Anzahl der Mitarbeiter	28	24	22
Leistungs- und Finanzbeziehungen in TEUR			
Kapitalzuführungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Kapitalentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Gewinnausschüttung an Gesellschafter entsprechend Ihrer Anteile	437,5 TEUR	250,0 TEUR	373,7 TEUR
Auschüttung Ergebnis der Sparte IG Süd an die SWG	20,3 TEUR	19,9 TEUR	17,7 TEUR
Verlustausgleiche	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Finanzbeziehungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR

Verkürzter Lagebericht

Darstellung des Unternehmens und des Geschäftsverlaufes



Gesamtwirtschaftliche/branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2013 so schwach gewachsen wie seit 2009 nicht mehr. Das Bruttoinlandsprodukt legte lediglich um 0,4 Prozent zu. Ohne den starken Konsum sähe es noch schlechter aus.

Offensichtlich wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

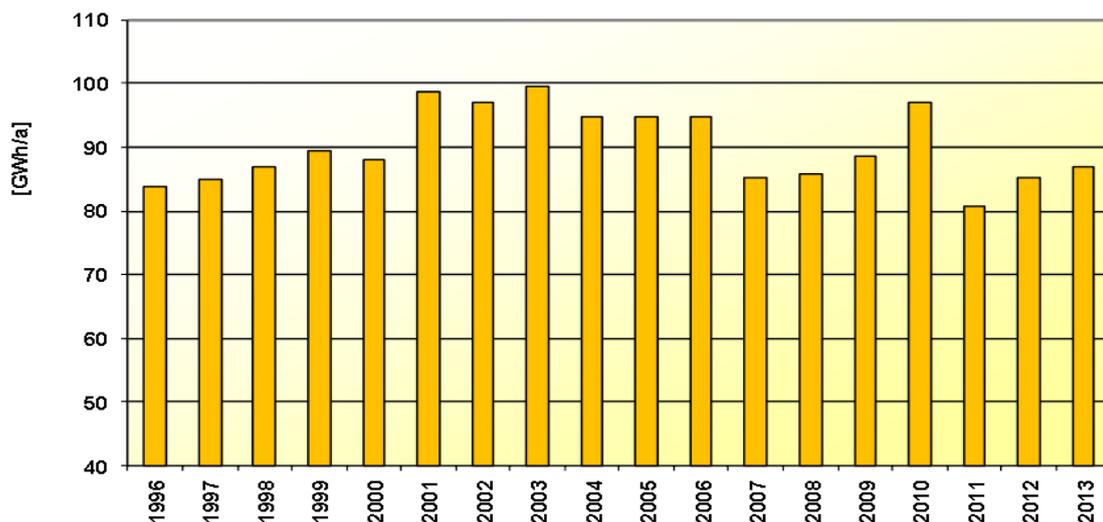
Allerdings habe sich die konjunkturelle Lage nach der Schwächephase im vergangenen Winter im Laufe des Jahres 2013 verbessert.

Die Energiemärkte sind in Zeiten der Energiewende erheblich in Bedrängnis geraten. Problematisch erscheinen für die Wettbewerbsentwicklung vor allem Bereiche, die im Zuge der Energiewende und der massiven Forderung der erneuerbaren Energien geschaffen und ausgebaut wurden. In der aktuellen Debatte um die Kosten der Energiewende steht auch die (teilweise) Befreiung stromintensiver Unternehmen von verschiedenen Entgelten im Fokus. Die Wettbewerbsintensität auf den Gasmärkten ist im Vergleich zu der auf Strommärkten weiterhin geringer. Vor allem die Netzengpässe stellen ein nicht kurzfristig überwindbares Hindernis für die Verwirklichung des Energiebinnenmarktes dar.

Geschäftsverlauf

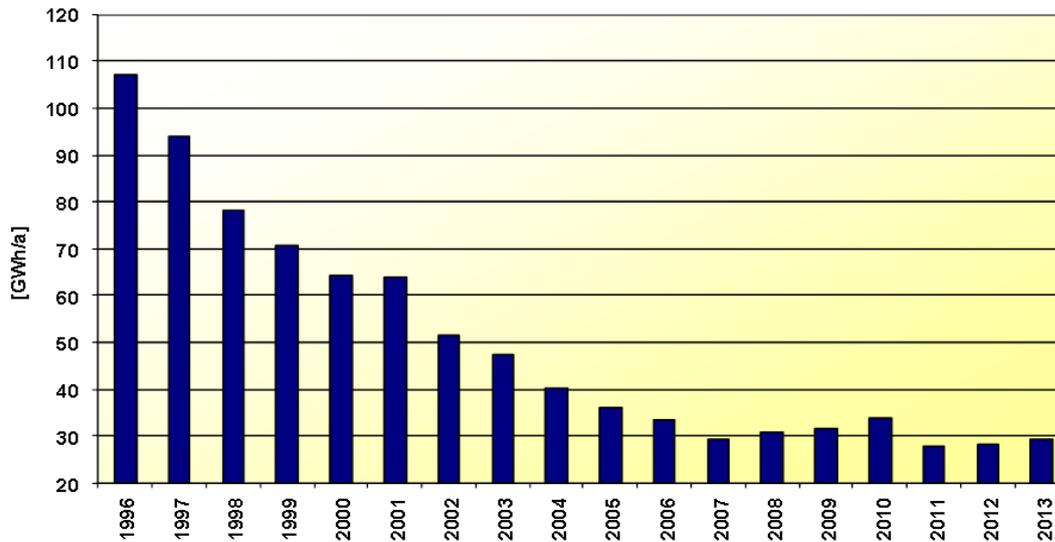
Im Gasgeschäft liegt eine Absatzmenge in Höhe von 86,8 GWh vor. Dies entspricht einer Steigerung in Höhe von 2,0 % (1,7 GWh) gegenüber dem Vorjahr. Die Absatzmenge im Geschäftsjahr 2013 erhöht sich aufgrund der kälteren Witterung im ersten Quartal 2013, insbesondere durch den überdurchschnittlich kalten Monat März. Durch Abschluss eines neuen Gasbezugsvertrages ab dem IV. Quartal 2012 sind im Geschäftsjahr 2013 niedrigere Bezugskosten zu verzeichnen. Die Netznutzungsentgelte haben sich aber im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 erhöht. Die Preise im Bereich der Grundversorgungs- und Heizgaskunden sind im Geschäftsjahr 2013 stabil geblieben. Es wurden Umsatzerlöse in Höhe von 4.745,0 T€ erzielt. Ein Kundenrückgang im Geschäftsjahr 2013 liegt im Kochgasbereich im Wesentlichen aufgrund von Rück- und Umbau von Wohneinheiten in Höhe von 5,0 % vor. Insgesamt sind 1,3 % der Kunden zu anderen Lieferanten gewechselt.

Gas Absatzentwicklung



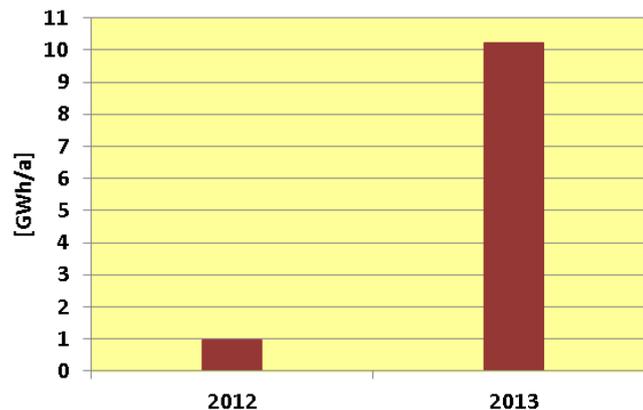
Die Energieversorgung Guben GmbH nimmt am vereinfachten Verfahren zur Anreizregulierung teil. Ab dem Geschäftsjahr 2013 wurde von der Bundesnetzagentur eine neue kalenderjährige Erlösobergrenze für die zweite Regulierungsperiode Gas (2013 bis 2017) festgelegt. Die durch das Verteilernetz der Energieversorgung Guben GmbH transportierte Gasmenge betrug im Geschäftsjahr 2013 95,7 GWh. Gegenüber dem Vorjahr (92,2 GWh) liegt eine Erhöhung um 3,5 GWh, dies entspricht 3,8 %, vor. Im Gasnetz wurden Umsatzerlöse aus Netznutzungsentgelten in Höhe 1.928,8 T€ erzielt. Der Fernwärmeabsatz im Geschäftsjahr 2013 beträgt 29,3 GWh. Gegenüber dem Vorjahr 2012 liegt eine Steigerung des Fernwärmeabsatzes um 4,3 % aufgrund der kälteren Witterung im I. Quartal 2013 vor. Im Wirtschaftsplan 2013 wurde eine geplante Absatzmenge in Höhe von 30,3 GWh angesetzt. Der Planansatz konnte aufgrund des Rück- und Umbaus von Wohneinheiten nicht erreicht werden. Im Fernwärmebereich konnten Umsatzerlöse in Höhe von 3.224,2 T€ erzielt werden.

Fernwärme Absatzentwicklung



Im Stromgeschäft liegt eine Absatzmenge in Höhe von 10,2 GWh vor. Im Vergleich zum Vorjahr (1,0 GWh) bedeutet das eine Steigerung in Höhe von 9,2 GWh. Die Absatzmenge im Geschäftsjahr 2013 erhöht sich aufgrund von Kundengewinnung. Im Geschäftsjahr 2013 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 1.369,2 T€ erzielt. Die Umsatzerlöse beinhalten innerbetriebliche Erlöse aus dem Verkauf der Verlustenergie, den Stromverkauf zur Deckung des Eigenbedarfs und Netznutzungsentgelte in Höhe von 407,5 T€.

Strom Absatzentwicklung



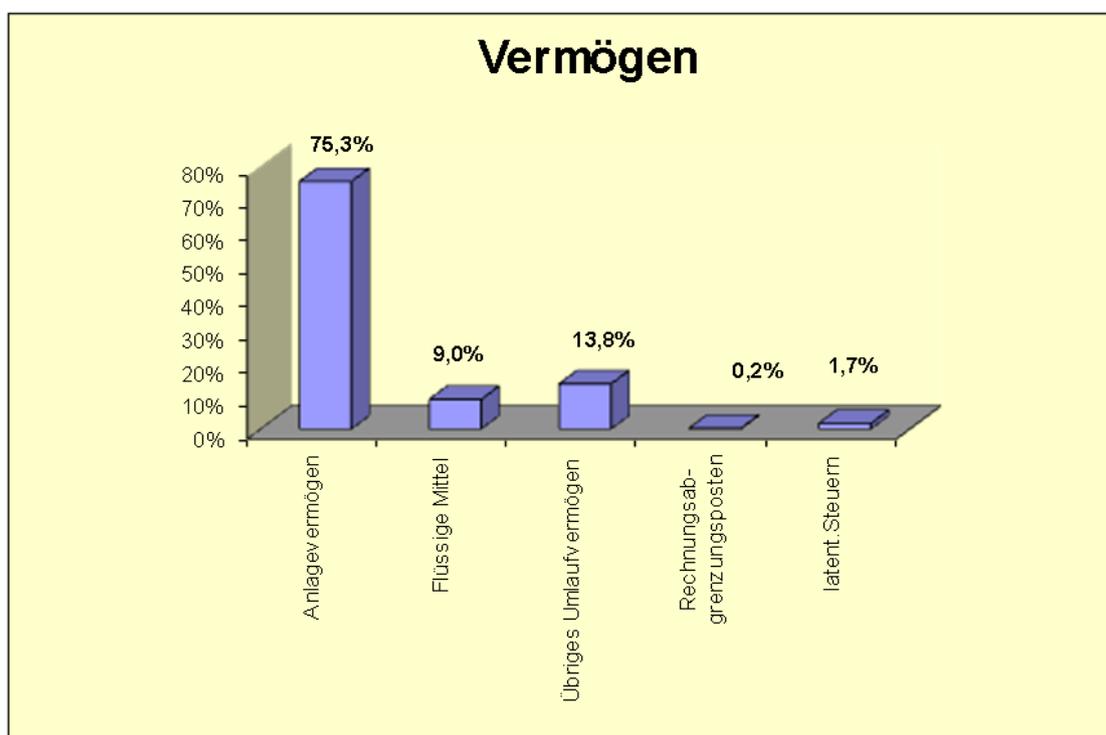
Durch den Zuschlag im Rahmen des Konzessionsverfahrens (Wegenutzungsrechte) durch die Stadt Guben betreibt die Energieversorgung Guben GmbH seit dem 01.01.2013 das Stromverteilernetz in Guben. Auf Basis dieser Erlösobergrenze wurden die Netzentgelte für 2013 berechnet und entsprechend im Internet veröffentlicht. Bei der Berechnung der Netzentgelte wurde eine Strommenge von 161,5 GWh angenommen. Umsatzerlöse aus Netznutzungsentgelten wurden in Höhe 5.009,5 T€ erzielt.

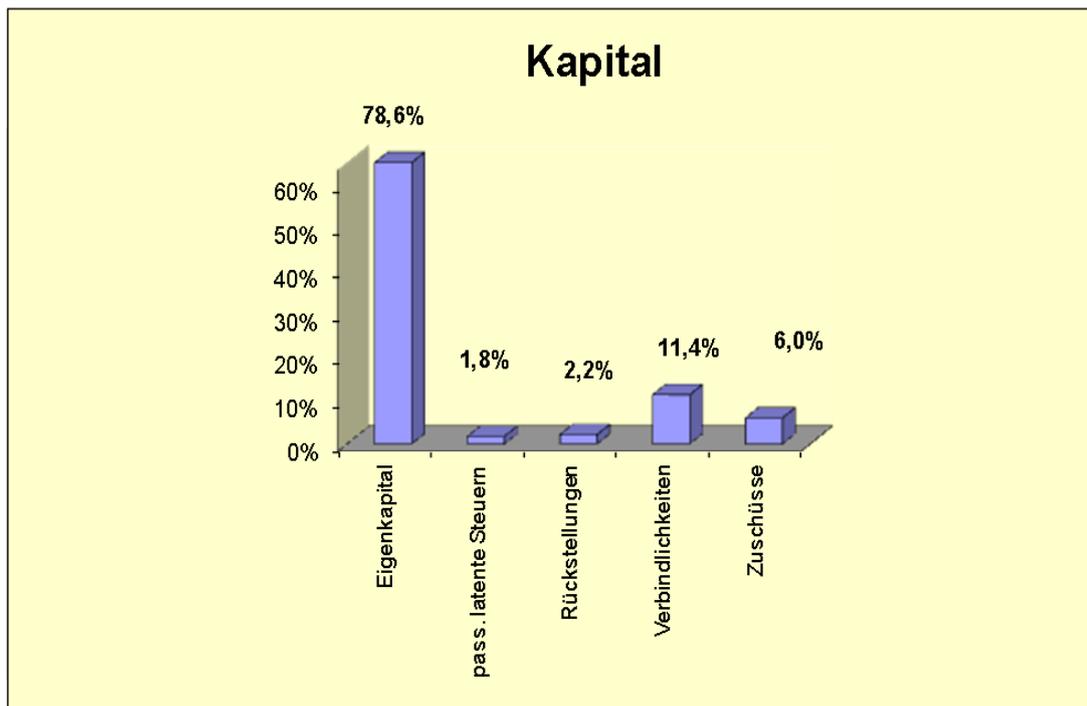
Ertrags,- Vermögens,- und Finanzlage

Die Lage des Unternehmens ist nach wie vor geprägt von unserem operativen Geschäft. Insgesamt kann unsere wirtschaftliche Lage als gut bezeichnet werden. Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 787,9 T€ (Vorjahr 527,2 T€) ab. Damit liegt das Ergebnis mit 49,4 % über dem des Vorjahres, was insbesondere auf das gestiegene Rohergebnis im Gasbereich zurückzuführen ist. Im Geschäftsjahr 2013 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 14.863,4 T€ erzielt. Im Vorjahr 2012 betrugen diese 8.584,7 T€. Dies bedeutet eine Steigerung um 73,1 %. Die Steigerung der Umsatzerlöse begründet sich im Wesentlichen in den neuen Aktivitäten im Stromnetz und Stromvertrieb. Im Geschäftsjahr 2013 sind Personalaufwendungen in Höhe von 1.129,4 T€ angefallen. Die Personalaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Veränderung der Rückstellungen rückläufig entwickelt.

Die Bilanzsumme in Höhe von 20.604,2 T€ ist gegenüber dem Vorjahr (8.279,3 T€) um 12.324,9 T€ gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Anlagevermögens. Das Anlagevermögen in Höhe von 15.521,5 T€ ist gegenüber dem Vorjahr um 10.127,5 T€ gestiegen, maßgeblich bedingt durch die Einbringung des Stromnetzes und der Beteiligungen an der enviaM durch vinkulierte Namensaktien. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beläuft sich auf 75,3 % (2012 65,2 %).

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen durch das vorliegende Jahresergebnis 2013 und der Erhöhung der Kapitalrücklage durch die Einbringung des Stromnetzes und der Beteiligungen an der enviaM auf 16.202,8 T€ erhöht. Das bedeutet einen Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme in Höhe von 78,6 % (2012 70,9 %).





Die Finanzlage war im gesamten Geschäftsjahr stabil. Die Liquidität war jederzeit gegeben. Zu Beginn des Geschäftsjahr 2013 wurde im Zusammenhang mit der Stromnetzentflechtung ein Kredit in Höhe von 230,0 T€, mit einer Laufzeit bis zum 30.12.2022, aufgenommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen derzeit 1,0 % der Bilanzsumme. Die Energieversorgung Guben GmbH hat auch im Geschäftsjahr 2013 weiterhin an dem Grundsatz der zustandsorientierten Instandhaltung im Netzbetrieb des Gas-, Fernwärme- und Stromnetzes festgehalten. Es wurden Investitionen in Höhe von 649,9 T€ getätigt. Die Investitionen und die Ausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von 457,8 T€ konnten aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2014 ein positives Ergebnis. Ziel ist es, im Geschäftsjahr 2014 im Stromvertriebsbereich durch Marketingaktivitäten und Kundenakquise eine weitere Absatzsteigerung zu erreichen.

Für das Geschäftsjahr 2014 wird von einer stabilen Finanzlage ausgegangen. Aus der Liquiditätsplanung kann die permanente Zahlungsfähigkeit abgeleitet werden. Im Anlagevermögen werden Investitionen in Höhe von 658,0 T€ erwartet.

Die Energieversorgung Guben GmbH ist branchenspezifischen, finanzwirtschaftlichen und unternehmensspezifischen Risiken ausgesetzt. Diese Risiken können zu einer negativen Plan-, Prognose- beziehungsweise Zielabweichung führen.

Die interne Revision wird jährlich präzisiert und auf die betrieblichen Erfordernisse hin ausgerichtet. Das Risikofrüherkennungssystem wird dem beauftragten Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vorgelegt. Als Chancen werden mögliche zukünftige Entwicklungen oder Ereignisse verstanden, die zu einer positiven betrieblichen Entwicklung führen können und damit tatsächliche Wertschöpfung bedeuten oder potenzielle Wettbewerbsvorteile generieren. Für die EVG bieten sich solche Chancen durch einen Erhalt der Kundennähe, dem frühzeitigen Erkennen neuer Kundenwünsche und der geordneten Erschließung neuer Marktgebiete. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben einen großen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, Finanz- und Ertragslage sowie Cashflow der EVG. Die Prognose des Unternehmens für 2014 basiert auf der Erwartung, dass sich die künftigen Rahmenbedingungen sowie Branchenentwicklungen gemäß der Annahmen im Wirtschaftsplan entwickeln. Das dynamische Markt- und Wettbewerbsumfeld eröffnet Raum für neue Chancen durch neue Kooperationen. Dies sowohl analog zu den bisherigen Kooperationen mit den bewerten Partnern, als auch durch alternative und innovative Kooperationsstrukturen, die dem lokalen und regional veränderten Wettbewerbsumfeld Rechnung tragen. Dazu gab es in 2013 erste Sondierungsgespräche mit potentiellen Interessenten.

Als lokaler und regionaler Versorger verfügt die EVG über die Fähigkeit, auf aktuelle Entwicklungen, aber auch auf Schwankungen schnell zu reagieren. Diese Möglichkeit setzt die Nutzung der Chancen aus der Effizienzsteigerung und Differenzierung voraus. Darüber hinaus entstehen im Rahmen der permanenten Überprüfung vorhandener Strukturen und Abläufe die Chancen zur kontinuierlichen Realisierung von Synergiepotenzialen durch eine noch effizientere Gestaltung jedes einzelnen Geschäftsbereiches. Eine Chance aus verbesserten unternehmensinternen Rahmenbedingungen kann auch durch das Zusammenwirken unterschiedlicher Vertriebsaktivitäten entstehen. Das gilt insbesondere für ein weiteres Wachstum durch die gemeinschaftliche Erschließung neuer Märkte.

Die Mitarbeiter der EVG zeichnen sich durch ein hohes fachliches Qualifikationsniveau sowie durch Leistungsbereitschaft und Veränderungsfähigkeit aus. Das bietet die Chance, als kompetenter und vertrauter Versorger trotz weiter steigendem Wettbewerb aufzutreten.

Gesamtwirtschaftliche Risiken für das operative Geschäft des Unternehmens können nicht identifiziert werden. Branchenspezifische Risiken aus Marktentwicklung und Wettbewerbsintensität können insbesondere durch den Auftritt neuer Mitbewerber im Strom- und Gasvertrieb entstehen. Daraus abgeleitet ergibt sich das Risiko, dass sich der Druck auf die Rohmarge weiter erhöhen wird und die Nachfrageentwicklung schwer prognostizierbar ist.

Regulatorische Risiken können sich aus politischen Entscheidungen auf nationaler und europäischer Ebene ergeben. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn durch solche Maßnahmen in einem Teil eines Markts in den Wettbewerb eingegriffen wird, beispielsweise durch weitere Subventionen oder Bevorteilung ausgewählter Erzeugungs- und Netzbetreiber. Risiken können sich auch aus zunehmender Verschärfung des Verbraucherschutzes ergeben.

Finanzwirtschaftliche Risiken sind für unser Unternehmen auf Grund der nationalen Orientierung und der nur in geringem Umfang bestehenden Darlehensverpflichtungen eher unterrepräsentiert. Die Bonitätsbewertung der Energieversorgung Guben GmbH erfolgt über den Hauptgesellschafter jährlich durch die Deutsche Bundesbank.

Die EVG ist Risiken aus Gerichtsverfahren ausgesetzt, an denen sie aktuell beteiligt ist oder die sich in der Zukunft ergeben könnten.

Investitionsrisiken könnten sich aus der zustandsorientierten Instandhaltung und im Bereich erdgebundener Leitungen ergeben. Der stark schwankende Grundwasserspiegel könnte dabei den Betrieb der Fernwärmeleitungen beeinträchtigen und außerplanmäßige Investitionen zur Folge haben. Die Wirkungen des Stadtumbaus (Rückbau vorhandener Wohnraumkapazitäten) können auf der Grundlage des aktualisierten Konzeptes berücksichtigt werden.

Personalrisiken können sich aus der allgemeinen demographischen Entwicklung (natürliche Fluktuation) sowie der Konzentration spezifischer Aufgaben und adäquaten Ersatz im Ausfallstatus ergeben. Aufgrund der demografischen Entwicklung stehen zukünftige Arbeitnehmer mehr und mehr vor einem Überangebot an Arbeitsplätzen.

Als aktives Versorgungsunternehmen und Betreiber verschiedenster Netze können auch technischen Betriebsrisiken entstehen. Bedrohungen für die Umwelt oder Personen könnten durch technische Mängel aus dem Netzbetrieb (Fernwärmeleitung) oder unbefugtes Betreten der technischen Anlagen entstehen. Durch eine permanente Kontrolle der Anlagen und die Dokumentation sowie eine unverzügliche Reaktion im Falle von Feststellungen soll die Wahrscheinlichkeit des Risikoeintritts minimiert werden.

Guben im Juni 2013

Geschäftsführung

Fred Mahro

Bilanz zum 31.12.2013

Energieversorgung Guben GmbH		
Aktiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	131.154,44	43.458
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.365.399,83	1.375.879,18
2. Technische Anlagen und Maschinen	8.273.353,38	3.609.226,33
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.304,23	119.589,55
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	25.580,54	245.782,18
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	5.618.667,00	0,00
Summe Anlagevermögen	15.521.459,42	5.393.935,24
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.786,75	657,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.071.443,89	1.412.515,15
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23705,81	77.264,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	739.651,64	322.604,92
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.861.617,88	944.130,81
Summe Umlaufvermögen	4.698.205,97	2.757.172,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten	39.057,77	35.819,21
D. Aktive latente Steuern	345.474,71	92.421,33
Summe Aktiva	<u>20.604.197,87</u>	<u>8.279.348,35</u>

Passiva		
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	3.094.000,00	3.094.000,00
II. Kapitalrücklage § 272 Abs. 2 HGB	10.236.639,40	233.830,40
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere Gewinnrücklagen	1.313.469,81	1.244.034,95
2. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	314.703,25	314.703,25
III. Gewinnvortrag	456.079,72	456.079,71
IV. Jahresüberschuss/- fehlbetrag	787.866,12	527.201,39
Summe Eigenkapital	16.202.758,30	5.869.849,70
B. Erhaltene Ertragszuschüsse	1.247.902,25	362.322,07
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	59.800,00	58.500,00
2. Steuerrückstellungen	101.900,00	15.800,00
3. Sonstige Rückstellungen	284.928,22	273.309,10
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	207.000,00	0,00
2. Erhaltene Anzahlung	16,80	16,80
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	836.056,96	980.014,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.742,84	96.530,86
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.293.224,97	522.017,67
E. Passive latente Steuern	362.867,53	100.987,18
Summe Passiva	<u>20.604.197,87</u>	<u>8.279.348,35</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

Gewinn- und Verlustrechnung	<u>2013</u> <u>EUR</u>	<u>2012</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	15.441.873,65	9.070.723,43
a) abzuführende Energie- und Stromsteuer	578.492,72	486.064,66
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.129,25	-145,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	10.347,52	21.342,28
Gesamtleistung (Summe Positionen 1-3)	14.874.857,70	8.605.855,09
4. Sonstige betriebliche Erträge	81.746,65	209.290,14
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	9.897.115,25	5.158.874,58
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	531.531,60	123.184,88
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	898.857,14	949.944,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	230.579,83	230.363,58
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	640.905,45	417.541,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.648.892,13	1.189.689,44
Betriebsergebnis (Positionen 1-8)	1.108.722,95	745.547,08
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.108,41	9.471,04
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.899,38	16.095,88
Finanzergebnis (Positionen 9-10)	-13.790,97	-6.624,84
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.094.931,98	738.922,24
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	301.699,18	200.574,49
13. Sonstige Steuern	5.366,68	11.146,36
14. Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	787.866,12	527.201,39

3.3 WSG Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Anschrift:	Forster Straße 58, 03172 Guben
Telefon:	03561/ 684210
Telefax:	03561/ 684222
Geschäftsführung:	Herr Andreas Neumann (bis 05.02.2013) Herr Mirko Bärwolf (ab 06.02.2013)
Gesellschafter:	SWG Städtische Werke Guben GmbH (100 %)
Beteiligungen:	Keine
Gründung:	06.06.1991
Handelsregister:	Amtsgericht Cottbus HRB 1425
Stammkapital:	51.150,00 EUR

Ergänzende Angaben:

Die WSG ist ein Tochterunternehmen der SWG Städtische Werke Guben GmbH im Sinne des § 290 Abs. 1 HGB, die seit dem Geschäftsjahr 2010 freiwillig einen Konzernabschluss aufstellt.

Organe:

- Geschäftsführung,
- Aufsichtsrat und
- Gesellschafterversammlung.

Vertreter in der Gesellschafterversammlung im Geschäftsjahr:

SWG Städtische Werke Guben GmbH:

Herr Karl-Heinz Mischner, Mitglied des Aufsichtsrates der der SWG Städtischen Werke Guben GmbH

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr aus folgenden Mitgliedern:

Herr Günter Quiel - SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben, Vorsitzender bis 05.02.2013

Herr Andreas Neumann - SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben, Vorsitzender ab 06.02.2014

Herr Fred Mahro - Geschäftsführer der SWG Städtische Werke Guben GmbH und allgemeiner Stellvertreter des hauptamtlichen Bürgermeisters der Stadt Guben

Frau Silke Piasecki, stellvertretende Fachbereichsleiterin Fachbereich II –
Kämmerer/in/Finanzen/Betriebswirtschaft der Stadt Guben

Herr Peter Stephan - SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Gegenstand des Unternehmens

Förderung von Handel, Gewerbe und Industrie im Raum Guben. Weiterhin ist auch die Begleitung und Hilfe bei der Umstrukturierung der Wirtschaft im Gebiet Guben sowie darüber hinaus die Durchführung von Abrissmaßnahmen an/in Wohngebieten, industriellen, landwirtschaftlichen und sonstigen Bauwerken und koordiniert Kooperationsleistungen zur Sanierung und Rekonstruktion. Weiterhin ist die WSG Dienstleister für die Stadt Guben bezüglich Stadtentwicklung und Stadtumbau.

Erfüllung des öffentlichen Zwecks

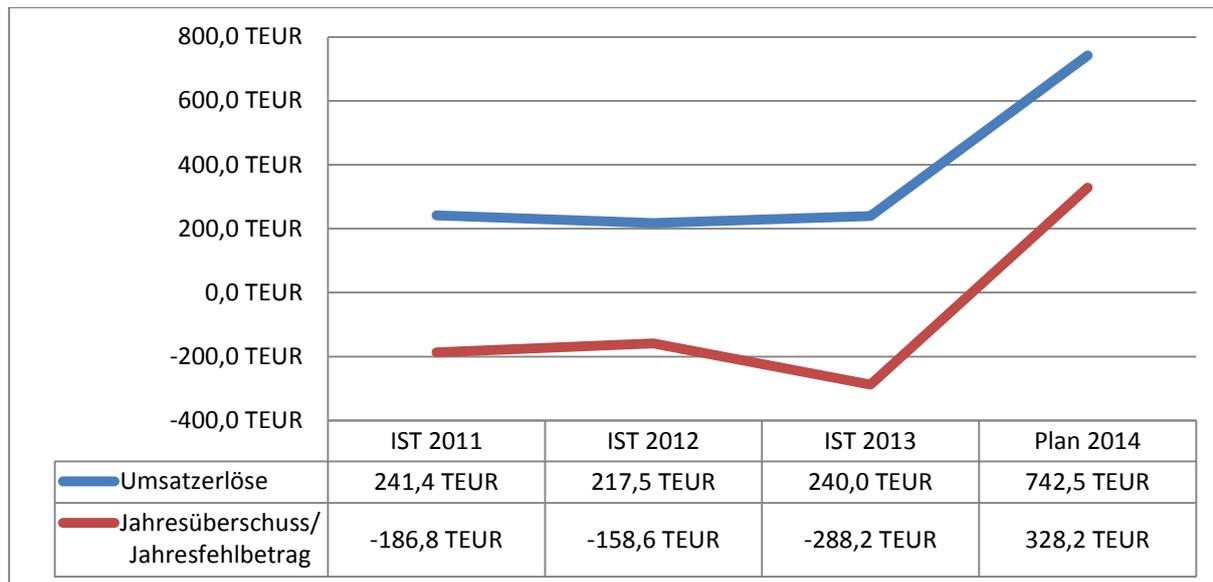
Gemäß § 2 Abs. 2 der BbgKVerf gehört die Förderung von Wirtschaft und Gewerbe sowie Stadtentwicklung/ Stadtumbau zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde.

Kennzahlen, Leistungs- und Finanzbeziehungen

Analysedaten	2013	2012	2011
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagevermögen	3.047,2 TEUR	3.098,0 TEUR	3.247,0 TEUR
Umlaufvermögen	2.110,8 TEUR	2.178,1 TEUR	2.207,5 TEUR
Eigenkapital	355,8 TEUR	644,0 TEUR	802,6 TEUR
kurzfristiges Fremdkapital	2.342,1 TEUR	2.043,3 TEUR	1.939,5 TEUR
langfristiges Fremdkapital	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (€)	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Bilanzsumme	5.834,6 TEUR	5.986,9 TEUR	6.204,9 TEUR
Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität (-quote)	52,23%	51,75%	52,33%
Eigenkapitalquote (ohne Sopo)	6,10%	10,76%	12,93%
Investitionsquote	1,59%	0,00%	0,02%
Fremdkapitalquote	93,90%	89,24%	87,07%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckungsgrad II	11,68%	20,79%	24,72%
Zinsaufwandsquote	2,19%	1,43%	0,79%
Liquidität 3. Grades	90,13%	106,60%	113,82%
Cashflow	-125,6 TEUR	21,7 TEUR	-44,8 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	-4,85%	-2,60%	-2,98%
Umsatz	240,0 TEUR	217,5 TEUR	241,4 TEUR
Betriebsergebnis	-265,7 TEUR	-136,0 TEUR	-167,4 TEUR
Finanzergebnis	-3,3 TEUR	-3,1 TEUR	-0,2 TEUR
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	-288,2 TEUR	-158,6 TEUR	-186,8 TEUR
Personalaufwand/ Personalbestand			
Personalaufwandsquote	0,00%	40,46%	84,51%
Personalaufwandsquote je MA	0,00%	13,49%	14,08%
Anzahl der Mitarbeiter	0	3	6
Leistungs- und Finanzbeziehungen in TEUR			
Kapitalzuführungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Kapitalentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Gewinnentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Verlustausgleiche	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Finanzbeziehungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Verbindlichkeit ggü. SWG (kurzfristiges Darlehen)	352,2 TEUR	71,5 TEUR	0,0 TEUR

Verkürzter Lagebericht

Darstellung des Unternehmens und des Geschäftsverlaufes



Bericht der Geschäftsführung

Die WSG Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Guben mbH (WSG) hat im Jahr 2013 weiter ihre satzungsmäßigen Aufgaben im Bereich Wirtschaftsförderung sowie die gestellten Restrukturierungsaufgaben durch Aufsichtsrat und Gesellschafter umgesetzt.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft lag wie in den Vorjahren weiterhin auf der Bestandspflege und der Begleitung von Erweiterungen sowie in der Akquisition neuer Investitionen im Gewerbegebiet Deulowitz und im Industriegebiet Guben (IG Süd).

Die WSG hat in 2013 ihre Tätigkeit trotz weiterhin schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen fortführen können, jedoch die Vorgaben und Zielsetzungen aufgrund des Wegfalls geplanter Verkäufe und erheblicher Entschädigungszahlungen durch den Rückkauf von Gleisanlagen nicht erreichen können.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von – 288,2 TEUR (Vorjahr – 158,6 TEUR,) ab. Damit liegt das Ergebnis mit 82 % unter dem des Vorjahres. Der Materialaufwand in Höhe von 132,7 TEUR ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 (92,0 TEUR) um 44 % gestiegen. Wesentliche Ursache ist die Zuführung zu den Rückstellungen für die Verpflichtung der Aufforstung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 312,7 TEUR sind gegenüber dem Vorjahr (160,9 TEUR) um 94 % gestiegen. Wesentliche Ursache ist die Nutzungsentschädigung der Vorjahre aus dem Rückkauf von Grundstücken im Industriegebiet. Die Liquidität wurde in Abstimmung mit dem Gesellschafter und dem Aufsichtsrat durch die Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Kreditrahmens von 200,0 TEUR auf 400,0 TEUR abgesichert. Somit konnte die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Umsatzerlöse blieben im Jahr 2013 mit ca. 240 TEUR unter den Planwerten (333 TEUR). Gründe für die Nichterreichung der Planwerte sind im Wesentlichen 2 nicht realisierte Grundstücksverkäufe. Dementsprechend lag das Jahresergebnis mit insgesamt rund -288 TEUR ebenso unter dem

Planansatz (Plan – 190 TEUR) aufgrund der vorgenannten fehlenden Erlöse aus den geplanten Veräußerungen

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Arbeit der Geschäftsführung war die Fortführung der Abstimmungsarbeiten mit der zuständigen Oberförsterei Cottbus zur Umsetzung der geplanten Abänderung des Wiederaufforstungsbescheides. Diese Klärung dauert aktuell noch an. Das Risiko wird hier jedoch in voller Höhe des offenen Bürgschaftsbetrages im Jahresabschluss berücksichtigt.

Im Berichtszeitraum wurden regelmäßige Dienstberatungen der Geschäftsleitung mit dem Gesellschafter sowie mit dem Aufsichtsrat durchgeführt. Dabei wurden die aktuellen Schwerpunktthemen, die Liquiditätsplanung abgestimmt und über den Stand des Unternehmens vollumfänglich informiert.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die WSG erwartet in den nächsten Jahren einen konstanten Umsatz bei der Erbringung der Dienstleistungen Verwaltung des Industriegebietes und Vermietung eigener Immobilien am Standort. Die Umsätze aus Verkauf von Grundstücken werden weiterhin nur durch erfolgreiche Ansiedlungen im Industriegebiet bzw. durch die Bestandsentwicklung gelingen und sind schwer planbar. Dennoch gehen wir davon aus, in den nächsten Jahren weitere Verkäufe durchführen zu können.

Die Planung der Neuausrichtung der Unternehmensstruktur hinsichtlich der personellen, materiellen und finanziellen Ausstattung und Finanzierung der Gesellschaft sowie der grundsätzlichen strategischen Ausrichtung, muss in den nächsten Jahren zwischen Geschäftsführung, Gesellschafter und Aufsichtsrat fortgeführt werden.

Wichtig für die zukünftige Entwicklung ist weiterhin die Sicherung der Liquidität durch abgestimmte Maßnahmen zwischen Geschäftsführung und Gesellschafter.

Das monatliche Berichtswesen des Rechnungswesens hat die Geschäftsführung in die Lage versetzt, jeweils über den Verlauf aktueller Vorhaben sowie über die finanzielle Situation (Liquidität) ordnungsgemäß informiert zu sein. Hier erfolgte dann eine direkte Information an den Gesellschafter über die bestehenden Risiken und Probleme im Geschäftsverlauf des Unternehmens. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige und direkte Information an den Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung. Eine positivere Entwicklung wird zukünftig in starkem Maße davon abhängen, inwieweit es gelingt, Ressourcen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft bei der Bestandsentwicklung und der Begleitung von Kapazitätserweiterungen und Neuinvestitionen einbringen zu können.

Aufgrund der vorläufigen Planungen für 2014 auf Basis der Unternehmenszahlen von 2013 soll es aufgrund geplanter und vorbereiteter Grundstücksverkäufe gelingen, ein positives Jahresergebnis zu erzielen. Die daraus erzielten Überschüsse sollen dann verwendet werden, die bestehenden Gesellschafterdarlehen zurückzuzahlen.

Auch zukünftig kann die Gesellschaft ohne regelmäßige Verkäufe von Grundstücken nicht dauerhaft aus der eigenen Substanz heraus ohne Unterstützung des Gesellschafters die gestellten Aufgaben nach dem Gesellschaftszweck zu erfüllen. Insofern ist der Fortbestand des Unternehmens eng an das Interesse des Gesellschafters gebunden, eine funktionierende und handlungsfähige Wirtschaftsförderung zu unterhalten und somit mit einem hohen Risiko verbunden. Der Gesellschafter ist aufgefordert, mittelfristig eine verlässliche und dauerhafte Finanzierung der Gesellschaft abzusichern und die Gesellschaft strukturell zukunftsfähig umzugestalten.

Guben, Juli 2015

Geschäftsführung

Mirko Bärwolf

Bilanz zum 31.12.2013

WSG Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Guben mbH		
Aktiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	649.881,75	592.111,70
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.396.988,00	2.504.752,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	314,00	1.021,00
Summe Anlagevermögen	3.047.183,75	3.097.884,70
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Infrastruktureinrichtungen	2.062.025,25	2.118.309,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43036,95	45.763,08
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4.440,92	3.579,85
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.315,89	10.410,40
Summe Umlaufvermögen	2.110.819,01	2.178.062,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.335,61	1.653,21
D. Aktive latente Steuern	674.225,61	709.335,56
Summe Aktiva	<u>5.834.563,98</u>	<u>5.986.936,12</u>

Passiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.150,00	51.150,00
II. Kapitalrücklage	937.400,93	937.400,93
III. Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	-344.520,90	-185.910,26
IV. Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-288.184,95	-158.610,64
Summe Eigenkapital	355.845,08	644.030,03
B. Sonderposten für Fördermittel	2.462.519,81	2.590.517,40
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	160.700,00	143.000,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00
2. Erhaltene Anzahlung	1.777.123,22	1.793.866,27
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.853,62	33.975,64
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	352.416,00	71.500,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	11.991,45	892,64
E. Passive latente Steuern	674.114,80	709.154,14
Summe Passiva	<u>5.834.563,98</u>	<u>5.986.936,12</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

Gewinn- und Verlustrechnung	<u>2013</u> <u>EUR</u>	<u>2012</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	239.999,79	217.499,28
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-56.284,07	1.265,00
Gesamtleistung (Summe Positionen 1-2)	183.715,72	218.764,28
3. Sonstige betriebliche Erträge	139.555,60	131.047,25
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	132.744,60	92.006,06
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	71.879,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0,00	16.082,23
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	143.548,00	144.945,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	312.717,19	160.860,39
Betriebsergebnis (Positionen 1-7)	-265.738,47	-135.961,22
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.961,29	40,03
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.267,72	3.149,31
Finanzergebnis (Positionen 8-9)	-3.306,43	-3.109,28
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-269.044,90	-139.070,50
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	70,61	-92,45
12. Sonstige Steuern	19.069,44	19.632,59
13. Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	-288.184,95	-158.610,64

3.4 Gubener Wohnungsgesellschaft mbH

Anschrift:	Straupitzstraße 4/5, 03172 Guben
Telefon:	03561/ 4000
Telefax:	03561/ 2239
Geschäftsführung:	Herr Germo Tews (bis 18.06.2013) Herr Peter Wiepke (ab 18.06.2013) Herr Martin Reiher (ab 01.01.2014)
Gesellschafter:	Stadt Guben (100 %)
Beteiligungen:	GuWo.services GmbH (100 %) TV-Netzgesellschaft mbH Guben (51 %)
Gründung:	21.12.1992
Handelsregister:	Amtsgericht Cottbus HRB 172CB
Stammkapital:	7.079.050,00 EUR

Organe:

- Geschäftsführung,
- Aufsichtsrat und
- Gesellschafterversammlung.

Vertreter in der Gesellschafterversammlung im Geschäftsjahr:

Stadt Guben:

Herr Fred Mahro, allgemeiner Stellvertreter des hauptamtlichen Bürgermeisters der Stadt Guben

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr aus folgenden Mitgliedern:

Herr Gerhard Lehmann,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben (Vorsitzender)

Herr Karl-Heinz Mischner,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Herr Günter Quiel,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Herr Peter Wiepke, *SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben (bis 18.06.2013)*

Herr Dirk Olzog, *SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben (ab 25.10.2013)*

Frau Gabriele Scholz,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Frau Kerstin Leutert-Glasche

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Frau Carola Huhold, Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung/Grundstücks- und Immobilienmanagement

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung in Guben.

Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Gemäß § 2 Abs. 2 der BbgKVerf gehört die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde.

Weiterhin wurde mit dem Beteiligungsbericht 2012 die Nachweispflicht erbracht.

Kennzahlen, Leistungs- und Finanzbeziehungen

Analysedaten	2013	2012	2011
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagevermögen	106.345,8 TEUR	111.295,5 TEUR	116.869,9 TEUR
Umlaufvermögen	7.118,6 TEUR	6.421,9 TEUR	5.456,5 TEUR
Eigenkapital	34.928,9 TEUR	37.025,9 TEUR	37.881,5 TEUR
kurzfristiges Fremdkapital	10.866,6 TEUR	22.491,8 TEUR	11.135,6 TEUR
langfristiges Fremdkapital	55.692,7 TEUR	42.343,0 TEUR	56.530,7 TEUR
nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (€)	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Bilanzsumme	113.470,6 TEUR	117.784,6 TEUR	122.392,3 TEUR
Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität (-quote)	93,72%	94,49%	95,49%
Eigenkapitalquote (ohne Sopo)	30,78%	31,44%	30,95%
Investitionsquote	0,35%	0,06%	0,10%
Fremdkapitalquote	69,22%	68,56%	69,05%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckungsgrad II	85,21%	71,31%	80,78%
Zinsaufwandsquote	18,91%	20,97%	21,94%
Liquidität 3. Grades	65,51%	28,55%	49,00%
Cashflow	3.527,0 TEUR	4.840,8 TEUR	3.667,2 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	1,00%	2,32%	1,76%
Umsatz	17.119,3 TEUR	17.098,1 TEUR	17.372,6 TEUR
Betriebsergebnis	1.250,3 TEUR	2.696,3 TEUR	2.300,7 TEUR
Finanzergebnis	-3.342,2 TEUR	-3.550,1 TEUR	-3.963,0 TEUR
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	-2.097,1 TEUR	-855,5 TEUR	-1.654,2 TEUR
Personalaufwand/ Personalbestand			
Personalaufwandsquote	9,86%	9,85%	9,20%
Personalaufwandsquote je MA	0,23%	0,22%	0,21%
Anzahl der Mitarbeiter	43,5	45	44
Leistungs- und Finanzbeziehungen in TEUR			
Kapitalzuführungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Kapitalentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Gewinnentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Verlustausgleich GuWo.services GmbH	111,4 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Erträge aus Beteiligungen, brutto	0,0 TEUR	25,5 TEUR	0,0 TEUR
- davon Ausschüttung TV Netzgesellschaft mbH	0,0 TEUR	25,5 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Finanzbeziehungen zwischen GuWo und Gesellschafter:			
Grundpfandrechte und Bürgschaft der Stadt Guben	2.000,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Eventualverbindlichkeit aus gesamtschuldnerischer Mithaftung der Stadt Guben an Darlehen der GuWo	12.286,1 TEUR	12.617,1 TEUR	12.987,0 TEUR
sonstige Finanzbeziehungen zwischen GuWo und Tochterunternehmen:			
Ausreichung einer Bürgschaft	791,0 TEUR	791,0 TEUR	791,0 TEUR
Bezug von Instandhaltungs- und sonstigen Dienstleistungen	933,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Ausreichung von Darlehen	159,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR

Lagebericht

Darstellung des Unternehmens und des Geschäftsverlaufes



1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1. Geschäftsmodell

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 wird erstmalig unter Anwendung des DRS 20 erstellt.

Die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) ist ein kommunales Wohnungsunternehmen im Landkreis Spree-Neiße (Land Brandenburg) mit etwa 4.500 Wohnungen im Bestand; alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Guben. Zweck des Unternehmens ist die sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Bevölkerung im Gebiet der Stadt Guben mit Wohnraum.

Neben der Vermietung von Wohnungen gehört auch noch die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Garagen sowie Verpachtung von Grundstücken zur Geschäftstätigkeit der GuWo.

Als größtes kommunales Unternehmen der Stadt Guben und größter Vermieter vor Ort ist sich die GuWo ihrer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Es wird daher ein breites Wohnungsangebot in unterschiedlichen Wohnlagen und mit verschiedenen Ausstattungsstandards bereitgestellt, so dass für alle Bevölkerungsgruppen angemessener Wohnraum in allen Preissegmenten angeboten werden kann. Gleichzeitig beteiligt sich die GuWo am sozialen und gesellschaftlichen Leben der Stadt, in dem eigene Veranstaltungen organisiert, Veranstaltungen Dritter unterstützt und besonders die Kinder- und Jugendarbeit in Guben mit Sponsoring gefördert wird.

Die Ziele der GuWo sind langfristig angelegt und von dem Anspruch geprägt, im Sinne der „Stadtrendite“ die kommunale Entwicklung über die wohnungswirtschaftlichen Bereiche hinweg positiv zu beeinflussen.

1.2. Ziele und Strategien

Die GuWo wertet fortlaufend den eigenen Wohnungsbestand durch Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen auf, um auch künftig für die immer differenzierteren Kundenwünsche passende Wohnungsangebote bereitstellen zu können. Ziel der GuWo ist es dabei, den

Wohnungsbestand marktfähig zu halten und wirtschaftlich zu modernisieren. Schwerpunkte der Maßnahmen werden dabei vor allem der Ausbau der Vermietungsangebote in der zunehmend nachgefragten Gubener Altstadt und die Anpassung vorhandener Wohnungsbestände an die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft sein.

Aus dem Stadtumbaukonzept 2030¹ der Stadt Guben ergeben sich vier Handlungsempfehlungen für die Aufwertungsstrategie des gesamtstädtischen Wohnungsangebotes, die weitgehend für die langfristige Planung der Ertüchtigung des Wohnungsportfolios der GuWo übernommen werden können:

- **Generationengerechten Wohnraum schaffen**
2030 werden 50% der Einwohner Gubens 65 Jahre und älter sein. Barrierearme bzw. generationengerechte Angebote sowie serviceorientierte Wohnangebote gewinnen ebenso wie 2-Raum-Wohnungen deutlich an Bedeutung.
- **Attraktiver, aber bezahlbarer Wohnraum**
Künftig wird die Nachfrage nach Wohnungen im Niedrigpreissegment durch die wachsende Anzahl von Haushalten mit Transfereinkommen und niedrigen Renten steigen. Das Mietpreinsniveau bei den Wohnungen mit einfachem Ausstattungsstandard muss daher stabil bleiben bzw. es sind nur geringe Mieterhöhungen in diesem Segment des Wohnungsbestandes möglich.
- **Sanierung Altbaubestände und kleinteiliger Neubau in der Innenstadt**
Die Altbausanierung in der Innenstadt soll entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens fortgesetzt werden, wobei insbesondere bei der Sicherung stadtbildprägender Gebäude Fördermittel in Anspruch genommen werden können. Bei entsprechender finanzieller Konsolidierung ist auch eine Portfolioerweiterung für die Entwicklung „neuer“ bzw. alternativer, aber zugleich auch nachfrageorientierter Wohnformen, die mit dem bisherigen Bestand nicht abgedeckt werden, denkbar.
- **Gestaltung attraktiver, „funktionierender“ Quartiere mit Identifikationsfunktion**
Quartiere als Identifikationsorte und Nachbarschaften gewinnen künftig wieder an Bedeutung. Die Stadtteile sind so zu gestalten, dass sie kurze Wege, Erreichbarkeit von Freizeit- und Versorgungsangeboten und Kommunikationsangebote im öffentlichen Raum neben dem Rückzugsraum Wohnung ermöglichen. Besonders vor dem Hintergrund einer schnell alternden Gesellschaft sind kompakte Quartiere mit umfassenden Dienstleistungs- und Versorgungsangebote von steigender Bedeutung. Hier ist die Zusammenarbeit mit der Stadt und anderen Vermietern von Wohnraum und Gewerbeflächen gefragt, um gemeinsam mit allen relevanten Akteuren attraktive Kieze zu schaffen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die GuWo ist der größte Vermieter in Guben und hält einen Marktanteil von ca. 43% der verfügbaren Wohneinheiten². Daneben existieren noch mit der Wohnungsgenossenschaft GWG Guben (ca. 23%) und der WSW GmbH & Co. Wohnungsbau Guben KG (ca. 3%) zwei weitere größere Vermieter. Der restliche Wohnungsbestand (ca. 31%) wird von kleineren privaten

¹ siehe Folie 47, Stadtumbaukonzept Guben 2030

² siehe Folie 27, Stadtumbaukonzept Guben 2030 (Stand WE-Anzahl: 31.12.2012)

Wohnungsvermietern sowie Eigenheimen und im geringen Umfang Eigentumswohnungen bestimmt.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Guben wird weiterhin stark vom demografischen Wandel geprägt. Nach bereits erheblichen Einwohnerverlusten seit 1990 wird bei gleich bleibender Bevölkerungsentwicklung die Gubener Bevölkerung von heute (31.12.2013) ca. 17.850 auf etwa 12.700 Einwohner bis zum Jahr 2030 schrumpfen³. Gleichzeitig steigt der Altersdurchschnitt bis 2030 auf 57 Jahre. Der Bevölkerungsrückgang ist zu 25% Wanderungs- und zu 75% natürlichen (Sterbeüberhang) Verlusten geschuldet⁴. Von den Einwohnerverlusten besonders betroffen sind die Neubaugebiete (WK-Bestände) der Stadt, während in der Altstadt und den altstadtnahen Gebieten eine Stabilisierung bzw. sogar zum Teil leichte Zuwanderung zu beobachten ist.

Die Stadt Guben wird damit auch in den kommenden Jahren noch erheblich mit den Folgen einer schrumpfenden Stadt und den damit verbundenen kommunalen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen konfrontiert sein. In Reaktion auf diese Entwicklung wurde zu Beginn des Jahres 2014 bereits das Stadtumbaukonzept bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben und eine detaillierte Sozialraumanalyse erstellt. Weiterhin soll noch in diesem Jahr (2014) die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) erfolgen, so dass dann umfangreiche Planungsgrundlagen bereitstehen, die von der Wohnungswirtschaft, den Versorgungsunternehmen und den Trägern sozialer Einrichtungen für eigene langfristige Unternehmens-Konzepte genutzt werden können.

Für die Gubener Wohnungswirtschaft und die GuWo als größten Vermieter besonders bedeutet die Bevölkerungsentwicklung auch weiterhin eine hohe Herausforderung bei der Konsolidierung des Wohnungsbestandes. Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost wurde in Guben seit dem Jahr 2003 der Wohnungsmarkt bereits um 2.915 nicht mehr benötigte Wohnungen durch Abriss und Stilllegung bereinigt⁵.

Aufgrund des „verlangsamten“ Rückbautempos ab 2005 sind die Effekte im Hinblick auf die Reduzierung des Wohnungsleerstands zwar stabil, haben jedoch nicht zu einem nachhaltigen Rückgang der Leerstandsquote geführt. Daher beträgt die gesamtstädtische Leerstandsquote seit 2005 konstant etwa 16%; ohne weiteren stringenten Stadtumbau wird bis 2030 eine Leerstandsquote von über 30% prognostiziert.

Guben liegt damit aktuell sogar noch leicht unter dem Leerstandsdurchschnitt im gesamten Landkreis Spree-Neiße, dieser betrug 2013 18,2% (Vorjahr 17,4%). Neben der Prignitz (17,3% in 2013) ist damit der Landkreis Spree-Neiße am stärksten von der demografischen Entwicklung in Form von hohem Wohnungsleerstand betroffen⁶.

Während die GuWo bereits heute mit einem Leerstand von ca. 24% über dem gesamtstädtischen Leerstand von 16% liegt, weist die GWG Guben nur einen Leerstand von 5,89% zum 31.12.2012 aus⁷. Die GuWo wird daher auch in den nächsten Jahren mit einer stringenten

³ siehe Folie 19, Stadtumbaukonzept Guben 2030

⁴ siehe Folie 20, Stadtumbaukonzept Guben 2030

⁵ siehe Folie 32, Stadtumbaukonzept Guben 2030

⁶ Vgl. JAHRESPRESSEKONFERENZ Brandenburg, BBU e.V. am 03.06.2014, S. 8.

⁷ Vgl. Jahresabschluss 2012 GWG Guben, S. 2.

Wohnungsbestandskonsolidierung ihre Marktfähigkeit stärken und die Gesundung des Unternehmens zudem mit dem Verkauf von unrentierlichen Beständen vorantreiben.

Der hohe Leerstand in der Stadt begrenzt den Spielraum für eine positive Mietpreisentwicklung, wie sie etwa in den Randlagen Berlins (5,04 EUR/m²) oder in der Landeshauptstadt Potsdam (5,24 EUR/m²) zu beobachten ist. Durch den hohen Modernisierungsgrad in den WK-Beständen liegt der durchschnittliche Mietpreis in Guben bereits heute im oberen Bereich umliegender Kommunen und auch über dem Durchschnitt des weiteren Metropolenraums (4,41 EUR/m²). Während in Guben die durchschnittliche Nettokalt-Bestandsmiete in 2012 bei 4,61 EUR/m² lag, war die Miete in vergleichbaren südbrandenburgischen Städten wie Vetschau (4,23 EUR/m²), Cottbus (4,31 EUR/m²), Forst (4,40 EUR/m²) und Eisenhüttenstadt (4,52 EUR/m²) unter dem Gubener Durchschnitt⁸. Deutlich höhere Mieten sind daher in Guben angesichts der Marktlage nicht kurzfristig zu erzielen sondern können nur schrittweise etabliert werden.

Auch die Nachfrage nach hochwertig ausgestatteten und großen Wohnungen ist aufgrund der geringen Haushaltseinkommen in der Stadt begrenzt. Die besonders in den 1990er Jahren darlehensfinanzierten Modernisierungsmittel für heute zum Teil nicht mehr benötigte Bestände schränken die finanzielle Leistungsfähigkeit des Unternehmens ein und führen in Kombination mit unsanierten Wohnungsbeständen in der Altstadt und einem Überangebot von gleichförmigen Grundrissen in den WK-Beständen dazu, dass eine Entspannung der Situation ohne strategische Gegenmaßnahmen nicht zu erwarten ist.

Die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel der Gesellschaft müssen daher selektiv und nach strategischen Vorgaben eingesetzt werden, um größtmöglich erfolgswirksam zur Gesundung des Unternehmens beizutragen.

Zur Chancenstruktur des Unternehmens ist zu betonen, dass die GuWo neben den Plattenbau-Beständen in den WKs; die als günstiger Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten vermarktet werden können; auch über einen erheblichen und sehr differenzierten Altbau-Bestand im zunehmend nachgefragten Innenstadtbereich (Altstadt West / Altstadt Ost) verfügt.

Diese bisher weitgehend unsanierten Altstadtbestände sollen sukzessive ertüchtigt sowie dem Vermietungspotential der GuWo zugeführt werden und stellen einen erheblichen Wettbewerbsvorteil dar. Die GuWo kann in der Neukundenansprache dahingehend profitieren, dass von der günstigen Einraumwohnung im „Plattenbau“ bis zur großen 5-Raum-Altbauwohnung direkt in der Innenstadt alle Wohnungswünsche in allen Preissegmenten erfüllt werden können. Damit ist eine langfristige Kundenbeziehung zwischen GuWo und Mietern in allen ihren Lebensphasen mit den jeweils ganz unterschiedlichen Bedürfnissen möglich.

Mittelfristiges Potential für den Gubener Wohnungsmarkt besteht zudem im:

- Zuzug von Rückkehrern, die nach Ende ihres Erwerbslebens den Ruhestand in ihrer Heimatstadt genießen wollen,
- Zuzug von älteren Menschen aus dem umliegenden ländlichen Raum, die sich in der Stadt Guben eine bessere infrastrukturelle Versorgung besonders im Gesundheits-Sektor versprechen sowie

⁸ Vgl. BBU-Marktmonitor 2013, S.148-150.

- Zuzug von polnischen Mitbürgern aus der anderen Stadthälfte Gubin sowie dem Gubiner Umland.

Weiterhin besteht langfristiges Potential für den Wohnungsmarkt darin, dass trotz Bevölkerungsrückgangs die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Guben weitgehend stabil ist und durch weitere Ansiedlungen im Gewerbegebiet und Ausweitung der touristischen Attraktivität der Eurostadt Guben/Gubin vergrößert werden soll. Gerade im Rad- und Wassertourismus wird eine Chance für die Stadt gesehen, so dass die touristische Infrastruktur auf deutscher wie polnischer Seite permanent ausgebaut wird. Steigende Übernachtungszahlen zeugen von der zunehmenden Bedeutung des Wirtschaftszweiges Tourismus und lassen eine positive Ausstrahlung auf die städtische Lebensqualität und eine weitere wirtschaftliche Belebung Gubens als Mittelzentrum erwarten.

Da der Bevölkerungsrückgang aus Wanderungsverlusten vor allem durch Personen im Erwerbsalter verursacht wurde und besonders stark junge Menschen auf Ausbildungs- und Arbeitsplatzsuche betraf (52% der Wanderungsverluste bei der Altersgruppe 16-24jährige, weitere 33% der Wanderungsverluste bei 25-44jährigen)⁹, besteht hier künftig eine verstärkte Nachfrage nach erwerbsfähigen Personen. Diese lässt sich nicht mehr aus der vorhandenen überalterten Bevölkerung befriedigen sondern erfordert Zuzüge, die neue Mietergenerationen für langfristige Kundenbeziehungen hervorbringen können.

2.2. Geschäftsverlauf

Entsprechend der lokalen Marktbedingungen hat sich die GuWo im Geschäftsjahr 2013 auf die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes sowie die Instandsetzung und Modernisierung zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens am Wohnungsmarkt Guben konzentriert.

Leerstandsentwicklung

Der Wohnungsleerstand bei der GuWo ist nach wie vor auf unbefriedigend hohem Niveau. Die Quote im Gesamtbestand lag zum 31.12.2013 bei 24,5% (VJ: 24,3%).

Im Geschäftsjahr überwogen demografisch bedingt wie auch bereits in den Vorjahren die Kündigungen (360) gegenüber den neu abgeschlossenen Mietverträgen (257).

Die 360 Mieterwechsel entsprechen einer Fluktuationsrate von 8,7 % (VJ: 7,2%) im Kernbestand. Die Fluktuationsquote ist im Vergleich zum Durchschnitt in Brandenburg (10,3%)¹⁰ und zu anderen vergleichbaren kommunalen Wohnungsunternehmen in Südbrandenburg als eher unterdurchschnittlich zu bewerten¹¹ und spricht daher für stabile Mietverhältnisse und eine gute Mieterbindung bei der GuWo.

Durch in 2013 realisierte Abrissmaßnahmen von drei Wohnblöcken (Anne-Frank-Straße 1-9, Otto-Nuschke-Straße 1-7 und Friedrich-Schiller-Straße 17-25) mit insgesamt 108 WE konnte die Leerstandsquote stabil gehalten werden. Dabei ist es dem Umzugsmanagement der GuWo dank intensiver Betreuung gelungen, alle 48 vom Abriss betroffenen Mietparteien im eigenen Bestand unterzubringen und so weitere Einnahmeverluste zu verhindern.

⁹ siehe Folie 32, Stadtbaukonzept Guben 2030

¹⁰ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2013/2014: S. 153.

¹¹ GWC Cottbus 31.12.2012: 11,5 % (VJ: 12,0%); WoWi Frankfurt/Oder 31.12.2012: 10,8% (VJ: 11,5%).

Die GuWo hat im Geschäftsjahr 2013 mit Wirkung zum 01.01.2013 dem Beispiel anderer Wohnungsunternehmen folgend eine Aufteilung des Wohnungsbestandes in einen vermietungsfähigen und zur dauerhaften Bewirtschaftung vorgesehenen **Kernbestand** und einen für Stilllegung bzw. Abriss und Verkauf vorgesehenen **Reservebestand** vorgenommen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2013:

- im Gesamtbestand: 24,5 %
- **im Kernbestand: 15,8 %**

Bestandsentwicklung

Der Bestand hat sich im Geschäftsjahr wie folgt geändert:

Bestand	Wohnungen	davon Kern- bestand	davon Reserve- bestand	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Bestand 31.12.2012	4.709	4.114	595	146	337	808
Zugang durch Ankauf	0	0	0	0	0	0
Sonstiger Zugang	2	2	0	0	2	0
<i>Zwischensumme</i>	<i>4.711</i>	<i>4.116</i>	<i>595</i>	<i>146</i>	<i>339</i>	<i>808</i>
Abgang durch Verkauf	17	0	17	7	4	4
Abgang durch Abriss	108	0	108	0	0	0
Sonstiger Abgang	0	0	0	4	0	0
Bestand 31.12.2013	4.586	4.116	470	135	335	804

Die Veränderungen resultieren bei den Wohnungen aus zwei Zugängen durch Umwidmung von Gewerbeeinheiten, aus Abgang durch Verkauf (17) und Abgang durch Abriss (108). Bei den Gewerbeeinheiten erfolgte eine Reduzierung durch Verkauf (7), durch Umwidmung zu Wohnungen (2) und durch sonstigen Abgang (2). Die Garagen haben sich um zwei Einheiten (Zugang durch Pacht) erhöht und um 4 Einheiten durch Verkauf reduziert. Die Stellplätze sind durch Verkauf (4) auf 804 reduziert.

Bei den Gewerbeeinheiten beträgt im Kernbestand die Leerstandsquote 29,0% (VJ: 32,8%).

Umsatzerlöse und Erlösschmälerung

Der dauerhaft hohe Leerstand belastet die GuWo spürbar und schränkt die finanziellen Handlungsmöglichkeiten ein. Basierend auf den Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr ergaben sich folgende Umsatzerlöse und Erlösschmälerungen:

Geschäftsjahr	2013	2012
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	17.068,0 TEUR	17.069,1 TEUR
Erlösschmälerungen durch Leerstand	2.129,9 TEUR	3.422,0 TEUR

Die Reduzierung bei den Erlösschmälerungen resultiert mit rund 1.500 TEUR aus der Ausweisung des nicht mehr zur Bewirtschaftung vorgesehenen Reservebestandes. In vergleichbarem Umfang

haben sich die Sollmieten verringert. Gegenläufig wirkt eine Erhöhung der Erlösschmälerung von rund 200 TEUR aufgrund höheren Leerstandes.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind mit 17.068 TEUR (VJ: 17.069 TEUR) nahezu stabil geblieben, da die Umlagen (Betriebskostenvorauszahlung) in 2013 um 329,4 TEUR höher als 2012 ausfielen und so im Vorjahresvergleich die um 268,7 TEUR geringeren Mieteinnahmen im Saldo ausgeglichen haben.

Die nachhaltige Vermietung des Bestandsportfolios als Hauptertragsquelle der Gesellschaft steht daher im Zentrum aller Anstrengungen des Unternehmens. Die Nettomieten sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die durchschnittliche Kaltmiete für Wohnraum im Bestand (Bestandsmiete) der GuWo beträgt 4,61 EUR/m² (Vorjahr: 4,59 EUR/m²). Die Veränderung bei den erzielten Kaltmieten resultiert im Wesentlichen aus Vereinbarungen von Neuvertragsmieten. Im Geschäftsjahr 2014 wird eine Anpassung von Bestandsmieten nach Modernisierung geprüft.

Investitionen und Desinvestitionen

Kontinuierliche Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen sind wichtige Voraussetzung dafür, Qualität und Werthaltigkeit des eigenen Wohnungsbestandes zu sichern.

Im Geschäftsjahr wurden für die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes und die Instandhaltung im Rahmen der Neuvermietung insgesamt 1.614,6 TEUR (VJ: 1.548,7 TEUR) aufgewendet.

Die Instandhaltungsaufwendungen zuzüglich der eigenen verrechneten Personal- und sonstigen Kosten entsprechen 8,00 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche auf den Kernbestand.

Für Abriss und Stilllegung wurden insgesamt 427,9 TEUR (VJ: 112,0 TEUR) und für Umzugshilfen 42,1 TEUR (VJ: 11,6 TEUR) aufgewendet. Für den Abriss erhielt die GuWo Zuschüsse in Höhe von 367,0 TEUR (VJ: 350,9 TEUR).

Auch im Geschäftsjahr 2014 sind wieder umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnungsherrichtung im Rahmen der Neuvermietung im Umfang von insgesamt 2.600 TEUR geplant.

Weitere Investitionen betreffen in 2014 zwei Dachbodendämmungen und anteilig den Umbau des Wohnhauses Schulstr. 6 in einen Schulhort im Umfang von insgesamt 400 TEUR.

Entwicklung Darlehensbestand

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt von 73.500 TEUR in 2012 auf 70.700 TEUR zum Stichtag reduziert. Durch vorzeitige Tilgung wurden bei gleichzeitiger Aufnahme von 20.923,0 TEUR insgesamt 20.398,5 TEUR im Geschäftsjahr abgelöst. Die Darlehensverbindlichkeiten reduzierten sich zum Stichtag durch planmäßige Tilgung um insgesamt 3.542,5 TEUR. Durch die Neustrukturierung des Darlehensbestandes und Prolongationen unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus ist es gelungen, den Kapitaldienst für das Geschäftsjahr 2014 gegenüber 2013 um 1.300 TEUR zu entlasten.

Der dynamische Verschuldungsgrad liegt zum Stichtag bei 22,3 Jahren (VJ: 15,4 Jahre) und damit

deutlich unter dem GdW-Schwellenwert von 30 Jahren¹². Die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft können damit aus dem Cashflow in einem angemessenen Zeitraum getilgt werden.

Personalentwicklung

Der Personalbestand (ohne Geschäftsführer) und die Personalkosten stellten sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt dar:

Geschäftsjahr	2013	2012
Durchschnittliche Mitarbeiter gesamt	43,5	45,0
<i>davon kaufmännische Mitarbeiter</i>	22,0	22,0
<i>davon technische Mitarbeiter</i>	9,0	10,0
<i>davon Hausmeister</i>	12,5	13,0
Personalkosten** gesamt	1.687,5 TEUR*	1.684,8 TEUR

Weiterhin wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

** In den Personalkosten 2013 sind einmalige Aufwendungen für ausgeschiedene Mitarbeiter in Höhe von 0,0 TEUR (2012: 27,2 TEUR) enthalten.*

*** In den Personalkosten 2013 sind anteilig Geschäftsführerbezüge ab dem 18.06.2013 enthalten. Die Kosten für den abberufenen Geschäftsführer vorab waren in den sonstigen sächlichen Aufwendungen als Beratungskosten verbucht.*

Das Verhältnis von verwalteten Wohneinheiten zu Mitarbeitern der Gesellschaft ist eine wichtige Kennziffer hinsichtlich der Unternehmenseffizienz. Zum Stichtag wurden von jedem Mitarbeiter durchschnittlich 96,1 WE verwaltet (VJ: 93,3 WE/MA), Bezugsgröße ist der Kernbestand zzgl. 1/7 des Reservebestandes. Die Gegenüberstellung mit anderen vergleichbaren Wohnungsunternehmen zeigt¹³, dass hier noch Effizienzreserven bestehen, die durch weitere Struktur- und Prozessoptimierungen aktiviert werden können.

Für Qualifizierungsmaßnahmen des Personals wurden im Geschäftsjahr 31,3 TEUR aufgewendet. (VJ: 65,9 TEUR). Eine Beschäftigte hat berufsbegleitend den Abschluss als Bilanzbuchhalterin der Immobilienwirtschaft (BBA) erfolgreich abgeschlossen.

Risikomanagement

Das Risikomanagement der GuWo stellt sicher, dass trotz der schwierigen Marktlage das Unternehmen auch langfristig erfolgreich agieren kann. Bestehende Risiken werden erfasst, analysiert und bewertet. Geplante Maßnahmen werden regelmäßig auf Einhaltung geprüft.

Die regelmäßige jährliche Erstellung von mehrjährigen Wirtschaftsplänen (Erfolgspläne, Liquiditätspläne, Personalpläne, Maßnahmenpläne usw.) und vor allem deren quartalsweiser Soll-/Ist-Abgleich zeigt frühzeitig Risiken auf und ermöglicht zudem die zeitnahe Reaktion auf geänderte Rahmenbedingungen. Verschiedene Szenarien für Einzelmaßnahmen werden geprüft

¹² GdW (2003): Insolvenzvorsorge und Krisenmanagement in den Wohnungsunternehmen. Krisenursachen. Maßnahmen zur Insolvenzvermeidung, Arbeitshilfe Nr. 42, GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, S.17.

¹³ WoWi Frankfurt /Oder: 31.12.2012 8.381 WE / 75 MA = 111,7 WE/MA. // GWC Cottbus: 32.12.2012 17.877 WE / 131,25 MA = 136,2 WE/MA.

und kritisch reflektiert. Auch äußerere Faktoren wie Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Haushaltseinkommen, Trends der Wohnungsnachfrage usw. werden in die Planung einbezogen. Das regelmäßige monatliche Bewirtschaftungscontrolling ermöglicht Rückschlüsse auf das Mieterverhalten und die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes. Zudem können dadurch die Entwicklungstendenzen am Wohnungsmarkt Guben zeitnah bei der Unternehmensplanung berücksichtigt, Planungen und Prognosen kritisch reflektiert und ggf. angepasst werden.

Weiterhin soll basierend auf den in 2014/2015 aktualisierten Konzepten der Stadt Guben (INSEK, Stadtumbau 2030, Sozialraumanalyse) das langfristige Unternehmenskonzept der GuWo bis in das Jahr 2030 fortgeschrieben werden, um auch die langfristige Unternehmensentwicklung über den aktuell beschlossenen Zeitraum des Wirtschaftsplans darzustellen.

Die Überwachung der Unternehmensliquidität erfolgt mit täglichen und monatlichen Liquiditätsberichten. Die Plan-/Ist-Abweichungen werden in Monatsabschlüssen dokumentiert. Zudem wird quartalsweise der Plan-/Ist-Vergleich für die Erfolgsrechnung und die Liquiditätsrechnung an das Beteiligungsmanagement des Gesellschafters, der Stadt Guben, gesendet und dort ebenfalls controlled; eine Vorstellung der Quartalsberichte erfolgt zudem im Aufsichtsrat. Durch das regelmäßige Berichtswesen können auftretende Abweichungen frühzeitig erkannt und entsprechend mit Plankorrekturen gegengesteuert werden. Werden wesentliche Abweichungen vom geplanten Jahresergebnis erwartet, wird ein Nachtragsplan aufgestellt und vom Aufsichtsrat bestätigt. Wesentliche Abweichungen liegen dann vor, wenn das Planungsergebnis voraussichtlich um mehr als 20% über- oder unterschritten wird.

Für das Controlling der Finanzen und auch der Bestandsentwicklung wurde im Unternehmen eine eigene Stabsstelle Controlling im Bereich der Geschäftsführung eingerichtet. Dem Aufsichtsrat und dem Vertreter der Gesellschafterin wird in regelmäßigen Sitzungen über die Unternehmensplanung und die Einhaltung der geplanten Maßnahmen berichtet. Zudem wird der Aufsichtsrat auch in laufende Entscheidungsprozesse einbezogen, um die Entscheidungswege der Geschäftsführung transparent zu machen und die Kompetenzen der Aufsichtsratsmitglieder für die positive Weiterentwicklung des Unternehmens zu nutzen.

2.3 LAGE

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.097,1 TEUR (Vorjahr: 855,5 TEUR) ab. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Geschäftsjahr	2013	2012
Hausbewirtschaftung	1.215,7 TEUR	1.186,8 TEUR
Zuschreibungen auf Anlagevermögen	245,0 TEUR	161,3 TEUR
Sonder AfA Anlagevermögen	-2.073,5 TEUR	-2.291,1 TEUR
<i>Zuschüsse Abrisskosten</i>	367,0 TEUR	350,8 TEUR
<i>Abrisskosten</i>	-470,1 TEUR	-123,6 TEUR
<i>Einbuchung von Schadenersatzforderungen gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer</i>	370,1 TEUR	0,0 TEUR
<i>Abschreibung und Wertberichtigung auf Forderungen</i>	-519,3 TEUR	-93,6 TEUR
<i>Ausgleichsbeiträge Sanierungsgebiete</i>	-561,3 TEUR	0,0 TEUR
<i>Aufwendungen für die Aufhebung des Rahmenvertrags Instandhaltung MSA GmbH</i>	-129,9 TEUR	0,0 TEUR
<i>Beratungskosten / Vorfälligkeitsentschädigung Umschuldung Darlehen</i>	-392,0 TEUR	0,0 TEUR
<i>Verlustübernahme GuWo.services GmbH</i>	-111,4 TEUR	0,0 TEUR
<i>Sonstige Aufwendungen und Erträge</i>	-37,4 TEUR	-46,1 TEUR
Sonstiger Bereich	-1.484,3 TEUR	87,5 TEUR
Jahresfehlbetrag	-2.097,1 TEUR	-855,5 TEUR

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung konnte aufgrund der geringeren Zinsaufwendungen etwas verbessert werden, wobei diesen die niedrigeren Mieteinnahmen und die etwas höheren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber stehen.

Die Zinsaufwendungen haben sich in 2013 um 348,4 TEUR auf 3.237,3 TEUR reduziert (Vorjahr 3.585,7 TEUR). Durch die Umstrukturierung des Darlehens-Portfolios wird in 2014 trotz Neuaufnahmen nur noch mit Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 2.500 TEUR geplant. Der Kapitaldienst hat sich damit in erheblichem Umfang zugunsten der Gesellschaft verringert und trägt positiv zur finanziellen Konsolidierung der GuWo bei.

Die Erlöse aus Mieteinnahmen und Pachten haben sich um 268,5 TEUR auf 11.864,4 TEUR gemindert (Vorjahr 12.132,9 TEUR). Die durch das Negativsaldo aus mehr Kündigungen gegenüber Mietbeginnen resultierende Einnahmereduzierung konnte nicht durch höhere Mieten bei der Neuvermietung nach Modernisierung ausgeglichen werden.

Zuschreibungen auf Gebäudewerte (245 TEUR) erfolgten bei zwei Objekten, in denen durch Neuvermietung höhere Mieterträge erreicht wurden, so dass sich ein Zuschreibungsbedarf ergab.

Im Jahresergebnis für 2013 sind außerplanmäßige Abschreibungen bei Wohngebäuden und bei Bauvorbereitungskosten in Höhe von 2.073,5 TEUR (Vorjahr 2.291,1 TEUR) enthalten. Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert betreffen ein zum Abriss vorgesehenes Gebäude, fünf Gebäude mit erheblichem Leerstand sowie drei zum Verkauf vorgesehene Gebäude.

Erheblichen Einfluss auf das Jahresergebnis 2013 hat der Bereich der sonstigen Erträge und Aufwendungen, der im Geschäftsjahr mit -1.484 TEUR deutlich vom Vorjahr (87 TEUR) abweicht. Diese Abweichung ist im Wesentlichen durch die nachfolgenden Positionen bedingt:

- Die Abrisskosten (470 TEUR) liegen im Geschäftsjahr 2013 über den Zuschüssen (367 TEUR). Im Vorjahr waren mehr Zuschüsse als Kosten erzielt worden, da Abrisskosten in 2011 lagen, während der Zufluss aus Förderung in 2012 erfolgte. Hieran zeigt sich die Problematik der unzureichenden Förderbedingungen im Stadtumbau Ost, da die auf 70 EUR/m² gedeckelten Fördersummen durch die steigenden Freilenkungskosten bei weitem nicht die tatsächlichen Abrisskosten decken.
- Für die Sanierungsgebiete Altstadt und WK IV mussten einmalig Sanierungsausgleichsbeiträge in Höhe von 561 TEUR aufgewendet werden.
- Die Aufhebung eines Instandhaltungsrahmenvertrages mit der MSA GmbH verursachte einmalige Aufwendungen in Höhe von 130 TEUR.
- Die Umschuldung eines erheblichen Anteils des Darlehens-Portfolios der Gesellschaft erfolgte unter Zuhilfenahme einer professionellen Finanzierungsberatungsgesellschaft. Die Beratungskosten und die Vorfälligkeitsentschädigungen für die abgelösten Darlehen ergaben insgesamt einen ebenfalls einmalige Aufwendung in Höhe von 392 TEUR.
- Das im Geschäftsjahr 2013 neu gegründete Tochterunternehmen GuWo.services GmbH hat entgegen dem Businessplan einen Anlaufverlust von 111 TEUR (vor Ergebnisausgleich) erwirtschaftet. Durch den zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft geltenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag musste die GuWo den Verlust voll ausgleichen, womit das Jahresergebnis der GuWo entsprechend verschlechtert wurde.

In der Summe ergeben schon allein die vier Positionen Sanierungsausgleichsbeiträge, Aufhebung Rahmenvertrag MSA GmbH, Umschuldungskosten und Verlustausgleich GuWo.services einen einmaligen Sonderaufwand von 1.195 TEUR im Geschäftsjahr 2013. Ohne diesen Sonderaufwand läge der Jahresfehlbetrag bei 902 TEUR und wäre damit in vergleichbarer Höhe mit dem Vorjahr (856 TEUR).

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 2013 aufgrund der Beeinträchtigung durch den hohen Leerstand noch nicht zufriedenstellend.

2.3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bewertung der Bilanzposten erfolgte mit der gebotenen und üblichen Vorsicht unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben.

Im Geschäftsjahr ist das Bilanzvolumen von 117.784 TEUR (2012) um 4.314 TEUR auf 113.470 TEUR gesunken.

Geschäftsjahr	2013		2012	
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Langfristige Investitionen	106.345,9 TEUR	93,7%	111.295,5 TEUR	94,5%
Kurzfristiges Vermögen	7.124,7 TEUR	6,3%	6.489,1 TEUR	5,5%
Vermögen / Bilanzsumme	113.470,6 TEUR	100,0%	117.784,6 TEUR	100,0%
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	34.928,8 TEUR	30,7%	37.026,0 TEUR	31,4%
Langfristiges Fremdkapital	70.409,8 TEUR	62,1%	73.344,5 TEUR	62,3%
Kurzfristiges Fremdkapital	8.132,0 TEUR	7,2%	7.414,1 TEUR	6,3%
Kapital / Bilanzsumme	113.470,6 TEUR	100,0%	117.784,6 TEUR	100,00

Es ergibt sich bei einem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 34.928,9 TEUR (Vorjahr: 37.026,0 TEUR) eine Eigenkapitalquote von 30,7% (Vorjahr 31,4%). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt damit im Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen (Rechtsform GmbH) in den neuen Bundesländern (25,6%) und dem gesamten Branchendurchschnitt (30,7%)¹⁴. Zudem wird der GdW-definierte Schwellenwert von 10-15%¹⁵ Eigenkapitalquote um mehr als das Doppelte im Positiven übertroffen.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt zum Stichtag -6,0% (VJ: -2,3%) und liegt damit unter dem GdW-Schwellenwert von 1,0%¹⁶. Dies ist für Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern nicht untypisch (Durchschnitt bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen mit Rechtsform GmbH: -0,7%¹⁷) und zeugt von den großen Herausforderungen, mit denen die Gesellschaft vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung konfrontiert ist.

Das Anlagevermögen reduzierte sich von 111.295,5 TEUR (2012) auf 106.345,9 TEUR. Die Verminderung des Anlagevermögens resultiert aus der Tatsache, dass die planmäßigen Abschreibungen (3.253,9 TEUR) und die vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen (2.073,5 TEUR) sowie die Abgänge (geringfügig) höher sind, als die Zuschreibungen (245 TEUR) und die Investitionen (396,2 TEUR).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich von 6.421,9 TEUR (2012) auf 7.118,6 TEUR. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln von 1.637,4 TEUR (Vorjahr 879,4 TEUR) zurückzuführen.

Die langfristigen Investitionen sind zum Stichtag nicht ausreichend durch langfristige Fremdmittel und Eigenkapital gedeckt. Es verbleibt ein Kapitalbedarf von 1.000 TEUR.

¹⁴ Moritz Lohse (2006): Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen – eine empirische Untersuchung, S. 17.

¹⁵ GdW (2003): Insolvenzvorsorge und Krisenmanagement in den Wohnungsunternehmen. Krisenursachen. Maßnahmen zur Insolvenzvermeidung, Arbeitshilfe Nr. 42, GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, S. 17.

¹⁶ GdW (2003): Insolvenzvorsorge und Krisenmanagement in den Wohnungsunternehmen. Krisenursachen. Maßnahmen zur Insolvenzvermeidung, Arbeitshilfe Nr. 42, GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, S. 17.

¹⁷ Moritz Lohse (2006): Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen – eine empirische Untersuchung, S. 28.

Der Kapitalbedarf wurde in 2014 gedeckt durch Darlehensaufnahmen von 2.300 TEUR.

Die Vermögenslage ist unter Berücksichtigung dieser Darlehensaufnahme als geordnet zu beurteilen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr folgendes Bild:

Geschäftsjahr	2013	2012
Jahresfehlbetrag	-2.097,1 TEUR	-855,5 TEUR
Abschreibungen / Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	5.082,4 TEUR	5.516,1 TEUR
Abschreibungen auf Forderungen	519,3 TEUR	93,6 TEUR
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-347,3 TEUR	-2,0 TEUR
Cashflow nach DVFA/SG	3.157,3 TEUR	4.752,2 TEUR
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva / Passiva	823,3 TEUR	-274,1 TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.980,6 TEUR	4.478,1 TEUR
Planmäßige Tilgungen	-3.542,5 TEUR	-3.947,2 TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	438,1 TEUR	530,9 TEUR
Einzahlung aus Abgang Sachanlagevermögen	71,0 TEUR	94,7 TEUR
Auszahlung für Investition	-210,9 TEUR	-63,9 TEUR
Sonstige Einzahlungen / Auszahlungen Finanzanlagevermögen	-148,0 TEUR	-1,9 TEUR
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-287,9 TEUR	28,9 TEUR
Einzahlung Valutierung Darlehen	21.006,3 TEUR	0,0 TEUR
Außerplanmäßige Tilgungen	-20.398,5 TEUR	0,0 TEUR
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	607,8 TEUR	0,0 TEUR
Zahlungswirksame Veränderung Finanzmittelbestand	758,0 TEUR	559,8 TEUR
FINANZMITTELBESTAND ZUM 01.01.	879,4 TEUR	319,6 TEUR
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	1.637,4 TEUR	879,4 TEUR

Die Finanzlage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2013 durch ständige Zahlungsfähigkeit zu jedem Zeitpunkt gekennzeichnet. Die vereinbarten Zahlungsziele des Unternehmens wurden durchgängig termingerecht eingehalten. Sofern Skonti mit Lieferanten / Dienstleistern vereinbart waren, wurden diese überwiegend realisiert.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich zum Stichtag von 879,4 TEUR (2012) auf 1.637,4 TEUR nahezu verdoppelt.

Der Cashflow nach DVFA/SG (3.157,3 TEUR) genügte nicht zur Deckung der planmäßigen Tilgungen (3.542,5 TEUR). Mit der erfolgten Umschuldung wurden ca. 500 TEUR Darlehen mehr valutiert als getilgt, so dass die Differenz ausgeglichen werden konnte.

Ausgehend von der bestätigten mittelfristigen Finanzplanung ist auch in den folgenden Jahren die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert, so dass für die nächste Jahre keine finanziellen Engpässe zu erwarten sind.

Die Zahlungsfähigkeit ist auch in 2014 zu jeder Zeit gegeben. Die geplanten Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sind mit genügend Eigenmitteln gesichert finanziert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH bis zur erfolgten Umschuldung als angespannt und zum Stichtag als deutlich verbessert. Mit

Ausblick auf die zu Beginn 2014 erfolgte Darlehensaufnahme ist die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft als deutlich stabilisiert zu beurteilen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die nachfolgend aufgeführten finanziellen Leistungsindikatoren dienen der Unternehmenssteuerung. Diese haben sich im Jahr 2013 gegenüber 2012 wie folgt entwickelt:

Geschäftsjahr	2013	2012
<i>Bestand an flüssigen Mitteln zum Jahresende</i>	1.637,4 TEUR	879,4 TEUR
<i>Erlöse aus Mieteinnahmen und Pachten</i>	11.864,4 TEUR	12.132,9 TEUR
<i>Leerstandsquote Gesamtbestand</i>	24,5%	24,3%

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich zum Stichtag von 879,4 TEUR (2012) auf 1.637,4 TEUR nahezu verdoppelt. Eine weitere Steigerung auf rund 3.400 TEUR ist für 2014 durch zwei Darlehens-Neuaufnahmen zu erwarten.

Die Erlöse aus Mieteinnahmen und Pachten haben sich um 268,5 TEUR auf 11.864,4 TEUR gemindert (Vorjahr 12.132,9 TEUR). Die leerstandsbedingt höheren Erlösschmälerungen konnten nicht durch höhere Mieten bei der Neuvermietung nach Modernisierung ausgeglichen werden.

Die Leerstandsquote ist trotz der in 2013 erfolgten Abrisse stabil geblieben. Hier gilt es in den Folgejahren durch verstärkte Anstrengungen überflüssige Wohnungen aus dem Portfolio zu entfernen, um das Risiko der steigenden Erlösschmälerungen und weiteren Leerstandskosten zu senken.

3 NACHTRAGSBERICHT

Die Forderung gegen den ehemaligen Geschäftsführer in Höhe von 403 TEUR wurde in 2014 zivilrechtlich geltend gemacht und wird von der Geschäftsführung zu 10,0% als werthaltig eingeschätzt.

Anfang 2014 wurde der Tochtergesellschaft GuWo.services GmbH ein Darlehen in Höhe von 205 TEUR für den Erwerb einer Immobilie ausgereicht.

Anfang 2014 wurde die GuWo von der Gesellschafterin gebeten, das Wohngebäude Schulstraße 6 in einen Schulhort umzubauen, der anschließend von der Gesellschafterin für die Friedensschule angemietet wird. Das Bauvorhaben war im ursprünglichen Wirtschaftsplan 2014 nicht enthalten und wird im Nachtragsplan 2014 ausgewiesen, die Investition wird in 2014 mit 320 TEUR die Investitionskosten erhöhen.

Mit Wirkung zum 01.01.2014 wurden von der Gesellschafterversammlung Herr Martin Reiher zum weiteren Geschäftsführer neben Herrn Peter Wiepke berufen.

4 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 Prognosebericht

Die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes steht auch im Geschäftsjahr 2014 im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH. Neben der laufenden Instandhaltung des Wohnungsbestandes und der marktkonformen Ausstattung von Leerwohnungen für die Neuvermietung wird in diesem Geschäftsjahr vor allem das Projekt Umbau des Wohnhauses Schulstr. 6 zum Hort der Friedensschule Kapazitäten der Bauabteilung binden und das Unternehmen noch bis in das Geschäftsjahr 2015 beschäftigen.

Die Nettomieten werden in 2014 mit ca. 11.500 TEUR prognostiziert (VJ: 11.841 TEUR). Die Reduzierung ergibt sich aus höheren Erlösschmälerungen durch steigenden Leerstand.

Die Entwicklung des Wohnungsleerstandes und damit die zu erwartenden Erlösschmälerungen sind im Wesentlichen durch die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Guben geprägt und müssen durch geeignete Maßnahmen von der GuWo in Form von strategischen Bestandsreduzierungen ausgeglichen werden. Ausgehend von dem Anfang 2014 beschlossenen Stadtumbaukonzept 2030 und der voraussichtlich noch in diesem Jahr zu erarbeitenden Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wird die GuWo spätestens 2015 eine langfristige Unternehmensstrategie erarbeiten, die eine Vorausschau bis in das Jahr 2030 erlauben soll und damit eine strategische Planung zur konsequenten Konsolidierung des eigenen Bestandes ermöglicht.

Der steigende Anteil der älteren Bevölkerung in Guben verlangt perspektivisch einen größeren Anteil an barrierearmen und generationengerechten Wohnungen. 2030 wird die Hälfte der Gubener Bevölkerung über 65 Jahre alt sein¹⁸. Für die GuWo besteht hier in Kooperation mit dem Schwesterunternehmen Gubener Sozialwerke gGmbH die Chance, zusätzliche Dienstleistungen am Markt zu platzieren, die den Bedürfnissen der immer älter werdenden Mieterinnen und Mieter entsprechen. Die soziale Entwicklung lässt dabei erahnen, dass angesichts tendenziell eher geringer Einkommen und absinkendem Rentenniveau vor allem das Angebot an günstigem Wohnraumangebot und kleinen Wohnungen verstärkt nachgefragt wird.

Auch in 2014 wird der Stadtumbau durch die GuWo konsequent fortgesetzt:

Nach dem in 2013 drei Wohnblöcke mit 108 WE abgerissen wurden, sollen in 2014 ca. 130 WE durch Stilllegung oberer Geschosse, 6 WE durch Umbau eines Wohngebäudes in einen Schulhort und weitere ca. 50 WE durch Verkauf von unrentierlichen Objekten aus dem Bestand entfernt werden. Diese Bestandsreduzierung um mehr als 186 WE in 2014 müsste bei erfolgswirksamer Umsetzung bis 31.12.2014 zu einer Absenkung der Leerstandsquote im Gesamtbestand auf unter 24,0% zum 31.12.2014 führen.

Aufgrund der divergierenden Bevölkerungsentwicklung zwischen dem engeren Verflechtungsraum um Berlin und den peripheren Landesteilen Brandenburgs wird perspektivisch eine Anpassung der brandenburgischen Städtebau-Förderpolitik erwartet, die sich stärker an den individuellen Förderbedarfen der demografisch besonders stark betroffenen

¹⁸ siehe Folie 20, Stadtumbaukonzept Guben 2030

Kommunen in Randlage ausrichtet. Die Erhöhung der Stadtumbau Ost Mittel durch die neue Bundesregierung wird dabei vermutlich auch im Land Brandenburg zu einem größeren Fördervolumen für Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen führen.

In Kooperation mit der Gesellschafterin (Stadt Guben) wird die GuWo strategische Maßnahmen ergreifen, möglichst umfangreiche Zuschussförderungen für eigene Abriss- und Aufwertungsprojekte zu akquirieren. Dazu werden förderfähige Projekte entwickelt, die vor allem im zunehmend nachgefragten Altstadtbereich zusätzliche Wohnraumpotentiale aus bisher nicht vermietungsfähigen Objekten erschließen und so die Marktfähigkeit und Attraktivität der GuWo auf dem Wohnungsmarkt Guben weiter stärken.

Die liquiden Mittel werden sich in 2014 durch zwei Darlehens-Neuaufnahmen wesentlich erhöhen und zu einem Finanzmittel Endbestand von über 3.400 TEUR (Vorjahr 1.637,4 TEUR) führen. Durch diese Darlehensaufnahmen wird die GuWo hinreichend Mittel zur Verfügung haben, um die mittel- und langfristige Liquiditätsabsicherung und damit die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten sowie weitere Bestandsaufwertungen zu realisieren. Damit wäre das Ziel der Geschäftsführung, ca. 3 Monatssollmieten (entspricht ca. 3.490 TEUR in 2014) an liquiden Mitteln zum Jahresende 2014 aufzubauen, weitgehend erfüllt.

Die finanzielle Situation der Gesellschaft kann damit nach der in 2013 erfolgten Umschuldung und der dadurch in 2014 möglich gewordenen Darlehensaufnahme als insgesamt deutlich verbessert gegenüber den Vorjahren bewertet werden.

Der gestiegene Finanzmittelbestand ist dringend notwendig, um vor dem Hintergrund der demografischen Herausforderung des Gubener Wohnungsmarktes die mittel- und langfristige Liquiditätsabsicherung der Gesellschaft zu gewährleisten.

Mitarbeiter und Geschäftsführung arbeiten konsequent an der Konsolidierung des Unternehmens und werden in 2014 verstärkt Prozesse und Strukturen optimieren, um die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu stärken und Ressourcen effektiver einzusetzen.

Die Tragfähigkeit des Unternehmenskonzeptes gilt auf Basis des aktuell bestätigten Wirtschaftsplanes bis 2016 als gesichert.

4.2 Chancen- und Risikobericht

Auch in den nächsten Jahren wird die Unternehmensentwicklung maßgeblich von der demografischen Entwicklung in Guben abhängig sein. Dank der bisherigen konsequenten Konsolidierung des Bestandes konnten erhebliche Wohnungsüberhänge abgebaut werden. Dieser Weg wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt, um die Leerstandsquote dauerhaft zu senken und die noch folgenden Bevölkerungsverluste entsprechend zu berücksichtigen.

Die Nachfrage nach individuellem Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment wird in der Stadt Guben stabil bleiben und eher noch steigen. Insbesondere im Bereich von sanierten Altstadtwohnungen lässt sich bei Wohnungsinteressenten aber auch Bestandsmietern eine steigende Nachfrage feststellen. Diesem Trend stellt sich die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH. Da sie über ausreichend Entwicklungspotenzial in den eigenen Beständen verfügt, wird sie ihre Modernisierungstätigkeit in diesen Bereichen verstärken. Voraussetzung hierfür wird natürlich die Stabilisierung der Liquidität und die in sich geschlossene Finanzierung der Projekte sein.

Dennoch ist nicht zu verkennen, dass angesichts der demographischen Entwicklung der Stadt Guben Herausforderungen für den Wohnungsmarkt bestehen, da es nach wie vor einen Überhang an Mieteinheiten gibt. Zwar ist es seit einigen Jahren gelungen, den rasanten Abwanderungstrend im Bereich der arbeitsfähigen Bevölkerung zu verlangsamen, dennoch ist angesichts der Altersstruktur der Stadt Guben erkennbar, dass mittel- bis langfristig ein weiterer Bevölkerungsschwund durch natürliche Prozesse erfolgen wird. Dem daraus resultierenden Überhang von Wohnungen wird die Gubener Wohnungsgesellschaft durch Beibehaltung ihres stringenten Rückbaukurses in Verbindung mit einer bedarfsorientierten Portfolioanalyse und Umsetzung der daraus abgeleiteten Maßnahmen entgegen treten.

Dabei ist der Geschäftsführung und den Mitarbeitern bewusst, dass Stadtumbau und Freilenkung von durch den Abriss betroffenen Mietparteien von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft sind. Die Bereitstellung von alternativem Wohnraum erfordert von den zuständigen Mitarbeitern in der Auseinandersetzung mit den freizulenkenden Mietern ein hohes Maß an organisatorischer und sozialer Kompetenz. So ist nach wie vor Ziel der Gesellschaft, wie bereits im Berichtsgeschäftsjahr möglichst alle freizulenkenden Mieter wieder mit Wohnraum im eigenen Bestand zu versorgen.

Die Mitwirkung am weiter erforderlichen Stadtumbau ist nur aus einer wirtschaftlich stabilen Lage möglich. Da die Abriss- und Freilenkungskosten die geförderten Maximalbeträge der Städtebauförderung überschreiten und zudem mangels Anschlussregelung zur Altschuldenhilfe der Kapitaldienst auf den nicht mehr benötigten Wohnraum aus der Vermietung des übrigen Wohnungsbestandes geleistet werden muss, belasten die Bestandsreduzierungen durch Abriss die Unternehmensliquidität erheblich. Umso wichtiger ist eine langfristige und strategische Planung der Bestandsreduzierung auf Basis des Stadtumbaukonzeptes. Rückbau, Aufwertung und Liquiditätssicherung müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

Vor diesem Hintergrund bleibt die wichtigste Aufgabe die Sicherung und Verbesserung des Immobilienbestandes. Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt und den sich verändernden Marktbedingungen angepasst. Schwerpunkte sind weiterhin die zeitgemäße Anpassung des Bestandes, Schaffung attraktiver Wohnangebote im zunehmend nachgefragten Altstadtbereich und Wohnumfeldverbesserungen.

Die weitere Entwicklung der Zahlungsmoral unserer Mieterschaft bleibt abzuwarten. Forderungen der GuWo aus Vermietung werden von einem eigenen Forderungsmanagement konsequent und professionell eingefordert. Dabei stehen die Rückstände unserer Mieter unter ständiger Beobachtung. Sie werden von der Mitarbeiterin Mietenbuchhaltung mit den betroffenen Mietern in der Mietschuldenberatung zeitnah besprochen, um Lösungsmöglichkeiten zur Begleichung offener Mietzahlungen zu finden.

Bei der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH ist die Wohnungsbewirtschaftung ausreichend rentabel, um die Erlösschmälerungen aus Leerständen auszugleichen. Die Konsolidierung des Wohnungsbestandes wird auch in den nächsten Jahren prioritär vorangetrieben, um dem Risiko steigender Erlösschmälerungen entgegenzutreten.

Ein permanenter Soll-/Ist Abgleich der unterjährigen Zahlungsströme und umgehende Plankorrekturen bei erkannten Abweichungen sind Kernbestandteile des etablierten Controlling Systems. Die bestehende Organisationsstruktur wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2014 kritisch überprüft und zum Teil neu geordnet. Weitere Schritte zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens werden stetig geprüft und umgesetzt.

Durch das permanente Controlling erfolgen in der Unternehmenssteuerung ausreichend Korrekturen durch die Geschäftsführung, so dass unternehmensgefährdende Potentiale nicht erkennbar sind.

Es besteht eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von 790.500,00 € für Ansprüche der DKB (Deutsche Kreditbank AG) aus einem Darlehen über 1.550.000,00 € an die TV-Netzgesellschaft mbH, Guben. Das Darlehen der TV-Netzgesellschaft mbH wies zum 31.12.2013 einen Stand von 1.065.549,94 € aus. Die TV-Netzgesellschaft hat ihre vertraglichen Verpflichtungen bisher planmäßig erfüllt, so dass; auch aufgrund der geordneten wirtschaftlichen und finanziellen Lage des Unternehmens; mit einer Inanspruchnahme der Bürgschaft nicht gerechnet wird.

Bei der Tochtergesellschaft GuWo.services GmbH war neben Anlaufschwierigkeiten bei der Erteilung und Abrechnung von Aufträgen der Muttergesellschaft für den ungeplanten Jahresfehlbetrag u.a. eine ineffektive Struktur mit deutlich zu hohem Verwaltungsaufwand verantwortlich. Die Strukturen und Prozesse im Unternehmen wurden daher zu Beginn des Geschäftsjahres 2014 kritisch überprüft und entsprechende Gegenmaßnahmen inkl. Personaleinsparung im Verwaltungsbereich vorgenommen. Zudem konnten Mietverträge für nicht benötigte Flächen außerplanmäßig gekündigt werden. Durch diese Gegenmaßnahmen soll im Geschäftsjahr 2014 der Geschäftsverlauf der GSG deutlich positiver verlaufen und es wird ein Jahresüberschuss von 60 TEUR geplant.

Die in 2013 nur um jeweils einen Monat prolongierten Darlehen bei der HSH Nordbank AG konnten noch in 2013 erfolgreich zur DKB umgeschuldet werden. Im Rahmen der Umschuldung von der HSH zur DKB konnte für das Geschäftsjahr 2014 ein erheblicher Liquiditätsgewinn für die GuWo durch einen geringeren Kapitaldienst gegenüber 2013 in Höhe von 1.300 TEUR verhandelt werden. Damit hat die GuWo wieder ausreichend finanziellen Spielraum erhalten, um den eigenen Bestand aufzuwerten und die Konsolidierung des Wohnungsbestandes voranzutreiben.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen die Finanzanlagen, kurzfristige Forderungen und die flüssigen Mittel. Zur Bilanzierung der Forderungen wurden diese bewertet, notwendige Wertberichtigungen wurden durchgeführt. Damit ist gewährleistet, dass die bilanzierten Forderungen dem Vermögensstatus der Gesellschaft entsprechen.

Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die zu Erfüllungsbeträgen bewerteten Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten enthalten überwiegend langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen, aus Lieferungen und Leistungen, aus Vermietung und sonstigen Verbindlichkeiten. Daraus entstehen dem Unternehmen keine finanziellen Risiken.

Bereits Anfang 2014 konnten alle Darlehen, deren Zinsbindung in 2014 auslief, zu deutlich günstigeren Zinskonditionen prolongiert werden. Für 2015 steht nur die Prolongation eines ILB-Darlehens in Höhe von 370,5 TEUR an. Die nächsten Zinsbindungsfristen laufen dann erst wieder 2020 aus.

Daher kann für die nächsten Geschäftsjahre das Prolongationsrisiko als gering eingeschätzt werden. Zudem wird durch die Geschäftsführung darauf geachtet, Zinsbindungsfristen bei künftigen Verhandlungen so zu staffeln, dass unnötige Klumpenrisiken minimiert werden. Insgesamt wird durch die Geschäftsführung weiterhin der Auslauf von Zinsbindungen aktiv genutzt, um die Beleihungsstrukturen zu optimieren und Liquiditätsvorteile für die Gesellschaft zu erarbeiten.

Die weiter gestärkte Vermögenslage und die verbesserte Finanzlage der Gesellschaft zeugen vom Konsolidierungskurs, der von der Geschäftsführung weiterverfolgt wird.

Die für die Gesellschaft bestehenden Risiken für die künftige Entwicklung sind bekannt, so dass ihnen bestmöglich bei der Planung und operativen Unternehmenssteuerung entgegengewirkt werden kann.

Mittelfristig ist daher keine Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage ersichtlich.

Unter Berücksichtigung von Einsparpotentialen bei Erlösschmälerungen und Leerstands-kosten, die Verringerung der Kreditbelastungen durch die günstige Zinslage, eine Konsolidierung des Tochterunternehmens GuWo.services GmbH und eingeleitete Sanierungsmaßnahmen bei der GuWo rechnet die Geschäftsführung für die Gesellschaft 2014 mit einem verbesserten Jahresergebnis von -300 TEUR.

Guben, den 08.08.2014

Martin Reiher
Geschäftsführer

Peter Wiepke
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2013

Gubener Wohnungsgesellschaft mbH		
Aktiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.816,64	17.938,41
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	101.434.481,54	106.737.948,40
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.953.551,76	2.023.712,00
3. Grundstücke ohne Bauten	2.595.205,12	2.198.111,05
4. Technische Anlagen und Maschinen	1,53	1,53
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.105,85	96.818,42
6. Bauvorbereitungskosten	25.568,42	38.942,70
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	38.502,36	13.261,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	159.121,26	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	2.461,96	168.747,40
Summe Anlagevermögen	106.345.816,44	111.295.480,91
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.985.216,35	5.107.005,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	137.837,10	137.680,62
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.384,03	9.495,30
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.285,65	49.564,28
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.681,05	0,00
6. Forderungen gegenüber Gesellschafter	21.842,85	0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	234.907,51	229.092,17
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.637.435,51	879.389,19
2. Bausparguthaben	0,00	9.633,42
Summe Umlaufvermögen	7.118.590,05	6.421.860,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.166,00	67.284,29
Summe Aktiva	<u>113.470.572,49</u>	<u>117.784.625,21</u>

Passiva		
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.079.050,00	7.079.050,00
II. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	32.219.449,10	32.219.449,10
III. Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	-2.272.574,42	-1.417.030,29
IV. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	-2.097.053,34	-855.544,13
Summe Eigenkapital	34.928.871,34	37.025.924,68
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	592.998,96	296.332,45
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.685.769,43	73.503.880,54
2. Erhaltene Anzahlungen	4.975.386,84	5.048.567,19
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.247,27	112.713,72
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	15,64	1.103,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.850.475,21	1.708.824,74
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	183.272,68	0,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	123.535,12	87.278,80
Summe Passiva	<u>113.470.572,49</u>	<u>117.784.625,21</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

Gewinn- und Verlustrechnung	<u>2013</u> <u>EUR</u>	<u>2012</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	17.119.306,25	17.098.064,91
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-121.788,68	326.425,93
Gesamtleistung (Summe Positionen 1-2)	16.997.517,57	17.424.490,84
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.236.089,45	765.211,54
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.330.456,80	7.347.178,69
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.096,44	1.041,52
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.389.078,93	1.391.291,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	298.440,73	293.482,50
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.327.379,42	5.677.421,71
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.636.864,53	782.987,44
Betriebsergebnis (Positionen 1-7)	1.250.290,17	2.696.299,10
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	25.500,70
Erträge aus Ausleihungen des		
9. Finanzanlagevermögens	1.077,83	3.926,56
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.388,36	6.186,19
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	111.359,91	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.237.333,77	3.585.706,84
Finanzergebnis (Positionen 8-13)	-3.342.227,49	-3.550.093,39
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.091.937,32	-853.794,29
15. Sonstige Steuern	5.116,02	1.749,84
16. Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	-2.097.053,34	-855.544,13

3.5 GuWo.services GmbH

Anschrift:	Straupitzstraße 4, 03172 Guben
Telefon:	03561/ 5472880
Telefax:	03561/ 3946
Geschäftsführung:	Herr Mirko Bärwolf (bis 08.04.2013) Herr Germo Tews (08.04.2013 bis 20.06.2013) Herr Peter Wiepke (ab 20.06.2013)
Gesellschafter:	Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (100 %)
Beteiligungen:	keine
Gründung:	05.11.2012
Erwerb Beteiligung:	08.04.2013 - Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile durch die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH auf Grundlage der SVV 138/2012/1 (Beschlussvorlage Stadtverordnetenversammlung Guben)
Handelsregister:	Amtsgericht Cottbus HRB 10897 CB
Stammkapital:	25.000,00 EUR

Organe:

- Geschäftsführung und
- Gesellschafterversammlung.

Vertreter in der Gesellschafterversammlung im Geschäftsjahr:

Geschäftsführung der Gubener Wohnungsgesellschaft (s.o.)

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung bzw. Durchführung von Handwerksleistungen aller Art, insbesondere die Ausführung von Maler-, Fußboden-, Fliesen-, Heizungsinstallations-, Sanitärinstallations-, Lüftungs-, Klima- und Elektroarbeiten, alle Arbeiten zur Pflege, Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie in diesem Zusammenhang stehende Dienstleistungen, die Erbringung von hauswirtschaftlichen Dienstleistungen, der Handel mit Artikeln entsprechend des Unternehmensgegenstandes sowie die Vermittlung von Aufträgen und Arbeiten aller Art. Sonstige Beratungs- und Serviceleistungen für Kommunen und wohnungswirtschaftliche Unternehmen.

Erfüllung des öffentlichen Zwecks

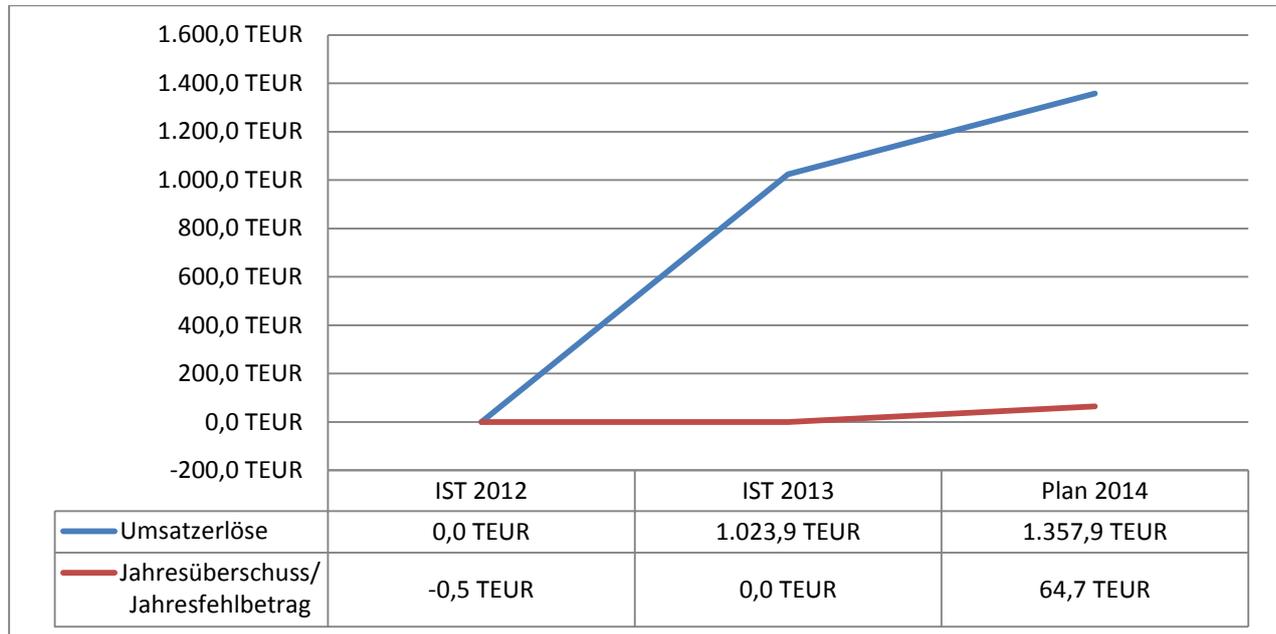
Gemäß § 2 Abs. 2 der BbgKVerf gehört die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde.

Kennzahlen, Leistungs- und Finanzbeziehungen

Analysedaten	2013	2012
Vermögens- und Kapitalstruktur		
Anlagevermögen	88,5 TEUR	0,0 TEUR
Umlaufvermögen	348,7 TEUR	12,0 TEUR
Eigenkapital	24,5 TEUR	12,0 TEUR
kurzfristiges Fremdkapital	276,9 TEUR	0,0 TEUR
langfristiges Fremdkapital	0,0 TEUR	0,0 TEUR
nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (€)	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Bilanzsumme	439,7 TEUR	12,0 TEUR
Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur		
Anlagenintensität (-quote)	20,13%	0,00%
Eigenkapitalquote (ohne Sopo)	5,57%	100,00%
Investitionsquote	30,56%	0,00%
Fremdkapitalquote	94,43%	0,00%
Finanzierung und Liquidität		
Anlagendeckungsgrad II	27,66%	0,00%
Zinsaufwandsquote	0,05%	0,00%
Liquidität 3. Grades	125,94%	0,00%
Cashflow	79,5 TEUR	-0,5 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg		
Gesamtkapitalrentabilität	0,12%	-4,26%
Umsatz	1.023,9 TEUR	0,0 TEUR
Betriebsergebnis	-109,7 TEUR	-0,5 TEUR
Finanzergebnis	-0,1 TEUR	0,0 TEUR
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	0,0 TEUR	-0,5 TEUR
Personalaufwand/ Personalbestand		
Personalaufwandsquote	44,99%	0,00%
Personalaufwandsquote je MA	2,14%	0,00%
Anzahl der Mitarbeiter	21	0
Leistungs- und Finanzbeziehungen in TEUR		
Kapitalzuführungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Kapitalentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Gewinnentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Erträge aus Verlustübernahme durch die GuWo	111,4 TEUR	0,0 TEUR
gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Finanzbeziehungen zwischen GuWo.services GmbH und Gesellschafter:		
Bezug von Darlehen	159,0 TEUR	0,0 TEUR
Erbringung von Instandhaltungs- und sonstigen Dienstleistungen	933,0 TEUR	0,0 TEUR

Verkürzter Lagebericht

Darstellung des Unternehmens und des Geschäftsverlaufes



Lagebericht 2013 der GuWo.services GmbH

A. Grundlagen des Unternehmens

Die GuWo.services GmbH wurde im November 2012 als MSA Service GmbH gegründet und durch den Geschäftsführer, Herrn Mirko Bärwolf geführt. Am 08.4.2013 wurde die MSA Service GmbH vollständig von der GuWo mbH erworben und in GuWo.services GmbH umbenannt. Gleichzeitig wurde der bisherige Geschäftsführer abberufen, Herr Germo Tews zum Geschäftsführer und Herr Mirko Bärwolf zum Prokuristen der GuWo.services GmbH bestellt. Am 20.06.2013 wurde Herr Germo Tews als Geschäftsführer abberufen, Herr Peter Wiepke zum alleinigen Geschäftsführer bestellt und die Prokura von Herrn Mirko Bärwolf gelöscht.

Zwischen der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH und der GuWo.services GmbH wurde mit notariellem Vertrag vom 26.9.2013 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die GuWo.services GmbH ist eine 100%-ige Tochter der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH die mit 4.700 Wohnungen und einem Bilanzvolumen von 117Mio € der größte Vermieter in der Region ist. Gegenstand der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH sind die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Daraus leitet sich der Zweck der GuWo.services GmbH ab, vornehmlich den Erhalt und die Schaffung von Wohnraum zu gewährleisten. Dazu gehören die Durchführung von Modernisierungen, Sanierungen und Reparaturen in bzw. an hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden.

Angesichts der demographischen Entwicklung der Stadt Guben gibt es nach wie vor einen Überhang an Mieteinheiten. Zwar ist es seit einigen Jahren gelungen, den rasanten Abwanderungstrend im Bereich der arbeitsfähigen Bevölkerung zu verlangsamen, dennoch ist angesichts der Altersstruktur der Stadt Guben erkennbar, dass mittel- bis langfristig ein weiterer Bevölkerungsschwund durch natürliche Prozesse erfolgen wird. Dem daraus resultierenden Überhang wird die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH durch Beibehaltung ihres stringenten Rückbaukurses in Verbindung mit einer bedarfsorientierten Portfolioanalyse und Umsetzung der daraus abgeleiteten Maßnahmen entgegen treten.

Vor diesem Hintergrund bleibt die wichtigste Aufgabe die Sicherung und Verbesserung des Immobilienbestandes. Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt und den sich verändernden Marktbedingungen angepasst. Schwerpunkte sind weiterhin die zeitgemäße Anpassung des Bestandes, Wohnumfeldverbesserungen und vor allem effiziente energetische Modernisierungsmaßnahmen. Die GuWo.services GmbH ist in diesem Prozess der entscheidende Partner und Auftragnehmer für die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH. Dabei muss die Wirtschaftlichkeit jeder Einzelmaßnahme kritisch geprüft werden und somit die Leistungsfähigkeit und Effektivität der GuWo.services GmbH ständig kontrolliert und durch geeignete Maßnahmen den Erfordernissen angepasst werden.

II. Geschäftsverlauf

Die Geschäftsführung der GuWo.services GmbH hat im Geschäftsjahr 2013 den Geschäftsbetrieb des Unternehmens aufgenommen und aufgebaut. Dabei orientierte man sich am Businessplan und an den Vorgaben des Gesellschafters und dessen Aufsichtsrates. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Aufbau entsprechender personeller, organisatorischer und technischer Strukturen und Abläufen für die Teilbereiche Maler/Fußboden/Fliesen, Heizung/Lüftung/Sanitär und Abrechnung Kalorimeta/Techem.

Das aufgebaute Controlling- und Risikomanagement entspricht der Größe der Gesellschaft und wird von der Hauptbuchhaltung mit dem Geschäftsführer umgesetzt. Hierbei werden hauptsächlich die aus der Buchhaltung gelieferten Kennzahlen ausgewertet und die daraus abgeleiteten Fragen einzeln bewertet und Handlungsanweisungen der Geschäftsleitung geliefert.

Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken konnten durch die Organschaft weitestgehend vermieden werden. Materialpreiserhöhungen konnten zeitnah gegenüber der Organmutter weitergegeben werden. Zahlungsausfälle gegenüber der Muttergesellschaft aufgrund von eventuellen Liquiditätsschwierigkeiten gab es nicht.

Weiterhin wurde verstärkt die Neuorganisation im Verbund des Gesellschafters vorangetrieben, um die Produktivität und Effektivität weiter zu erhöhen und vorhandene Strukturen für eigene Aktivitäten zum Vorteil der Gesellschaft zu nutzen. Trotz aller durchgeführten Maßnahmen ist ein negatives Jahresergebnis erwirtschaftet worden.

Der Gesellschafter unterstützte den Aufbau des Tochterunternehmens und die Absicherung der Geschäftstätigkeit maßgeblich durch die Bereitstellung von Darlehen zur Verbesserung und Absicherung der Liquidität in Höhe von ca. 159 T€. Hiervon wurde unter anderem der Erwerb von Anlagegütern finanziert.

Über die jeweilige aktuelle Situation und alle Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtsituation wurde der Gesellschafter zeitnah informiert und in die Entscheidungsfindungen eingebunden.

III. Lage

1. Ertragslage

Aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen bei der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH, dem Geschäftsführer-Wechsel bei der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH und der GuWo.services GmbH sowie einiger personeller Probleme in den Gewerken konnten die Planvorgaben hinsichtlich Umsatz und Ergebnis im ersten Rumpfgeschäftsjahr 2013 nicht erreicht werden.

Die erbrachte Gesamtleistung blieb im Jahr 2013 mit ca. 1.024 T€ unter den Planvorgaben (1.354 T€).

Das Betriebsergebnis lag dadurch mit insgesamt rund -111 T€ ebenso unter dem Planansatz (Plan 36 T€). Das Betriebsergebnis in 2013 setzt sich wie folgt zusammen:

	rd. T€
Umsatzerlöse	1.024
Sonstige betriebliche Erträge	13
Materialaufwand	-497
Personalaufwand	-460
Planmäßige Abschreibungen	-46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-143
Sonstige Steuern	-2
Betriebsergebnis	<hr/> -111 <hr/>

Maßgeblich negativ beeinflusst haben das Betriebsergebnis nicht realisierte Leistungen sowie nicht geplante Aufwendungen und zusätzliche Investitionen in das Anlagevermögen bzw. die daraus resultierenden planmäßigen Abschreibungen.

Aufgrund der monatlichen betriebswirtschaftlichen Auswertungen wurde jeweils zeitnah von der Geschäftsleitung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation getroffen.

Das negative Ergebnis von 111 T€ wurde aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch den Gesellschafter übernommen.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage des Geschäftsjahres 2013 als unzureichend.

2. Vermögens- und Finanzlage

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013	31.12.2012
	rd. T€	rd. T€
Eigenkapital	25	12
Langfristiges Fremdkapital	180	0
Kurzfristiges Fremdkapital	235	0
Bilanzsumme	<u>440</u>	<u>12</u>

Das Eigenkapital erhöhte sich durch Einzahlung der ausstehenden Einlage durch den Gesellschafter in 2013. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 5,6%.

Das langfristige Fremdkapital beinhaltet im Wesentlichen drei Gesellschafterdarlehen (159 T€) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung der Betriebs- und Geschäftsausstattung (21 T€). Das kurzfristige Fremdkapital betrifft hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, die durch Aufnahme der Geschäftstätigkeit in 2013 begründet sind.

Die Vermögensstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013	31.12.2012
	rd. T€	rd. T€
Langfristige Investitionen	89	0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	351	12
Bilanzsumme	<u>440</u>	<u>12</u>

Die langfristigen Investitionen betreffen in 2013 im Zusammenhang mit der Aufnahme der Geschäftstätigkeit erworbene Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, Maschinen und Immaterielle Vermögensgegenstände. Das sonstige kurzfristige Vermögen betrifft im Wesentlichen Flüssige Mittel (107 T€), Forderungen gegenüber dem Gesellschafter aus Verlustübernahme (111 T€) sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (104 T€; davon 72 T€ gegenüber Gesellschafter).

Die langfristigen Investitionen (89 T€) sind zum 31.12.2013 ausreichend mit Eigenmitteln (25 T€) und langfristigem Fremdkapital (180 T€) finanziert. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ermittelt sich wie folgt:

	2013	2012
	rd. T€	rd. T€
Jahresergebnis vor Verlustausgleich	-111	-1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	46	0
Cashflow nach DVFA/SG	-65	-1
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen und sonstiger Passiva	235	0
Veränderung sonstiger Aktiva	-133	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	37	-1

Nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit in 2013 ergab sich ein negativer Cashflow nach DVFA/SG von 65 T€. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird wesentlich durch Veränderungen der kurzfristigen Aktiva (hier Aufbau von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und gegenüber dem Gesellschafter aus Verlustausgleich) und Passiva (hier Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten) bestimmt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (192 T€) betrifft im Wesentlichen die Einzahlung von Einlagen durch den Gesellschafter (13 T€) sowie Darlehensvalutierungen (181 T€).

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (- 135 T€) resultiert aus dem Kauf von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung, von Maschinen und Immateriellen Vermögensgegenständen.

Die Zahlungsfähigkeit war in 2013 durch die Aufnahme von Gesellschafterdarlehen gegeben. Durch die Verlustübernahme durch den Gesellschafter ist die Finanzlage auch weiterhin geordnet.

Die Geschäftsführung der GuWo.services GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens in 2013 als der Situation entsprechend angespannt. Die Neugründung des Unternehmens, der von April auf Mai verschobene Arbeitsbeginn, personelle und organisatorische Anpassungen sowie die Einsparmaßnahmen beim Mutterunternehmen haben zu den erheblichen Abweichungen zwischen Plan- und Ist – Umsätzen geführt. Diese Umstände wurden analysiert und die erforderlichen Umstellungen für das Jahr 2014 veranlasst.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikator für das Unternehmen ist das Jahresergebnis vor Verlustübernahme bzw. vor Gewinnabführung. In 2013 wurde mit Beginn der Aufnahme der Geschäftstätigkeit ein negatives Jahresergebnis vor Verlustübernahme von 111 T€ erzielt.

C. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Der GuWo.services GmbH mbH ist es im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr 2013 zwar noch nicht gelungen, die Planvorgaben zu erreichen, dennoch konnte die Entwicklung der neuen Gesellschaft positiv gestaltet werden. Die Organisationsstrukturen wurden im I. Quartal 2014 nochmals angepasst und optimiert. Weiterhin wurden Maßnahmen ergriffen, den Personalaufwand zu senken und verwaltungstechnischen Aufwand bei der Erfassung und Abrechnung der Aufträge weiter zu verringern. Diese Maßnahmen sollten sich 2014 positiv auch auf das Ergebnis auswirken.

Die positive Entwicklung der Gesellschaft wird zukünftig in starkem Maße davon abhängen, inwieweit es gelingt, die vorhandenen personellen Ressourcen bei der Realisierung und Abarbeitung der Aufträge der Muttergesellschaft zu nutzen und weiter zu optimieren. Die bestehenden Kapazitäten können die übertragenen Wartungs- und Dienstleistungsaufgaben absichern und die notwendige Auslastung herbeiführen. Die Geschäftsleitung hat die Aufgabe, die Arbeitsabläufe konsequent hinsichtlich der Produktivität weiter zu verbessern, für eine durchgängige Beauftragung zu sorgen und die Kostendeckung bei der Gestaltung der vereinbarten Leistungspreise mit zu überwachen.

Diesbezüglich wurde dem Gesellschafter und Aufsichtsrat ein Wirtschaftsplan für 2014 vorgelegt, in dem als Planumsatz 1.358 T€ und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 65 T€ vorgesehen sind. Dieser Wirtschaftsplan wurde im Rahmen der Aufsichtsratssitzung der GuWo mbH am 01.04.2014 beschlossen.

Außerdem ist eine weitere Einbindung der kommunalen Gesellschaft im Rahmen des kommunalen Verbundes anzustreben und weitere Aufgaben zu akquirieren.

Unter den vorgenannten Rahmenbedingungen ist zukünftig eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung möglich.

Es bedarf unabhängig davon kurz- und mittelfristig die Unterstützung und Hilfe des Gesellschafters, um die Aufgaben nach dem Gesellschaftszweck zukünftig erfolgreich zu erfüllen.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt. Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Forderungen. Die Ausfallrisiken bzgl. dieser Forderungen sind als gering einzuschätzen, da sie überwiegend gegenüber dem Gesellschafter bestehen.

Auf der Passivseite umfassen die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter. Diesen Darlehen liegen Verträge mit Darlehenslaufzeiten jeweils vorerst befristet bis 31.12.2017 zugrunde.

Der Geschäftsführer bestätigt, diesen Lagebericht nach bestem Wissen aufgestellt zu haben sowie den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt zu haben, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken benannt worden sind.

Guben, 17.06.2014

Peter Wiepke

Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2013

GuWo.services GmbH		
Aktiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
A. Anlagevermögen	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.674,12	0,00
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	14.255,59	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.603,21	0,00
Summe Anlagevermögen	88.532,92	0,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	25.544,64	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.187,54	0,00
2. Forderungen gegen den Gesellschafter	183.272,68	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	622,13	88,22
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	107.111,87	11.910,37
Summe Umlaufvermögen	348.738,86	11.998,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.452,42	0,00
Summe Aktiva	<u>439.724,20</u>	<u>11.998,59</u>

Passiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	12.510,00
II. Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	-511,41	0,00
III. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	0,00	-511,41
Summe Eigenkapital	24.488,59	11.998,59
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	33.628,00	0,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.825,08	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128.387,47	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	187.802,31	0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	44.592,75	0,00
Summe Passiva	<u>439.724,20</u>	<u>11.998,59</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

Gewinn- und Verlustrechnung	<u>2013</u> EUR	<u>2012</u> EUR
1. Umsatzerlöse	1.023.930,02	0,00
Gesamtleistung (Summe Position 1)	1.023.930,02	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	12.885,50	0,00
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	285.862,48	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	211.511,09	0,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	369.919,98	0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	90.725,09	0,00
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	45.869,61	0,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	142.586,23	511,41
Betriebsergebnis (Positionen 1-6)	-109.658,96	-511,41
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	457,25	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	532,02	0,00
Finanzergebnis (Positionen 7-8)	-74,77	0,00
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-109.733,73	-511,41
10. Sonstige Steuern	1.626,18	0,00
11. Erträge aus Verlustübernahme	111.359,91	0,00
12. Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	0,00	-511,41

3.6 TV-Netzgesellschaft mbH Guben

Anschrift:	Kirchstraße 22, 03172 Guben
Telefon:	03561/ 2282
Telefax:	03561/ 629791
Geschäftsführung:	Herr Horst Mlynarczyk
Gesellschafter:	Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (51 %) Gubener Wohnungsbaugenossenschaft e. G. (39%) Eigene Anteile (10 %)
Beteiligungen:	Keine
Gründung:	23.11.1993
Handelsregister:	Amtsgericht Cottbus HRB 3498
Stammkapital:	26.000,00 EUR

Organe:

- Geschäftsführung und
- Gesellschafterversammlung.

Vertreter in der Gesellschafterversammlung im Geschäftsjahr:

Gubener Wohnungsgesellschaft mbH:

Geschäftsführung der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH

Gubener Wohnungsbaugenossenschaft:

Vorstand der Gubener Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb, Wartung und die weitere Anpassung des Multimedia-Netzes an den jeweiligen, aktuell technischen Standard.

Erfüllung des öffentlichen Zwecks

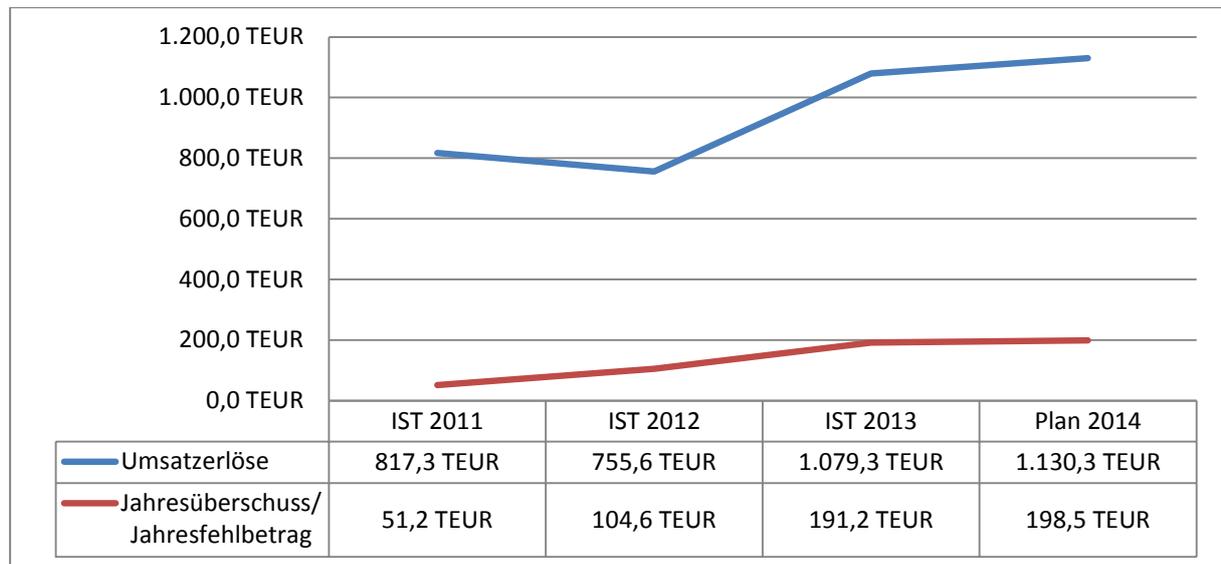
Gemäß § 2 Abs. 2 der BbgKVerf gehören die Förderung von Wirtschaft und Gewerbe sowie Gewährleistung eines ausreichenden Breitbandzugangs zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde.

Kennzahlen, Leistungs- und Finanzbeziehungen

Analysedaten	2013	2012	2011
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagevermögen	1.904,8 TEUR	1.957,0 TEUR	1.975,4 TEUR
Umlaufvermögen	154,8 TEUR	343,1 TEUR	400,9 TEUR
Eigenkapital	859,8 TEUR	1.018,6 TEUR	971,6 TEUR
kurzfristiges Fremdkapital	134,9 TEUR	216,0 TEUR	198,5 TEUR
langfristiges Fremdkapital	1.065,5 TEUR	427,3 TEUR	598,8 TEUR
nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (€)	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Bilanzsumme	2.060,2 TEUR	2.300,1 TEUR	2.376,3 TEUR
Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität (-quote)	92,46%	85,08%	83,13%
Eigenkapitalquote (ohne Sopo)	41,73%	44,29%	40,89%
Investitionsquote	22,57%	7,64%	10,07%
Fremdkapitalquote	58,27%	55,71%	59,11%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckungsgrad II	101,07%	73,88%	79,50%
Zinsaufwandsquote	5,18%	7,09%	8,54%
Liquidität 3. Grades	114,76%	158,84%	201,96%
Cashflow	445,6 TEUR	296,7 TEUR	218,4 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	11,99%	6,94%	5,09%
Umsatz	1.079,3 TEUR	882,6 TEUR	817,3 TEUR
Betriebsergebnis	312,1 TEUR	193,1 TEUR	134,8 TEUR
Finanzergebnis	-48,7 TEUR	-59,2 TEUR	-65,5 TEUR
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	191,2 TEUR	97,1 TEUR	51,2 TEUR
Personalaufwand/ Personalbestand			
Personalaufwandsquote	14,12%	16,88%	18,74%
Personalaufwandsquote je MA	3,53%	4,22%	6,25%
Anzahl der Mitarbeiter	4	4	3
Leistungs- und Finanzbeziehungen in TEUR			
Kapitalzuführungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Kapitalentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Gewinnausschüttungen an Gesellschafter	0,0 TEUR	50,0 TEUR	0,0 TEUR
Verlustausgleiche	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Finanzbeziehungen zwischen TV Netzgesellschaft Guben mbH und Gesellschafter:			
Absicherung Darlehen durch Bürgschaft	791,0 TEUR	791,0 TEUR	791,0 TEUR

Verkürzter Lagebericht

Darstellung des Unternehmens und des Geschäftsverlaufes



1. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft ist Betreiberin eines Glasfaser- und Kupferkabelnetzes für die Übertragung von TV-Programmen, Internet-, Telefon- und Datendiensten für die Stadt Guben. Die Entwicklung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

- 127 TV-Kunden durch Wegzug und Tod verloren,
- 219 Internetkunden dazu gewonnen,
- 229 Telefoniekunden dazu gewonnen und
- 41 Pay-TV-Kunden (Kabelkiosk) dazu gewonnen.

Die weitere Tendenz der Internet- und Telefoniekunden wird stetig steigen. Damit wird territorial eine langfristige Kundenbindung angestrebt und realisiert.

2. Wesentliche Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres

Nach Fertigstellung der Netzmodernisierung wurden zusätzlich 27 HDTV-Programme ins Netz eingespeist. Die Preise für Internet- und Telefonieangebote wurden dem Markt angepasst. Auf Grund der steigenden Betriebskosten wurde eine Entgeltanpassung für die TV-Angebote durch die Gesellschaft zum Jahreswechsel 2012/2013 beschlossen und ausgeführt.

3. Geschäftsverlauf 2013

Das Ergebnis (vor Steuern) des Geschäftsjahres 2013 konnte gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 um 196,90 % gesteigert werden.

4. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden im Bereich der HF-Kopfstelle 8 neue öffentlich-rechtliche HDTV-Programme und 3 digitale TV-Programme eingespeist. In der Netzebene 3 wurden Teile des Koaxialkabelnetzes, die noch zu DDR-Zeiten verlegt wurden und jetzt den Anforderungen nicht mehr gerecht wurden, erneuert, sowie Außengehäuse erneuert.

Für die Internet- und Telefoniekunden mussten die jeweiligen Hausverteilnetze und Wohnungsanschlüsse angepasst werden. Die Finanzierung aller Maßnahmen erfolgte aus Eigenmitteln.

5. Mitarbeiter

Die TV-Netzgesellschaft beschäftigte im Jahr 2013 drei Mitarbeiter, die in der Verwaltung tätig sind und eine geringfügig Beschäftigte, die im Bereich des Marketings tätig war. Wartungs- und Reparaturarbeiten wurden von Fremdfirmen ausgeführt, mit denen entsprechende Verträge bestehen.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

In der zukünftigen Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft werden die Erlöse für TV sich weiter verringern, die Einnahmen aber im Bereich der Internet- und Telefonieverträge werden stetig steigen. Damit ist in den kommenden Jahren weiter mit einem Zuwachs an Überschüssen zu rechnen.

Guben, den 11.02.2014

Geschäftsführung

Horst Mlynarczyk

Bilanz zum 31.12.2013

TV Netzgesellschaft mbH Guben		
Aktiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
II. Sachanlagen	1.904.839,00	1.956.953,00
Summe Anlagevermögen	1.904.839,00	1.956.953,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	31.405,08	29.909,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20.412,54	211.652,96
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	102.990,85	101.543,78
Summe Umlaufvermögen	154.808,47	343.105,80
C. Rechnungsabgrenzungsposten	600,00	0,00
Summe Aktiva	<u>2.060.247,47</u>	<u>2.300.058,80</u>

Passiva		
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
a) Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26.000,00
b) Eigene Anteile	-350.000,00	0,00
c) Eingefordertes Kapital	-324.000,00	26.000,00
II. Gewinnrücklagen	2.600,00	2.600,00
III. Gewinnvortrag	990.014,66	892.947,26
IV. Jahresüberschuss	191.176,07	97.067,40
Summe Eigenkapital	859.790,73	1.018.614,66
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	97.551,33	45.692,24
C. Verbindlichkeiten	1.102.905,41	1.235.751,90
Summe Passiva	<u>2.060.247,47</u>	<u>2.300.058,80</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

Gewinn- und Verlustrechnung	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Rohergebnis	837.498,30	684.610,73
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	128.094,67	125.154,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	24.332,47	23.800,10
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	202.569,41	194.241,90
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	170.425,45	148.334,30
Betriebsergebnis (Positionen 1-4)	312.076,30	193.079,99
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.180,82	3.337,22
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	55.867,59	62.582,19
Finanzergebnis (Positionen 8-9)	-48.686,77	-59.244,97
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	263.389,53	133.835,02
11. Sonstige Steuern	100,00	118,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	72.113,46	36.649,62
13. Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	191.176,07	97.067,40

3.7 Gubener Sozialwerke gGmbH

Anschrift:	Am Sandberg 1, 03172 Guben
Telefon:	03561/500-0
Telefax:	03561/500-114
Geschäftsführung:	Herr Germo Tews (bis 20.06.2013) Frau Hannelore Menzel (ab 11.07.2013) Herr Martin Reiher (ab 01.01.2015)
Gesellschafter:	Stadt Guben (100 %)
Beteiligungen:	Keine
Gründung:	29. Juni 1995
Handelsregister:	Amtsgericht Cottbus HRB 4022
Stammkapital:	26.000,00 EUR

Organe:

- Geschäftsführung,
- Aufsichtsrat und
- Gesellschafterversammlung.

Vertreter in der Gesellschafterversammlung im Geschäftsjahr:

Stadt Guben:

*Herr Fred Mahro, allgemeiner Stellvertreter des hauptamtlichen
Bürgermeisters der Stadt Guben*

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr aus folgenden Mitgliedern:

Frau Hannelore Menzel, Vorsitzende bis 10.07.2013

Herr Klaus-Dieter Fuhrmann, Vorsitzender ab 11.07.2013

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Herr Herbert Gehmert,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Herr Reiner Bielefeldt,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Herr Uwe Erkenbrecher,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Herr Alexander Schulz,

SVV-Mitglied; Vertreter der Stadt Guben

Frau Astrid Bartsch, *Betriebsratsmitglied der GSW gGmbH*

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb eines Altenpflegeheimes mit den Aufgaben der vollstationären Pflege, der Kurzzeitpflege, der Tagespflege, dem ambulanten Pflegedienst und dem betreuten Wohnen. Die Gesellschaft kann außerdem anderweitige Aufgaben im Bereich der Altenhilfe übernehmen, sofern dies im sachlichen Zusammenhang mit dem Gesellschaftszweck steht. Sie kann ferner Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Gemäß §2 der BbgKVerf gehört die gesundheitliche und soziale Betreuung zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde.

Weiterhin wurde mit dem Beteiligungsbericht 2012 die Nachweispflicht erbracht.

Kennzahlen, Leistungs- und Finanzbeziehungen

Analysedaten	2013	2012	2011
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagevermögen	5.951,2 TEUR	6.205,8 TEUR	6.447,3 TEUR
Umlaufvermögen	107,8 TEUR	131,5 TEUR	111,5 TEUR
Eigenkapital	1.025,1 TEUR	1.420,7 TEUR	1.373,6 TEUR
kurzfristiges Fremdkapital	627,6 TEUR	487,4 TEUR	527,0 TEUR
langfristiges Fremdkapital	1.208,8 TEUR	1.269,1 TEUR	1.269,1 TEUR
nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (€)	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Bilanzsumme	6.067,2 TEUR	6.350,3 TEUR	6.570,2 TEUR

Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität (-quote)	98,09%	97,72%	98,13%
Eigenkapitalquote (ohne Sopo)	16,90%	22,37%	20,91%
Investitionsquote	0,19%	0,54%	0,52%
Fremdkapitalquote	83,10%	77,63%	79,09%

Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckungsgrad II	37,54%	43,34%	40,99%
Zinsaufwandsquote	4,18%	4,25%	4,75%
Liquidität 3. Grades	17,18%	26,98%	21,16%
Cashflow	-42,2 TEUR	304,8 TEUR	198,7 TEUR

Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	-4,90%	2,33%	0,61%
Gesamterlöse nach PBV*	2.365,9 TEUR	2.380,3 TEUR	2.270,1 TEUR
Betriebsergebnis	-300,0 TEUR	147,6 TEUR	32,8 TEUR
Finanzergebnis	-98,7 TEUR	-101,0 TEUR	-107,6 TEUR
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	-396,0 TEUR	47,1 TEUR	-67,8 TEUR

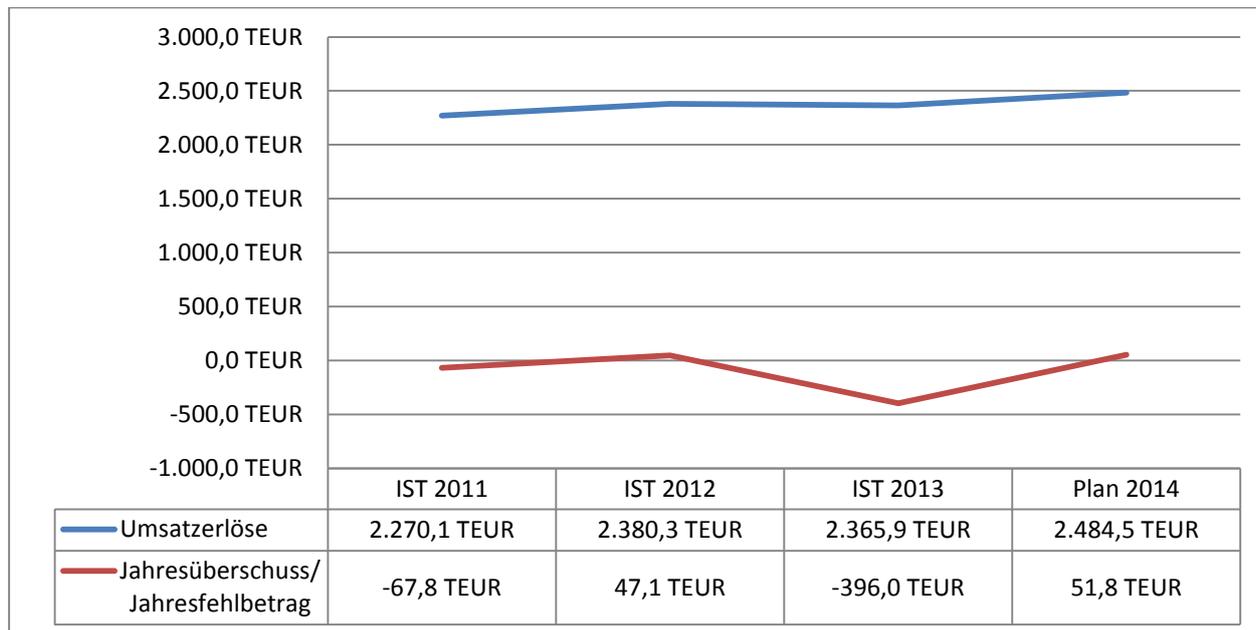
* Pflegebuchführungsverordnung

Personalaufwand/ Personalbestand			
Personalaufwandsquote	62,78%	58,71%	61,60%
Personalaufwandsquote je MA	1,00%	0,88%	0,89%
Anzahl der Mitarbeiter	63	67	69

Leistungs- und Finanzbeziehungen in TEUR	2013	2012	2011
Kapitalzuführungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Kapitalentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Gewinnentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Verlustausgleiche	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Finanzbeziehungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR

Verkürzter Lagebericht

Darstellung des Unternehmens und des Geschäftsverlaufes



Vorbemerkungen

Vorausschauend betrachtet wird Deutschland vermutlich im Jahr 2050 eine der ältesten Bevölkerungen der Welt haben. Die Anzahl der Menschen älter als 65 Jahre wird doppelt so hoch sein, wie der unter 20 Jährigen.

Schon jetzt leben die SeniorInnen ca. 30 Jahre länger als vor einhundert Jahren und haben weitestgehend die Möglichkeit, ihr Leben im Alter bei guter Gesundheit aktiv zu gestalten.

Mit den Standardangeboten, ambulanter Pflegedienst und vollstationäre Pflege sowie den niederschweligen Angeboten im Sinne des Pflegeleistungsergänzungsgesetzes, Betreutes Wohnen in den verschiedenen Ausprägungen, ambulant betreute Wohngruppen, Tagespflege, Kurzzeitpflege funktioniert derzeitig der Pflegemarkt.

Mehr als 60 % der Bewohner und Bewohnerinnen von Pflegeheimen leiden an Demenz. Im Altenpflegeheim „Rosa Thälmann sind es bereits 75 %.

Notwendigerweise ist die Betreuung von Menschen mit Demenz der fachliche Schwerpunkt in den Pflegeheimen.

Während die medizinisch-pflegerischen Verrichtungen in den Hintergrund treten, steht im Vordergrund das Annehmen und Begleiten der Menschen in ihrer Einzigartigkeit und Eigenartigkeit sowie die milieutherapeutische Gestaltung dieser Lebensphase.

Darstellung des Unternehmens und des Geschäftsverlaufes

Ziel der unternehmerischen Tätigkeit ist es, mit fachkompetenter Altenpflege in den verschiedenen Leistungsbereichen und Segmenten eine hohe Kundenzufriedenheit und damit nachhaltige Imagebildung mit dem Effekt hoher Nachfrage zu erreichen.

Die Unternehmensphilosophie der Gubener Sozialwerke besteht in der stetigen Weiterentwicklung einer ganzheitlichen inhaltlich und praktisch vernetzten Produktpalette der Altenpflege.

D. h. das Unternehmen bietet – „**alles aus einer Hand**“ von der Unterstützung der Seniorenarbeit über das Angebot der Ambulanten Pflege, sowie der Angebote des Betreuten Wohnens, der Tagespflege bis zur vollstationären Pflege im „Rosa Thälmann Heim“.

Das entspricht dem Grundbedürfnis älterer und zunehmend hilfsbedürftiger Menschen nach Geborgenheit, Sicherheit, Verlässlichkeit und Zukunftsträchtigkeit.

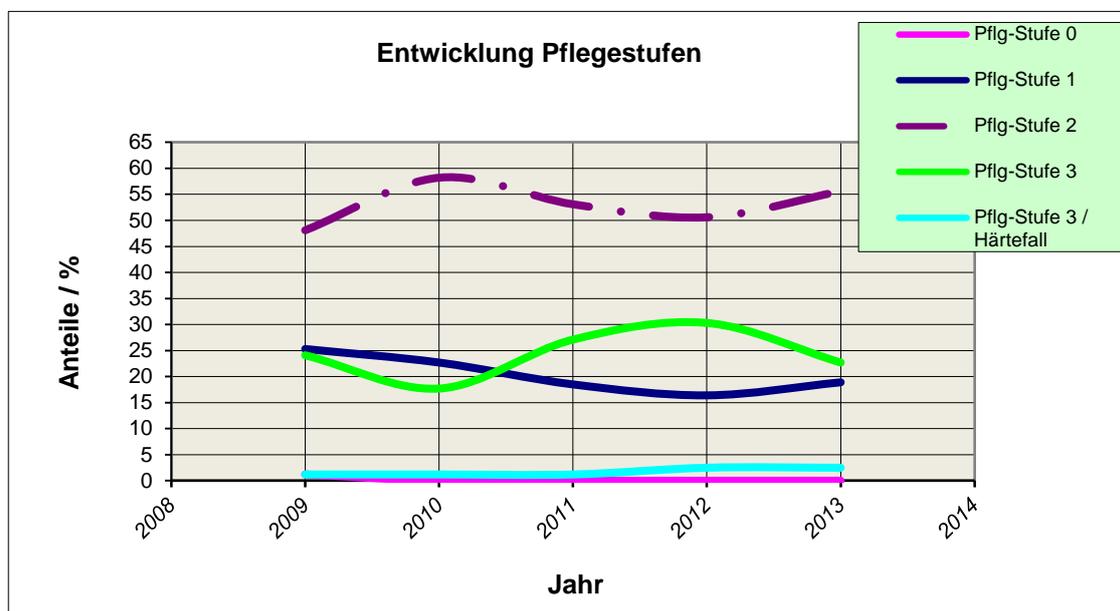
Zahlen und Fakten

- Versorgung mit Plätzen der vollstationären Pflege in der Stadt Guben:

Pflegeplätze Stadt Guben gesamt: 277

davon im Rosa Thälmann Heim: 80 / 27 %

- Entwicklung der Pflegesituation im Rosa Thälmann- Heim



Bedingt durch die lange Tradition des Unternehmens und dank der öffentlichen Förderung der getätigten Investitionen, folglich der deutlich unter dem Markt liegenden Endpreise am Standort Guben, besitzt das Unternehmen im Einzugsgebiet deutliche Wettbewerbsvorteile.

Auch das Geschäftsjahr 2013 war gekennzeichnet von der Konsolidierung der Unternehmensfinanzierung, die jedoch nachteilig durch unabwiesbare Investitionen (Dach, Heizung) und durch zusätzliche finanzielle Belastungen im Ergebnis des Ausscheidens des Geschäftsführers am 20. Juni 2013 beeinflusst wurde.

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20. Juni 2013 ist die Bestellung von Herrn Germo Tews als Geschäftsführer der GSW gGmbH mit sofortiger Wirkung widerrufen worden.

Die Gesellschafterversammlung hat am 10. Juli 2013 mit Wirkung vom 11. Juli 2013 Frau Hannelore Menzel als Geschäftsführerin der GSW gGmbH bestellt.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Gesellschaft geht auch künftig von der Umsetzung der Unternehmensphilosophie und der uneingeschränkten Annahme und Auslastung der Leistungsangebote aus.

Der allgemeinen Entwicklungsrichtung in der Altenpflege folgend, ist Wachstumspotenzial derzeit im Bereich der ambulanten Pflege erkennbar. Darauf wird auch der Schwerpunkt der Marketingaktivitäten ausgerichtet.

Die Risiken der Zukunft liegen in den allgemeinen Risiken des Pflegemarktes und in dem sich abzeichnenden Pflegefachkräftemangel. Diesem wird durch ein Personalentwicklungskonzept entgegen gewirkt.

Darüber hinausgehende Risiken, welche über das allgemeine Risiko einer unternehmerischen Betätigung hinausgehen, sind nicht erkennbar.

H. Menzel

Geschäftsführerin

Bilanz zum 31.12.2013

Gubener Sozialwerke gGmbH		
Aktiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.260,00	2.842,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	5.885.036,05	6.130.628,05
2. Technische Anlagen	2.489,00	2.289,00
3. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	59.490,20	72.873,20
4. Fahrzeuge	963,00	0,00
Summe Anlagevermögen	5.951.239,25	6.208.633,25
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.567,28	1.461,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.665,24	90.942,28
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.914,74	26.092,46
3. Umsatzsteuer	209,41	2.182,18
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	40.483,11	10.794,62
Summe Umlaufvermögen	107.839,78	131.473,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.151,21	10.163,01
Summe Aktiva	<u>6.067.230,24</u>	<u>6.350.269,30</u>

Passiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. gezeichnetes Kapital	26.000,00	25.564,59
II. Kapitalrücklagen	4.386.157,45	4.386.157,45
III. Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	-2.990.981,23	-3.038.072,73
IV. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	-396.041,12	47.091,50
Summe Eigenkapital	1.025.135,10	1.420.740,81
B. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen	2.661.221,04	2.763.578,36
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	130.600,00	43.500,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.039,45	93.791,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.857.063,16	1.685.480,61
3. Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschafter	0,00	0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	274.504,21	341.178,05
5. Verwahrgeldkonto	667,28	1.251,95
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	747,72
Summe Passiva	<u>6.067.230,24</u>	<u>6.350.269,30</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

Gewinn- und Verlustrechnung	<u>2013</u> <u>EUR</u>	<u>2012</u> <u>EUR</u>
1. Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gemäß Pflege VG	1.714.326,30	1.740.943,63
2. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	504.840,42	502.450,68
3. Erträge aus Zusatz- und Transportleistungen nach PflegeVG	15.669,28	14.072,94
4. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen	131.099,76	122.853,85
5. Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	24.729,91	9.916,01
Gesamtleistung (Summe Positionen 1-5)	2.390.665,67	2.390.237,11
6. Sonstige betriebliche Erträge	532.428,03	446.812,77
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.252.221,21	1.175.040,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	233.010,00	222.466,74
Materialaufwand		
8. a) Aufwendungen für Zusatzleistungen	35.049,97	36.318,05
b) Wasser, Energie, Brennstoffe	180.011,18	181.421,94
c) Wirtschaftsbedarf/ Verwaltungsbedarf	771.177,25	748.280,62
9. Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	16.422,56	15.214,27
10. Steuern, Abgaben und Versicherungen	37.683,90	27.608,45
11. Mieten, Pachten, Leasing	75.753,77	41.074,03
12. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	102.357,32	102.357,32
13. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	269.195,14	272.596,39
14. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	379.610,53	36.847,82
15. Sonstige ordentliche und außerordentliche Aufwendungen	75.351,86	34.938,36
Betriebsergebnis (Positionen 1-15)	-300.036,35	147.599,78
16. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	105,72	146,63
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	98.779,06	101.130,82
Finanzergebnis (Positionen 16-17)	-98.673,34	-100.984,19
18. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-398.709,69	46.615,59
19. Außerordentliche Erträge	2.453,77	470,76
20. Weitere Erträge	214,80	5,15
21. Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	-396.041,12	47.091,50



3.8 Flughafen Süd-Brandenburg-Cottbus GmbH

Anschrift:	Flugplatz Drewitz, 03197 Jänschwalde
Telefon:	035607/695
Telefax:	035607/73341
Geschäftsführung:	Herr Hartmut Müller
Gesellschafter:	Landkreis Spree-Neiße (62,5%) Stadt Guben (10%) Amt Peitz (8%) Gemeinde Jänschwalde (7,5%) Gemeinde Schenkendöbern (2%) Eigene Anteile (10%)
Beteiligungen:	Keine
Gründung:	30. März 1992
Handelsregister:	Amtsgericht Cottbus HRB 2073
Stammkapital:	52.000,00 EUR

Organe:

- Geschäftsführung,
- Aufsichtsrat und
- Gesellschafterversammlung

Vertreter in der Gesellschafterversammlung im Geschäftsjahr:

Landkreis Spree-Neiße: Herr Billing, amt. Dezernat II Landkreis Spree-Neiße, Vorsitzender der Gesellschafterversammlung

Stadt Guben: Herr Mahro, allgemeiner Stellvertreter des hauptamtlichen Bürgermeisters der Stadt Guben

Amt Peitz: Frau Hölzner, Amtsdirektorin Amt Peitz

Gemeinde Jänschwalde: Herr Schwietzer, Bürgermeister der Gemeinde Jänschwalde

Gemeinde Schenkendöbern: Herr Jeschke, Bürgermeister der Gemeinde Schenkendöbern

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr aus folgenden Mitgliedern:

Herr Helmut Fries, Bürgermeister der Gemeinde Turnow-Preilack (Vorsitzender)

Herr Klaus-Dieter Fuhrmann, Vertreter des Landkreises Spree-Neiße (Stellvertreter)

Herr Klaus Schneider, Fachbereichsleiter Bau- und Instandhaltungsmanagement der Stadt Guben

Herr Heiko Bieder, Vertreter der Gemeinde Jänschwalde

Frau Marion Schenk, Kämmerin der Gemeinde Schenkendöbern

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und das Betreiben des Flugplatzes Cottbus-Drewitz für Flugverkehr i. S. des Luftverkehrsrechtes.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar und mittelbar gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen.

Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Gemäß § 2 der BbgKVerf gehört die Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde.



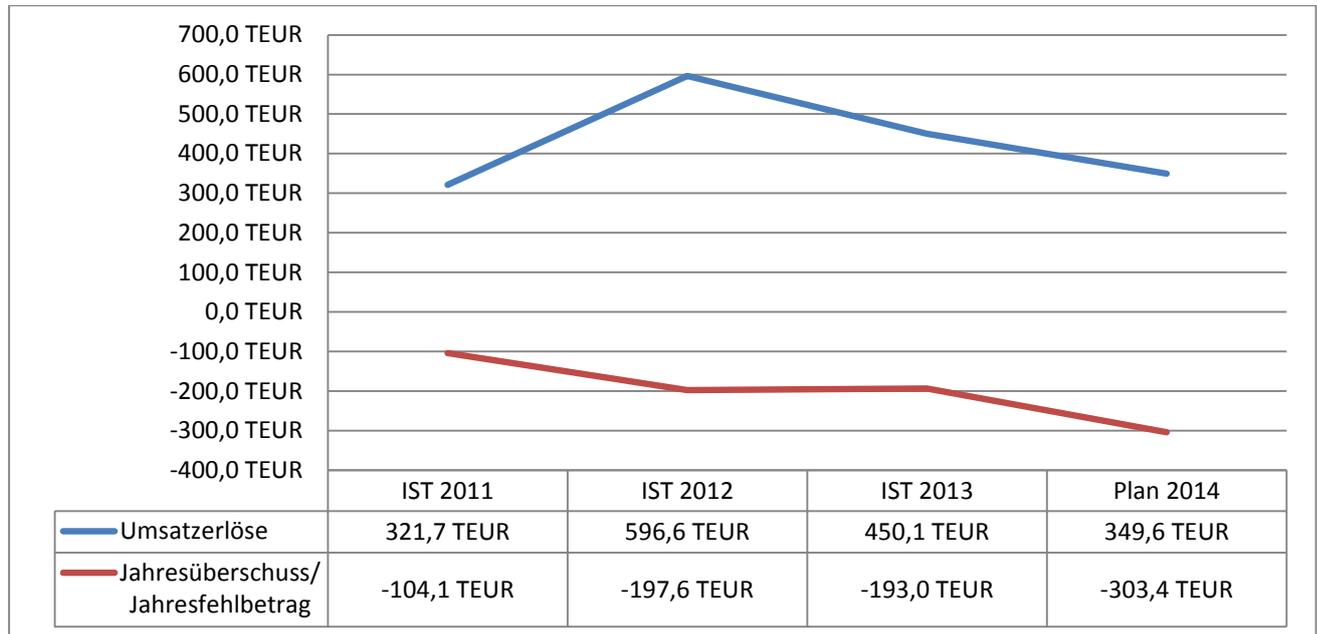
Kennzahlen, Leistungs- und Finanzbeziehungen

Analysedaten	2013	2012	2011
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagevermögen	1.495,4 TEUR	1.547,6 TEUR	1.611,6 TEUR
Umlaufvermögen	2.155,8 TEUR	2.497,5 TEUR	3.287,3 TEUR
Eigenkapital	0,0 TEUR	0,0 TEUR	93,3 TEUR
kurzfristiges Fremdkapital	2.771,9 TEUR	2.915,2 TEUR	3.517,9 TEUR
langfristiges Fremdkapital	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (€)	297,3 TEUR	104,2 TEUR	0,0 TEUR
Bilanzsumme	3.950,6 TEUR	4.149,4 TEUR	4.906,5 TEUR
Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität (-quote)	37,85%	37,30%	32,85%
Eigenkapitalquote (ohne Sopo)	0,00%	0,00%	1,90%
Investitionsquote	0,66%	0,57%	0,21%
Fremdkapitalquote	100,00%	100,00%	98,10%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckungsgrad II	0,00%	0,00%	5,79%
Zinsaufwandsquote	0,00%	0,00%	2,95%
Liquidität 3. Grades	77,77%	85,67%	93,44%
Cashflow	-109,2 TEUR	-110,3 TEUR	-8,2 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	-4,89%	-4,76%	-1,93%
Umsatz	450,1 TEUR	596,6 TEUR	321,7 TEUR
Betriebsergebnis	-201,6 TEUR	-207,9 TEUR	-83,9 TEUR
Finanzergebnis	19,1 TEUR	35,5 TEUR	11,0 TEUR
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	-193,0 TEUR	-197,6 TEUR	-104,1 TEUR
Personalaufwand/ Personalbestand			
Personalaufwandsquote	68,96%	49,92%	85,30%
Personalaufwandsquote je MA	8,62%	6,24%	12,19%
Anzahl der Mitarbeiter	8	8	7
Leistungs- und Finanzbeziehungen in TEUR			
Kapitalzuführungen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Kapitalentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Gewinnentnahmen	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Verlustausgleiche	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Investitionszuschuss	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Betriebskostenzuschuss	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR



Verkürzter Lagebericht

Darstellung des Unternehmens und des Geschäftsverlaufes



Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

Die deutschen Verkehrs- und Regionalflughäfen sehen sich seit 2011 deutlich schwierigeren Rahmenbedingungen ausgesetzt. Als die Automobilindustrie in der Krise steckte, half die Bundesregierung mit der Abwrackprämie. Als die von Weltwirtschafts- und Eurokrise sowie hohen Treibstoffkosten gebeutelte Luftfahrtindustrie Hilfe brauchte, bekam sie mit der Luftverkehrssteuer einen Schlag in den Nacken. Genau diese Steuer bleibt dabei der entscheidende Belastungsfaktor. Ein weiterer Rückschlag für den gesamten Luftverkehrsstandort Deutschland ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, der den Nachtflug an verschiedenen Flughäfen erheblich einschränkt und sogar verbietet. Auch vor dem Hintergrund von Landtagswahlen werden von der Landesregierung weitere Einschränkungen in den Betriebszeiten von Schönefeld angedacht; eine zukunftsweisende Luftverkehrspolitik auch hier in Brandenburg erfordert Nachtflugmöglichkeiten an ausgewählten Standorten; deshalb ist es unbedingt geboten, diesen Wettbewerbsvorteil für den Verkehrslandeplatz Cottbus-Drewitz gegenüber BER geltend zu machen.

Umsatzentwicklung

Für die Wirtschaft einer Region ist das Flugangebot an einem regionalen Verkehrslandeplatz zur schnellen Durchführung von Geschäfts- und Dienstreisen von besonderer Bedeutung; ob es Zubringerdienste für eine Ölplattform oder medizinischer Sofortverkehr ist, man spricht von zunehmenden Punkt zu Punktverkehren, die eine schnelle Erreichbarkeit entfernter Ziele fordern. Betrachtet man die landesplanerischen Grenzen durch den LEP Berlin-Brandenburg, konkret der Flughafen- bzw. Flugplatzstandortentwicklung, so kann man hoffen, dass der Effekt des Partizipierens von Verkehren von BER für den Geschäftssektor ganz schnell für Cottbus-Drewitz eintritt. Mit dem Übergang der Halterschaft des hier stationierten Business Jets vom Status Werkverkehr (AHG) in den gewerblichen Flugverkehr, Spree Flug GmbH, waren Hoffnungen der Steigerung der Umsatzzahlen verbunden. Diese Erwartungen haben sich nicht erfüllt; so verstärkte die Spree Flug GmbH ihre Anstrengungen, die freiwerdende Kapazität an Flugstunden deutschlandweit in neue Geschäftsfelder einzubringen, wie z.B. Zubringerdienste für die Ölindustrie, ad-hoc-Charter von Berlin-Schönefeld u.a.. Damit verbunden war ein gravierender Rückgang der Tankumsätze in Drewitz. Gleichzeitig entfielen Ferry-Flüge von Drewitz und zurück sowie daraus resultierende Späteröffnungsentgelte und andere Dienstleistungen.



Im Vergleich der Verkehrszahlen von 2012 zu 2013 zeigt auch einen deutlichen Einbruch von über 4 %; dieser negative Trend resultiert aus einer lang anhaltenden Winterperiode im 1. Quartal, in dem wegen Schnee und Eis sowie schlechten Sichtflugbedingungen kaum Flugverkehr stattfand.

Investitionsvorhaben

In 2013 wurden keine Mittel für Investitionsvorhaben zur Verfügung gestellt. Die in den letzten Jahren benötigten Mittel für die Teilsanierung der Start- und Landebahn werden nicht als Investitionsmittel verbucht, sondern als zusätzliche Betriebskosten aus dem geplanten Liquiditätsabfluss der Photovoltaikanlage-Zahlung ausgewiesen. In 2013 wurde der Finanzbedarf für die Instandhaltung der Flugbetriebsflächen durch die Einnahmen aus der Photovoltaikanlage gedeckt.

Personal

Im Geschäftsjahr 2013 ist die Mitarbeiterzahl im Festangestelltenverhältnis bei 8 gleich geblieben, weitere 3 Mitarbeiter befinden sich in geringfügigen Beschäftigtenverhältnissen.

Gesamtbeurteilung der Gesellschaft

Die stabile finanzielle Situation der Flughafen Süd-Brandenburg-Cottbus GmbH im Geschäftsjahr 2013 ist auf die Einmalzahlung des Errichters der Photovoltaikanlage zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis fällt dennoch negativ aus, weil die laufenden Kosten des Flughafenbetreibers nicht durch eigene Einnahmen gedeckt werden können. Durch die Erstattung der Reparaturkosten des im Vorjahr entstandenen Schadens an der Graslandebahn fällt das Ergebnis 2013 jedoch besser als geplant aus.

Die Vermögenslage weist neben der bekannten Struktur im langfristigen Bereich (Anlagevermögen gedeckt durch Einlagen aus der Photovoltaikanlage und Eigenkapital) zum Bilanzstichtag erhebliche liquide Mittel und damit zusammenhängend einen hohen passiven Rechnungsabgrenzungsposten aus. Dies resultiert aus der hohen Einmalzahlung der Photovoltaikanlage (Pachtvorauszahlung auf 20 Jahre), der in den Folgejahren ertragsmäßig aufgelöst wird. Diese Jahresscheiben reichen aber im Ergebnis nicht, um die laufenden Kosten der Gesellschaft pro Jahr zu decken. Daraus resultieren im Folgenden Jahresfehlbeträge, das Eigenkapital wird gemindert, es entsteht dann die buchmäßige Überschuldung; die Liquidität ist aber für die nächsten Jahre ausreichend vorhanden. Es besteht eine positive Fortführungsprognose.

Somit ist auch weiterhin gesichert, dass der Flugplatz seine Aufgabe nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und seiner erteilten luftrechtlichen Genehmigung verkehrssicher und wirtschaftlich betreiben konnte. Unberührt bleibt dabei die Beschlusslage aller Gesellschafter, dass bis ein Jahr nach vollständiger Inbetriebnahme von BER eine Neubewertung der Teilnahme an der Gesellschaft erfolgen wird.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Durch die aktuelle Lage des nunmehr auf unbestimmte Zeit ausgesetzten Eröffnungstermins vom BER empfiehlt es sich, mit den Verantwortlichen von BER ins Gespräch zu kommen, um unseren Standortvorteil als Ergänzung hervorzuheben.

Parallel werden weiter Anstrengungen unternommen, Kunden und Partner als Nutzer des Flugplatzes zu finden. Die bislang von der Geschäftsführung und der CIT GmbH unternommenen Anstrengungen haben nunmehr dazu geführt, dass erneut Gespräche mit einem potentiellen Interessenten aufgenommen wurden. Da sich anfangs diese Verhandlungen als sehr zäh erwiesen haben, mehrmals unter- oder sogar abgebrochen schienen, forcierten einige Gesellschafter zwischenzeitlich den Weg einer geordneten Liquidation juristisch und luftrechtlich prüfen zu lassen.

In dieser Phase unternahmen die Geschäftsführungen des Flugplatzes und der CIT GmbH alle erdenklichen Schritte, um durch Kontakte zur Landes- und Bundespolitik, auch durch Verbandsarbeit, die Schließung einer solchen Infrastruktureinheit ohne Not zu verhindern.



Die nunmehr weitergeführten Verhandlungen zum Verkauf der Geschäftsanteile stehen vor dem Abschluss, es bleibt abzuwarten, welche neuen Geschäftsfelder der neue Gesellschafter bedienen wird. Die Empfehlungen der Geschäftsführung anerkennend, dass diese nur innerhalb der bestehenden Genehmigung zu etablieren sind, werden einen Fortbestand des Flugplatzes sichern und eröffnen dennoch Chancen mit BER.

Risiken und Chancen

Vorrangiges Anliegen der Geschäftsführung gemeinsam mit der CIT GmbH muss es sein, nach einer erfolgreichen Privatisierung Flugplatzgesellschaft neue Partner zu finden, die den Gedanken der Partizipation vom neuen Hauptstadtflughafen BER mit tragen.

In der Problematik Luftraum „F“ zeichnet sich eine gesamteuropäische Lösung ab, in der weiterhin IFR-Flugbetrieb an unkontrollierten Flugplätzen stattfinden kann. Um auch zukünftig diesen Flugbetrieb zu sichern, wurde eine neue Luftraumstruktur mit Radio Mandatory Zone (RMZ) als ICAO-konformes Ersatzmodell erarbeitet, welches im Kern die Errichtung von „Gebieten mit Funkkommunikationspflicht“ beinhaltet.

Nichtsdestotrotz besitzt der Flugplatz Cottbus-Drewitz eine günstige Wettbewerbssituation und vor allem wichtige Alleinstellungsmerkmale, die kein anderer Flugplatz im Land Brandenburg aufweist; dem bleibt politisch noch einiges zu tun, zumal 60% der Luftverkehrsbewegungen auf die dezentrale Luftverkehrsinfrastruktur fällt, die sich durch Mobilität, Zuverlässigkeit und Flexibilität definiert, diese beizubehalten ist oberste Priorität, und es bleibt abzuwarten, inwieweit der Flugplatz von Verkehren des BER partizipieren kann. Die positive Verkehrsentwicklung im 1. Quartal 2014 stimmt optimistisch und hält an; so konnte von Januar bis April 2014 eine Steigerung der Flugbewegungen von 1.032 in 2013 auf 2.293 bis dto. Erreicht werden. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

Flughafen Süd – Brandenburg – Cottbus GmbH, 05.05.2014
Hartmut Müller
Geschäftsführer



Bilanz zum 31.12.2013

Flughafen Süd-Brandenburg-Cottbus GmbH		
Aktiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	4,00	4,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	1.372.839,43	1.432.406,43
2. Technische Anlagen	104.664,00	96.454,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.930,00	18.750,00
Summe Anlagevermögen	1.495.437,43	1.547.614,43
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	19.468,00	28.155,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.868,64	55.080,79
2. Sonstige Vermögensgegenstände	47.349,54	127.449,38
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.053.127,06	2.286.843,58
Summe Umlaufvermögen	2.155.813,24	2.497.528,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.065,73	0,00
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	297.282,50	104.246,51
Summe Aktiva	<u>3.950.598,90</u>	<u>4.149.389,69</u>

Passiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. gezeichnetes Kapital	52.000,00	52.000,00
abzüglich Nominalwert eigener Anteile	5.200,00	5.200,00
II. Andere Gewinnrücklagen	5.200,00	5.200,00
III. Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	-156.246,51	41.316,65
IV. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	-193.035,99	-197.563,16
<i>davon nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</i>	<i>297.282,50</i>	<i>104.246,51</i>
Summe Eigenkapital	0,00	0,00
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.178.712,11	1.234.149,11
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	24.415,00	19.811,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.873,81	30.538,68
2. sonstige Verbindlichkeiten	16.597,98	14.890,90
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.700.000,00	2.850.000,00
Summe Passiva	<u>3.949.598,90</u>	<u>4.149.389,69</u>



Gewinn- und Verlustrechnung 2013

Gewinn- und Verlustrechnung	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	450.074,10	596.555,77
Gesamtleistung (Summe Position 1)	450.074,10	596.555,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	87.338,55	80.619,11
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	72.191,83	113.765,77
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	25.892,20
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	250.165,77	246.430,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	60.217,18	51.416,80
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	78.219,47	87.633,58
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	278.184,00	359.998,29
Betriebsergebnis (Positionen 1-6)	-201.565,60	-207.961,78
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.064,81	35.452,35
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
Finanzergebnis (Positionen 7-8)	19.064,81	35.452,35
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-182.500,79	-172.509,43
10. Sonstige Steuern	10.535,20	25.053,73
11. Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	-193.035,99	-197.563,16



4. Begriffserläuterungen

Abschreibungen

Abschreibungen erfassen die Wertminderungen der Anlagegüter. Unterschieden wird nach planmäßigen Abschreibungen (erwartete Wertminderung, wird im Voraus auf Rechnungsperioden verteilt) und außerplanmäßige Abschreibungen (unerwartete Wertminderung, wird zum Zeitpunkt ihres Eintritts gebucht).

Aktiva

Auf der Aktivseite (Mittelverwendungsseite) wird das Anlage- und Umlaufvermögen erfasst. Sie zeigt, wohin die finanziellen Mittel geflossen sind.

Anlagevermögen

Anlagevermögen ist der Teil des Vermögens, der für längere Zeit im Unternehmen verbleibt. Es umfasst Sachanlagen (Immobilien, Maschinen usw.), Finanzanlagen (z. B. Beteiligungen) und immaterielle Vermögensgegenstände (Lizenzen, Patente).

Aufwendungen

Unter Aufwendungen wird der gesamte Werteverzehr an Gütern, Diensten und Abgaben während einer Abrechnungsperiode verstanden.

Beteiligungsgesellschaft

Beteiligungsgesellschaften sind Gesellschaften, an denen die Gesellschafter mit unterschiedlichen Geschäftsanteilen, jedoch unter 100 % beteiligt sind. Man unterscheidet hier Mehrheitsbeteiligungen (über 50 %) und Minderheitsbeteiligungen (unter 50 %). Die Höhe des Anteils bedingt maßgeblich den Einfluss des Gesellschafters.

Bilanz

Die Bilanz ist die Gegenüberstellung des Vermögens und des Kapitals eines Unternehmens zu einem bestimmten Stichtag. Sie ist Bestandteil des Jahresabschlusses.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme ist die Summe aller Aktiva, die gleich der Summe aller Passiva ist.

Eigengesellschaft

Eigengesellschaften sind Unternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit, deren sämtliche Anteile einem Gesellschafter - hier der Stadt Guben - gehören.



Eigenkapital

Eigenkapital sind jene Mittel, die von den Eigentümern eines Unternehmens zu dessen Finanzierung aufgebracht oder als erwirtschafteter Gewinn im Unternehmen belassen wurden. Es wird auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen.

Erträge

Unter Erträgen wird der gesamte Wertezufluss in ein Unternehmen innerhalb einer Abrechnungsperiode verstanden.

Fremdkapital

Fremdkapital ist die Bezeichnung für die in der Bilanz ausgewiesenen Schulden (Verbindlichkeiten) des Unternehmens gegenüber Dritten, die rechtlich entstanden oder wirtschaftlich verursacht sind.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die GmbH ist ein rechtlich und wirtschaftlich selbständiges Unternehmen, kennzeichnend ist ein kaufmännisches Rechnungswesen. Der Kommune stehen in wirtschaftlichen Unternehmen, bei denen die gesellschaftsvertraglichen Möglichkeiten ausgeschöpft wurden und an denen sie allein oder mehrheitlich beteiligt ist, relativ umfassende Einwirkungsmöglichkeiten zu. Das Recht, bindende Weisungen zu erteilen, ist darin eingeschlossen. Die Stadt nutzt die Organe der GmbH - die Gesellschafterversammlung und den Aufsichtsrat - zur Einflussnahme auf die Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch die städtischen Unternehmen oder Beteiligungen.

Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

Durch die Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erträgen wird in der GuV der Erfolg des Unternehmens in einer Abrechnungsperiode (Wirtschaftsjahr) ermittelt. Ist die Summe der Erträge höher als die der Aufwendungen, erwirtschaftet das Unternehmen einen Jahresüberschuss (Gewinn), der das Eigenkapital steigert. Übersteigt die Summe der Aufwendungen die der Erträge, entsteht ein Jahresfehlbetrag (Verlust), der das Eigenkapital mindert. Die GuV ist neben der Bilanz der wichtigste Teil des Jahresabschlusses. Im Beteiligungsbericht wurde die GuV nach Gesamtkostenverfahren aufgestellt. (Siehe auch folgende Tabelle)



1. Umsatzerlöse
2. Bestandsveränderung
3. andere aktivierte Eigenleistungen
Gesamtleistung
4. sonstige betriebliche Erträge
5. Materialaufwand
= Rohergebnis/Rohertrag
6. Personalaufwand
7. Abschreibungen
8. sonstiger betrieblicher Aufwand
Betriebsergebnis (Pos. 1-8)
9. Erträge aus Beteiligungen
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihen des Finanzanlagevermögens
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Finanzergebnis (Pos. 9-13)
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
15. außerordentliche Erträge
16. außerordentliche Aufwendungen
17. außerordentliches Ergebnis
Unternehmensergebnis vor Steuern (Pos. 1-17)
18. Steuern von Einkommen und vom Ertrag
19. sonstige Steuern
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (Pos. 1-19)

Gezeichnetes Kapital

Bei der GmbH wird es als Stammkapital bezeichnet (mindestens 25.000 €). Es ist das im Handelsregister eingetragene Kapital, auf das die Haftung der Gesellschafter beschränkt ist.

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag ist das positive bzw. negative Ergebnis eines Unternehmens unter Berücksichtigung aller Aufwendungen und Erträge.

Kapitalrücklage

In die Kapitalrücklage werden Beträge eingestellt, die bei einer Kapitaleinlage oder Einzahlung den Betrag des „Gezeichneten Kapitals“ übersteigen.

Liquidität

Liquidität ist die Fähigkeit des Unternehmens, jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.



Passiva

Auf der Passivseite (Mittelherkunftsseite) werden das Eigen- und Fremdkapital ausgewiesen. Sie gibt Auskunft über die Herkunft der finanziellen Mittel.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet für Aufwendungen, die noch das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen, deren genaue Höhe und/oder Fälligkeit der Zahlung zum Bilanzstichtag aber noch unbekannt sind. Rückstellungen haben Schuldcharakter.

Umlaufvermögen

Umlaufvermögen ist der Teil des Vermögens, der nur kurze Zeit im Unternehmen verbleibt. Es umfasst Vorräte, Wertpapiere, Forderungen und liquide Mittel.



5. Erläuterung der Kennziffern

Nachfolgende Kennzahlen wurden soweit sachgerecht für die Beteiligungsunternehmen der Stadt Guben berechnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Berechnung der Kennzahlen **allgemeine Formeln** verwendet wurden. Diese können von den in den Unternehmen verwendeten Formeln abweichen. Auch vor dem Hintergrund der Darstellung der Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Unternehmen in T€ wird darauf hingewiesen, dass **Rundungsdifferenzen** entstehen, die jedoch keine Auswirkungen auf die getroffenen Aussagen haben.

Anlageintensität (Anlagequote)

$$\text{Anlagenintensität} = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen}} \times 100$$

Die Anlageintensität gibt an, wie hoch der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen ist. Dabei entspricht das Gesamtvermögen der Bilanzsumme des Unternehmens.

Zinsaufwandsquote

$$\text{Zinsaufwandsquote} = \frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{Umsatzerlöse}} \times 100$$

Die Zinsaufwandsquote trägt indirekt zur Beurteilung der Finanzierung bei. Diese Kennzahl gibt die Zinsaufwendungen eines Unternehmens in Relation zu seinen erzielten Umsatzerlösen an. Eine hohe Zinsaufwandsquote weist auf eine hohe Liquiditätsbindung hin, die meist langfristiger Natur ist.

Liquidität 3. Grades

$$\text{Liquidität 3. Grades} = \frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Kurzfristiges Fremdkapital}} \times 100$$

Die Liquidität ist die Gegenüberstellung des gesamten Umlaufvermögens und der kurzfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr, Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen, sowie die passiven Rechnungsabgrenzungsposten) und gibt Auskunft über die Solidität der kurz- bis mittelfristigen Finanzposition.

Eigenkapitalquote

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$$

Eigenkapital: § 272 Abs. 1-4 HGB (ohne anteilige Sonderposten) i.V.m. § 266 Abs. 3 HGB.



Die **Eigenkapitalquote** zeigt, wie hoch der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist. Je höher die Eigenkapitalquote, umso höher ist die finanzielle Stabilität des Unternehmens und die Unabhängigkeit gegenüber Fremdkapitalgebern. Banken bewerten daher die Bonität eines Unternehmens bei hoher Eigenkapitalquote höher.

Anlagendeckungsgrad II

$$\text{Anlagendeckungsgrad II} = \frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$$

Die Kennzahl zeigt an, wie viel % des Anlagevermögens durch langfristiges Kapital finanziert ist. Sie zeigt dabei auf, zu welcher Quote das Anlagevermögen langfristig (durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital) finanziert ist. Grundsätzlich gilt, dass das Anlagevermögen möglichst durch Eigenkapital bzw. langfristiges Kapital gedeckt sein sollte. Zum Fremdkapital zählen die in der Bilanz ausgewiesenen Schulden der Unternehmung, d.h. Verbindlichkeiten und Rückstellungen mit Verbindlichkeitscharakter gegenüber Dritten, welche der Finanzierung des Unternehmensvermögens dienen und rechtlich entstanden oder wirtschaftlich verursacht sind. Langfristiges Fremdkapital steht dem Unternehmen länger als 5 Jahre zur Verfügung.

Gesamtkapitalrentabilität

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{(\text{Jahresergebnis} + \text{Fremdkapitalzinsen})}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$$

Die Gesamtkapitalrentabilität zeigt an, welchen prozentualen Betrag (Rendite) das eingesetzte Gesamtkapital (Eigen- und Fremdkapital) erwirtschaftet hat.

Cashflow

$$\begin{aligned} \text{Cashflow} = & \text{Jahresergebnis} \\ & + \text{Abschreibungen} \\ & + / - \text{Zunahme/ Abnahme der langfristigen Rückstellungen} \\ & + \text{außerordentliche Aufwendungen} \\ & - \text{außerordentliche Erträge} \\ & = \underline{\underline{\text{Cashflow}}} \end{aligned}$$

Der Cashflow gibt den Zahlungsmittelüberschuss bzw. – fehlbetrag an, den das Unternehmen in der zu betrachtenden Periode erzielt hat. Die Kennzahl ist ein Ausdruck der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens und zeigt den umsatzbedingten Liquiditätszufluss bzw. – abfluss an. Für Zwecke der Information der verschiedenen Adressaten über den Berichtszeitraum erwirtschafteten Erfolg des Unternehmens soll die vereinfachte Ermittlung des Cashflow genügen.



Personalaufwandsquote

$$\text{Personalaufwandsquote} = \frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Umsatz}} \times 100$$

Die Personalaufwandsquote informiert über die Produktivität des Mitarbeiterereinsatzes. Als Prozentzahl zeigt die Kennziffer, wie hoch die Personalkosten im Vergleich zum Umsatz sind oder – anders ausgedrückt – wie viel Euro Personalkosten durchschnittlich nötig waren, um 100 Euro umzusetzen.



6. Übersicht über die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Lfd. Nr.	Wirtschaftsprüfer	SWG	WSG	EVG	GuWo	GuWo.services GmbH	TV Netz	GSW	FLUGPLATZ
1	ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Potsdam	X	X						
2	Bavaria Revisions- und Treuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatergesellschaft, Dresden				X	X			
3	WTL Wirtschaftstreuhand Lausitz GmbH WPG, Cottbus							X	
4	Frank Homberger, Fachanwalt für Steuerrecht, Troisdorf						X		
5	INVRA Treuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin			X					
6	Haag Liskow Vieting Wirtschaftsberater/ Steuerprüfer, Mülheim an der Ruhr								X