

# **Jahresab- schlüsse 2013**

# **Jahresabschluss 2013**

**Stadtwerke  
Quedlinburg  
GmbH**

IV. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

1.1.1. Rechnungswesen

Nach unseren Feststellungen und den uns gegebenen Auskünften sind die Geschäftsvorfälle vollständig und richtig aufgezeichnet. Das Belegwesen ist geordnet und übersichtlich, die Konten sind ordnungsgemäß geführt. Die den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen sind in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht ordnungsgemäß abgebildet.

Die Gesellschaft setzt in ihrem Rechnungswesen die Software „nts.navision“ ein. Die Voraussetzungen für das buchhalterische Unbundling sind dadurch erfüllt.

Die eingesetzten Verarbeitungsprogramme sind auf der Grundlage von Standardlösungen durch Dritte erstellt worden. Bei der Prüfung ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die eingesetzten Verarbeitungsprogramme die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten nicht gewährleisten.

1.1.2. Wirtschaftsplan

In seiner Sitzung am 19. März 2013 hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2013 genehmigt.

Der Erfolgsplan sah einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 423 vor, der vom tatsächlichen Jahresergebnis um T€ 148 übertroffen wird. Eine Gegenüberstellung von Plan- zu Istwerten ergibt folgendes Bild für den Erfolgsplan:

	<u>Plan</u>	<u>Ist</u>	<u>Abweichung<sup>1</sup></u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<u>Betriebliche Erträge</u>			
Umsatzerlöse	28.301	29.410	+ 1.109
aktivierte Eigenleistungen	76	89	+ 13
sonstige betriebliche Erträge	<u>609</u>	<u>534</u>	<u>- 75</u>
	28.986	30.033	+ 1.047
<u>Betriebliche Aufwendungen</u>			
Materialaufwand	19.143	19.901	- 758
Personalaufwand	4.673	4.516	+ 157
Abschreibungen	1.577	1.683	- 106
Konzessionsabgabe	737	691	+ 46
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.375	1.289	+ 86
sonstige Steuern	<u>504</u>	<u>503</u>	<u>+ 1</u>
	28.009	28.583	- 574
Zwischenergebnis	977	1.450	+ 473
Finanzergebnis	<u>- 358</u>	<u>- 345</u>	<u>+ 13</u>
Gesamtergebnis vor Steuern	619	1.105	+ 486
Ertragsteuern	<u>196</u>	<u>334</u>	<u>- 138</u>
<u>Jahresüberschuss</u>	423	771	+ 348
Einstellungen in Gewinnrücklagen	<u>-</u>	<u>200</u>	<u>- 200</u>
Bilanzgewinn	<u>423</u>	<u>571</u>	<u>+ 148</u>

Im Berichtsjahr lag die nutzbare Abgabe der Gassparte witterungsbedingt um 13,6 % und in der Sparte Strom um 0,7 % über der geplanten Menge. Diese Mehrabgaben führten zu positiven Planabweichungen bei den Umsatzerlösen, aber auch zu höheren Aufwendungen für den Energieeinkauf.

<sup>1</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Weitere nennenswerte Abweichungen bestehen in den geringeren Personalaufwendungen, die aus einer leicht niedrigeren Mitarbeiterzahl resultieren, und den höheren Abschreibungen, deren Anstieg durch außerplanmäßige Abschreibung des BHKW Magdeburger Straße auf den Liquidationswert zurückzuführen ist.

Das insgesamt um T€ 486 höhere Gesamtergebnis vor Steuern führte unter Berücksichtigung abweichender steuerlicher Bilanzansätze zu einer um T€ 138 höheren Steuerbelastung.

Der Investitionsplan sah Investitionen in einer Gesamthöhe von T€ 814 vor. Zusätzlich wurde in der Aufsichtsratssitzung von 06. August 2013 die Remotorisierung des BHKW Magdeburger Straße beschlossen. Hierfür sind T€ 249 als Anlagen im Bau in der Investitionssumme 2013 von insgesamt T€ 923 enthalten.

## 1.2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die für große Kapitalgesellschaften geltenden Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften einschließlich des Stetigkeitsgrundsatzes wurden beachtet.

Die gesetzlich geforderten Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und die sonstigen Pflichtangaben zum Jahresabschluss sind im Anhang vollständig gemacht. Von der Schutzklausel in § 286 Abs. 4 HGB hinsichtlich der Bezüge des Geschäftsführers wurde Gebrauch gemacht.

## 1.3. Lagebericht

Der Lagebericht (Anlage II) der Geschäftsführung enthält nach unseren Feststellungen die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind im Lagebericht zutreffend dargestellt und die nach § 289 Abs. 2 HGB gemachten Angaben sind vollständig und zutreffend.

## 2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der vorliegende Jahresabschluss entspricht in Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften und dem Gesellschaftsvertrag und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr wurde das zum Bilanzstichtag 2013 zur Veräußerung stehende BHKW Magdeburger Straße in das Umlaufvermögen umgegliedert und auf den Liquidationswert von T€ 80 abgeschrieben. Der Abschreibungsbetrag von T€ 228 wird im Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Verkauf erfolgte im Januar 2014.

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, wertbestimmende Parameter, Ausübung von Ermessensspielräumen) sind im Übrigen im Anhang zutreffend dargestellt. Sie blieben gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich unverändert.

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit wesentlicher Auswirkung auf den Jahresabschluss haben wir bei unserer Prüfung nicht festgestellt.

3. Wirtschaftliche Verhältnisse3.1. Vermögens- und Finanzlage

	<u>31.12.2012</u>		<u>31.12.2013</u>		<u>Veränderungen</u>
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>
<u>Aktivseite</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	267	1	212	1	- 55
Sachanlagen	16.252	75	15.464	71	- 788
Finanzanlagen	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>- 1</u>
<u>langfristiges Vermögen</u>	<u>16.524</u>	<u>76</u>	<u>15.680</u>	<u>72</u>	<u>- 844</u>
Vorräte	232	1	274	1	+ 42
kurzfristige Forderungen gegen Fremde	4.671	22	4.308	20	- 363
flüssige Mittel	<u>170</u>	<u>1</u>	<u>1.435</u>	<u>7</u>	<u>+ 1.265</u>
<u>kurzfristiges Vermögen</u>	<u>5.073</u>	<u>24</u>	<u>6.017</u>	<u>28</u>	<u>+ 944</u>
<u>Gesamtvermögen</u>	<u>21.597</u>	<u>100</u>	<u>21.697</u>	<u>100</u>	<u>+ 100</u>
<u>Passivseite</u>					
Eigenkapital	4.325	20	4.615	21	+ 290
Investitions- und Ertragszuschüsse	2.349	11	2.294	11	- 55
Rückstellungen	1.198	5	1.265	6	+ 67
langfristige Verbindlichkeiten	<u>6.091</u>	<u>28</u>	<u>6.212</u>	<u>28</u>	<u>+ 121</u>
<u>langfristiges Kapital</u>	<u>13.963</u>	<u>64</u>	<u>14.386</u>	<u>66</u>	<u>+ 423</u>
kurzfristige Verbindlichkeiten					
- gegenüber Fremden	6.979	33	6.743	31	- 236
- gegenüber Gesellschaftern	<u>655</u>	<u>3</u>	<u>568</u>	<u>3</u>	<u>- 87</u>
<u>kurzfristiges Kapital</u>	<u>7.634</u>	<u>36</u>	<u>7.311</u>	<u>34</u>	<u>- 323</u>
<u>Gesamtkapital</u>	<u>21.597</u>	<u>100</u>	<u>21.697</u>	<u>100</u>	<u>+ 100</u>

Für die Bilanzanalyse wurden die einzelnen Bilanzposten nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zusammengefasst und gegliedert. Gliederungsmerkmal war auf der Vermögensseite die Dauer der Gebundenheit an die Gesellschaft, auf der Schuldenseite die Dauer der Verfügbarkeit. Unter Zugrundelegung dieser Gliederung saldierten wir einzelne Bilanzposten nach den üblichen Methoden der Bilanzanalyse. Die Darlehensverbindlichkeiten verminderten wir um die im nächsten Jahr fälligen Tilgungsraten und ordneten diese dem kurzfristigen Bereich zu. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wurden saldiert. Den Bilanzgewinn von T€ 571 haben wir den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern zugeordnet.

Die auf diese Weise bereinigte Bilanzsumme hat sich danach um T€ 100 (rd. 0,5 %) erhöht.

Der Wert des ausgewiesenen Sachanlagevermögens verringerte sich um T€ 788 auf T€ 15.464. Den Investitionen von T€ 891 standen Abschreibungen von T€ 1.367 sowie Buchwertabgänge von T€ 312 gegenüber. Von den Investitionen entfielen T€ 327 auf das Stromnetz und T€ 231 auf das Gasnetz.

Die Buchwertabgänge beinhalten mit T€ 308 das am Bilanzstichtag 2013 zur Veräußerung stehende BHKW Magdeburger Straße, das aus diesem Grund dem Vorratsvermögen zuzuordnen war.

Die Vorräte werden einschließlich des auf den Liquidationswert von T€ 80 abgeschriebenen Buchwertes des BHKW Magdeburger Straße um T€ 42 erhöht ausgewiesen.

Die kurzfristigen Forderungen gegen Fremde von insgesamt T€ 4.308 betreffen den um T€ 363 stichtagsbedingt niedrigeren Ausweis der Leistungs- und sonstigen Forderungen. Sie umfassen ab dem Berichtsjahr 2013 auch Steuererstattungsansprüche aus der Gewerbesteuer (T€ 240) die zuvor den Forderungen gegen die Stadt zuzuordnen waren.

Zur Entwicklung der flüssigen Mittel verweisen wir auf die nachfolgende Kapitalflussrechnung.

Das Eigenkapital beläuft sich nach Einstellungen in Gewinnrücklagen von T€ 290 auf T€ 4.615. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich bei einer unwesentlich erhöhten größeren Bilanzsumme um einen Prozentpunkt auf 21 %.

Die Veränderung bei den Investitions- und Ertragszuschüssen (- T€ 55) ergab sich aus Zuführungen in Höhe von T€ 205 und planmäßigen Auflösungen von T€ 260.

Bei den langfristigen Rückstellungen (+ T€ 67) stieg im Wesentlichen die Rückstellung für Altersteilzeit um T€ 64.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betrafen vor allem Kreditverbindlichkeiten. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungsleistungen ergab sich durch die Aufnahme zweier Darlehen über insgesamt T€ 1.034 ein Anstieg um T€ 121.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Fremden verringerten sich um T€ 236 auf T€ 6.743. Der Posten betrifft den kurzfristigen Anteil der Bankdarlehen, die Leistungs- und sonstigen Verbindlichkeiten sowie den kurzfristigen Bereich der sonstigen Rückstellungen.

Der kurzfristige Anteil der Bankdarlehen reduzierte sich vor allem auf Grund der Tilgung der im Vorjahr mit T€ 956 ausgewiesenen Kontokorrentverbindlichkeiten. Der stichtagsbedingte Rückgang der Leistungsverbindlichkeiten betrug T€ 610. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere auf Grund des erstmalig hier erfolgten Ausweises der Konzessionsabgabe (T€ 501), die vor der Restrukturierung als Gesellschafterverbindlichkeit auszuweisen war. Daneben waren im Wesentlichen höhere Verpflichtungen aus der Umsatzsteuer zu verzeichnen. Die sonstigen Rückstellungen stiegen vor allem auf Grund der regulierungsbedingten Umlageverpflichtung aus Mehrerlösen aus Gasnetzentgelten (T€ 305).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von T€ 568 betreffen nach der Übertragung der städtischen Geschäftsanteile auf die Bäder Quedlinburg GmbH, Quedlinburg, (Bäder GmbH) nun nicht mehr den Ausweis gegenüber der Stadt Quedlinburg, sondern gegenüber der Bäder GmbH. Im Berichtsjahr ist die Abführung des Bilanzgewinns in Höhe von T€ 571 betroffen, die mit Forderungen aus der Betriebsführung der Bäder GmbH von T€ 3 saldiert wurde.

Aus der nachfolgenden Darstellung ist die Relation des langfristigen Vermögens zum langfristigen Kapital zu entnehmen:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
langfristiges Vermögen	16.524	15.680
langfristiges Kapital	<u>13.963</u>	<u>14.386</u>
Unterdeckung	<u>2.561</u>	<u>1.294</u>

Zum Bilanzstichtag ist das langfristige Vermögen zu rd. 92 % gleichfristig finanziert. Die Deckungslücke hat sich nominell mit T€ 1.267 fast halbiert.

Die finanzwirtschaftlichen Vorgänge des Berichtsjahres stellen sich als Veränderung der als Finanzmittelbestand bezeichneten flüssigen Mittel in einer Kapitalflussrechnung nach der indirekten Methode gemäß DRS 2<sup>1</sup> wie folgt dar:

	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>
	T€	T€
1. Bilanzgewinn / i.V. Jahresüberschuss	+ 721	+ 571
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 1.505	+ 1.683
3. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	- 384	+ 460
4. Auflösung Investitions-/Ertragszuschüsse	- 266	- 261
5. Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 4	+ 84
6. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 1.425	+ 1.110
7. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>- 1.704</u>	<u>- 294</u>
<b>8. Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe 1. - 7.)</b>	<b>- 1.549</b>	<b>+ 3.353</b>
9. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögen	+ 1	-
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 997	- 891
11. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 53	- 32
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	+ 8	0
13. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	<u>- 1</u>	<u>0</u>
<b>14. Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (Summe 9. - 13.)</b>	<b>- 1.042</b>	<b>- 923</b>
15. Auszahlungen an Gesellschafter	- 1.052	- 631
16. Einzahlungen in die Gewinnrücklagen	-	+ 200
17. Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	+ 166	+ 205
18. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	+ 2.456	+ 1.035
19. Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	<u>- 1.059</u>	<u>- 1.974</u>
<b>20. Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe 15. - 19.)</b>	<b>+ 511</b>	<b>- 1.165</b>
21. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 8., 14. und 20.)	- 2.080	+ 1.265
22. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>+ 2.250</u>	<u>+ 170</u>
<b>23. Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Summe 21. - 22.)</b>	<b>+ 170</b>	<b>+ 1.435</b>

<sup>1</sup> DRS 2 = Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 2

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 3.353 reichte aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (T€ 923) und aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 1.165) zu decken. Der Bestand an flüssigen Mitteln stieg um T€ 1.265 und beläuft sich zum Stichtag 2013 auf T€ 1.435.

Die wesentlichen Bilanzkennzahlen der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

#### Bilanzkennzahlen

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
bereinigte Eigenkapitalquote (%)	29,6	27,2	25,6	27,3	28,3
langfristiger Fremdverschuldungsgrad (%)	30,4	33,3	32,8	37,4	38,0
Anlagenintensität (%)	78,3	75,7	73,5	76,5	72,3
Anlagendeckungsgrad (%)	76,4	79,9	79,6	84,5	91,8
Investitionen (T€)	2.034	1.201	2.103	1.051	923
Cash-Flow (T€)	2.866	1.108	5.222	- 1.549	3.353
Nettoschuldenüberhang (T€)	- 3.946	- 3.301	- 3.464	- 2.561	- 1.294

Die bereinigte Eigenkapitalquote beträgt infolge der Rücklagendotierung 28,3 %. Der Nettoschuldenüberhang hat sich um T€ 1.267 auf T€ 1.294 verringert. Mit Blick auf die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sollte unverändert eine Verbesserung der Finanzstruktur angestrebt werden.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas entspannt. So kann der Verschuldungsgrad von 141 % auf 135 % zurückgeführt werden, gleichwohl ist die Eigenkapitalausstattung nachhaltig zu verstärken. Unter Berücksichtigung der Vorgaben von Regulierung und Kreditwirtschaft sollte unverändert eine Eigenkapitalquote (nominell) von mindestens 30 % angestrebt werden.

3.2. Ertragslage des Gesamtunternehmens

Grundlage der Erfolgsübersicht ist die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage I/2). Nachfolgend werden die Posten der Erfolgsrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet und die Zahlen des Geschäftsjahres den Vergleichszahlen des Vorjahres gegenübergestellt.

	<u>2 0 1 2</u>		<u>2 0 1 3</u>		<u>Veränderungen<sup>1</sup></u>
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>
Betriebserträge	26.294	100	29.410	100	+ 3.116
Betriebsaufwendungen	<u>17.049</u>	<u>65</u>	<u>19.901</u>	<u>68</u>	- 2.852
<u>Rohergebnis</u>	9.245	35	9.509	32	+ 264
Personalaufwand	4.471	17	4.516	15	- 45
Abschreibungen	1.505	6	1.683	6	- 178
Finanzergebnis	- 355	- 1	- 345	- 1	+ 10
Saldo sonstige Aufwendungen und Erträge	- 577	- 2	- 666	- 2	- 89
sonstige Steuern	<u>513</u>	<u>2</u>	<u>503</u>	<u>2</u>	+ 10
Geschäfts- und Finanzaufwand	7.421	28	7.713	26	- 292
<u>Betriebsergebnis</u>	1.824	7	1.796	6	- 28
Konzessionsabgabe	733	3	691	2	+ 42
Ertragsteuern	<u>370</u>	<u>1</u>	<u>334</u>	<u>1</u>	+ 36
<u>Jahresüberschuss</u>	721	3	771	3	+ 50
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-	-	<u>200</u>	<u>1</u>	- 200
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>721</u>	<u>3</u>	<u>571</u>	<u>2</u>	- 150

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Bilanzgewinn von T€ 571 (i.V. Bilanzgewinn T€ 721) ab. Die Umsatzrendite verminderte sich von 2,7 % auf 1,9 %. Für diese Entwicklung waren die im Folgenden dargestellten Sachverhalte maßgebend:

Die Betriebserträge des Gesamtunternehmens haben sich um T€ 3.116 auf T€ 29.410 erhöht. Von diesem Anstieg entfielen preisbedingt T€ 1.887 auf die Stromsparte sowie mengenbedingt T€ 1.006 auf die Gasversorgung.

<sup>1</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Im Betriebszweig Wärmeversorgung führte eine leicht positive Entwicklung der berechneten Abgabe zu einem Anstieg der Erlöse um T€ 236.

Die Sparte Dienstleistungen erwirtschaftete mit T€ 423 um T€ 13 niedrigere Erlöse.

Die Betriebserträge der einzelnen Sparten entwickelten sich ohne Berücksichtigung innerbetrieblicher Leistungsverrechnungen wie folgt:

	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	<u>Veränderungen<sup>1</sup></u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Stromversorgung	14.099	15.986	+ 1.887
Gasversorgung	8.707	9.713	+ 1.006
Wärmeversorgung	3.052	3.288	+ 236
Dienstleistungen	<u>436</u>	<u>423</u>	<u>- 13</u>
	<u>26.294</u>	<u>29.410</u>	<u>+ 3.116</u>

Die Betriebsaufwendungen sind im Wesentlichen durch die gesetzlichen Mehrbelastungen neuer und höherer Abgaben im Strombereich geprägt. Die Bezugskosten Strom stiegen um T€ 2.267 = rd. 28 % und die Bezugskosten des Gasbereiches um T€ 598 = rd. 7 %.

Das Rohergebnis stieg um T€ 264 = 2,9 %. Bezogen auf die Betriebserträge verminderte es sich auf 32 % (i.V. 35 %).

Der Personalaufwand erhöhte sich um T€ 45 auf T€ 4.516. Dem niedrigeren Personalstand zum Abschlussstichtag standen die tarifvertraglichen Entgelterhöhungen um je 1,4 % zum 01. Januar und 01. August sowie die Zuführungen zu den Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber der Belegschaft von insgesamt T€ 131 gegenüber.

<sup>1</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Die Abschreibungen beinhalten die außerplanmäßige Abschreibung des am Stichtag zur Veräußerung stehenden BHKW Magdeburger Straße in Höhe von T€ 228 auf den Liquidationswert. Der Ausweis betrifft im Übrigen die sich investitionsbedingt leicht rückläufig entwickelnden planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen.

Das Finanzergebnis hat sich um T€ 10 verbessert, da neben der planmäßigen Tilgung die zum Bilanzstichtag 2012 valutierenden Kontokorrentdarlehen vollständig zurückgeführt wurden. Im Berichtsjahr wurden zudem zwei Darlehen über insgesamt T€ 1.034 aufgenommen.

Der Saldo aus sonstigen Aufwendungen und Erträgen setzte sich wie folgt zusammen:

	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	<u>Veränderungen<sup>1</sup></u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
andere aktivierte Eigenleistungen	141	89	- 52
übrige betriebliche Erträge	<u>612</u>	<u>534</u>	<u>- 78</u>
sonstige Erträge	753	623	- 130
sonstige Aufwendungen	<u>1.330</u>	<u>1.289</u>	<u>+ 41</u>
	<u>- 577</u>	<u>- 666</u>	<u>- 89</u>

Unter Berücksichtigung des um T€ 292 höheren Geschäfts- und Finanzaufwandes ergab sich beim Betriebsergebnis ein Rückgang von T€ 28.

Die Konzessionsabgabe wurde nach den geltenden preis- und steuerrechtlichen Vorschriften für Strom, Gas und Fernwärme ermittelt. Die laufende Konzessionsabgabe konnte in voller Höhe erwirtschaftet werden.

Mit den Einstellungen in Gewinnrücklagen von T€ 200 trägt der Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung dem Finanzierungserfordernis der kreditgebenden Institute zur Stabilisierung des Eigenkapitals Rechnung.

<sup>1</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Der Bilanzgewinn von T€ 571 (i.V. Bilanzgewinn T€ 721) verteilt sich wie folgt auf die Sparten:

	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	<u>Veränderungen<sup>1</sup></u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Stromversorgung	386	78	- 308
Gasversorgung	278	461	+ 183
Wärmeversorgung	34	16	- 18
Dienstleistungen	<u>23</u>	<u>16</u>	<u>- 7</u>
	<u>721</u>	<u>571</u>	<u>- 150</u>

### 3.3. Ertrags- und Aufwandsbeurteilung der Betriebszweige

Die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung entfallen nach den Unterlagen der Gesellschaft im Einzelnen entsprechend der im folgenden vorgenommenen Darstellung auf die Strom-, Gas- und Wärmeversorgung sowie auf den Betriebszweig Dienstleistungen.

Die wesentlichen innerbetrieblichen Verrechnungen zwischen den Betriebszweigen sind nachstehend gesondert dargestellt und im Übrigen in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigem Betriebsaufwand erfasst.

Seit dem Geschäftsjahr 2007 werden die BHKW Magdeburger Straße und Süderstadt der Sparte Strom (Vertrieb) zugeordnet, so dass nunmehr die Lieferung der in den BHKW produzierten Wärme von der Sparte Strom an die Sparte Wärmeversorgung erfolgt. Weiter erfolgt im Rahmen des innerbetrieblichen Leistungsaustausches der Gasbezug für die BHKW (Strom) als auch die Heizwerke (Wärme) aus der Sparte Gasversorgung.

<sup>1</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Stromversorgung

	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	<u>Veränderungen<sup>1</sup></u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Verkaufserlöse	13.929	15.827	+ 1.898
Stromeinkauf	8.129	10.396	- 2.267
Gaseinkauf (BHKW)	<u>1.722</u>	<u>1.483</u>	+ 239
<u>Rohmarge</u>	4.078	3.948	- 130
Wärmelieferung (BHKW)	1.198	1.052	- 146
sonstiger Betriebsaufwand	<u>694</u>	<u>735</u>	- 41
<u>Rohüberschuss</u>	4.582	4.265	- 317
Personalaufwand	2.233	2.188	+ 45
Abschreibungen	826	1.056	- 230
Finanzergebnis	- 211	- 206	+ 5
Saldo sonstige Aufwendungen und Erträge	<u>- 230</u>	<u>- 180</u>	+ 50
Geschäfts- und Finanzaufwand	3.500	3.630	- 130
<u>Betriebsergebnis</u>	1.082	635	- 447
Konzessionsabgabe	498	481	+ 17
Ertragsteuern	<u>198</u>	<u>46</u>	+ 152
<u>Jahresüberschuss</u>	386	108	- 278
Einstellungen in Gewinnrücklagen	<u>-</u>	<u>- 30</u>	- 30
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>386</u>	<u>78</u>	- 308

Die Stromversorgung schloss das Geschäftsjahr mit einem Bilanzgewinn von T€ 78 (i.V. Jahresüberschuss T€ 386) ab, der um T€ 308 unter dem Vorjahr lag. Die Umsatzrendite der Stromsparte verringerte sich auf 0,5 % (i.V. 2,8 %).

Die Verkaufserlöse in der Stromversorgung stiegen preisbedingt um T€ 1.898 (rd. 14 %) an.

Die Abgabemenge an Tarifkunden im eigenen Netz sank mit 26,6 GWh um 1,8 GWh gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund einer Erhöhung der Arbeitspreise zum 01. Januar, bei der im Wesentlichen die Mehrbelastungen aus neuen und höheren gesetzlichen Umlagen weitergegeben wurden, stiegen die Durchschnittserlöse bei den Tarifkunden um 8,2 % auf 27,5 ct/kWh.

<sup>1</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Bei den Sondervertragskunden war mit einer um 1,9 % höheren Abgabe und einem um 12,6 % auf 18,6 ct/kWh gestiegenen Durchschnittserlös eine stabile Entwicklung unter Weitergabe der gesetzlichen Mehrbelastungen zu verzeichnen.

Die Abgabe an Kunden außerhalb des eigenen Netzgebietes war um 1,2 % auf 22,2 GWh geringfügig rückläufig.

Die für Kunden fremder Vertriebe im Rahmen der Netznutzung abgerechnete Menge ist um 1,3 GWh (rd. 4 %) auf 32,1 GWh angestiegen.

Der Stromeinkauf fiel preisbedingt um T€ 2.267 (rd. 28 %) höher als im Vorjahr aus. Die durchschnittlichen Strombezugskosten stiegen um 3,3 ct/kWh (rd. 25 %) auf 16,4 ct/kWh.

Die Aufwendungen für den Gaseinkauf betreffen die eigene Stromerzeugung in BHKWs. Sie erhöhten sich preis- und mengenbedingt um rd. 14 %.

Die Rohmarge lag mit T€ 3.789 um T€ 289 (rd. 7 %) unter Vorjahresniveau.

Die Wärmelieferung betraf die Wärmelieferung der Blockheizkraftwerke (T€ 997, i.V. T€ 1.144) sowie die Stromlieferungen für die Heizhäuser (T€ 55, i.V. T€ 54).

Der Rohüberschuss sank um T€ 476 auf T€ 4.106.

Der Geschäfts- und Finanzaufwand zeigte sich insgesamt unter Berücksichtigung der in den Abschreibungen enthaltenen außerplanmäßigen Wertberichtigung des BHKW Magdeburger Straße in Höhe von T€ 228 auf den Liquidationswert um T€ 130 vermindert.

Gasversorgung

	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	<u>Veränderungen<sup>1</sup></u>
	T€	T€	T€
Verkaufserlöse	8.634	9.636	+ 1.002
innerbetriebliche Umsätze	2.381	2.544	+ 163
Gaseinkauf	<u>8.283</u>	<u>8.881</u>	- 598
<u>Rohmarge</u>	2.732	3.299	+ 567
sonstiger Betriebsaufwand	<u>163</u>	<u>202</u>	- 39
<u>Rohüberschuss</u>	2.569	3.097	+ 528
Personalaufwand	1.649	1.702	- 53
Abschreibungen	500	489	+ 11
Finanzergebnis	- 103	- 97	+ 6
Saldo sonstige Aufwendungen und Erträge	<u>+ 300</u>	<u>+ 260</u>	- 40
Geschäfts- und Finanzaufwand	<u>1.952</u>	<u>2.028</u>	- 76
<u>Betriebsergebnis</u>	617	1.069	+ 452
Konzessionsabgabe	196	171	+ 25
Ertragsteuern	<u>143</u>	<u>272</u>	- 129
<u>Jahresüberschuss</u>	278	626	+ 348
Einstellungen in Gewinnrücklagen	<u>-</u>	<u>- 165</u>	- 165
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>278</u>	<u>461</u>	+ 183

Das Spartenergebnis der Gasversorgung stieg von T€ 278 auf T€ 461. Die Umsatzrendite der Gassparte erhöhte sich dadurch von 3,2 % auf 4,8 %.

Die Verkaufserlöse der Gasversorgung bewegten sich bei einer um 15,4 GWh gestiegenen berechneten Abgabe und insgesamt unveränderten Verkaufspreisen mit T€ 9.636 insgesamt auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Gasverkauf an Haushalts- und Gewerbekunden im eigenen Versorgungsgebiet der Stadtwerke betrug 109,4 GWh und bewegte sich damit leicht unterhalb der Abgabe im Vorjahr.

<sup>1</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Die Abgabe an Sondervertragskunden war deutlich um 9,3 GWh (33 %) rückläufig. Mit 4,6 ct/kWh konnte ein etwas höherer durchschnittlicher Erlös erzielt werden.

Die Lieferungen an Kunden fremder Vertriebe im Netzgebiet der Stadtwerke stiegen um 23,3 GWh auf 48,8 GWh. Der Durchschnittserlös aus Netznutzung betrug 1,6 ct/kWh (i.V. 1,5 ct/kWh).

Für den Ausgleich von Mehrerlösen aus der ersten Regulierungsperiode war eine Rückstellung in Höhe von T€ 298 zu bilden, die zu Lasten der Umsatzerlöse gebucht wurde.

Die innerbetrieblichen Umsätze entfallen mit T€ 1.483 (i.V. T€ 1.722) auf den Erdgasbezug durch die der Stromsparte zugeordneten Blockheizkraftwerke und mit T€ 1.061 (i.V. T€ 659) auf den Erdgasbezug der Heizhäuser.

Die Aufwendungen für den Gaseinkauf von T€ 8.881 erhöhten sich aufgrund des Mengenanstiegs und infolge der von 3,4 ct/kWh auf 3,5 ct/kWh gestiegenen teilweise ölpreisabhängigen Bezugspreise um T€ 598. Entlastend wirkte sich ein mit T€ 230 ertragswirksam zu behandelnder Lieferantenzuschuss aus.

Insgesamt stieg die Rohmarge um T€ 567 (21 %) auf T€ 3.299.

Wärmeversorgung

	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	<u>Veränderungen<sup>1</sup></u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Verkaufserlöse	3.046	3.284	+ 238
Wärmeeinkauf	<u>2.111</u>	<u>2.347</u>	- 236
<u>Rohmarge</u>	935	937	+ 2
Betriebsführung BHKW	201	195	- 6
sonstiger Betriebsaufwand	<u>273</u>	<u>268</u>	+ 5
<u>Rohüberschuss</u>	863	864	+ 1
Personalaufwand	343	360	- 17
Abschreibungen	176	135	+ 41
Finanzergebnis	- 22	- 27	- 5
Saldo sonstige Aufwendungen und Erträge	<u>- 231</u>	<u>- 273</u>	- 42
Geschäfts- und Finanzaufwand	<u>772</u>	<u>795</u>	- 23
<u>Betriebsergebnis</u>	91	69	- 22
Konzessionsabgabe	39	39	0
Ertragsteuern	<u>18</u>	<u>9</u>	+ 9
<u>Jahresergebnis</u>	34	21	- 13
Einstellungen in Gewinnrücklagen	<u>-</u>	<u>- 5</u>	- 5
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>34</u>	<u>16</u>	- 18

	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	<u>Veränderungen<sup>1</sup></u>
	<u>MWh</u>	<u>MWh</u>	<u>MWh</u>
Netzeinspeisung Wärme	49.620	52.047	- 2.427
nutzbare Abgabe	<u>39.875</u>	<u>41.490</u>	+ 1.615
rechnerische Verluste	<u>9.745</u>	<u>10.557</u>	- 812
dgl. in % der Netzeinspeisung	19,6	20,3	

<sup>1</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Die Wärmeversorgung erreichte im Geschäftsjahr ein um T€ 18 niedrigeres Ergebnis und zeigte einen Spartenüberschuss von T€ 16.

Die Verkaufserlöse stiegen um T€ 238 (rd. 8 %) auf T€ 3.284 an. Hier wirkte sich neben höheren Preisen eine durch Kundengewinnung um 4 % gestiegene Abgabemenge aus.

Die Durchschnittserlöse stiegen auf 79,1 €/MWh.

Der Wärmeeinkauf setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Gasbezug Heizhäuser und Nahwärmeversorgung	892	1.268
Wärmeeinkauf BHKW's	1.144	997
Stromeinkauf	75	81
übriger Wärmeaufwand	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>2.111</u>	<u>2.347</u>

Die Rohmarge erhöhte sich um T€ 2 auf T€ 937.

Unter Berücksichtigung des geringeren Geschäfts- und Finanzaufwandes, der Konzessionsabgabe sowie der Ertragsteuern verbleibt insgesamt ein positives Jahresergebnis.

Dienstleistungen

	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	<u>Veränderungen<sup>1</sup></u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Betriebserträge	437	423	- 14
Betriebsaufwendungen	119	101	+ 18
Personalaufwand	246	266	- 20
Abschreibungen	3	3	0
Finanzergebnis	- 19	- 15	+ 4
Saldo sonstige Aufwendungen und Erträge	- 16	- 15	+ 1
Geschäfts- und Finanzaufwand	284	299	- 15
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>34</u>	<u>23</u>	<u>- 11</u>
Ertragsteuern	11	7	+ 4
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>23</u>	<u>16</u>	<u>- 7</u>
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-	-	-
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>23</u>	<u>16</u>	<u>- 7</u>

Die Umsatzrendite der Dienstleistungssparte war von 5,3 % auf 3,8 % rückläufig.

Die Dienstleistungssparte umfasst im Wesentlichen die Betriebsführung der Bäder sowie der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Die Stromlieferungen für die Straßenbeleuchtungsanlagen sind in der Stromsparte berücksichtigt.

Die Umsätze aus der Betriebsführung und aus sonstigen Dienstleistungen bei der Straßenbeleuchtung und bei der Betriebsführung der Bäder waren weitgehend unverändert. Insbesondere ein höherer Personaleinsatz führte zu einem um T€ 15 höheren Geschäfts- und Finanzaufwand.

Dementsprechend ergab sich ein um T€ 11 rückläufiges Betriebsergebnis.

<sup>1</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Bilanz zum 31. Dezember 2013  
der  
Stadtwerke Quedlinburg GmbH

	Aktiva		Passiva	
	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2012 I€	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2012 I€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	189.013,81 22.766,50	251 16	2.035.000,00 1.674.114,02	2.035 1.674
2. geleistete Anzahlungen	211.780,31			
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.227.593,73 11.483.412,47	3.374 12.221	121.892,92 783.840,98	122 494
2. technische Anlagen und Maschinen	461.024,00	615		721
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.599,11	42	570.995,42	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.463.629,31		5.185.843,34	
III. Finanzanlagen				
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.000,00	4		
2. sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile	106,25	0	1.727.929,00	1.597
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	193.962,70	232	70.104,00	67
2. fertige Erzeugnisse und Waren	80.000,00	-	1.998.989,45	1.542
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.515.225,44	3.808	7.097.229,96	8.036
2. Forderungen gegen Gesellschafter	2.677,50	562	2.313.646,74	2.923
3. sonstige Vermögensgegenstände	793.074,34	1.089	0,00	496
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
	1.435.069,81	170	2.740.355,17	1.699
			davon aus Steuern: € 1.104.181,06	
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 103,92	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
	391,00	5	0,00	230
	<u>21.699.936,66</u>	<u>22.389</u>	<u>21.699.936,66</u>	<u>22.389</u>

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013  
 der  
Stadtwerke Quedlinburg GmbH

	<u>2 0 1 3</u>		<u>2 0 1 2</u>
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse	31.116.550,30		28.067
abzüglich Strom- und Energiesteuer	<u>-1.706.552,46</u>	29.409.997,84	-1.773
2. andere aktivierte Eigenleistungen		89.126,38	141
3. sonstige betriebliche Erträge		534.191,70	612
4. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	19.493.886,63		16.675
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>406.675,13</u>	19.900.561,76	374
5. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	3.670.307,51		3.642
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 180.758,23	<u>845.575,03</u>	4.515.882,54	829
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.682.683,73	1.505
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.981.287,16	2.064
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,50		0
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.343,55		9
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: € 43.475,00	<u>356.722,33</u>	<u>-345.378,28</u>	<u>363</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.607.522,45	1.604
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		333.952,31	370
13. sonstige Steuern		<u>502.574,72</u>	<u>513</u>
14. Jahresüberschuss		770.995,42	721
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		<u>200.000,00</u>	<u>0</u>
16. Bilanzgewinn		<u><u>570.995,42</u></u>	<u><u>721</u></u>

## II. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten abzüglich der nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear vorgenommenen Abschreibungen bewertet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bei den selbst erstellten Anlagen wurden in angemessenem Umfang Lohn- und Materialgemeinkostenzuschläge berücksichtigt.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen regelmäßig die in den steuerlichen Abschreibungstabellen vorgegebenen Nutzungsdauern zugrunde. Die geringwertigen Anlagegüter i.S.d. § 6 Abs. 2a EStG werden seit 2008 entsprechend der Sammelpostenmethode abgeschrieben.

Die Abschreibungen für Anlagenzugänge des Geschäftsjahres 2013 wurden nach der linearen Methode vorgenommen. Für einzelne Wirtschaftsgüter mit Anschaffung vor dem Geschäftsjahr 2010 hat die Gesellschaft die Abschreibungen auch nach der degressiven Methode vorgenommen.

Im Geschäftsjahr wurde eine Sonderabschreibung auf das zur Veräußerung stehende BHKW Magdeburger Straße vorgenommen. Die Abschreibung auf den Liquidationswert von T€ 80 betrug T€ 228.

Die Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens sind mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden mit den fortgeschriebenen durchschnittlichen Einstandspreisen bzw. den niedrigen Anschaffungskosten unter Wahrung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben sämtlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Ausfall- und Kreditrisiko im Tarifkundenbereich wurde entsprechend dem bestehenden Ausfallrisiko durch eine Pauschalwertberichtigung von 1 % auf die Forderungsentgelte Rechnung getragen.

Ab 01. Januar 2003 werden die empfangenen Baukostenzuschüsse als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen. Sie werden entsprechend der Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes aufgelöst.

Die bis zum 31. Dezember 2002 empfangenen Ertragszuschüsse wurden mit 5 % p.a. ihrer Ursprungsbeiträge aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und unter Anwendung der Richttafeln 2005 G von Dr. Heubeck mit dem Erfüllungsbetrag unter Verwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens (PUC-Methode) ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2013 wurden ein Rechenzinsfuß von 4,88 % bzw. 4,89 % und eine Einkommenssteigerung in Höhe von 2,0 % p.a. angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag passiviert. Die Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) abgezinst (§ 253 Abs. 2 HGB).

Für die Bewertung der Altersteilzeitrückstellung ist ein Rechnungszins von 3,42 % und ein Gehaltstrend von 2,00 % herangezogen worden.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Bilanzierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB werden sich ergebende Steuerbelastungen und -entlastungen aus gegenüber den steuerlichen Wertansätzen resultierenden Differenzen saldiert betrachtet. Im Fall aktiver latenter Steuern wird aufgrund des bestehenden Wahlrechts auf eine Aktivierung verzichtet. Es ergab sich ein aktiver Überhang, da sich im Wesentlichen Unterschiede aufgrund niedrigerer steuerbilanzieller Werte bei den Rückstellungen auswirkten.

2. Angaben zu den Posten der Bilanz

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ergibt sich aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagengitter.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen Ansprüche aus Geschäftsbesorgung (T€ 3) für die Bäder Quedlinburg.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen T€ 108 auf Vorsteueransprüche, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen sowie T€ 240 aus der Erstattung von Gewerbesteuer von der Stadt Quedlinburg.

Einzelheiten zu den Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	<u>Gesamt</u>	<u>davon mit einer Restlaufzeit</u>		
		<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>1 bis 5 Jahre</u>	<u>mehr als 5 Jahre</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.097	937	2.398	3.762
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.314	2.297	17	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	0	0	0
sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.740</u>	<u>2.740</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.151</u>	<u>5.974</u>	<u>2.415</u>	<u>3.762</u>

Die sonstigen Rückstellungen (T€ 1.999) betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus Altersteilzeit (T€ 1.133), aus dem Bezugsrisiko Strom und Gas (T€ 156) und aus dem Regulierungskonto Gas (T€ 437).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten außer den Überzahlungen aus der Tarifikundenabrechnung (T€ 1.105) im Wesentlichen noch abzuführende Umsatz- (T€ 927), Strom- und Energiesteuern (T€ 126) sowie die Konzessionsabgabe 2013 gegenüber der Stadt Quedlinburg (T€ 501).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft aus Miet-, Wartungs- und sonstigen Verträgen betragen ca. T€ 478 (Laufzeit 1 Jahr bzw. unbefristet). Die Stadtwerke haben weitere für Ihren Strom- und Gasbezug finanzielle Verpflichtungen aus dem Abschluss von Kaufverträgen, da zum Bilanzstichtag bereits Teile des Strom- bzw. Gasbedarfs für Folgejahre durch Lieferkontrakte gedeckt sind. Hieraus resultieren folgende Verpflichtungen für das Geschäftsjahr 2014 von T€ 8.889 und für das Geschäftsjahr 2015 von T€ 6.643.

Die Gesellschaft ist Mitglied im Kommunalen Versorgungsverband Sachsen-Anhalt (Zusatzversorgungskasse), bei dem die Beschäftigten der Gesellschaft versichert sind. Der Umlagesatz einschließlich des Zusatzbetrages betrug 2013 für die Gesellschaft unverändert 3,5 %. Die Summe des Zusatzversorgungspflichtigen Entgelts betrug T€ 3.493 (i.V. T€ 3.414).

### 3. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse entfallen auf die Bereiche Stromversorgung (T€ 15.986), Gasversorgung (T€ 9.713), Wärmeversorgung (T€ 3.288) und Dienstleistungen (T€ 423).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit T€ 691 Konzessionsabgaben.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten u.a. T€ 44 Aufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen ausschließlich auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Von den Leistungen des Abschlussprüfers entfallen T€ 36 auf Prüfungsleistungen, T€ 8 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 8 auf sonstige Leistungen.

## Anlagenofficer zum 31. Dezember 2013

## Stadtwerke Quedlinburg GmbH, Quedlinburg

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umb- chungen	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Stand	
	01.01.2013 Euro	31.12.2013 Euro	31.12.2013 Euro	01.01.2013 Euro	01.01.2013 Euro	31.12.2013 Euro	31.12.2013 Euro	31.12.2013 Euro	31.12.2013 Euro	31.12.2013 Euro	
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>											
1. eingetlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.576.412,74	25.102,86	0,00	0,00	1.603.515,60	1.327.301,72	87.200,07	0,00	1.414.501,79	189.013,81	251.111,02
2. geleistete Anzahlungen	15.787,10	6.979,40	0,00	0,00	22.766,50	0,00	0,00	0,00	0,00	22.766,50	15.787,10
	1.594.199,84	32.082,26	0,00	0,00	1.626.282,10	1.327.301,72	87.200,07	0,00	1.414.501,79	211.780,31	266.898,12
II. <u>Sachanlagen</u>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten auf fremden Grundstücken	5.991.361,21	5.623,57	255,65	0,00	5.996.729,13	2.617.544,15	151.846,90	255,65	2.769.135,40	3.227.593,73	3.373.817,06
2. technische Anlagen und Maschinen	29.529.004,02	614.421,90	867.910,16	0,00	29.275.515,76	17.308.410,34	1.040.106,31	556.413,36	17.792.103,29	11.483.412,47	12.220.593,68
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.208.278,12	21.877,45	17.094,71	0,00	2.213.060,86	1.592.870,12	175.541,45	16.374,71	1.752.036,86	461.024,00	615.408,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	42.369,09	249.230,02	0,00	0,00	291.599,11	0,00	0,00	0,00	0,00	291.599,11	42.369,09
	37.771.012,44	891.152,94	885.260,52	0,00	37.775.904,86	21.518.824,61	1.367.494,66	573.043,72	22.313.275,55	15.463.629,31	16.252.187,83
III. <u>Finanzanlagen</u>											
sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile	4.265,01	5,98	164,74	0,00	4.106,25	0,00	0,00	0,00	0,00	4.106,25	4.265,01
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>	<b>39.369.477,29</b>	<b>923.241,18</b>	<b>885.425,26</b>	<b>0,00</b>	<b>39.407.293,21</b>	<b>22.846.126,33</b>	<b>1.454.694,73</b>	<b>573.043,72</b>	<b>23.721.777,34</b>	<b>15.679.515,87</b>	<b>16.523.350,96</b>

## Lagebericht der Stadtwerke Quedlinburg GmbH für das Geschäftsjahr 2013

### I. Grundlagen des Unternehmens

Die Stadtwerke Quedlinburg GmbH wird in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) geführt. Sie ist ein Energieversorgungsunternehmen mit den Sparten Strom-, Gas- und Wärmeversorgung und einem Jahresumsatzvolumen von ca. 29.410 T€. In erster Linie versorgt die Stadtwerke Quedlinburg GmbH die Kernstadt Quedlinburg und das nähere Umland mit Gas bzw. Elektroenergie und betreibt sowohl die Strom- und Gasnetze der Kernstadt Quedlinburg als auch das Gasnetz der Gemeinde Dittfurt. Innerhalb der Gebietsgrenzen der Stadt Quedlinburg bietet die Stadtwerke Quedlinburg GmbH die Versorgung mit Wärme an. Eine zusätzliche Sparte des Unternehmens ist die Dienstleistung, die vorrangig die Betriebsführungen des städtischen Hallenbades und der städtischen Straßenbeleuchtung durchführt.

Die Vorschriften des Energiewirtschaftsgesetzes werden beachtet. Die Sparten der Strom- und Gasversorgung sind sowohl organisatorisch als auch buchhalterisch entflochten.

Das Unternehmen hatte am Ende des Geschäftsjahres 80 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer und Mitarbeiter der Bäder, sowie die Mitarbeiter, die sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit befinden), von denen sich vier Personen in einem Ausbildungsverhältnis befanden.

### II. Wirtschaftsbericht

#### **1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Energiewende ist und bleibt das zentrale energiepolitische Thema für Stadtwerke. Es gilt, sich immer wieder an neue Vorgaben anzupassen. Die Unternehmensentwicklung wird durch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Preisentwicklung an den Märkten für Strom, Brennstoffe und CO<sub>2</sub>-Zertifikate sowie insbesondere durch die energiepolitischen und regulatorischen Bedingungen maßgeblich beeinflusst.

Im Energiehandel gewinnen europäische und deutsche Richtlinien, wie die European Market Infrastructure Regulation (EMIR), die Regulation on wholesale Energy Market Integrity and Transparency (REMIT) und die Markets in Financial Instruments Directive (MiFID), an Bedeutung.

Mit den im Sommer 2013 verabschiedeten Novellierungen der das Geschäft Netze betreffenden Strom- und Gasnetzentgelt- sowie der Anreizregulierungs- und der Stromnetzzugangsverordnung wurden wesentliche gesetzliche Rahmenbedingungen umfangreich angepasst. Teilweise ist damit eine erhöhte Rechtssicherheit geschaffen worden, andererseits hat der Gesetzgeber auch Umsetzungsfragen aufgeworfen.

## **2. Geschäftsverlauf**

Vor allem die Gas- und die Wärmeversorgung sind stark abhängig von den herrschenden Wetterbedingungen. Das erste Halbjahr war, gegenüber dem Vorjahr und gegenüber den durchschnittlichen Temperaturen aus den vergangenen Jahren, eher kalt. Eine extreme Kältespitze, wie im Jahr 2012, ist nicht eingetreten.

Im zweiten Halbjahr herrschte das umgekehrte Phänomen. Hier lagen die Temperaturen deutlich über den durchschnittlichen Werten aus den Vorjahren, sodass hier die geplanten Mengen bei der Gas- und Fernwärmeversorgung nicht abgesetzt werden konnten.

Die Kooperation innerhalb der Marke ENERGY-M wurde entsprechend der bestehenden Vereinbarungen weitergeführt.

Zusätzlich hat die Stadtwerke Quedlinburg GmbH angestrebt, eine Kooperation mit Stadtwerken im Vorharzgebiet auszubauen. Es sollen Gruppen / Arbeitsgemeinschaften gegründet werden, um zum Beispiel durch regelmäßige Erfahrungsaustausche Synergieeffekte erzielen zu können. Hierzu gehören sieben Stadtwerke. Mit mindestens drei weiteren laufen ernstzunehmende Gespräche.

### **a) Stromversorgung**

Auch im Jahr 2013 sah sich die Stadtwerke Quedlinburg GmbH gezwungen, die Preise für die Belieferung mit Strom zum 01.01.2013 zu erhöhen. Im Wesentlichen war dies durch die Erhöhung und Einführung von Steuern und Abgaben notwendig. Die Planmenge im Stromverkauf im „eigenen Netz“ für Tarifikunden und Sondervertragskunden konnte nicht erreicht werden. Für diesen Rückgang ist der Kundenverlust ab Anzeige der Preisveränderung im Wesentlichen verantwortlich.

Beim Verkauf in „fremde Netze“ ergibt sich wiederum eine Steigerung der Verkaufsmenge.

### **b) Gasversorgung**

Auf Grund des hohen Abgabepreisniveaus im Verhältnis zu den Beschaffungskosten für Gas an der EEX hat die Stadtwerke Quedlinburg GmbH auf eine Anhebung der Gaspreise im Allgemeinen Tarif zum 01.01.2013 verzichtet. Die letzte Preisanpassung erfolgte hier zum 01.08.2012. Lediglich die Sonderprodukte mit jährlicher Festpreisgarantie für Kunden in Quedlinburg und außerhalb des eigenen Netzgebietes, die zum 01.08.2012 nicht angepasst werden konnten, wurden zum 01.01.2013 um die für alle anderen Kunden zum 01.08.2012 wirksam werdenden Anteile nachträglich angepasst.

Bis zum 01.10.2013 belastete der mit der MITGAS geschlossene Beschaffungsvertrag für die Residuallieferung (Ölpreisgleitung) das zu erwartende Ergebnis für den Gasvertrieb. Durch den kalten Winter im 1. Halbjahr konnte beim Gasverkauf die Menge im Verhältnis zum Plan gesteigert werden. Hierdurch konnte auch die TOP-Verpflichtung im Residualliefervertrag (80% von der Bestellmenge) bereits Anfang April erfüllt werden, was zu einer wesentlichen Verbesserung der Vertriebssituation führte.

Das 2. Halbjahr war ungewöhnlich warm, sodass die positiven Effekte des 1. Halbjahres fast wieder aufgehoben wurden.

Der Gasnetzbetrieb hat mit dem Beginn der 2. Regulierungsphase im Jahr 2013 die alte Stabilität wiedergewonnen, sodass hier eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Jahr 2012 eingetreten ist.

Damit verbunden konnte die Stadtwerke Quedlinburg GmbH gegen Ende des Jahres 2013 verlorengegangene Kunden im Gasvertrieb wieder zurückgewinnen, was allerdings noch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2013 mit sich brachte.

#### **c) Wärmeversorgung**

Der Wärmelieferverträge mit der Wohnungsgenossenschaft und dem Klinikum konnten neu unterzeichnet werden. Diese Großkundenverträge werden erst im Jahr 2014 zur Stabilisierung der Fernwärmeversorgung beitragen.

Die wirtschaftliche Situation in der Wärmelieferung (Verhältnis Umsatz/Verkaufspreise zu Kosten/Beschaffung) wurde mit Anpassungen von Lieferverträgen auf der Verkaufs- an die Beschaffungsverträge auf der Einkaufsseite weiter stabilisiert.

Aufgrund der Witterung, vor allem im warmen IV. Quartal, konnte die Fernwärmeversorgung ihren Anteil am Gesamtertrag des Unternehmens nicht verbessern.

#### **d) Dienstleistungen**

Die Dienstleistung ist die kleinste Sparte der Stadtwerke Quedlinburg GmbH, entwickelt sich jedoch zu einem stabilen Bereich im Unternehmen.

Für das Jahr 2014 ist vorgesehen, durch organisatorische Veränderungen innerhalb der Stadtwerke Quedlinburg GmbH die Dienstleistungssparte neu zu strukturieren. Hierbei sollen Möglichkeiten geschaffen werden, die Dienstleistungsangebote der Stadtwerke Quedlinburg GmbH zu erweitern mit dem Ziel, den Ertragsanteil der Dienstleistung am Gesamtunternehmen zu steigern.

### **3. Wirtschaftliche Lage**

#### **a) Vermögenslage**

Im Berichtsjahr erhöhte sich die bereinigte Eigenkapitalquote auf rd. 28 % (i.V. 27 %). Im Anlagevermögen sind 72 % (i.V. 77 %) des Gesellschaftsvermögens investiert. Das langfristige Vermögen war zu 92 % (i.V. 85 %) gleichfristig finanziert.

Der Anteil des langfristigen Kapitals an der bereinigten Bilanzsumme erhöhte sich insbesondere durch die Einstellung von 290 T€ in Gewinnrücklagen um zwei Prozentpunkte. Mit dieser Geschäftspolitik streben wir zur Sicherung und Verbesserung der Unternehmensfinanzierung mittelfristig eine nachhaltige Verbesserung der Eigenkapitalquote an.

#### **b) Finanzlage**

Die Stadtwerke konnten im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit pünktlich nachkommen. Die Investitionen von 923 T€ und die Rückführung der Darlehen von per Saldo 939 T€ konnten ebenso wie die Ausschüttung von 631 T€ aus dem Cash-Flow der laufenden Geschäftstätigkeit (3.353 T€) gedeckt werden. Der am Stichtag verfügbare Bestand an Bankguthaben stieg auf 1.435 T€.

#### **c) Ertragslage**

Die Stadtwerke Quedlinburg GmbH schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Bilanzgewinn von 571 T€ (i.V. Jahresüberschuss 721 T€) ab.

Die Umsatzerlöse stiegen insgesamt um 3.116 T€ auf 29.410 T€. In der Stromsparte, deren Erlöse um 1.887 T€ = 13,4 % auf 15.986 T€ anstiegen, beruhte diese Entwicklung ganz wesentlich auf der Weitergabe gestiegener und neuer gesetzlicher Abgabenlasten und wurde insofern auch nicht ergebniswirksam, da die Bezugsaufwendungen im gleichen Maße anstiegen. Überdies führten der Aufwand für die Bildung einer Rückstellung für Energiebezugsrisiken (98 T€) und eine Sonderabschreibung von 228 T€ zu einem rückläufigen Ergebnis der Stromsparte auf 78 T€ (i.V. 368 T€).

In der Gassparte stiegen die Erlöse mengenbedingt auf Grund der kühlen Witterung im ersten Halbjahr um 1.006 T€ = 11,6 % und führten zu einer Ergebnisverbesserung um 66 % auf 461 T€.

#### **4. Leistungsindikatoren**

##### **a) Finanzielle Leistungsindikatoren**

Weiterhin ist die Geschäftsführung, wie in den Vorjahren, der Ansicht, dass die Eigenkapitalausstattung der Stadtwerke Quedlinburg GmbH stabilisiert werden muss. Mittlerweile liegen der Stadtwerke Quedlinburg GmbH von zwei ihrer Hausbanken ausdrückliche schriftliche Aufforderungen vor, die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens zu erhöhen. Es wurde daher ein Betrag von 200 T€ aus dem Ergebnis in die Gewinnrücklagen eingestellt.

##### **b) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Bei den Gaskunden kommt es nach wie vor zukünftig zu einer Verstärkung des Wettbewerbes, ähnlich wie es bei der Stromversorgung bereits eingetreten ist. Aus diesem Grund wird die Stadtwerke Quedlinburg GmbH ihre Maßnahmen zur Gewinnung von Kunden verstärken und ausweiten.

Bei RLM-Kunden finden die Lieferantenwechsel für Strom- und Gaskunden in der Regel durch Ausschreibungen vor Ablauf eines Kalenderjahres statt. An diesen beteiligt sich die Stadtwerke Quedlinburg GmbH weiterhin aktiv. Verträge werden überwiegend mit ein- bis zweijähriger Laufzeit und ohne die Option einer automatischen Verlängerung abgeschlossen.

Grundsätzlich kann für die Kunden der Stadtwerke Quedlinburg davon ausgegangen werden, dass eine positive Einstellung zum regionalen Energiedienstleister Stadtwerke Quedlinburg GmbH erkennbar ist, von der sich unter Umständen auch auf die Kundenzufriedenheit schließen lässt. Dennoch wirken sich die permanenten politisch entschiedenen Erhöhungen von Preisbestandteilen und sich folglich ändernden Abgabepreisen negativ auf die Zufriedenheit und damit auf die Loyalität aus. Immer mehr Kunden nutzen die sich bei einem Lieferantenwechsel ergebenden finanziellen Vorteile und bewerten diese stärker als den regionalen Bezug und das regionale Engagement der Stadtwerke Quedlinburg GmbH.

Insgesamt haben die geschilderten Einflüsse selbstverständlich langfristige Konsequenzen auf die künftig zu erwartenden Ergebnisse für die Stadtwerke Quedlinburg GmbH. Grundsätzlich kann aber eingeschätzt werden, dass die gegebenen Möglichkeiten des Wettbewerbes in der Vergangenheit genutzt wurden und künftig weiter genutzt werden können.

Die Stadtwerke Quedlinburg GmbH ist ein wichtiger Arbeitgeber für die Region. Um die Qualität der Arbeit der Stadtwerke Quedlinburg GmbH weiterhin gewährleisten zu können, wird in regelmäßige Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen für das Personal investiert. Es herrscht eine geringe Fluktuation.

## **5. Gesamtaussage**

Die Stadtwerke Quedlinburg GmbH ging mit einer Gewinnerwartung von ca. 423 T€ mit der Wirtschaftsplanung in das Geschäftsjahr 2013. Bei der Erstellung der Wirtschaftsplanung wurde darauf geachtet, Erfahrungswerte bei der Kostenermittlung in den Ansatz mit einzubringen.

Positive Entwicklungen aus langfristigen Maßnahmen, wie:

- personelle Umstrukturierung in Verbindung mit der Altersteilzeitregelung, Rationalisierung und Arbeitsoptimierung,
  - Abbau kurzfristiger Verbindlichkeiten und
  - grundsätzliche Veränderungen des Energieeinkaufs vor allem bei Gas
- wurden ebenfalls in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Auf Grund der Entwicklung des aktuellen Geschäftsjahres wurden darüber hinaus weitere Maßnahmen ergriffen, um das zu erwartende Ergebnis zu verbessern.

Zum Beispiel:

- Verhandlungen mit den Gaslieferanten mit dem Ziel, schon beim Erreichen von 80% der Bestellmenge, vorzeitig aus dem Liefervertrag aussteigen zu können.
- Im Bereich der Instandhaltung wurden mehr Aufgaben auf das eigene Personal verlagert, um die Aufwendungen für bezogene Leistungen zu reduzieren.
- Im Bereich der Investitionen wurden die für verschobene Straßenbaumaßnahmen der Stadt Quedlinburg eingeplanten Investitionsmittel nicht anderweitig eingesetzt.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden entsprechend der Möglichkeiten reduziert.

Diese Maßnahmen haben dazu geführt, dass trotz eines witterungsmäßig ungünstigen IV. Quartals eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahresergebnis erreicht werden konnte.

Dies zeigt, dass die Stadtwerke Quedlinburg GmbH in angemessener Weise auf Markt- und Wettereinflüsse reagieren konnte.

### **III. Nachtragsbericht**

Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben sich nach dem Abschlussstichtag nicht ergeben.

### **IV. Ausblick**

Die Energiewende in Deutschland schafft weiterhin Probleme bei der Planungssicherheit für Energieversorgungsunternehmen. So ist die Unsicherheit durch das neue Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) nach wie vor gegeben. Fragen der Netzstabilität und somit der Versorgungssicherheit sind immer noch Risiken in der Energieversorgung.

Dennoch wird davon ausgegangen, dass die Stadtwerke Quedlinburg GmbH durch die mittlerweile wesentlich verbesserten Vereinbarungen im Energieeinkauf im offenen Markt gut aufgestellt ist. Auch der ständige Ausbau von Photovoltaikanlagen im Netzbereich ist durch umfangreiche Netzstabilisierungen im Stadtwerkenetz besser zu bewältigen. Dennoch ist die weitere Gestaltung des Ausbaus sorgfältig zu prüfen.

Um die Energiekosten zu minimieren, werden Energieverbraucher zunehmend zu einem Versorgerwechsel bereit sein. Darüber hinaus ist von einer steigenden Wettbewerbsintensität auszugehen. Dem steigenden Druck durch Versorgerwechsel will die Stadtwerke Quedlinburg GmbH mit einer Strategie der nachhaltigen Wettbewerbspositionierung begegnen. Um die künftige strategische Ausrichtung festlegen zu können, ist eine Bestandsaufnahme der Kundenzufriedenheit bzw. Kundenloyalität mittels Kundenbefragung vorgesehen. So können Maßnahmen zur Stärkung der Marke Stadtwerke Quedlinburg GmbH und der Produktmarke Q-Energie überprüft und ggf. weitere Strategien festgelegt werden.

Ab dem 01.01.2014 befindet sich die Stadtwerke Quedlinburg GmbH im steuerlichen Querverbund mit der neugegründeten Bäder Quedlinburg GmbH.

Die damit verbundene Gewinnabführungsvereinbarung beinhaltet, dass die Eigenkapitalquote der Stadtwerke Quedlinburg GmbH verbessert werden kann und wirkt sich daher nicht negativ auf das Unternehmen aus.

Die Geschäftsführung der Stadtwerke Quedlinburg GmbH geht davon aus, dass in den nächsten Jahren die Stabilität weiterhin verbessert werden kann.

## **V. Chancen- und Risikobericht**

Auf Grund der sich schnell ändernden Rahmenbedingungen im Energiesektor ist ein leistungsfähiges Risikomanagement für die Stadtwerke Quedlinburg GmbH unerlässlich. Oberste Zielsetzung ist die langfristige Sicherung des Unternehmenserfolgs und der Unternehmensziele durch eine kontinuierliche Identifikation, Bewertung, Überwachung und Steuerung aller Risiken.

Die Gesamtverantwortung sowie die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems obliegt der Geschäftsführung der Stadtwerke Quedlinburg GmbH. Innerhalb der Bereiche (Netzbetriebe, techn. Bereich, kfm. Bereich, Vertrieb) liegen die zielgerichtete und ordnungsgemäße Ausgestaltung sowie der laufende Prozess des Risikomanagements im Verantwortungs- und Ergebnisbereich der jeweiligen Bereichsleiter.

Die Entwicklungen an den Energiemärkten haben hohen Einfluss auf die Ertragslage der Stadtwerke Quedlinburg GmbH. So führen beispielsweise fallende Strompreise zu Ergebnisbelastungen. Die Stadtwerke Quedlinburg GmbH hat sich daher für 2014 zum Ziel gesetzt, das Risikomanagement um eine Richtlinie zum Portfoliomanagement und Energiehandel zu erweitern. Es sollen Regeln und Vorgaben für den Energieeinkauf sowie die Entwicklung von Mittel- und Langfriststrategien für das (nicht regulierte) Kerngeschäft der Stadtwerke Quedlinburg GmbH, nämlich den Energieverkauf und die Energiedienstleistungen, entwickelt werden.

Als politisches Risiko ist das Energiekonzept der Bundesregierung einzuordnen. Es kann sehr kurzfristige und erhebliche Veränderungen in der Energiewirtschaft auslösen, die Anpassungen der Strategie der Stadtwerke Quedlinburg GmbH erfordern. Unter der neuen Bundesregierung wird das Erneuerbare Energien Gesetz reformiert, mit dem Ziel, die Vergütung für Erneuerbare Energien marktorientiert zu regeln. Die angekündigte Verordnung zur Einbauverpflichtung von intelligenten Messsystemen birgt derzeit ein großes Finanzrisiko.

Zu den regulatorischen Risiken zählt in jedem Fall die Festlegung von Erlösbergrenzen für den Netzbetrieb durch die Landesregulierungsbehörde Sachsen-Anhalt. Die Nichtanerkennung von Kosten sowie die Bildung von Effizienzwerten mit der Folge, über die Jahre der Regulierungsperiode hinweg Netznutzungsentgelte zu senken, stellen grundlegende Risiken, unabhängig von zwischenzeitlich erreichten Werten, dar.

Durch die mit der Öffnung der Energiemärkte gewollte Veränderung des Kundenbestands einerseits und eine entsprechend optimierte, flexible Energiebeschaffung andererseits sind Wettbewerbsrisiken entstanden. Die Stadtwerke Quedlinburg GmbH unternimmt alle Anstrengungen, mit einem auf Kundenzufriedenheit und Kundenbindung zielenden, marktorientierten Kundenmanagement ihre Position bei ihren Kunden und gegenüber Wettbewerbern zu stärken. So wurden auch in 2013 die intensivierten überregionalen Vertriebsaktivitäten konsequent fortgesetzt. Zusätzlich wird in Zusammenarbeit mit einem externen Unternehmen eine Markenstrategie für die Stadtwerke Quedlinburg GmbH entwickelt.

Um im Spannungsfeld zwischen Verlustrisiken und Gewinnchancen weiterhin erfolgreich zu sein, ist die Wahrnehmung unternehmerischer Chancen wichtiger Bestandteil unserer strategischen Ausrichtung. Ein Ziel besteht in der systematischen und dauerhaften Verbesserung von Arbeitsabläufen und Prozessen. Möglichkeiten zur Steigerung von Effizienzen und Ergebnissen ergeben sich zudem durch eine fortgesetzte Optimierung des Beratungs- und Dienstleistungssektors. Wettbewerbs- und Ergebnis-chancen liegen nicht zuletzt auch in der Teilnahme an Ausschreibungen im Strom- und Gasbereich, in Bewerbungen um Konzessionsverträge, in Angeboten von Kooperationsmodellen an verschiedene Partner oder in der Vermarktung von Dienstleistungen.

Da Kunden ihren Zahlungsverpflichtungen unter Umständen nicht oder nicht fristgemäß nachkommen, sind mit dem Vertriebsgeschäft grundsätzlich Risiken verbunden. Ein gut strukturiertes Forderungsmanagement begrenzt dieses Risiko.

Ein weiteres Risikofeld stellt der IT-Bereich dar. Der in allen Geschäftsbereichen eingesetzten Informations- und Kommunikationstechnik kommt eine stetig wachsende Bedeutung zu. Risiken des unbefugten Zugriffs auf Unternehmensdaten begegnet die Stadtwerke Quedlinburg GmbH mit organisatorischen und technischen Mitteln auf dem aktuellen Stand der Technik. Geplant ist hier zusätzlich der Aufbau eines Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) nach IT-Sicherheitskatalog durch BSI-Vorgaben und ISO-Standards, unter Berücksichtigung der zukünftig greifenden Richtlinien des in Kürze bestätigten IT-Sicherheitskataloges der Bundesnetzagentur und den zukünftigen Anforderungen eines „smart metering gateway Administrators“.

Die Risiko- und Chancensituation im Energiesektor hat sich in den letzten Jahren signifikant verändert. Durch den Umfang politischer und regulatorischer Eingriffe, gesetzlicher Rahmenbedingungen und technologischer Entwicklungen haben sich die Marktstrukturen verändert. Daraus ergeben sich Risiken, aber zugleich auch Chancen für die Stadtwerke Quedlinburg GmbH. Das Fazit für den Jahresverlauf 2013 ist, dass in Summe das Portfolio aus Risiken für verhältnismäßig gehalten wird. Einzelrisiken, die den Fortbestand der Stadtwerke Quedlinburg GmbH gefährden, sind weder im Geschäftsjahr 2013 eingetreten noch für das Geschäftsjahr 2014 erkennbar.

Quedlinburg, Juni 2014

Dipl.-Ing. Wölfer  
Geschäftsführer

**Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates der Stadtwerke Quedlinburg GmbH  
einschließlich der Stellungnahme des Aufsichtsrates zur Beschlussfassung  
über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013, dem  
Lagebericht sowie die Entlastung der Geschäftsführung für das  
Geschäftsjahr 2013**

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Quedlinburg GmbH hat seine ihm obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2013 nach Gesetz sowie Gesellschaftsvertrag wahrgenommen sowie die Geschäftsführung überwacht und beratend begleitet. Die Einbindungen des Aufsichtsrates in den Entscheidungsprozess der Geschäftsführung waren sachgerecht.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 6 Sitzungen abgehalten. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch schriftliche und mündliche Berichte sowie durch Vorlagen über die wirtschaftliche Lage und die aktuellen Schwerpunktaufgaben durch die Geschäftsführung während des Geschäftsjahres 2013 unterrichten lassen. Entsprechende Niederschriften über die Sitzungen des Aufsichtsrates wurden erstellt.

Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich war, wurden überprüft und mit der Geschäftsführung erörtert.

Notwendige Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2013 und zur Umsetzung der aktuellen Wirtschaftsplanung des Unternehmens wurden durch den Aufsichtsrat gefasst.

Darüber hinaus wurde dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen Anlässen durch die Geschäftsleitung berichtet.

Im Mittelpunkt der Tätigkeit stand neben der Einflussnahme auf die erfolgreiche Durchführung des Wirtschaftsplanes 2013 auch die weitere Profilierung und Stärkung der Wirtschaftskraft des Unternehmens in Form eines Zukunftskonzeptes sowie die Vorbereitung entsprechender Beschlussvorlagen für die Gesellschafterversammlung.

Im Berichtszeitraum begleitete der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig die Gründung der Bäder Quedlinburg GmbH sowie die Übertragung des Geschäftsanteils der Stadt Quedlinburg auf die Bäder Quedlinburg GmbH, die Beendigung der Einzelprokura von Frau B. Krieger und Erteilung der Einzelprokura für Frau S. Bachmann. Der Aufsichtsrat beschloss weiter die Aufnahme eines Kredites zum Ausgleich der Finanzunterdeckung und die Erneuerung und Finanzierung des BHKW Magdeburger Straße.

Darüber hinaus begleitete der Aufsichtsrat beratend die grundsätzlichen Investitionsmaßnahmen in den einzelnen Sparten des Unternehmens. Im Aufsichtsrat erfolgte eine regelmäßige Auswertung der Quartalsabrechnungen.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss 2012 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft Dr. Röhrich- Dr. Schillen oHG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat erhob keine Einwände dagegen und empfahl der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2012 festzustellen und die Entlastung des alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführers zu beschließen.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 24.09.2013 wurde ein Betrag von 90.000,00 € aus dem Jahresergebnis 2012 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Der Restbetrag wurde an die Gesellschafter ausgeschüttet.

In der Sitzung am 06.08.2013 wurde durch den Aufsichtsrat der Beschluss zur Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Röhrich-Dr. Schillen oHG zur Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 gefasst.

Der Aufsichtsrat hat weiterhin die Wirtschaftspläne 2014 der Stadtwerke Quedlinburg GmbH und der Bäder Quedlinburg GmbH beschlossen. Im Zusammenhang mit der Gründung der Bäder Quedlinburg GmbH wurde die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Bäder Quedlinburg GmbH sowie die Ergänzung des Dienstvertrages des alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführers der Stadtwerke Quedlinburg GmbH beschlossen.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss 2013 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft Dr. Röhrich- Dr. Schillen oHG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2013 der Gesellschaft wird an der Sitzung des Aufsichtsrates am 07.08.2014 teilnehmen.

Der Aufsichtsrat wird die Ergebnisse des geprüften Jahresabschlusses 2013 in seiner Sitzung am 07.08.2014 ausführlich erörtern.

Weiterhin wird der von der Geschäftsführung vorgelegte Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 in der vorgenannten Sitzung des Aufsichtsrates behandelt.

Im Ergebnis seiner abschließenden Prüfung und unter Berücksichtigung der aktuellen Berichterstattung des Geschäftsführers wird voraussichtlich der Aufsichtsrat den von der Geschäftsführung aufgestellten und von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft Dr. Röhrich- Dr. Schillen oHG abschließend geprüften Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 zustimmen.

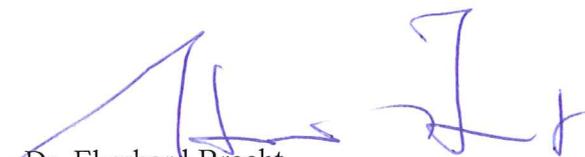
Er wird keine Einwände dagegen erheben und wird der Gesellschafterversammlung empfehlen den Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 festzustellen. Weiterhin wird der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Quedlinburg GmbH empfehlen, die Entlastung des alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2013 zu beschließen.

Hinsichtlich der Gewinnverwendung wird der Aufsichtsrat nach gründlicher Erörterung empfehlen, den Jahresüberschuss in Höhe von 770.995,42 € wie folgt zu verwenden:

- Abweichend von der Ergebnisverwendungsrichtlinie des Unternehmens ist der Betrag von 200.000,00 € in die Gewinnrücklage der Gesellschaft einzustellen, um dem Finanzierungserfordernis der kreditgebenden Institute zur Stabilisierung des Eigenkapitals Rechnung zu tragen.
- Der Restbetrag wird an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Der Aufsichtsrat wird der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den Dank für ihre geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2013 aussprechen.

Quedlinburg, 23.Juli 2014

  
Dr. Eberhard Brecht  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
der Stadtwerke Quedlinburg GmbH



**Energie & Service**

STADTWERKE  
**UEDLINBURG**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013  
Sitzung Haupt- und Finanzausschuss  
am 13. August 2014

Mündliche Berichterstattung durch den Abschlussprüfer (IDW PS 470)

Jahresabschluss

- >> Auftrag und Prüfung
- >> Rechtliche und wirtschaftliche Besonderheiten des Geschäftsjahres
- >> Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft
- >> Wesentliche Prüfungsaussagen und bedeutsame Feststellungen
- >> Prüfungsergebnis





## 2. Rechtliche und wirtschaftliche Besonderheiten



Jahresergebnis = Bilanzgewinn: T€ 571 (i.V. T€ 721)

- >> Umsatzrendite verringerte sich 2,7 % auf 1,9 %
- >> Betriebserträge um 11,8 % auf T€ 29.410 gestiegen

### Stromversorgung:

- >> Umsatzrendite verringerte sich von 2,8 % auf 0,5 %
- >> Verkaufserlöse preisbedingt verbessert, aber Abgabe wettbewerbsbedingt rückläufig
- >> Sondereffekt = BHKW Magdeburger Straße (./ 228 T€)

### Gasversorgung:

- >> Gaserlöse witterungsbedingt um 11,6 % trotz Kundenrückgang verbessert
- >> Entlastung im Gaseinkauf durch Zuschuss von T€ 230
- >> Spartenergebnis margenbedingt um 1,6 % auf 4,8 % gestiegen

### Wärmeversorgung:

- >> Spartenergebnis von T€ 16 (i.V. T€ 34)
- >> Konzessionsabgabe gemäß KA-Vertrag unverändert von T€ 39

### Investitionen:

- >> T€ 923 (i.V. € 1.050)
- >> Darlehensaufnahme von rd. 1,0 Mio. €

3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Jahresüberschuss: 771 T€  
 Ansatz Wirtschaftsplan 423 T€

Spartenergebnisse:



	2011 T€	2012 T€	2013 T€
Netz	-177	-319	-384
Vertrieb	629	705	492
<b>Stromversorgung</b>	452	386	<b>108</b>
Netz	498	-91	354
Vertrieb	90	369	272
<b>Gasversorgung</b>	588	278	<b>626</b>
<b>Wärmeversorgung</b>	-59	34	<b>21</b>
<b>Dienstleistungen</b>	71	23	<b>16</b>
Stadtwerke gesamt	1.052	721	771
Konzessionsabgabe	710	733	691

3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft  
 Ertragslage – Soll-Ist-Vergleich



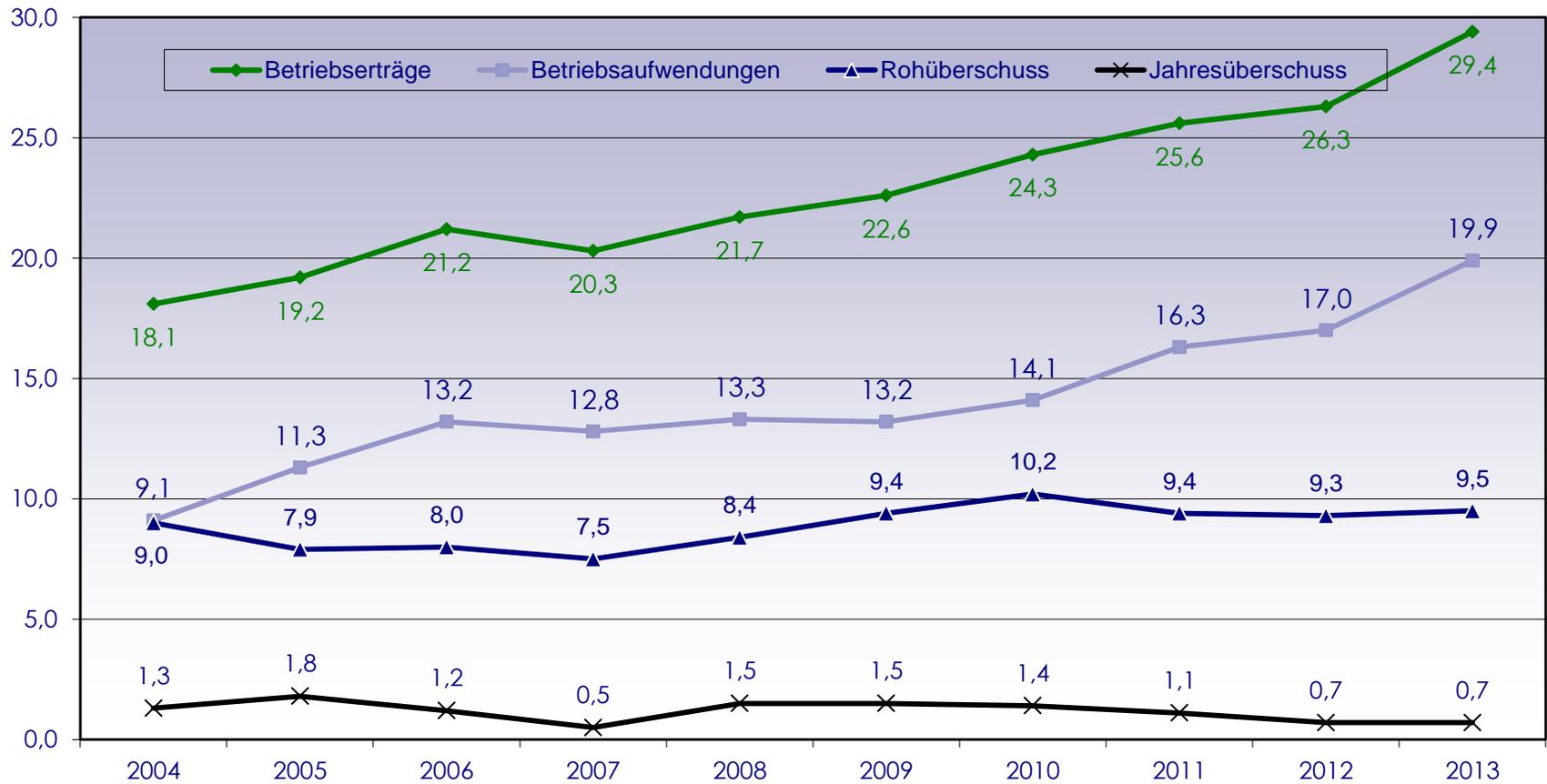
	Plan	Ist	Veränderung
Erfolgsplan	T€	T€	T€
<b>operatives Ergebnis</b>			
(Umsatzerlöse././Mat./Pers./KA)	<b>3.748</b>	<b>4.302</b>	<b>+ 554</b>
Kapitaldienst (Abschreibungen/Zinsen)	1.935	2.028	- 93
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.375	1.289	+ 86
sonstige Erträge	609	534	- 75
aktivierte Eigenleistungen	76	89	+ 13
sonstige Steuern	504	503	+ 1
Ertragsteuern	196	334	- 138
<b>Jahresergebnis</b>	<b>423</b>	<b>771</b>	<b>+ 348</b>

Erläuterung:

operativ = höhere Absatzmenge Strom und Gas, Entlastung Personalaufwand um T€ 157  
 Kapitaldienst durch Sondereffekt BHKW Magdeburger Straße belastet

## 3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

### Ertragslage – Entwicklung des Rohüberschusses



3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft  
Ergebnis und Ergebnisverwendung



Verwendungsvorschlag	2013 T€
Ausschüttung (entspricht EK-Verzinsung von 15,4 % bei T€ 3.709)	571
Einstellung in die Gewinnrücklagen	200
Jahresüberschuss	771

- >> Der Verwendungsvorschlag steht mit der wirtschaftlichen Lage im Einklang:
- >> Vorgaben von Regulierung und Kreditwirtschaft mit EK-Quote (nominell) mindestens 30 %, derzeit 21,3 % (i.V. 19,7 %)
- >> nachhaltige Verstärkung des Eigenkapitals

## 3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft Vermögens- und Finanzlage



Aktivseite	31.12.2012		31.12.2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
<b>langfristiges Vermögen</b>	<b>16.524</b>	<b>76</b>	<b>15.680</b>	<b>72</b>	-	<b>844</b>
kurzfristiges Vermögen	5.073	24	6.017	8	+	944
Gesamtvermögen	21.597	100	21.697	100	+	100

- >> langfristig: Investitionen von 0,9 Mio. € bei Abschreibungen von 1,7 Mio.€
- >> kurzfristig: flüssige Mittel stichtagsbezogen um 1,3 Mio. € erhöht

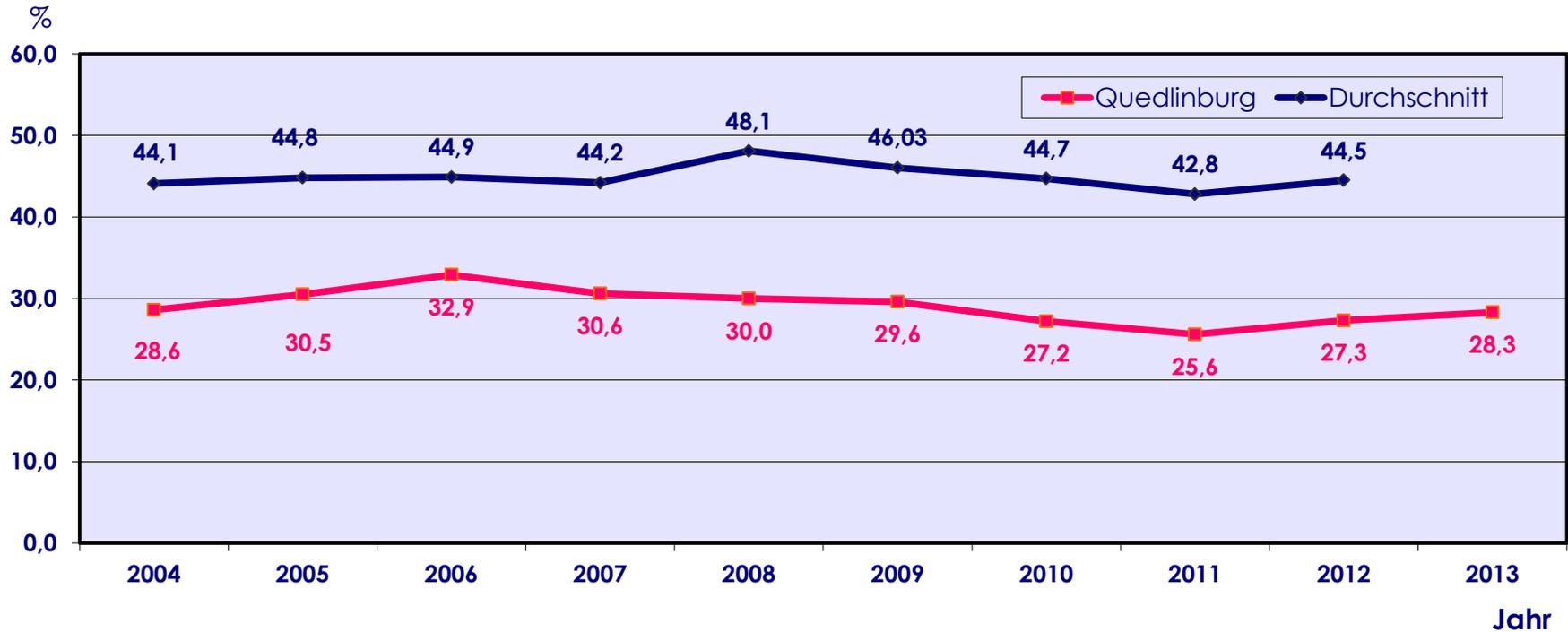
Passivseite	31.12.2012		31.12.2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Eigenkapital	4.325	20	4.615	21	+	290
Zuschüsse	2.349	11	2.294	11	-	55
Rückstellungen, Darlehen	7.289	33	7.477	34	+	188
<b>langfristiges Kapital</b>	<b>13.963</b>	<b>64</b>	<b>14.386</b>	<b>66</b>	<b>+</b>	<b>423</b>
kurzfristiges Kapital	7.634	36	7.311	34	-	323
Gesamtkapital	21.597	100	21.697	100	+	100

- >> langfristig: EK – Gewinnrücklagen 2012 (T€ 90) und 2013 (T€ 200)
- >> kurzfristig: Wegfall Kontokorrent (i.V. T€ 956), Umsatzsteuer und Regulierungskonto gestiegen

## 3. Wirtschaftliche Lage Finanzlage (1)



### 1. Entwicklung der EK-Quote (bereinigt)



2. Verschuldungsquote: Jahr 2004 = 1 : 0,49    =>    Jahr 2012 = 1 : 1,41, 2013 = 1 : 1,35

4. Wesentliche Prüfungsaussagen und bedeutsame Feststellungen  
Rechnungslegung

- Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den GoB
- Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse ohne Beanstandungen

5. Prüfungsergebnis



=> uneingeschränkter Bestätigungsvermerk !



# **Jahresabschluss 2013**

**Bäder GmbH**

**DR. RÖHRICHT - DR. SCHILLEN**  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Bericht  
über die Erstellung

des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2013

Bäderbetrieb  
der Stadt Quedlinburg,  
Quedlinburg

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
I. Erstellungsauftrag	1
II. Gegenstand, Art und Umfang der Erstellung	2
III. Bescheinigung	3

ANLAGEN

	<u>Anlage</u>
Bilanz zum 31. Dezember 2013	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013	I/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2013	I/3
Allgemeine Auftragsbedingungen	II

## I. Erstellungsauftrag

Mit Schreiben vom 18. Februar 2014 erteilte uns die Stadt Quedlinburg den Auftrag, den Jahresabschluss des

**Bäderbetrieb der Stadt Quedlinburg, Quedlinburg,**  
- nachfolgend „Bäderbetrieb“ genannt -

für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013 unter Einbeziehung der Buchführung zu erstellen.

Der Bäderbetrieb erstellt als Betrieb gewerblicher Art freiwillig einen Jahresabschluss.

Bei der Durchführung des Auftrages haben wir die Grundsätze des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) veröffentlichten Standards 7: "Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen" (IDW S 7) beachtet.

Über Art und Umfang der Erstellung des Jahresabschlusses des Bäderbetriebes erstatten wir diesen Bericht, dem der aufgestellte Jahresabschluss als Anlagen I/1 bis I/3 beigelegt ist.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit gelten, auch im Verhältnis zu Dritten, die als Anlage III beigelegten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002.

## II. Gegenstand, Art und Umfang der Erstellung

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden aus der Buchführung und den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen des Betriebes entwickelt. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften eingehalten. Der Grundsatz der Bewertungsstetigkeit (§ 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB) wurde beachtet.

Die Erstellung haben wir im Juni 2014 in den Geschäftsräumen der Stadtwerke Quedlinburg GmbH durchgeführt.

Zum Nachweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden von uns stichprobenartig bei bewusster Auswahl Einzelbelege, Liefer- und Leistungsverträge und sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen.

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Erläuterungen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf den Anhang als Anlage zum Erstellungsbericht.

Das Guthaben bei der Harzsparkasse ist durch einen gleich lautenden Kontoauszug des Kreditinstitutes zum Bilanzstichtag nachgewiesen.

Für die in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthaltene Verbindlichkeit gegenüber dem Betriebsführer Stadtwerke Quedlinburg GmbH (T€ 27) und einen weiteren großen Kreditor (T€ 5) lagen jeweils Eingangsrechnungen vor.

III. Bescheinigung

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - des Bäderbetriebes der Stadt Quedlinburg für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Betriebs gewerblicher Art.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Wir erstatten diese Bescheinigung auf Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags, dem die beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002 zugrunde liegen. Unsere Verantwortung für die Auftragsdurchführung ergibt sich ausschließlich aus unserem Auftragsverhältnis mit der Gesellschaft und besteht danach allein dieser gegenüber. Eine Einbeziehung Dritter in den Schutzbereich des Auftrags wurde nicht vereinbart; eine über unser Auftragsverhältnis hinausgehende Verantwortung Dritten gegenüber übernehmen wir somit nicht.

Bielefeld, den 02. Juli 2014



**DR. RÖHRICHT – DR. SCHILLEN oHG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Cebulla  
Wirtschaftsprüfer

  
Kampen  
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

Bilanz  
des  
Bäderbetrieb der Stadt Quedlinburg, Quedlinburg  
zum 31. Dezember 2013

	Aktivseite		Passivseite	
	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2012 €	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2012 €
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	1.390.861,00	1.413	5.398.456,56	5.373
2. technische Anlagen und Maschinen	157.982,00	160	200.000,00	-
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.587,00	3		
	1.550.430,00	1.576	34.782,05	666
II. Finanzanlagen Beteiligungen	3.693.414,03	3.668	5.633.238,61	6.039
	5.243.844,03	5.244		
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	72,69	2	2.500,00	3
2. sonstige Vermögensgegenstände	220.037,86	299		
	220.110,55	301	65.861,33	38
II. Guthaben bei Kreditinstituten	237.645,36	535		
	5.701.599,94	6.080	5.701.599,94	6.080

Gewinn- und Verlustrechnung  
des  
Bäderbetrieb der Stadt Quedlinburg, Quedlinburg  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	<u>2 0 1 3</u>		<u>2 0 1 2</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>T€</u>
1. Umsatzerlöse		37.870,19	64
2. sonstige betriebliche Erträge		10.765,51	11
3. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	80.743,28		85
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>482.667,22</u>		<u>246</u>
		<u>563.410,50</u>	<u>331</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		45.823,63	96
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		19.691,62	14
6. Erträge aus Beteiligungen		618.348,26	1.031
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>1.714,56</u>	<u>6</u>
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>39.772,77</b>	<b>671</b>
9. sonstige Steuern		4.990,72	5
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<b><u>34.782,05</u></b>	<b><u>666</u></b>

## ANHANG

### Bäderbetrieb der Stadt Quedlinburg, Quedlinburg, für das Wirtschaftsjahr 2013

Der Jahresabschluss des Bäderbetriebes der Stadt Quedlinburg zum 31. Dezember 2013 wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Dritten Buches des HGB aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

#### **I. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Sachanlagen werden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Anlagegüter, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, werden unter Beachtung der von der Finanzverwaltung anerkannten Nutzungsdauern planmäßig linear abgeschrieben.

Auf Anlagenzugänge werden Abschreibungen planmäßig pro rata temporis abgeschrieben.

Selbständig nutzbare geringwertige Wirtschaftsgüter deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen EUR 150,00 aber nicht mehr als EUR 1.000,00 betragen, werden gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einen Sammelposten aufgenommen, der im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den vier folgenden Wirtschaftsjahren mit jeweils einem Fünftel abgeschrieben wird.

Geringwertige Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten zwischen EUR 60,00 und EUR 150,00 ohne Umsatzsteuer betragen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang aus dem Anlagevermögen dargestellt.

Die Beteiligung ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen tragen allen erkennbaren Risiken Rechnung. Sie sind in Höhe des Betrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung erforderlich ist.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Wirtschaftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist.

Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern aus der Nutzung steuerlicher Verlustvorträge wurde wahlrechtskonform gemäß § 274 HGB verzichtet. Ein Überhang passiver latenter Steuern war nicht festzustellen.

## II. Erläuterungen zur Bilanz

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt. Im Berichtsjahr wurde eine Ozonanlage (T€ 20) eingebaut und aktiviert.

Die Finanzanlagen zeigen die Beteiligung an der im Geschäftsjahr gegründeten Bäder Quedlinburg GmbH, Quedlinburg. Nach der Bargründung mit T€ 25 am 12. September 2013 wurde die zuvor vom Bäderbetrieb unmittelbar gehaltene Beteiligung an der Stadtwerke Quedlinburg GmbH, Quedlinburg, in die Bäder Quedlinburg GmbH eingebracht.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind in einer Summen- und Saldenliste nachgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag im Jahr 2013 (T€ 164; betrifft Gewinnausschüttung 2012), Umsatzsteuer 2013 (T€ 46) und im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuer (T€ 10).

Bis auf die Forderungen gegen das Finanzamt waren alle Forderungen zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses ausgeglichen.

### **Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen werden die erwarteten Aufwendungen für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärung ausgewiesen.

### **Verbindlichkeiten**

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist in einer Summen- und Saldenliste nachgewiesen. Sie waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses beglichen.

## **III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse entfallen vollständig auf den Schwimmbereich, wobei T€ 1 die Inanspruchnahme von Schwimmkursen betreffen. Des Weiteren sind die Gebühren aus der Benutzung des Hallenbades durch Schulen und Vereine (T€ 29) enthalten. Bedingt durch eine zeitweise Schließung des Bades zur Erneuerung der Hallendecke musste im Berichtsjahr ein Umsatzrückgang verzeichnet werden.

### **sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus Vermietung einer der beiden zum Komplex des Hallenbades gehörenden Wohnungen und der Vermietung von Räumlichkeiten im Hallenbad an eine Physiotherapiepraxis (T€ 11).

### **Materialaufwand**

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe beinhalten die Wärme- (T€ 35), Energie- (T€ 24) und Wasserbezugskosten (T€ 8) sowie Abwasserkosten (T€ 3) und Aufwendungen für Chemikalien und Material (T€ 14).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen resultieren im Wesentlichen aus der Betriebsführung durch die Stadtwerke Quedlinburg GmbH (T€ 173) und aus Reparaturarbeiten der Deckenerneuerung (T€ 262). Gültig ist der Betriebsführungsvertrag in der Fassung vom 16. Dezember 2004. Außerdem sind Fremdleistungen für die Reinigung, Aufsicht und Kassierung im Hallenbad (T€ 30), Aufwendungen für Instandhaltung (T€ 10) und sonstige Fremdleistungen unter anderem für die Pflege der Grünanlagen (T€ 4) enthalten.

### **sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem die Aufwendungen für Rechtsberatung (T€ 11), für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärung (T€ 3), sowie für Versicherungen (T€ 4) und sonstige Aufwendungen (T€ 2).

### **Erträge aus Beteiligungen**

Die Erträge betreffen den Jahresüberschuss 2012 der Stadtwerke Quedlinburg GmbH, der gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Quedlinburg GmbH vom 24. September 2013 auszuschütten war.

## sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus Grundsteuer (T€ 5).

## IV. Sonstige Angaben

Aus Betriebsführungs-, Dienstleistungs- und Wartungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von jährlich T€ 232.

Der Betrieb gewerblicher Art beschäftigt kein eigenes Personal.

Über die Verwendung des Jahresüberschusses ist noch nicht entschieden.

Quedlinburg, 25. Juni 2014



Dipl.-Ing. Wölfer

Geschäftsführer der Stadtwerke Quedlinburg GmbH  
für den Betriebsführer des Bäderbetriebes

Anlagenpiegel  
des  
Bäderbetrieb der Stadt Quedlinburg, Quedlinburg  
zum 31. Dezember 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01.2013 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2013 €	01.01.2013 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2013 €	31.12.2012 €
<b>I. Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke und Bauten	3.162.519,65	0,00	0,00	3.162.519,65	1.749.828,65	21.830,00	0,00	1.771.658,65	1.412.691,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	461.409,29	20.334,90	0,00	481.744,19	301.490,29	22.271,90	0,00	323.762,19	159.919,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.341,37	700,73	210,07	40.832,03	37.733,37	1.721,73	210,07	39.245,03	2.608,00
	<u>3.664.270,31</u>	<u>21.035,63</u>	<u>210,07</u>	<u>3.685.095,87</u>	<u>2.089.052,31</u>	<u>45.823,63</u>	<u>210,07</u>	<u>2.134.665,87</u>	<u>1.550.430,00</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>									
Beteiligungen	3.668.414,03	3.693.414,03	3.668.414,03	3.693.414,03	0,00	0,00	0,00	0,00	3.668.414,03
	<u>7.332.684,34</u>	<u>3.714.449,66</u>	<u>3.668.624,10</u>	<u>7.378.509,90</u>	<u>2.089.052,31</u>	<u>45.823,63</u>	<u>210,07</u>	<u>2.134.665,87</u>	<u>5.243.632,03</u>

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

#### 1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.
- (4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.
- Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

#### 8. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.

#### (3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer eine Bestätigung nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

#### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Übernahme besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen genommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht genommen.

#### 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht bindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

#### 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zu fristloser Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

#### 14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

#### 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

#### 16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.



Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom  
12. September bis 31. Dezember 2013  
Sitzung Haupt- und Finanzausschuss am 13. August 2014

Mündliche Berichterstattung durch den Abschlussprüfer (IDW PS 470)

Jahresabschluss



- >> Auftrag und Prüfung
- >> Rechtliche und wirtschaftliche Besonderheiten des Geschäftsjahres
- >> Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft
- >> Wesentliche Prüfungsaussagen und bedeutsame Feststellungen
- >> Prüfungsergebnis

1. Auftrag und Prüfung



Prüfung der Ordnungsmäßigkeit von:

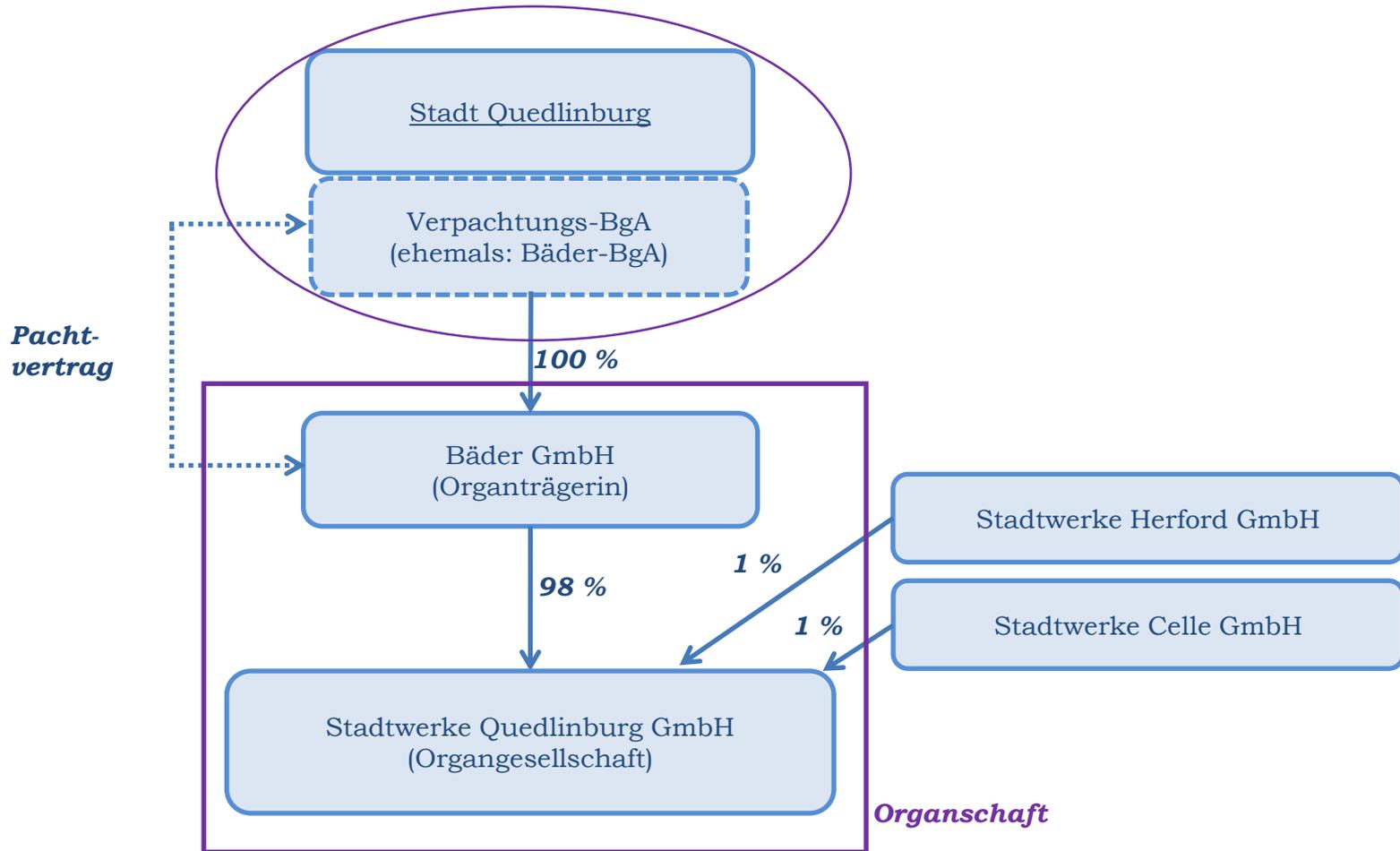
Rechnungslegung:	<b>§ 317 HGB</b>	=> Buchführung => Jahresabschluss => Lagebericht
Geschäftsführung:	<b>§ 53 HGrG</b>	=> Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung  => Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse  => Fragenkatalog nach IDW PS 720



Einhaltung von gesetzlichen Regelungen einschl. Satzung

3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Organschaft als Konsolidierungsmaßnahme der Stadt Quedlinburg



3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Vermögens- und Finanzlage

Aktivseite	12.09.2013		31.12.2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
<u>Finanzanlagen</u>	-	-	3.668	100	+	3.668
<u>kurzfristiges Vermögen</u>	25	100	4	-	-	21
<u>Gesamtvermögen</u>	25	100	3.672	100	+	3.647

Passivseite	12.09.2013		31.12.2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
<u>Eigenkapital</u>	25	100	3.666	100	+	3.641
<u>kurzfristiges Kapital</u>	-	-	6	-	+	6
<u>Gesamtkapital</u>	25	100	3.672	100	+	3.647

- Bargründung am 12. September 2013
- Sacheinlage Stadtwerke-Beteiligung am 10. Oktober 2013
- Rumpfgeschäftsjahr mit Anlaufverlust von T€ 27
- Organschaft mit steuerlichen Querverbund ab 01. Januar 2014

4. Wesentliche Prüfungsaussagen und bedeutsame Feststellungen  
Rechnungslegung

- Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen sind ordnungsgemäß
- Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften
- Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den Erkenntnissen aus der Jahresabschlussprüfung
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse ohne Beanstandungen

5. Prüfungsergebnis

=> uneingeschränkter Bestätigungsvermerk !



# **Jahresabschluss 2013**

**Wohnungswirt-  
schaftsgesellschaft  
mbH**

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg  
QuedlinburgGewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.933.878,59		10.818.113,32
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		25.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	113.566,34	11.047.444,93	117.004,90
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.017,43	164.226,94
3. sonstige betriebliche Erträge		1.541.746,02	993.019,76
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.049.696,67	5.258.503,86
5. Rohergebnis		6.541.511,71	6.858.861,06
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.053.479,92		1.072.227,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	215.354,37		207.919,97
davon für Altersversorgung: € 1.484,00 (Vorjahr: € 0,00)		1.268.834,29	1.280.147,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		3.143.260,98	3.285.417,68
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		417.760,75	492.220,46
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		61.592,32	79.848,53
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.465.031,72	1.546.003,17
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		308.216,29	334.921,18
12. sonstige Steuern		260.133,82	266.889,52
13. Jahresüberschuss		<u>48.082,47</u>	<u>68.031,66</u>
14. Einstellung in Gewinnrücklagen Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		11.381,59	6.803,17
15. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		<u>36.700,88</u>	<u>61.228,49</u>



### 3. Ertragslage

Den Ausführungen zur Ertragslage wird eine nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2013 im Vergleich zum Jahr 2012 vorangestellt. Einzelheiten ergeben sich aus Anlage 5.

	2013 T€	in % der Betriebs- leistung	Vorjahr T€	in % der Betriebs- leistung	Verände- rung T€
Umsatzerlöse	11.047	99,0	10.960	96,8	87
Bestandsveränderung	2	0,0	164	1,4	-162
sonstige betriebliche Erträge	112	1,0	208	1,8	-96
<b>Betriebsleistung</b>	<b>11.161</b>	<b>100,0</b>	<b>11.332</b>	<b>100,0</b>	<b>-171</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.525	49,5	5.084	44,8	441
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.448	12,9	1.509	13,4	-61
Personalaufwand	1.269	11,4	1.280	11,2	-11
Abschreibungen planmäßig	1.990	17,8	2.052	18,1	-62
Erfolgsunabhängige Steuern	260	2,3	267	2,4	-7
Andere Sachaufwendungen	398	3,6	467	4,1	-69
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>10.890</b>	<b>97,5</b>	<b>10.659</b>	<b>94,0</b>	<b>231</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>271</b>	<b>2,5</b>	<b>673</b>	<b>6,0</b>	<b>-402</b>
Finanzerträge/ Finanzergebnis	61	0,5	80	0,7	-19
Neutrale Erträge	1.430	12,8	785	6,9	645
Neutrale Aufwendungen	1.714	15,4	1.470	13,0	244
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-284</b>	<b>-2,6</b>	<b>-685</b>	<b>-6,1</b>	<b>401</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>48</b>	<b>0,4</b>	<b>68</b>	<b>0,6</b>	<b>-20</b>

## 2. Finanzlage

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile führt zu folgendem Ergebnis:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen T€
	T€		T€		
<b>Finanzmittelbestand</b>					
Flüssige Mittel		3.428		3.622	-194
<b>zuzüglich</b>					
kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände/aktive RAP	996		704		
<b>abzüglich</b>					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel/passive RAP (ohne erhaltene Anzahlungen)	-3.772	-2.776	-3.569	-2.865	89
<b>= Liquidität I Grades (Nettogeldvermögen)</b>		<b>652</b>		<b>757</b>	<b>-105</b>
unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.022		3.020		
erhaltene Anzahlungen	-3.174	-152	-3.194	-174	22
<b>= Liquidität II. Grades</b>		<b>500</b>		<b>583</b>	<b>-83</b>

### III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### 1. Vermögenslage

Die am 31. Dezember 2013 vorhandenen Aktiva und Passiva haben wir gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz zum 31. Dezember 2012 gegenübergestellt.

	31.12.2013		Vorjahr		davon		Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurz- fristig T€	gesamt T€	%	davon kurz- fristig T€	
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle							
Vermögensgegenstände	5	0,0	0	9	0,0	0	-4
Sachanlagen	78.382	91,0	0	79.934	91,5	0	-1.552
	78.387	91,0	0	79.943	91,5	0	-1.556
<u>Umlaufvermögen</u>							
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte							
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.022	3,5	3.022	3.020	3,5	3.020	2
flüssige Mittel	1.259	1,5	995	765	0,9	703	494
	3.428	4,0	3.428	3.622	4,1	3.622	-194
	7.709	9,0	7.445	7.407	8,5	7.345	302
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>							
	1	0,0	1	1	0,0	1	0
<u>Vermögen</u>							
	86.097	100,0	7.446	87.351	100,0	7.346	-1.254
<u>Eigenkapital</u>							
Gezeichnetes Kapital							
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	52	0,1	0	52	0,1	0	0
Gewinnrücklagen	51.466	59,8	0	51.466	58,9	0	0
Jahresüberschuss	69	0,1	0	58	0,1	0	11
Einstellung in Gewinnrücklagen	48	0,0	0	68	0,1	0	-20
	-11	0,0	0	-7	0,0	0	-4
	51.624	60,0	0	51.637	59,2	0	-13
Sonderposten für Investitionszuschüsse							
	23	0,0	0	24	0,0	0	-1
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen							
erhaltene Anzahlungen	521	0,6	483	341	0,4	225	180
Verbindlichkeiten	3.174	3,7	3.174	3.194	3,6	3.194	-20
	30.649	35,6	3.183	32.053	36,7	3.242	-1.404
	34.344	39,9	6.840	35.588	40,7	6.661	-1.244
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>							
	106	0,1	106	102	0,1	102	4
<u>Kapital</u>							
	86.097	100,0	6.946	87.351	100,0	6.763	-1.254

## Lagebericht des Geschäftsführers zum Berichtsjahr 2013

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg, QuedlinburgLagebericht  
für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen

## 1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft wies 2013 ein moderates Wachstum auf. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 0,4 %. Der Anstieg lag damit unter der Steigerung des Vorjahres. Die deutsche Wirtschaft wuchs insbesondere in der 2. Jahreshälfte 2013, nachdem sie zum Jahresbeginn noch stagniert hatte. Nach vorläufigen Berechnungen stiegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen sehr viel stärker als die Importe. Aus dem Inland kamen dagegen gemischte Signale.

Die Wohnungswirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 434 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Die Arbeitslosenquote ist in 2013 leicht auf 6,9 % gestiegen. Die Erwerbstätigkeit wuchs im Berichtszeitraum.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 Prozent. Damit lag die Jahresteuersatzrate deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren (2012: + 2,0 Prozent; 2011: + 2,1 Prozent). Preistreibend wirkten in 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Sie verteuerten sich um 4,4 Prozent. Energie verteuerte sich insgesamt um 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In den Vorjahren 2012 bis 2010 wurden deutlich höhere Jahresteuersatzungen ermittelt, der Einfluss der Energie auf die Gesamtsteigerung hat sich somit abgeschwächt.

Die Einwohnerzahl in Deutschland ist im dritten Jahr in Folge gestiegen. Knapp 80,8 Millionen Menschen lebten Ende 2013 nach vorläufigen Berechnungen in Deutschland. Ein Jahr zuvor waren es gut 80,5 Millionen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, wird das Plus vermutlich weniger als 300.000 – etwa 250.000 – betragen und geht auf die Zuwanderung zurück.

Die Einwohnerzahl der Kernstadt Quedlinburg, auf die die Unternehmenstätigkeit der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg ausgerichtet ist, sank auch im letzten Jahr um 187 Personen auf 20.278 Personen zum Stand 31.12.2013.

Die 200 kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften im Land Sachsen-Anhalt mit einem Bestand von rd. 356.000 Wohnungen haben mit ihren Leistungen im Jahr 2013 wiederum einen wesentlichen Beitrag für gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen für über 700.000 Menschen in Sachsen-Anhalt geleistet. Die Mitgliedsunternehmen der Verbände haben solide gewirtschaftet, so dass im Jahr 2013 ca. 456 Millionen Euro investiert werden konnten. Mit Blick auf Klimaschutz und Energieeffizienz war ein Großteil der Investitionen auf eine Senkung des Wärmeverbrauchs ausgerichtet. Zunehmend liegt der Focus der Investitionen aber auch auf der Herstellung und Errichtung altersgerechter Wohnungen. Von den rd. 356.000 Wohnungen sind nur noch ca. 26.000 Wohnungen unsaniert, wobei hiervon viele für den Abriss vorgesehen sind.

Die VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen waren wiederum Hauptakteur beim Stadtumbau in Sachsen-Anhalt mit positiv sichtbaren Folgen für die jeweilige Stadtentwicklung. Neben dem Abriss und Rückbau von rd. 4.000 Wohnungen im Jahr 2013 wurden zahlreiche Wohnungen und Stadtquartiere aufgewertet. Insgesamt hat der Stadtumbau aber an Dynamik verloren.

Kritisiert wird, dass die notwendige Altschuldenhilfe Ende dieses Jahres ersatzlos ausläuft. Die verschlechterten Rahmenbedingungen führen dazu, dass die Schere zwischen notwendigen Abrissen in Sachsen-Anhalt (7.600 Wohnungen pro Jahr) und den geplanten Abrissen von ca. 1.100 Wohnungen (VdW/VdWg) ab 2014 immer weiter auseinander geht.

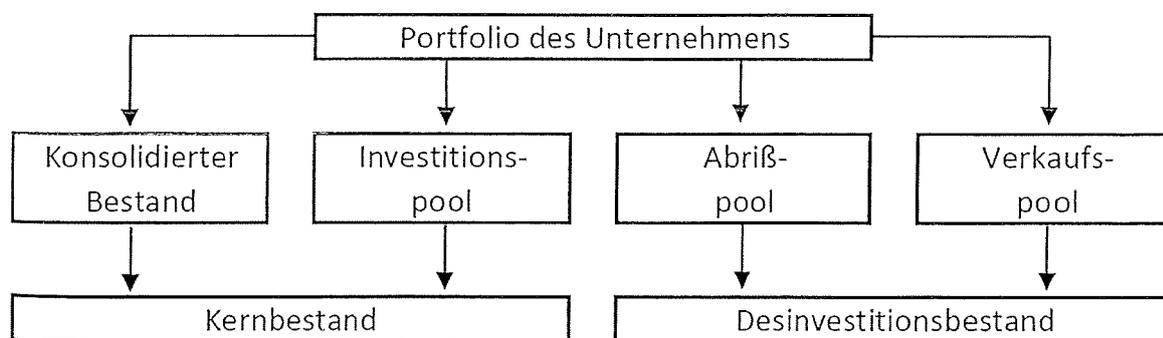
In Sachsen-Anhalt gibt es genügend freie Wohnungen (lt. Zensus 2011 stehen in Sachsen-Anhalt 117.000 Wohnungen leer). Der durchschnittliche Mietpreis von 4,54 Euro/qm ist landesweit sehr günstig! Auch Menschen mit geringem Einkommen und Studenten finden hier ein breites Wohnungsangebot.

## 2. Darstellung des Geschäftsverlaufs des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet. Das geplante Investitionsprogramm wurde in zufriedenstellendem Umfang realisiert.

### 2.1. Strategische Ausrichtung

Die Gliederung des Portfolios der Gesellschaft wurde in 2013 wie in den Vorjahren unter Beachtung aktueller Marktentwicklungen, Rahmenbedingungen und langfristiger Planungsszenarien laufend überprüft und fortgeschrieben.



## 2.2. Hausbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete und verwaltete am 31.12.2013 folgenden Bestand:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Tiefgarage	Stellplätze und sonst. Vertragseinheiten
Unternehmensbestand:	3.029	38	81	1.521
Fremdverwaltung:	360	93	176	636
Summe:	3.389	131	257	2.157

Im Jahr 2013 weist unser Unternehmen eine Durchschnittsnettokaltmiete von 4,33 €/m<sup>2</sup> aus.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich insgesamt um 116 T€ auf 10.934 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Eine Steigerung der Sollmieten um 166 T€ erreichten wir u.a. durch:

- die Neuvermietung infolge des Neubaus Wohnungen/Gewerbe in der Carl-Ritter-Straße/Steinbrücke
- die Sanierung einzelner Wohnungen
- die Erhöhung von Nutzungsentgelten

Eine Verringerung der Sollmieten in Höhe von 128 T€ ergab sich u.a. aus

- dem Leerzug aus Gründen des Abrissgeschehens in der Erwin-Baur-Straße
- dem Freizug infolge der weiteren Modernisierung von Gebäuden
- dem Freizug aufgrund geplanter Stilllegung von Gebäuden

Um zukünftig trotz abnehmender Wohnungsbestände die Umsatzerlöse stabil zu halten bzw. eine möglichst geringe Reduzierung sicherzustellen, wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren ihren Immobilienbestand entsprechend der Nachfrage qualifizieren und entwickeln. Die Bestandsbewirtschaftung wird sich neben technischen und wirtschaftlichen Fragestellungen zukünftig auch verstärkt mit Fragen der Sozialkompetenz und der Daseinsvorsorge beschäftigen.

Der Anteil der Betriebskosten beträgt im Verhältnis zur Nettokaltmiete bereits 40,2 %. Diese Tendenz wird sich zukünftig fortsetzen. Aufgrund steigender Energiekosten wird diesem Bereich eine immer stärkere Bedeutung zu teil. Daraus ergibt sich für die Gesellschaft weiterhin die Notwendigkeit zu Investitionen in haustechnische Anlagen und zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude.

Mieterhöhungsspielräume sind weiterhin sehr begrenzt. Sie hängen wesentlich von der Erzielung marktüblicher Mieten unter Berücksichtigung konkreter Bedingungen wie z. B. Arbeitslosigkeit und Sozialstruktur ab. Der bautechnische Zustand der Gebäude und der Haustechnik ist ein weiterer Faktor für die Anpassung der Mieten im Rahmen des Vergleichsmietenverfahrens. Im Geschäftsjahr 2013 konnte die Gesellschaft Mieterhöhungen hauptsächlich aufgrund von Modernisierungen durchsetzen.

### Leerstand/Abriss

Die Leerstandsquote beträgt am 31.12.2013 für den Wohn- und Gewerbebestand 21,2 % (das sind 651 WE/GE) und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,7 %-Punkte gesunken. Hier wird auch der Leerstand in unsanierten Gebäuden, in den für den Abriss vorgesehenen Beständen und den nicht mehr am Markt teilnehmenden Beständen aufgeführt. Die Leerstandsquote im derzeitig marktfähigen Bestand beträgt 14,5 %.

Bis 2013 hat unsere Gesellschaft 628 Wohnungen mit einer Fläche von 32.354 m<sup>2</sup> vom Markt genommen. Der Abriss ereignete sich in den Wohngebieten Quarmbeck, Kleers, Süderstadt, Innenstadt und Kaserne Halberstädter Straße. Damit haben wir die Vorgaben im Rahmen der Teilentlastung für unsere Gesellschaft als sogenanntes „AHG §6-Unternehmen“ erfüllt.

Auch wenn geförderte Abrissprogramme über 2013 hinaus nicht in Aussicht stehen, muss unter Beachtung wirtschaftlicher Erwägungen und unter Einbeziehungen weiterer Fördermöglichkeiten wie z. Bsp. des Programms Stadtumbau Ost der Rückbau nicht mehr marktfähiger Bestände mit strukturellem Leerstand geprüft werden.

### Vermietung

Das Jahr 2013 war wiederum durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet. 263 Wohnungen wurden gekündigt. 198 Wohnungen konnten neu vermietet werden. Damit beträgt die Vermietungsanschlussquote 75,3 %.

Die Einwohnerzahl der Kernstadt Quedlinburg, auf die die Unternehmenstätigkeit der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg ausgerichtet ist, sank auch im letzten Jahr um 187 Personen auf 20.278 Personen zum Stand 31.12.2013.

Dabei ist festzustellen, dass der Anteil der Bevölkerung ab einem Alter von 60 Jahren stetig steigt: 2013 auf 33,5% (2005: 29,2%). Im Gegenzug sinkt der Anteil der Altersgruppen 20-59 und 0-20 Jährigen stetig: 2013 auf 51,8 % (2005: 53,9 %) und auf 14,7 % (2005: 16,9 %).

Die Analyse der demografischen Entwicklung für die Stadt Quedlinburg belegt, dass die Einwohner- und Haushaltszahlen weiter sinken werden. Die Geburtenrate nimmt ab, weil ein Großteil der jungen Bevölkerungsschicht bereits „zur Arbeit abgewandert“ ist.

### Fluktuation und Neuvermietung 2013

	Kündigungen (Wanderung nach)		Neuvermietung (Wanderung von)		Saldo
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
außerhalb der Stadt QLB	80	30,4	63	31,8	-17
Privatbereich	51	19,4	68	34,3	17
Pflegeheim/Todesfall	62	23,6	0	0,0	-62
GWG	12	4,6	8	4,0	-4
Wowi	47	17,9	59	29,9	12
sonstige	11	4,1	0	0,0	-11
	263	100,0	198	100,0	-65

Aus der Wanderungsstatistik der Stadt Quedlinburg folgt, dass der wachsende Leerstand maßgeblich durch den „demografischen Abgang“ (Altersheim, Tod) bestimmt wird. Aus der Stadt Quedlinburg zogen 911 Einwohner weg und 935 zogen zu. Es ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo von 24 Einwohnern. Negativ wurde die Statistik durch einen Überhang an Sterbefällen von 200 beeinflusst, so dass insgesamt eine Abnahme der Bevölkerung zu verzeichnen ist.

### Mietrückstand

Geringere Einkommen, unregelmäßige Lohnzahlungen, Firmeninsolvenzen sind Gründe für Mietrückstände unserer Mieter. 2013 weisen wir Mietforderungen in Höhe von 97 T€ (Vorjahr: 76 T€) aus. Dies bedeutet eine Steigerung um 21 T€. Die uneinbringlichen Forderungen aus Vermietung insgesamt (Abschreibungen sowie Zuführungen/Auflösung zur Wertberichtigung auf Mietforderungen) sind gegenüber dem Vorjahr um 5 T€ gesunken. Die Mietforderungen werden in der Regel durch Vollstreckungsbescheide gesichert.

Die Gesellschaft hat 80 Mietern wegen erheblichen Mietzahlungsrückständen gekündigt. Von den 80 gekündigten Mietern haben 58 die Forderungen beglichen, sodass das Mietverhältnis fortgesetzt werden konnte. 55 Mahnbescheide und 2 Räumungsklagen wurden gerichtlich durchgesetzt; 2 Räumungen wurden vollzogen.

Ein größeres Augenmerk legen wir auf Ratenzahlungen, Abtrittserklärungen für Kosten der Unterkunft und Wohngeld. Damit verhindern wir für unsere Mieter einen drohenden Wohnungsverlust. 2013 haben wir mit 500 Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen, so dass Mietforderungen zur laufenden Mietzahlung erst über einen längeren Zeitraum abgebaut werden können.

### Betriebs- und Heizkosten

In unserem Unternehmen gestaltet sich das Mietaufkommen zum 31.12.2013 wie folgt:

Nettokaltmiete :	4,33 €/m <sup>2</sup>
Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen:	<u>1,90 €/m<sup>2</sup></u>
Bruttowarmmiete :	6,23 €/m <sup>2</sup>

Der Anteil der Wohnnebenkosten im Verhältnis zur Wohn- und Gewerbemiete beträgt 40,2 %.

Sollmieten (ohne Erlösschmälerungen):	8.556 T€
Wohnnebenkosten (ohne Erlösschmälerungen):	3.438 T€

Die Energie- und Heizkosten weisen weiterhin ein hohes Niveau aus. Die Stadtwerke haben 2013 die Preise für die Energieträger Strom und Gas aufgrund der EEG-Umlage erhöht.

### **2.3. Bautätigkeit**

Für umfassende Sanierungen, Einzelmodernisierungen, laufende Instandhaltung und Abriss wurden im Berichtsjahr 3.746 T€ eingesetzt:

Laufende Instandhaltung und Einzelmodernisierungen	2.188 T€
Sanierungsobjekte	1.033 T€
Abriss	525 T€

Die Erneuerung von Treppenhäusern in unserem Bestand sowie 48 Einzelmodernisierungen von Wohnungen zur Wiedervermietung erreichten einen Kostenumfang von 973 T€.

Der Neubau der Carl-Ritter-Str.2, 3 und Steinbrücke 17 wurde 2011 begonnen. Bereits 2012 waren die meisten Gewerke fertiggestellt, bis auf Restleistungen im Fassadenbau und den Außenanlagen, die 2013 ihren Abschluss fanden. In 2013 wurden noch Baukosten in Höhe von 272 T€ aktiviert. Die Mieter konnten ihre Wohnungen im Februar und März 2013 beziehen, ebenso im Februar zog das Gewerbe „Schuhkontor“ in die Carl-Ritter-Straße ein. Für dieses Projekt wurde die Gesellschaft mit dem „Deutschen Bauherrenpreis“ in der Kategorie Neubau 2014 ausgezeichnet.

In 2013 wurde die Erwin-Baur-Str. 20 – 24 umfassend saniert. Dafür wurden Mittel von 399 T€ aufgewendet.

Im Weinbergweg 10 – 16 wurden die Außenanlagen endgültig fertiggestellt, Aufwendungen in Höhe von 243 T€ wurden aktiviert.

2013 wurden 4 Gebäude in der Theophano- und Erwin-Baur-Straße abgerissen, Aufwendungen entstanden dafür in Höhe von T€ 525.

### **2.4. Finanzierungen**

Die Gesellschaft hat ihre Investitionen über langfristige Finanzierungen gesichert. Aus diesem Grund ist aus heutiger Sicht keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens zu befürchten.

Die DKB als Hauptgläubiger bescheinigt unserer Gesellschaft eine gute Kreditfähigkeit und ein sehr gutes Rating (Note 1 bei einer Skalierung von 1-18). Die Bundesbank stuft uns seit einigen Jahren als „notenbankfähig“ ein.

Im Jahr 2013 hat die Gesellschaft keine neuen Kredite zur Finanzierung von Investitionsvorhaben aufgenommen.

Die Geschäftsführung folgt der Strategie einer langfristigen Planungssicherheit. Demzufolge werden auch zukünftig langfristige Kreditverträge mit festen Zinssätzen abgeschlossen.

Geschäfte mit Derivaten und ähnlichen Finanzinstrumenten bestehen nicht.

## **2.5. Personalbereich**

Die Gesellschaft beschäftigte 2013 durchschnittlich 24 Mitarbeiter, einschließlich des Geschäftsführers und einem Auszubildenden.

Im Rahmen der Altersteilzeit sind seit 2007 7 Mitarbeiter/-innen aus der Gesellschaft ausgeschieden. 2012 und 2013 sind 4 Mitarbeiter in die Freizeitphase der Altersteilzeit eingetreten. 2014 wird noch eine weitere Kollegin die Freizeitphase beginnen. 2017 werden insgesamt infolge der Inanspruchnahme der Altersteilzeitregelung 12 Mitarbeiter/-innen das Unternehmen verlassen haben.

### 3. Darstellung der Lage des Unternehmens

#### 3.1 Vermögenslage

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>Aktiva</b>					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0	8	0,0	-3
Sachanlagen	78.382	94,4	79.934	94,8	-1.552
	<u>78.387</u>	<u>94,4</u>	<u>79.942</u>	<u>94,8</u>	<u>-1.555</u>
<u>kurzfristiges Vermögen</u>					
Vorräte	2	0,0	2	0,0	0
Ford. und übrige Vermögensgegenstände und RAP	1.259	1,5	766	0,9	493
Liquide Mittel	3.428	4,1	3.623	4,3	-195
	<u>4.689</u>	<u>5,6</u>	<u>4.391</u>	<u>5,2</u>	<u>298</u>
<b>Bilanzvolumen</b>	<u>83.076</u>	<u>100,0</u>	<u>84.333</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.257</u>
<b>Passiva</b>					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	51.624	62,1	51.637	61,2	-13
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen 50 %	11	0,0	12	0,0	-1
sonstige Rückstellungen	37	0,0	115	0,1	-78
Fremdkapital	27.466	33,1	28.811	34,2	-1.345
	<u>79.138</u>	<u>95,2</u>	<u>80.575</u>	<u>95,5</u>	<u>-1.437</u>
<u>kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	483	0,6	226	0,3	257
Erhaltene Anzahlungen (Heiz- und andere Betriebskosten)	3.174	3,8	3.194	3,8	-20
Unfertige Leistungen (Heiz- und andere Betriebskosten)	-3.020	-3,6	-3.018	-3,6	-2
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	3.301	4,0	3.356	4,0	-55
	<u>3.938</u>	<u>4,8</u>	<u>3.758</u>	<u>4,5</u>	<u>180</u>
<b>Bilanzvolumen</b>	<u>83.076</u>	<u>100,0</u>	<u>84.333</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.257</u>

Im Geschäftsjahr hat sich das Bilanzvolumen (nach Verrechnung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen) um 1.257 T€ auf 83.076 T€ verringert.

Investitionen in das Anlagevermögen fanden 2013 in Höhe von 1.059 T€ statt.

Die Abschreibungen von 3.144 T€, darunter außerplanmäßige Abschreibungen 1.153 T€, haben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Bilanzvolumen.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2013 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch mittel- und langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Der Eigenkapitalanteil am Bilanzvolumen beträgt 62 % (Vorjahr 61 %), dies bedeutet absolut eine Verringerung um 13 T€ auf 51.624 T€. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im

Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen. Hier ist stark zu berücksichtigen, dass die in den Vorjahren vorgenommenen Sonder- und außerplanmäßigen Abschreibungen große Auswirkungen auf die Höhe der Eigenkapitalquote besitzen.

### 3.2. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2013 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 48 T€ (Vorjahr: 68 T€) aus. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist geringfügig gesunken und liegt bei 308 T€ (Vorjahr: 335 T€).

Maßgeblich wird das Jahresergebnis durch die außerplanmäßigen Abschreibungen von 1.153 T€ und Zuschreibungen von 545 T€ sowie die Erträge infolge der Altschuldenentlastung und Bereitstellung von Fördermitteln von 667 T€ beeinflusst.

Die Ertragslage wird nach wie vor durch die demografische Entwicklung und den damit einhergehenden Wohnungsüberhang bestimmt. Diese Faktoren und die geringe Höhe der Einkommen eines großen Teils der Bevölkerung haben wiederum große Auswirkungen auf den strukturellen Leerstand und die damit verbundenen Erlösschmälerungen. Hieraus resultierend rechnen wir in den künftigen Jahren mit einer Senkung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung insgesamt.

	2013	2012
	T€	T€
Erlöse gesamt	12.663	12.197
Aufwendungen gesamt	12.615	12.129
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>48</b>	<b>68</b>

## 3.3 Finanzlage

	2013	2012
	T€	T€
Jahresergebnis	48	68
Planmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.991	2.052
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.153	1.233
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-545	-365
Zunahme/(-) Abnahme längerfristiger Rückstellungen	-78	114
Zunahme/ (-) Abnahme übriger Rückstellungen	257	67
Ergebniswirksame Teilentlastung von Verbindlichkeiten nach § 6a AHG	-330	-75
Auflösung des Sonderposten für Investitionszuschüsse	-1	-26
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-35	-150
(-) Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-165	-386
Zunahme/ (-) Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	36	474
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.331</b>	<b>3.006</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	50	224
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.056	-2.789
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-3	-3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.009</b>	<b>-2.568</b>
Auszahlungen an den Gesellschafter	-61	-83
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	800
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0	378
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-1.456	-964
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.517</b>	<b>131</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-195	569
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.623	3.054
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>3.428</b>	<b>3.623</b>

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 195 T€ verringert.

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2013 in der Lage, sämtliche Verbindlichkeiten termingenu zu bedienen. Auch zukünftig wird die Finanzlage des Unternehmens durch die Bau- und Modernisierungstätigkeit nachhaltig beeinflusst.

Ausgewählte Unternehmenskennziffern zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage  
(stichtagbezogene Betrachtung zum 31.12.2013)

Anlagendeckungsgrad	Mittel- und langfristiges Kapital	T€	79.138	=	101,0 %
	Mittel- und langfristiges Vermögen	T€	78.387		

Diese Kennziffer sagt aus, ob das Anlagevermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Ist der Deckungsgrad größer oder gleich 1, so ist genügend Vermögen vorhanden, um kurzfristige Verbindlichkeiten zu bedienen.

Zinsaufwand/m <sup>2</sup> Fläche	Zinsen und ähnlicher Aufwand	€	1.465.032	=	0,67 €/m <sup>2</sup>
	Wohn- und Nutzfläche x 12	m <sup>2</sup>	2.198.584		

Die Kennziffer gibt die Höhe der Fremdkapitalkosten an, die von jedem Quadratmeter der Wohn- und Nutzfläche pro Monat zu erbringen ist.

Zins- und Tilgung/ Sollmiete	Zins- und Tilgung (planm. + außerplanm. Tilgung) für langfristiges Kapital	T€	2.904	=	32,8 %
	Sollmiete (Jahr)	T€	8.856		
Erlösschmälerungsquote	Erlösschmälerungen	T€	1.000	=	11,3 %
	Sollmieten insgesamt	T€	8.856		

## 4. Chancen- und Risikenbericht

### 4.1. Hinweise auf Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig hauptsächlich auf die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren. Es sind gegenwärtig keine bestandsgefährdeten Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand des Unternehmens haben könnten.

Zur Steigerung des Marktanteils der Gesellschaft ist es neben der Bereitstellung nachfrageindizierten Wohnraums erforderlich, eine öffentlichkeitswirksame Vermarktung und zielgruppengerichtete Werbung zu betreiben. Durch Imagekampagnen und Mund-zu-Mund-Propaganda zufriedener Mieter der Gesellschaft soll die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens erhalten werden.

Die Wohnungsunternehmen im Land Sachsen-Anhalt müssen aufgrund der demografischen Entwicklung mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang rechnen. Eine Vorhersage zur Wanderung vom ländlichen Raum in die Städte ist derzeit nur sehr schwer prognostizierbar.

Der Landkreis Harz, speziell die Stadt Quedlinburg, ist aus Sicht der Gesellschaft derzeit eine wirtschaftlich eher schwache Region. Die Stadt Quedlinburg als Gesellschafterin sollte durch kurzfristige strategische Entscheidungen versuchen eine positive wirtschaftliche Entwicklung in der Region in Gang zu setzen. Davon würde der Haushalt der Stadt Quedlinburg aber auch die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg profitieren.

Die Herausforderung für die Gesellschaft in den nächsten Jahren besteht darin, sich den Veränderungen am Markt zu stellen. Fragen der Nachhaltigkeit und ökologische Themen gewinnen an Bedeutung. Aus Sicht der Wohnungsmarktsituation im Land Sachsen-Anhalt wird sich die Wohnungswirtschaft vor allem auf nachfolgende Trends einstellen müssen:

- Gemeinschaftliches Pflege-Wohnen im Alter wird verstärkt nachgefragt
- Nachfrage nach ambulanter Pflege beziehungsweise Pflege im Quartier steigt
- Die Nutzung von Smartphones und Tablets als Hüter und Verwalter von Wohnungen wird steigen
- Ansprüche an die vermietetseitige Ausstattung und Gestaltung der Wohnung nehmen zu
- Energieeinsparung bleibt weiterhin eine wichtige Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken
- Mit besserer Kenntnis der Zielgruppen werden Wohnungsunternehmen Nachbarschaften gezielt gestalten und fördern
- Eine schnellere Anpassung an neue Wohnraumbedarfe führt zu einer höheren Wohnmobilität
- Intelligente Raumkonzepte werden immer wichtiger (Platzoptimierung)
- Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit

Die Ausprägung der Trends wird in Abhängigkeit von Altersgruppen, Haushaltsstrukturen und Kaufkraft regional sehr unterschiedlich sein. In Kenntnis dieser Trends besteht die Aufgabe in der sinnvollen Wohnraumanpassung mit konkreten Wohnungsangeboten und Dienstleistungen. Der Leerstand wird auch in den kommenden Jahren der besonderen Beobachtung unterliegen. Bei fehlender nachwachsender Bevölkerung und Überalterung (z.B. 3,0 % - das sind 614 Einwohner der Kernstadt, sind über 85 Jahre) ist eine stetige Überwachung der Wohnungsbestände dringend geboten, um Investitionen, die nicht nachhaltig wirken, zu vermeiden.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind starken Einflüssen aus der Baubranche und anderen Wirtschaftszweigen ausgesetzt, die in Gesetzesform erlassen werden und die Auswirkungen auf die Höhe des Einsatzes der finanziellen Mittel haben. So ist in den nächsten Jahren die Erhebung eines so genannten Herstellungsbeitrages II durch die Abwasserverbände zu erwarten. Für Altanschlussnehmer, die bereits vor 1991 an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen waren, wird ein besonderer Beitrag erhoben. Die finanziellen Auswirkungen können erheblich sein, denn die Beiträge schwanken nach unserer Kenntnis zwischen 0,40 bis 3,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Erste Berechnungen, so schätzt der ZVO ein, liegen frühestens 2014 vor. Daher können wir diese zu erwartenden Kosten derzeit noch nicht als Rückstellung einstellen.

Der flächendeckende Einbau von Rauchwarnmeldern und die Umsetzung der Forderungen der EnEV sind sehr kostenintensive Maßnahmen, die die Unternehmen der Wohnungswirtschaft tragen müssen. Baukostenerhöhungen sind die Folge. Eine Umlage dieser Kosten kann nicht in jedem Fall als Modernisierungsumlage auf die Mieter erfolgen.

Von einer Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft kann jedoch selbst unter den o.g. schwierigen Rahmenbedingungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden. Die Immobilien sind mit langfristigen Darlehen finanziert.

#### 4.2. Risikomanagement des Unternehmens

Im Unternehmen wurde ein Risikomanagement entwickelt. Im Rahmen dieses Managements werden

- Berichte (Risikoerfassung und Risikobewertung)
- Analysen von Kennzahlen (Festlegung von kritischen Werten)
- mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne, unter Analyse der Veränderung von Prämissen
- Berichterstattungen an den Aufsichtsrat

vorgenommen.

Zur Überwachung der für die Gesellschaft bestandsgefährdenden Risiken erfolgen Definitionen der Frühwarnsignale und Festlegungen der für die Gesellschaft kritischen Werte. Das Risikomanagement ist u. a. darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sicherzustellen.

Wir beobachten monatlich eine Reihe von Indikatoren wie Leerstände, Fluktuation und andere Kennziffern, um Fehlentwicklungen in der Vermietungssituation sowie Kostenentwicklungen rechtzeitig zu erkennen. Wir führen den Plan-Ist-Vergleich regelmäßig und zeitnah durch.

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

Die Bereiche sind so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzielen auf Sachbearbeiterebene erkannt werden können. Ziel ist es, eine möglichst schnelle Information hinsichtlich der Beurteilung der Lage zu erhalten, um entsprechende Reaktionen veranlassen zu können.

#### 5. Prognosebericht

Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung die maßgeblichen Einfluß auf die Wohnungswirtschaft entfalten, ist es das vorrangige Ziel der Gesellschaft, den zur Wohnungsversorgung erforderlichen Wohnraum

vollständig zu modernisieren, um die Wettbewerbsfähigkeit weiter zu erhalten. Durch Modernisierungsvorhaben wird die Gesellschaft den Wohnungsbestand weiter qualifizieren und damit die Grundlage für eine Erhöhung der durchschnittlichen Mieteinnahme schaffen. Dabei muß jedoch weiter das Ziel verfolgt werden, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und diesen zu vermieten.

Die Gesellschaft muss dabei davon ausgehen, dass sich das durchschnittliche Einkommen der in der Region Beschäftigten real eher gleichbleibend entwickelt. Darüber hinaus sind viele Einwohner auf Transferleistungen angewiesen.

Aufgrund der im Landkreis Harz gekürzten Kosten der Unterkunft und der strikten Handhabung der angemessenen Wohnfläche für diese Mieter sind für große Teile der Bevölkerung steigende Mietkosten nicht finanzierbar. Erforderliche energetische Sanierungen nach Maßgabe der EnEV zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Senkung der Nebenkosten sind somit nicht mehr refinanzierbar. Die dadurch anfallenden Heizkosten werden aufgrund steigender Preise und des gedeckelten Kostensatzes von 1,10 €/m<sup>2</sup> die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg belasten.

Die demografische Entwicklung in der bekannten Form hat langfristigen Bestand und wird bis zum Jahr 2025 konstant bleiben. Die Prognose für Sachsen-Anhalt rechnet mit einem Bevölkerungsverlust von 18,6% (Basisjahr 2008). Diese Zahl kann so auch in Quedlinburg bestätigt werden, d.h. auch unser Unternehmen muss statistisch jährlich einen Verlust an Mietern, eventuell auch Haushalten, hinnehmen.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft wird in den nächsten Jahren die weitere Umsetzung des Unternehmenskonzeptes sein.

Hinsichtlich der Erfolgsplanung gehen wir bis 2016 durch Verringerung des Wohnungsbestandes trotz Erhöhung der durchschnittlichen Mieterlöse von geringfügig sinkenden Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung aus. Die Erlösschmälerungsquote wird auf ca. 15 % eingeschätzt. Die Investitionen sollen sich in den nächsten 4 Jahren weiterhin jährlich etwa bei 40. % der Umsatzerlöse und damit um einen Betrag von jährlich ca. 3 Mio. € bewegen.

Durch den effektiven Einsatz der finanziellen Mittel und sinkende Fremdkapitalaufwendungen wird die Gesellschaft Kosteneinsparungen erreichen, die zur Folge haben, dass das Unternehmen weiterhin eine solide Basis zur Liquiditätssicherung und Wohnungsvermietung aufweisen kann.

Aus heutiger Sicht schätzt die Geschäftsführung trotz schwieriger und zukünftig zu erwartender weniger positiver Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft insgesamt, die Entwicklung des Unternehmens für die kommenden Jahre positiv ein.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Gesellschafter für die gute Zusammenarbeit.

## 6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken, haben sich nach Geschäftsjahresschluss bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Quedlinburg, den 13. Mai 2014



Sven Breuel  
Geschäftsführer

**Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates  
der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg  
einschließlich der Stellungnahme des Aufsichtsrates zur Beschlussfassung  
über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013  
sowie Lagebericht und die Entlastung der Geschäftsführung  
für das Geschäftsjahr 2013**

Der Aufsichtsrat der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg hat seine ihm obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2013 nach Gesetz sowie Gesellschaftsvertrag und auf der Grundlage seiner Geschäftsordnung wahrgenommen sowie die Geschäftsführung überwacht und beratend begleitet. Die Einbindungen des Aufsichtsrates in die Entscheidungsprozesse der Geschäftsführung waren sachgerecht.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 3 planmäßige Sitzungen und 6 außerplanmäßige Sitzungen abgehalten. Es ergingen 3 Umlaufbeschlüsse zu den Themen Aussagegenehmigung der Aufsichtsratsmitglieder, Abriss Theophanostraße 2-6, Erwin Baur-Straße 2-6, 8-12, 14-18 sowie Bauvorhaben Modernisierung Mehrfamilienhaus Erwin-Baur-Straße 20-24.

In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig und ausführlich durch schriftliche und mündliche Berichte sowie durch Vorlagen über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die aktuellen Schwerpunktaufgaben durch die Geschäftsführung während des Geschäftsjahres 2013 umfassend unterrichten lassen. Entsprechende Niederschriften über die Sitzungen des Aufsichtsrates wurden erstellt.

Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich war, wurden überprüft und mit der Geschäftsführung erörtert. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die in seinem Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse. Darüber hinaus wurde dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen Anlässen und besonderen Ereignissen berichtet.

Im Mittelpunkt der Tätigkeit stand neben der Einflussnahme auf die erfolgreiche Durchführung des Wirtschaftsplanes 2013, auch die weitere Profilierung und Stärkung der Wirtschaftskraft des Unternehmens sowie die Vorbereitung entsprechender Beschlussvorlagen für die Gesellschafterversammlung. Über wesentliche Planabweichungen wurde der Aufsichtsrat unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat sich weiterhin sehr intensiv mit der notwendigen Plankorrektur zur festgestellten Wirtschaftsplanung des Jahres 2013 befasst.

Im Berichtszeitraum 2013 legte der Aufsichtsrat besonderen Wert darauf, dass die Geschäftsführung des Unternehmens dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Vermietungssituation, die u.a. durch Mieterwechsel und Wohnungsleerstände gekennzeichnet war, unterrichtet und hierbei auch vergleichende Analysen vorlegt.

Es wurde der Grundstücksverkauf von Frachtstraße 3 in Quedlinburg beschlossen.

Ein Themenschwerpunkt des Aufsichtsrates waren die Vorgänge im Zusammenhang mit dem Wechsel der Geschäftsführung. Dazu gehörte die Vertragsbeendigung mit dem bisherigen Geschäftsführer Herrn Jäger sowie das Ausschreibungsverfahren und die Einstellung des neuen Geschäftsführers Herrn Breuel.

Weiterhin wurde eine Entscheidungen zur Einstellung einer Mitarbeiterin/Mitarbeiters Facility-Management/Haustechnik getroffen.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss nebst Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 wurde von der K + L Wirtschaftsprüfung GmbH Alfeld geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat die Ergebnisse des geprüften Jahresabschlusses 2013 in seiner Sitzung vom 08.07.2014 ausführlich erörtert. Zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 hat der Abschlussprüfer an der Sitzung des Aufsichtsrates teilgenommen. Im Ergebnis seiner abschließenden Prüfung billigt der Aufsichtsrat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013. Er erhebt keine Einwände dagegen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss nebst Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 festzustellen.

Der Aufsichtsrat beschließt nach gründlicher Erörterung, entsprechend § 19 Ziff. 3 des Gesellschaftsvertrages sowie unter Berücksichtigung einer 10 %-igen gesetzlichen Rücklage in Höhe von 11.381,59 €, einen Bilanzgewinn in Höhe von 36.700,88 € entsprechend § 20 des Gesellschaftsvertrages an die Alleingeschafterin Stadt Quedlinburg auszuschütten. Dieser Vorschlag soll der Gesellschafterversammlung nach der Beratung in den städtischen Gremien am 28.08.2014 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

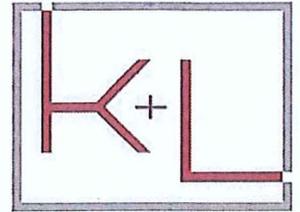
Weiterhin empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2013 die Entlastung zu erteilen.

Abschließend spricht der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Dank für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2013 aus.

Quedlinburg, 22.07.2014



Rudolph Koehler  
Vorsitzender des Aufsichtsrates der  
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg



WIRTSCHAFTSPRÜFUNG GmbH

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH  
Quedlinburg**

**Prüfung  
des Jahresabschlusses und  
Lageberichts zum 31. Dezember 2013**

**Tischvorlage für die Sitzung des  
Hauptfachausschusses der  
Stadt Quedlinburg  
am 13. August 2014**

K + L Wirtschaftsprüfung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Bahnhofstraße 6 31061 Alfeld

Telefon 05181 / 9106 - 44  
Telefax 05181 / 9106 - 91  
Mobil 0171 / 208 22 88

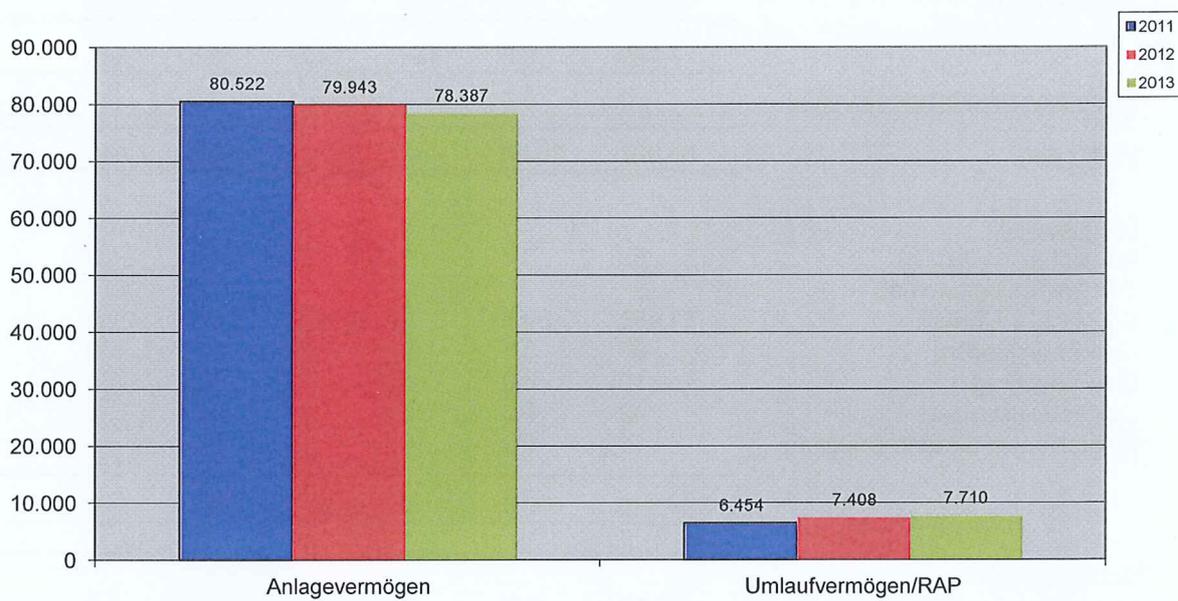
Internet [www.KL-WPGmbH.de](http://www.KL-WPGmbH.de)  
Email [Kanzlei@KL-WPGmbH.de](mailto:Kanzlei@KL-WPGmbH.de)

Inhalt	Seiten
Zahlenmäßige Darstellung der Vermögenslage / Kennzahlen zur Vermögenslage im Dreijahresvergleich	1+4+5+6
Grafik Vermögensentwicklung	2
Grafik Kapitalentwicklung	3
Finanzlage	7
Kapitalflussrechnung mit Kennzahlen	8
Entwicklung der Mietverluste im Mehrjahresvergleich	9
Kennzahlen zur Ertragslage	9
Zahlenmäßige Darstellung der Ertragslage	10+11
Grafik Ergebnisentwicklung	12
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	13
Vergleich der Kennzahlen mit den und dem Branchendurchschnitt des	14
Zahlenmäßige Darstellung der Wirtschaftslage	15+16

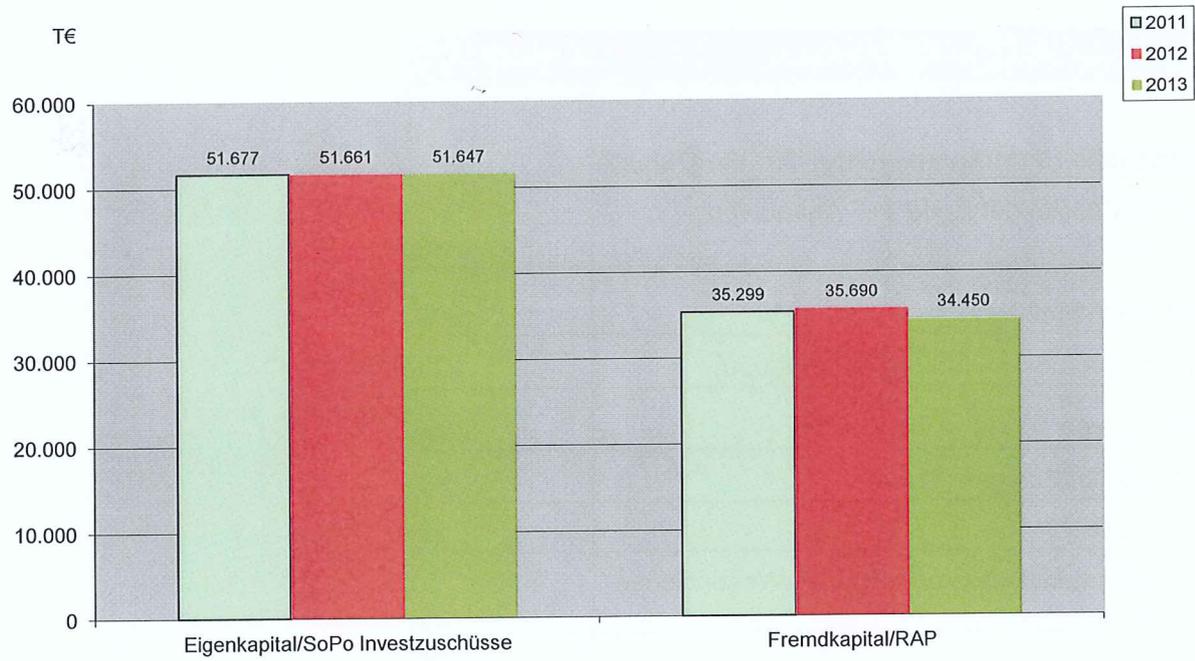
**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH**  
**Quedlinburg**  
**Vermögenslage**

	31.12.2013		Vorjahr		davon		Veränderungen T€
	gesamt T€	%	kurz- fristig T€	gesamt T€	%	kurz- fristig T€	
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle							
Vermögensgegenstände	5	0,0	0	9	0,0	0	-4
Sachanlagen	78.382	91,0	0	79.934	91,5	0	-1.552
Finanzanlagen	0	0,0	0	0	0,0	0	0
	<u>78.387</u>	<u>91,0</u>	<u>0</u>	<u>79.943</u>	<u>91,5</u>	<u>0</u>	<u>-1.556</u>
<u>Umlaufvermögen</u>							
Zum Verkauf bestimmte Grund- stücke und andere Vorräte							
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.022	3,5	3.022	3.020	3,5	3.020	2
flüssige Mittel	1.259	1,5	995	765	0,9	703	494
	<u>3.428</u>	<u>4,0</u>	<u>3.428</u>	<u>3.622</u>	<u>4,1</u>	<u>3.622</u>	<u>-194</u>
	<u>7.709</u>	<u>9,0</u>	<u>7.445</u>	<u>7.407</u>	<u>8,5</u>	<u>7.345</u>	<u>302</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>							
	<u>1</u>	<u>0,0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0,0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>
<u>Vermögen</u>	<u>86.097</u>	<u>100,0</u>	<u>7.446</u>	<u>87.351</u>	<u>100,0</u>	<u>7.346</u>	<u>-1.254</u>
<u>Eigenkapital</u>							
Gezeichnetes Kapital	52	0,1	0	52	0,1	0	0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	51.466	59,8	0	51.466	58,9	0	0
Gewinnrücklagen	69	0,1	0	58	0,1	0	11
Gewinnvortrag	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Jahresüberschuss	48	0,0	0	68	0,1	0	-20
Einstellung in Gewinnrücklagen	-11	0,0	0	-7	0,0	0	-4
	<u>51.624</u>	<u>60,0</u>	<u>0</u>	<u>51.637</u>	<u>59,2</u>	<u>0</u>	<u>-13</u>
<u>Sonderposten für</u>							
Investitionszuschüsse	23	0,0	0	24	0,0	0	-1
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	521	0,6	483	341	0,4	225	180
erhaltene Anzahlungen	3.174	3,7	3.174	3.194	3,6	3.194	-20
Verbindlichkeiten	30.649	35,6	3.183	32.053	36,7	3.242	-1.404
	<u>34.344</u>	<u>39,9</u>	<u>6.840</u>	<u>35.588</u>	<u>40,7</u>	<u>6.661</u>	<u>-1.244</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>							
	<u>106</u>	<u>0,1</u>	<u>106</u>	<u>102</u>	<u>0,1</u>	<u>102</u>	<u>4</u>
<u>Kapital</u>	<u>86.097</u>	<u>100,0</u>	<u>6.946</u>	<u>87.351</u>	<u>100,0</u>	<u>6.763</u>	<u>-1.254</u>

### Vermögensentwicklung



### Kapitalentwicklung



**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH**  
**Quedlinburg**  
**Vermögenslage**

<b>Veränderung Anlagevermögen</b>	<b>T€</b>
Investitionen im Anlagevermögen	1.058
Abgänge Anlagevermögen zu Restbuchwerten (im Wesentlichen Verkauf Frachtstraße 2)	-16
planmäßige Abschreibungen	-1.990
außerplanmäßige Abschreibungen	-1.153
Zuschreibungen	545
	<b>-1.556</b>

<b>Wesentliche Investitionen</b>	<b>T€</b>
<b>nachträgliche Herstellungskosten für die Objekte</b>	
Rosengarten/An der Bode 1+5 Anbau von Balkonen	43
Erwin-Baur-Str.20-24	399
C.-Ritter-Str.2,3/Steinbrücke 17 (Neubau)	274
Weinbergweg 10-16	244
Kastanienhof/Schmale Str. 4-7	46
Steinbrücke 23	29
<b>Übrige</b> (immaterielle VG und BuG im Wesentlichen EDV-Anlage)	23
	<b>1.058</b>

<b>Zuschreibungen</b>	<b>TEUR</b>
Carl-Ritter-Str.2,3/Steinbrücke 17	97
Platz des Friedens 3	14
Gartenstraße 4-5	74
Schmale Straße 4/5	22
Im Wasserwinkel 4	46
Word 1	49
Word 2	33
Word 3	128
Markt 2	82
	<b>545</b>

außerplanmäßige Abschreibungen	TEUR
Dippeplatz 1	40
Grabengasse 9	22
Grabengasse 1,2	79
Grabengasse 8	71
Grabengasse 3,4	73
Grabengasse 10	47
Grabengasse 5	43
Grabengasse 6/7	73
Neuendorf 1-3	255
Gneisenaustraße 18-19a	127
Gartenstraße 9-11	30
Wiperti/ Parkplatz	178
Straße des Friedens 10,12,14	45
Rathenaustraße 10a	38
Wiperti/ Kiosk, Mauer	32
	<b>1.153</b>

Veränderung Kurzfristiges Vermögen	T€
Veränderung der umlegbaren Betriebskosten	2
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände/ RAP (im Wesentlichen Sonstige Forderungen aus Fördermitteln Stadtumbau-Ost und Altschuldenentlastung für Abriss Erwin-Baur-Str./ Theophanostraße insg. T€ 717; im Vorjahr: T€ 320)	494
Verminderung der flüssigen Mittel	-194
	<b>302</b>

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg  
 Quedlinburg  
 Vermögenslage

Veränderung Passiva		
	T€	T€
<b>Veränderungen Eigenkapital</b>		
Jahresüberschuss	48	
Ausschüttung an den Gesellschafter	-61	-13
<b>Veränderung Rückstellungen</b>		
Verbrauch Pensionsrückstellung	-1	
Verbrauch Rückstellung Altersteilzeit	-114	
<b>Veränderung der sonstigen Rückstellungen</b> (im Wesentlichen Zuführung RSt für Abbruchkosten E.-Baur-Str.)	295	180
<b>Veränderung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern</b>		
planmäßige Tilgungen	-1.274	
außerplanmäßige Tilgungen	-182	-1.456
<b>Veränderung der erhaltene Anzahlungen</b>		-20
<b>Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		-27
<b>Veränderung der Verbindlichkeiten aus Vermietung, Betreuungstätigkeit, sonstigen Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten</b>		82
		<b>-1.254</b>

Kennzahlen zur Vermögenslage im Dreijahresvergleich	2013	2012	2011
<b>Eigenkapitalquote in %</b>			
<u>Eigenkapital / Bilanzsumme</u>	60,00	59,10	59,40
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	49,60	49,30	48,30
<b>Eigenkapitalrentabilität in %</b>			
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern / Eigenkapital	0,09	0,13	0,15
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	0,80	1,10	1,90
<b>Gesamtkapitalrentabilität in %</b>			
Jahresüberschuss vor Ertragsteuer + Zinsen / Bilanzsumme	1,74	1,81	1,92
<b>EBITDA in €/qm (WFL)</b>	20,00	20,00	19,00
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	27,00	26,00	27,00
<b>Durchschnittliche Buchwerte Grundstücke (Bauten+Grundstücke) in €/qm (WFL)</b>	441,64	437,36	413,46
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)*	450,00	447,00	442,00
<b>Durchschnittliche Verschuldung</b>			
Dauerfinanzierungsmittel in €/qm (WFL/NFL)	165,66	168,13	162,37
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	220,00	221,00	223,00

## Finanzlage

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile führt zu folgendem Ergebnis:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen
	T€		T€		T€
<b>Finanzmittelbestand</b>					
Flüssige Mittel		3.428		3.622	-194
<b>zuzüglich</b>					
kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände/aktive RAP	996		704		
<b>abzüglich</b>					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel/passive RAP (ohne erhaltene Anzahlungen)	-3.772	-2.776	-3.569	-2.865	89
<b>= Liquidität I Grades (Nettogeldvermögen)</b>		<b>652</b>		<b>757</b>	<b>-105</b>
unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.022		3.020		
erhaltene Anzahlungen	-3.174	-152	-3.194	-174	22
<b>= Liquidität II. Grades</b>		<b>500</b>		<b>583</b>	<b>-83</b>

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

	2013	2012	Veränderungen
	T€	T€	T€
<b>Lang- und mittelfristiger Bereich</b>			
Finanzierungsmittel	79.151	80.588	-1.437
Vermögenswerte	78.651	80.005	-1.354
<b>Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte</b>	<b>500</b>	<b>583</b>	<b>-83</b>
<b>kurzfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	7.446	7.346	100
Finanzierungsmittel	6.946	6.763	183
<b>Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel</b>	<b>500</b>	<b>583</b>	<b>-83</b>

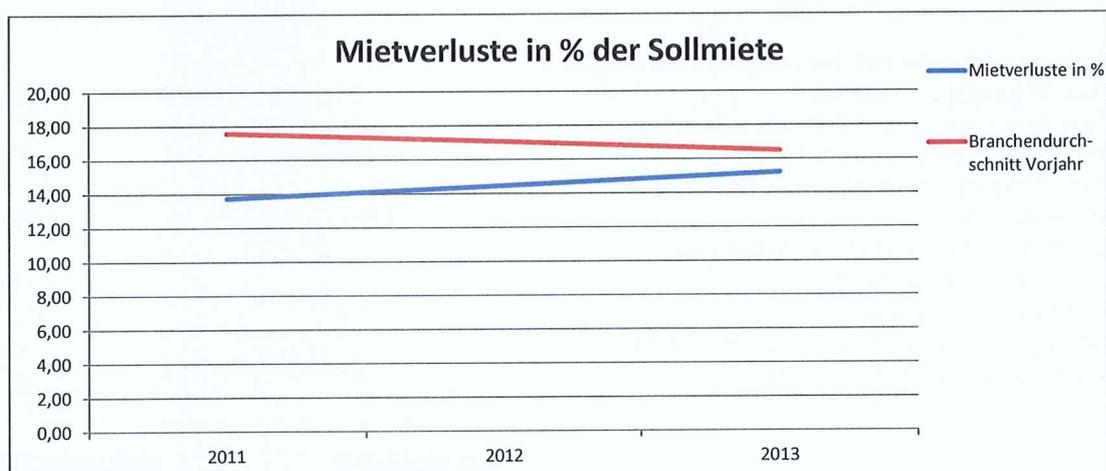
## Kapitalflussrechnung

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	T€	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>48</b>		<b>68</b>	
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens verrechnet mit Zuschreibungen	2.598		2.920	
Entlastung Altkredite gemäß § 6a AHG	-330		-75	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-78		114	
Veränderung des Sonderposten Investitionszulage	-1		-26	
<b>=Cashflow nach DVFA /SG</b>		<b>2.237</b>		<b>3.001</b>
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-34		-150	
Veränderung der unfertigen Leistungen	-2		-203	
Veränderung von erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten	-20		-26	
Veränderung sonstige Aktiva	-163		-184	
Veränderung sonstige Passiva	313	94	567	4
<b>=Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.331</b>		<b>3.005</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		50		224
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-1.058		-2.792
<b>=Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.008</b>		<b>-2.568</b>
Ausschüttungen an Gesellschafter		-61		-83
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		0		800
Einzahlung von Investitionszuschüssen		0		378
planmäßige Tilgungen		-1.274		-964
außerplanmäßige Tilgungen		-182		0
<b>=Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-1.517</b>		<b>131</b>
=Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		-194		568
zzgl Finanzmittelbestand am 01.01.		3.622		3.054
<b>=Finanzmittelbestand am 31.12.</b>		<b>3.428</b>		<b>3.622</b>

Kennzahlen zur Finanzlage im Dreijahresvergleich	2013	2012	2011
<b>Cashflow - Marge in %</b>			
Cashflow / Umsatzerlöse	21,10	27,42	23,65
<b>Tilgungskraft in %</b>			
Cashflow / planmäßige Tilgungen	182,97	311,72	232,71
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	190,00	190,00	190,00
<b>Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Istmiete in % (Zinsdeckung)</b>			
Zinsaufwand / Nettokaltmiete nach Erlösschmälerungen	18,43	19,15	20,02
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	23,60	24,80	27,20
<b>Anteil des Kapitaleinstandes an der Istmiete in %</b>			
Kapitaleinstand / Nettokaltmiete nach Erlösschmälerungen	34,65	31,38	34,06
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	45,20	45,60	47,30

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH  
Quedlinburg

Nachrichtlich:	2013	Verände- rung	2012	Verände- rung	2011
Entwicklung der Mietausfälle	T€		T€		T€
Sollmieten Wohnbauten	8.121	-44	8.165	42	8.123
Mietzuschüsse	6	-11	17	-18	35
sonstige Mieteinnahmen	735	63	672	-2	674
<b>gesamt Sollmieten</b>	<b>8.862</b>	<b>8</b>	<b>8.854</b>	<b>22</b>	<b>8.832</b>
<b>Mietverluste</b>					
Erlösschmälerungen (Sollmieten u. Betriebskosten)	-1.314	-83	-1.231	-71	-1.160
Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen	15	2	13	5	8
Abschreibungen auf Mietforderungen	-51	13	-64	-2	-62
	<b>-1.350</b>	<b>-68</b>	<b>-1.282</b>	<b>-68</b>	<b>-1.214</b>
<b>Mietverluste im Verhältnis zu den Sollmieten</b>	<b>15,23</b>		<b>14,48</b>		<b>13,75</b>
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	16,52		17,08		17,59 (Näherungswert)



weitere Kennzahlen	2013	2012	2011
Leerstandsquote zum Bilanzstichtag in %	21,20	21,90	20,80
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	12,40	12,80	13,20
Fluktuationsrate in %	8,68	9,48	7,31
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	10,40	10,30	10,20
Mietenmultiplikator in %	9,74	9,95	9,76
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)*	9,40	9,60	9,60

## Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg Quedlinburg

### Ertragslage im Zweijahresvergleich

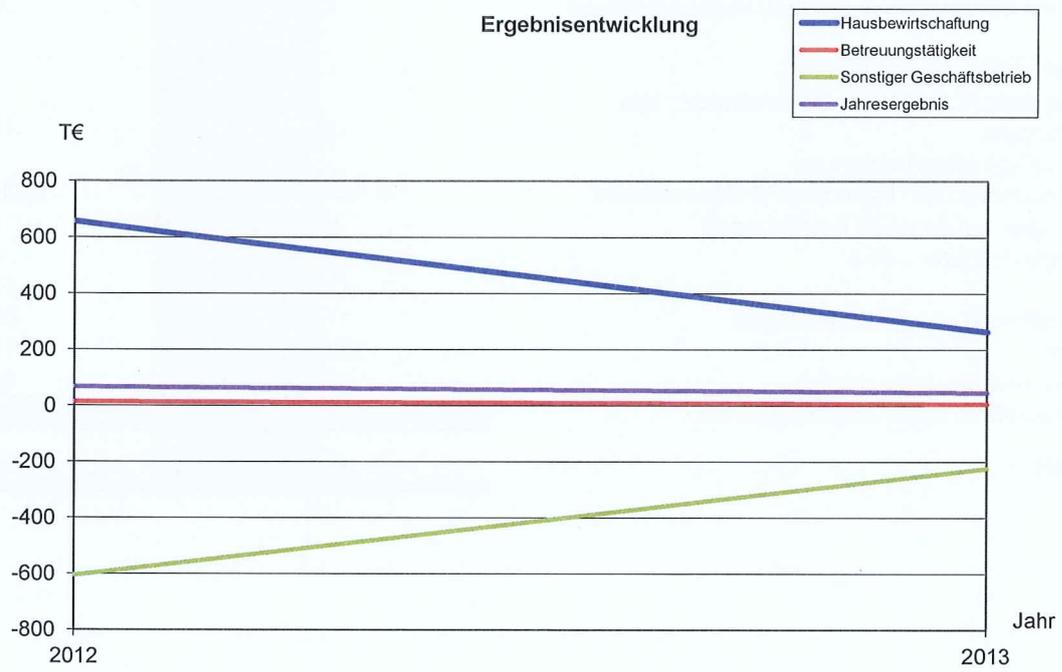
	2013 T€	Ver- änderung T€	2012 T€
<b>1. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</b>			
<b>Umsatzerlöse</b>			
Sollmieten Wohnbauten	8.121	-44	8.165
Sollmieten Geschäfts- und andere Bauten	430	61	369
Erlöse aus Pachteinnahmen und sonstiger Vermietung	305	2	303
Mietzuschüsse	6	-11	17
Erlösschmälerungen	-1.000	-44	-956
	<u>7.862</u>	<u>-36</u>	<u>7.898</u>
<b>Betriebskosten</b>			
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	3.386	190	3.196
Bestandsveränderungen	2	-181	183
Betriebskosten umlagefähig und nichtumlagefähig	-3.327	0	-3.327
Erlösschmälerungen	-314	-39	-275
Grundsteuer	-259	7	-266
	<u>-512</u>	<u>-23</u>	<u>-489</u>
<b>Instandhaltung</b>			
Instandhaltungskosten	-2.188	-442	-1.746
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	70	-99	169
	<u>-2.118</u>	<u>-541</u>	<u>-1.577</u>
<b>Sonstige Erträge und Aufwend. für Hausbewirtschaftung</b>			
Erträge aus Tilgungszuschuss KfW	21	1	20
Erträge aus Abschreibungen Mietforderungen Vorjahre	15	2	13
Personalaufwand Hausbewirtschaftung	-1.180	16	-1.196
planmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen Hausbewirtschaftung	-1.945	45	-1.990
sonstige Aufwendungen Hausbewirtschaftung (Vertriebskosten, Pachtaufwand)	-10	1	-11
Sächliche Verwaltungskosten	-369	68	-437
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	-51	13	-64
Zinsaufwand für Hausbewirtschaftung	-1.448	61	-1.509
	<u>-4.967</u>	<u>206</u>	<u>-5.174</u>
	<b>265</b>	<b>-393</b>	<b>658</b>
<b>2. BETREUUNGSTÄTIGKEIT UND ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit/and. LuL	114	-28	142
Aufwendungen Betreuungstätigkeit (zugeordnete Personalkosten und sächliche Verwaltungsaufwendungen)	-108	19	-127
	<b>6</b>	<b>-9</b>	<b>15</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>271</b>	<b>-402</b>	<b>673</b>

### Ertragslage im Zweijahresvergleich

#### 3. SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB

	2013 T€	Ver- änderung T€	2012 T€
Sonstige betriebliche Erträge			
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	62	43	19
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	35	-131	166
Erträge aus Zuschreibungen	545	180	365
Teilentlastung gemäß § 6a AHG	330	255	75
Fördermittel Stadtumbau-Ost/Abriss	337	278	59
Übrige Erträge aus früheren Jahren	89	88	1
Übrige sonstige betriebliche Erträge aus sonstigen Verkäufen	31	-42	73
Auflösung des Sonderostens für Investitionszuschüsse	0	-1	1
	1	-25	26
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	14	-15
außerplanmäßige Abschreibungen			
- aufgrund nachhaltigem Leerstand/Verkaufsabsicht	-1.153	80	-1.233
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	-5	-5	0
Aufwendungen früherer Jahre	0	8	-8
Spenden	-13	-3	-10
Auf- und Abzinsung von Rückstellungen	-17	12	-29
Abrisskosten	-525	-350	-175
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61	-19	80
<b>Neutrales Ergebnis und Finanzergebnis</b>	<b>-223</b>	<b>382</b>	<b>-605</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>48</b>	<b>-20</b>	<b>68</b>

### Ergebnisentwicklung



**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg  
Quedlinburg**

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2013		2012		
Durchschnittliche Sollmiete für Mietwohnungen und Gewerbe pro Jahr pro qm	<u>Sollmiete pro Jahr</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat (Branchenvergleichszahl Vorjahr)	€ qm	<u>8.551.000</u> 164.661	51,93 4,33 4,48	<u>8.534.000</u> 164.592	51,85 4,32 4,39
Durchschnittliche Erlösschmälerungen für Mietwohn. und Gewerbe pro Jahr pro qm	<u>Erlösschmälerungen pro Jahr</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat (Branchenvergleichszahl Vorjahr)	€ qm	<u>-1.000.000</u> 164.661	-6,07 -0,51 -0,56	<u>-956.000</u> 164.592	-5,81 -0,48 -0,56
Nicht abrechenbare Betriebskosten und Grundsteuern pro Jahr pro qm	<u>Betriebskosten und Grundsteuern</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat	€ qm	<u>-512.000</u> 164.661	-3,11 -0,26 -0,14	<u>-489.000</u> 164.592	-2,97 -0,25 -0,14
Zinsaufwand pro Jahr pro qm	<u>Zinsen für Hausbewirtschaftung</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat (Branchenvergleichszahl Vorjahr)	€ qm	<u>-1.448.000</u> 164.661	-8,79 -0,73 -0,92	<u>-1.509.000</u> 164.592	-9,17 -0,76 -0,95
Abschreibungen planmäßig pro Jahr pro qm	<u>Abschreibungen</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat (Branchenvergleichszahl Vorjahr)	€ qm	<u>-1.945.000</u> 164.661	-11,81 -0,98 -1,00	<u>-1.990.000</u> 164.592	-12,09 -1,01 -0,96
Deckungsbeitrag vor Instandhaltung pro Jahr pro qm		€ qm	<u>3.646.000</u> 164.661	22,14 1,85 1,90	<u>3.590.000</u> 164.592	21,81 1,82 1,74
Instandhaltungskosten (IH+Mod.aufwandswirksam) pro Jahr pro qm	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat (Branchenvergleichszahl Vorjahr) (Branchenvergleichszahl Vorjahr für Jahreswert)	€ qm	<u>-2.188.000</u> 164.661	-13,29 -1,11 -1,00 12,00	<u>-1.746.000</u> 164.592	-10,61 -0,88 -0,92 11,00
Deckungsbeitrag nach Instandhaltung pro Jahr pro qm		€ qm	<u>1.458.000</u> 164.661	8,85 0,74 0,90	<u>1.844.000</u> 164.592	11,20 0,93 0,82
Personalkosten und sächl. Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung pro Jahr pro qm	<u>Personal- u. sächl. Verwaltungskosten</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat (Branchenvergleichszahl Vorjahr)	€ qm	<u>-1.549.000</u> 164.661	-9,41 -0,78 -0,56	<u>-1.633.092</u> 164.592	-9,92 -0,83 -0,57
Sonst. Aufwend. u. Erträge Hausbewirt. (saldiert) pro Jahr pro qm	<u>Sonst. Aufwend. Hausbewirtschaftung</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat (Branchenvergleichszahl Vorjahr)	€ qm	<u>356.000</u> 164.661	2,16 0,18 0,11	<u>447.000</u> 164.592	2,72 0,23 0,10
Jahresergebnis Hausbewirtschaftung pro Jahr pro qm	<u>Jahresergebnis Hausbewirtschaftung</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat (Branchenvergleichszahl Vorjahr)	€ qm	<u>265.000</u> 164.661	1,61 0,13 0,39	<u>657.908</u> 164.592	4,00 0,33 0,41
Tilgungen pro Jahr pro qm	<u>Planmäßige Tilgungen/Jahr</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat (Branchenvergleichszahl Vorjahr)	€ qm	<u>1.274.000</u> 164.661	7,74 0,64 0,85	<u>964.000</u> 164.592	5,86 0,49 0,80
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis HBW vor Instandhaltungen je qm	<u>Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der HBW vor IH</u> Wohn- u. Nutzfläche pro Monat (Branchenvergleichszahl Vorjahr)	€ qm	<u>3.124.000</u> 164.661	18,97 1,58 1,56	<u>3.429.908</u> 164.592	20,84 1,74 1,47
Verschuldungsgrad je qm	<u>Dauerfinanzierungsmittel</u> Wohn- u. Nutzfläche	€ qm	<u>29.374.158</u> 164.661	178,39	<u>30.830.883</u> 164.592	187,32
Durchschnittliche Restlaufzeit der langfristigen Verbindlichkeiten in Jahren	<u>Verschuldungsgrad je qm</u> planm. Tilgung je qm pro Jahr	€ €	<u>178,39</u> 7,74	23,06	<u>187,32</u> 5,86	31,98

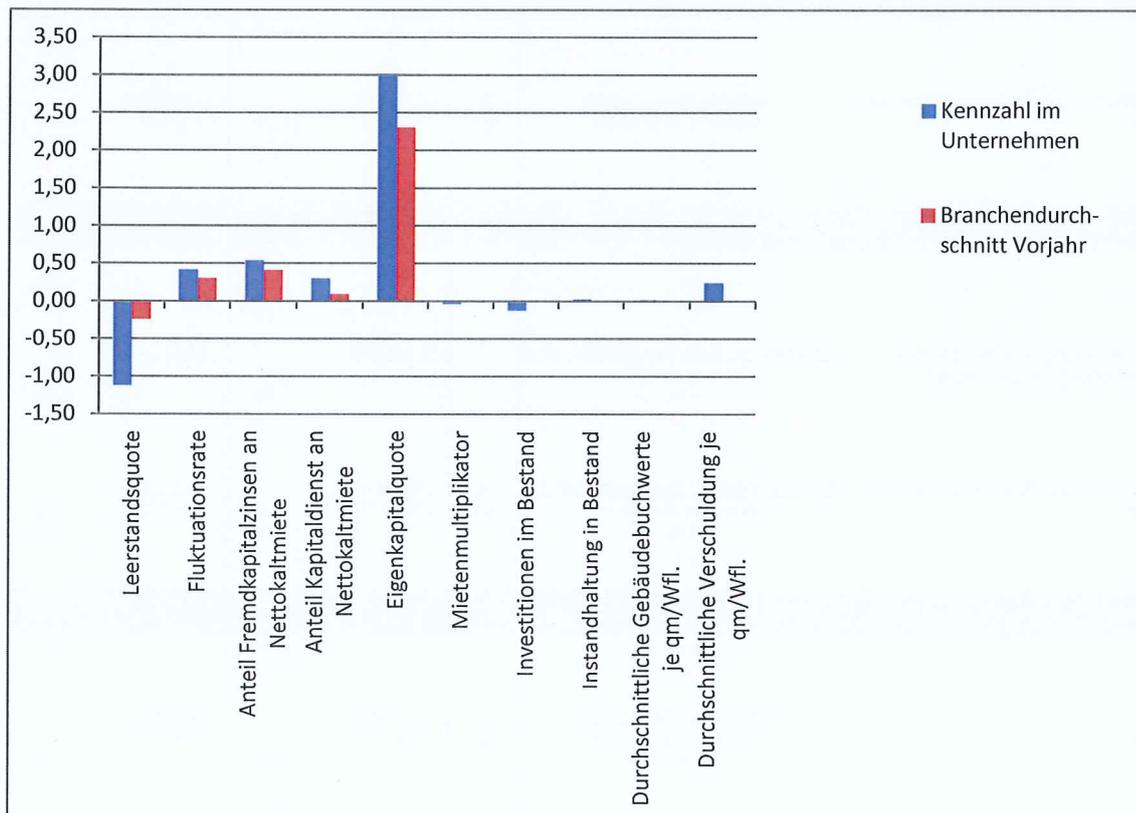
## Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg Quedlinburg

Vergleich der Kennzahlen mit den kritischen Schwellenwerten zur Entwicklungsbeeinträchtigung und dem Branchendurchschnitt des Vorjahres

	Kennzahl im Unternehmen	Branchendurchschnitt Vorjahr		Schwellenwert/ Durchschnitt
Leerstandsquote	21,2%	12,4%	>	10,0%
Fluktuationsrate	8,7%	10,4%	>	15,0%
Anteil Fremdkapitalzinsen an Istmiete	18,4%	23,6%	>	40,0%
Anteil Kapitaldienst an Istmiete	34,7%	45,2%	>	50,0%
Eigenkapitalquote	60,0%	49,6%	<	15,0%
Mietenmultiplikator	9,74	9,40	>	9,40
Investitionen im Bestand IH+Mod. (ohne Neubau)	16,63	19,00	<	19,00
Instandhaltung+Mod. ertragswirksam in Bestand	12,34	12,00	<	12,00
Durchschnittliche Gebäudebuchwerte je qm/Wfl.	441,64	450,00	>	450,00
Durchschnittliche Verschuldung je qm/Wfl.	165,66	220,00	>	220,00

### Stärken/Schwächenprofil

Abweichung in % vom Schwellen- bzw. Durchschnittswert



# Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg Quedlinburg

## Wirtschaftliche Lage im Zweijahresvergleich

### BEWIRTSCHAFTETER BESTAND

	2013	Ver- änderung	2012
	<u>Anzahl</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Anzahl</u>
Wohnungseinheiten - eigener Bestand	3.029	-104	3.133
Gewerbeeinheiten	38	0	38
	<u>qm</u>	<u>qm</u>	<u>qm</u>
Wohnfläche - eigener Bestand	169.154	-6.058	175.212
abzüglich nicht ins Soll gestellter Flächen	-12.657	6.127	-18.784
Gewerbliche Nutzfl.- eigene Geschäftsb.	8.164	0	8.164
	<u>164.661</u>	<u>69</u>	<u>164.592</u>

### VERMÖGENSLAGE

	T€	T€	T€
<b>AKTIVA</b>			
Anlagevermögen			
- Immaterielle Vermögensgegenstände	5	-4	9
- Sachanlagen	78.382	-1.552	79.934
- Finanzanlagen	0	0	0
Umlaufvermögen			
- mittel- und langfristig	264	202	62
- kurzfristig (einschl. aktiv. RAP)	7.446	100	7.346
	<u>86.097</u>	<u>-1.254</u>	<u>87.351</u>
<b>PASSIVA</b>			
Eigenmittel			
- Gezeichnetes Kapital	52	0	52
- Sonderrücklage	51.466	0	51.466
- Gewinnrücklagen	69	11	58
- Jahresergebnis	48	-20	68
- Einstellung in Gewinnrücklagen	-11	-4	-7
	<u>51.624</u>	<u>-13</u>	<u>51.637</u>
Sonderposten für Investitionszuschüsse	23	-1	24
Fremdmittel			
- Rückstellungen			
- mittel- und langfristig	38	-78	116
- kurzfristig	483	258	225
- Verbindlichkeiten und Erhaltene Anzahl.			
- mittel- und langfristig	27.466	-1.345	28.811
- kurzfristig (einschl. passiv. RAP)	6.463	-75	6.538
	<u>86.097</u>	<u>-1.254</u>	<u>87.351</u>

## Wirtschaftliche Lage im Zweijahresvergleich

### FINANZLAGE

	2013	Ver- änderung	2012
	T€	T€	T€
Jahresergebnis	48	-20	68
Abschreibungen/verr. mit Zuschreibungen	2.598	-322	2.920
Entlastung Altkredite gem. § 6a AHG	-330	-255	-75
Veränderung langfr. Rückstellungen	-78	-192	114
Instandhaltung	2.118	541	1.577
Cash flow vor Instandhaltung	<b>4.356</b>	<b>-248</b>	<b>4.604</b>
<u>nachrichtlich:</u>			
Investitionen im Anlagevermögen	1.058	-1.734	2.792
Neukreditaufnahme	0	-800	800
Umfinanzierung/Tilgungen(ohne Entlast. § 6a AHG)	1.456	567	889

### ERTRAGSLAGE

	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung			
- Umsatzerlöse aus Vermietung	7.862	-36	7.898
- Betriebskosten	-512	-23	-489
- Instandhaltung	-2.118	-541	-1.577
- Sonstige Erträge/Aufw. für HBW	-4.967	207	-5.174
- Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	0	0	0
	265	-393	658
Betreuungstätigkeit	6	-9	15
Neutrales Ergebnis und Finanzergebnis	-223	382	-605
<b>JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>48</b>	<b>-20</b>	<b>68</b>

# **Jahresabschluss 2013**

**QTM GmbH**

3. Wirtschaftliche Verhältnisse

3.1. Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2012		31.12.2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
<u>Aktivseite</u>						
Anlagevermögen = langfristiges Vermögen	67	20	64	19	-	3
Vorräte und kurzfristige Forderungen gegen Fremde	197	58	241	73	+	44
flüssige Mittel	74	22	28	8	-	46
<u>kurzfristiges Vermögen</u>	271	80	269	81	-	2
<u>Gesamtvermögen</u>	338	100	333	100	-	5
<u>Passivseite</u>						
Eigenkapital = langfristiges Kapital	36	11	17	5	-	19
kurzfristige Verbindlichkeiten						
- gegenüber Fremden	230	68	227	68	-	3
- gegenüber der Gesell- schafterin	72	21	89	27	+	17
<u>kurzfristiges Kapital</u>	302	89	316	95	+	14
<u>Gesamtkapital</u>	338	100	333	100	-	5

3.2. Ertragslage

	2 0 1 2		2 0 1 3		Veränderungen <sup>1</sup>	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse	807	100	791	100	-	16
Materialaufwand	<u>480</u>	<u>60</u>	<u>493</u>	<u>61</u>	-	<u>13</u>
Rohergebnis	327	40	298	39	-	29
sonstige betriebliche Erträge	<u>26</u>	<u>3</u>	<u>23</u>	<u>1</u>	-	<u>3</u>
	353	43	321	40	-	32
Personalaufwand	281	34	276	34	+	5
Abschreibungen	14	2	14	2		-
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>239</u>	<u>30</u>	<u>211</u>	<u>26</u>	+	<u>28</u>
Geschäftsaufwand	<u>534</u>	- 66	<u>501</u>	- 62	+	33
<u>Betriebsergebnis =</u>						
Ergebnis vor Verlustabdeckung	- 181	- 23	- 180	- 22	+	1
Erträge aus Verlustabdeckung	<u>167</u>	<u>21</u>	<u>161</u>	<u>20</u>	-	<u>6</u>
<u>Jahresfehlbetrag</u>	<u>- 14</u>	<u>- 2</u>	<u>- 19</u>	<u>- 2</u>	-	<u>5</u>

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 19 (i.V. T€ 14) ab. Für diese Entwicklung waren zusammengefasst die folgenden Sachverhalte maßgebend:

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit T€ 791 im Berichtsjahr um zwei Prozent rückläufig. Vermehrten Umsätzen insbesondere aus dem Betrieb der Parkplatz-, Kiosk- und WC-Anlagen Marschlinger Hof standen besonders bei den Kurzreisen auf Grund des langen Winters am Jahresbeginn gesunkene Erträge gegenüber.

Der Anstieg des Materialaufwands um T€ 13 ist insgesamt auf die Übernahme der Durchführung der Adventsveranstaltungen zurückzuführen, die von kostenintensiven Sicherheitsmaßnahmen begleitet war. Das Rohergebnis war infolgedessen um T€ 29 = 6 % auf T€ 298 rückläufig.

<sup>1</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Bilanz

zum 31. Dezember 2013

der

Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH, Quedlinburg

Anlage I/1

	Stand		Stand	
Aktivseite	€	I€	€	I€
31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<b>Passivseite</b>				
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.708,00	1		
II. <u>Sachanlagen</u> andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.946,00	66	25.600,00	26
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. <u>Vorräte</u> Waren	40.231,37	37	37.659,70	37
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. sonstige Vermögensgegenstände	171.141,69 6.125,40	122 32	27.049,70	13
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	27.554,92	74	-18.623,05	-14
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	24.217,47	6	17.586,95	36
	<u>332.924,85</u>	<u>338</u>	<u>332.924,85</u>	<u>338</u>
<b>B. Rückstellungen</b>				
sonstige Rückstellungen			19.700,00	21
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		122	34.079,50	31
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177.267,09	32	134.675,91	127
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin			89.125,50	72
4. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 10.811,04	27.554,92	74	37.756,99	48
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	24.217,47	6	0,00	3
	<u>332.924,85</u>	<u>338</u>	<u>332.924,85</u>	<u>338</u>

Gewinn- und VerlustrechnungderQuedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH, Quedlinburgfür die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	<u>2 0 1 3</u>		<u>2012</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>T€</u>
1. Umsatzerlöse	791.221,26		807
2. sonstige betriebliche Erträge	<u>22.806,69</u>	814.027,95	26
3. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	40.162,06		37
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>452.497,82</u>	492.659,88	443
4. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	221.225,11		227
b) soziale Abgaben	<u>54.829,80</u>	276.054,91	54
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		14.493,74	14
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		210.651,64	239
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	249,57		0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>40,40</u>	<u>209,17</u>	<u>0</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-179.623,05	-181
10. Erträge aus Verlustabdeckung		<u>161.000,00</u>	<u>167</u>
11. Jahresfehlbetrag		<u><u>18.623,05</u></u>	<u><u>14</u></u>

## Lagebericht

der Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH  
für das Geschäftsjahr 2013

### 1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Das Jahr 2013 war das 15. Geschäftsjahr für die Quedlinburg-Tourismus-Marketing (QTM) GmbH. Gegenstand der QTM ist vor allem die Förderung aller Arten von Tätigkeiten des Tourismus, aber auch die Konzeption und Durchführung der Imagewerbung sowie des Stadtmarketings, die Förderung und Durchführung von Veranstaltungen zur Stadtbelebung, und die Mitarbeit in Institutionen und Vereinigungen des Tourismus. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Schwerpunkte gelegt auf die Qualifizierung der Quedlinburg-Information, die Ausweitung des fremdsprachigen Angebotes inkl. einer Verstärkung des Auslandsmarketings, die Verbesserung des Web-Angebotes der Stadt und die Vermarktung des Selketal-Stieges. Einen erheblichen Anteil an der Arbeit nahm auch der Umgang mit dem neu entstandenen Wettbewerb ein, der sich durch die großräumige Baustelle auf dem Markt als sehr schwierig darstellte. Eine besondere Herausforderung war die Vorbereitung und Umsetzung der Angebote zur Adventsstadt, bedingt durch die erhöhten Anforderungen an die Sicherheit sowie die notwendige Übernahme der Rolle als Gesamtveranstalter der Adventsstadt. Ferner stellte der Beschluss des Landesverfassungsgerichtes vom 19.02.13 zur Rücknahme der Eingemeindung von Bad Suderode, Gernrode und Rieder das Unternehmen vor erhebliche Herausforderungen.

2013 war hinsichtlich der Besucherzahlen für das Hauptgebiet der QTM, die Kernstadt, wieder ein erfolgreiches Jahr. Die Zahl der Übernachtungen stieg um 7,4%. Bei den Tagesbesuchern gab es, trotz Baustelle auf dem Markt, vor allem in der zweiten Jahreshälfte deutliche Zuwächse. Das Geschäft der QTM mit ihrer Quedlinburg-Information war in 2013 relativ schwierig. Erstmals seit vielen Jahren gab es insgesamt leichte Umsatzrückgänge. Einerseits ist dies zurückzuführen auf den baubedingt längere Zeit schwierigen Zugang zur Quedlinburg-Information, andererseits gab es durch ein geringeres Geschäft im Bereich Film weniger Zimmervermittlungen. Der Rückgang bei Kurzreisen von 307 T€ auf 288 T€ liegt im Bereich üblicher Schwankungen, zumal auch in Quedlinburg ein sehr langer Winter bis in den Mai hinein weniger Anlass zu Kurzreisen bot. Im Bereich Stadtführungen gibt es zwei Entwicklungen, welche sich im Ergebnis auswirken. Einerseits gab es im Bereich Gruppenführungen einen deutlichen Zuwachs der Anfragen, andererseits haben die Baustelle am Markt und der verschärfte Wettbewerb zu einem Rückgang bei den öffentlichen Führungen geführt, der größer war als der Zuwachs im Gruppenbereich. Teilweise ausgeglichen werden konnte der Rückgang durch eine Verdoppelung der Erlöse mit durch QTM-Mitarbeiter durchgeführten Stadtführungen. Eine deutliche Erlösverbesserung ist ab 2014 zu erwarten. Einerseits wurde eine von den Busunternehmen akzeptierte Lösung bei der Erstellung von Rechnungen für Stadtführungen gefunden hinsichtlich der bisher von der QTM für die Gästeführer getragenen Umsatzsteuer, andererseits wurden das Angebot und die Führungszeiten ab 2014 verändert.

Seit Jahren gehen die Zimmervermittlungsprovisionen bei touristischen Einrichtungen von Städten und Gemeinden stark zurück. Dies liegt an der wachsenden Marktmacht von gewerblichen Hotelreservierungssystemen, wie HRS, Booking.com, Hotel.de u.a. Mit diesen modernen, teuren technischen Systemen können die meisten Stadtmarketingeinrichtungen nicht mithalten. Daher verlieren alle im Bereich der klassischen Zimmerbuchungen an Umsatz. Dass die QTM die erzielten Provisionserlöse aus der Zimmervermittlung in den letzten Jahren dennoch steigern bzw. sehr hoch halten konnte, liegt einerseits an dem stetig ausgeweiteten Eigenveranstaltungsbereich (Kurzreisen) und der Organisationen und Betreuung von Gruppenreisen und Tagungen sowie der verstärkten Zusammenarbeit mit Reiseveranstaltern aus dem In- und Ausland sowie andererseits an einem guten Geschäft mit TV- und Filmproduktionen. Um zukünftig selbst online wieder besser aufgestellt zu sein,

hat die QTM 2013 ein neues EDV-System für Zimmerreservierungen, die Kurtaxbearbeitung und weitere Punkte erworben, welches Ende 2013 ans Netz gegangen ist.

Bedingt durch personelle Veränderungen, die auch mit vorübergehenden, nur durch Honorarkräfte aufzufangende, Lücken verbunden waren, gingen die Personalkosten in 2013 um 5 T€ zurück.

Beim Außenmarketing standen die Themen „UNESCO“ und „Städtetourismus“ im Mittelpunkt, zunehmend aber auch das Thema „Wandern“, bedingt durch die Ausweitung der Angebote zum Selketal-Stieg. Am meisten profitiert Quedlinburg von den Aktivitäten des Vereins „UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V.“ mit der Deutschen Zentrale für Tourismus (DZT). Daher beteiligt sich die QTM an der Vereinsarbeit und stellt konsequent das UNESCO-Label in den Mittelpunkt des Marketings. Aber auch von der Städtekooperation „STADTSPRUNG – Städte zwischen Harz und Elbe“ profitiert Quedlinburg und beteiligt sich daher intensiv an dieser Kooperation.

Das wichtigste Marketinginstrument für Quedlinburg ist die gemeinsam von der Stadt und der QTM getragene Internetpräsentation. Heute laden sich viele Besucher dort die Informationen herunter, die sie für einen Besuch benötigen, so dass parallel die Zahl der Prospektanfragen jahrelang abnahm. Auch 2013 hat die QTM an einer Verbesserung des Angebotes gearbeitet. Problematisch ist die Situation im fremdsprachigen Bereich, da hier eine Aktualisierung dringend geboten ist. Eine bereits vereinbarte Tätigkeit musste wieder zurückgestellt werden, da die vorgesehene Kraft durch anderweitige berufliche Tätigkeiten ausgefallen ist. Eine deutlich gewonnene Akzeptanz verzeichnet die Facebook-Präsenz der QTM, ebenso wie der eigene Youtube-Kanal.

Die QTM war direkt oder in Kooperation mit Partnern durch Prospekte auf fast 50 Messen, Workshops und Stadtfesten präsent. Insertionen wurden konzentriert auf Fachpublikationen wie Materialien der Investitions- & Marketing Sachsen-Anhalt GmbH (IMG), der DZT und des Harzer Tourismusverbandes (HTV) sowie auf Broschüren zur Information bereits angereister Gäste im Harzbereich.

Im Bereich Stadtmarketing hat die QTM zum siebenten Mal den Weihnachtsmarkt veranstaltet. In 2013 konnte die QTM erstmals den neu gestalteten Markt hierfür nutzen. Dabei kamen parallel höhere Sicherheitsanforderungen zum Tragen, was auch dazu geführt hat, dass weniger Stände aufgebaut werden konnten. Leider stiegen auch die Kosten für die Elektroinstallation deutlich an. Der neue Standaufbau sowie die Gestaltung kamen bei den Besuchern sehr gut an, wie viele Reaktionen belegen.

Die QTM vertrat die Interessen Quedlinburgs im Verein „UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V.“, im HTV, bei der IMG, in der neuen Hanse sowie bei der DZT. Die 2006 auf Initiative von Naumburg und Quedlinburg gegründete ARGE von Städten in Sachsen-Anhalt „STADTSPRUNG – Städte zwischen Harz und Elbe“ arbeitet weiterhin erfolgreich. 2007 mit dem Landestourismuspreis ausgezeichnet, hat das Land STADTSPRUNG in 2013 in einer Größenordnung von rund 30.000 € gefördert, und damit 50% mehr als zuvor. Hierfür wurden Marketingaktivitäten von IMG und Stadtsprung gemeinsam abgestimmt.

Nach der Anerkennung als Erholungsort im November 2008 und der Einführung einer Kurtaxe zum 01.04.2009 wurde die QTM per Leistungsvertrag mit der Einziehung, Abrechnung und Weiterleitung der Einnahmen an die Stadtkasse beauftragt. In diesem Zusammenhang hat die QTM bei begründetem Verdacht Stichprobenkontrollen in mehreren Beherbergungsbetrieben durchgeführt. Diese Prüfungen, die wachsende Anerkennung für die Notwendigkeit der Kurtaxe sowie gestiegene Übernachtungszahlen haben dazu geführt, dass die Einnahmen aus der Kurtaxe für die Stadt in 2013 auf über 400 T€ gesteigert werden konnten.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Betriebe > 9 Betten) hat sich bundesweit 2013 die Zahl der Übernachtungen um 1,2% auf 412 Mio. erhöht. Dies lag an der wachsenden Nachfrage der Deutschen nach Inlandszielen für ihren Urlaub sowie Besuchen aus dem Ausland. Für Sachsen-Anhalt hat das Statistische Landesamt ein Minus von 3% bei den Übernachtungen auf 7,13 Mio. ermittelt. Bedingt durch Rücknahme der Integration der Ortsteile Bad Suderode, Gernrode und Rieder durch das Landesverfassungsgericht wird hier nur auf die Kernstadt Quedlinburg eingegangen. Für diese lag das Wachstum mit 7,4% außerordentlich hoch. Insgesamt konnten hier 226.455 Übernachtungen (2012: 210.807) verzeichnet werden. Erfreulich ist der nochmalige Anstieg der schon überdurchschnittlichen Auslastung der Betriebe, die nun bei ca. 50% liegt, in der Kategorie Hotel sogar bei ca. 60%. Immer mehr Übernachtungsanfragen konnten nicht mehr in Quedlinburg realisiert werden, da die hiesigen Kapazitäten ausgebucht waren. Diese Tendenz verstärkt sich 2014.

## **2. Darstellung der Lage**

### 2.1. Vermögenslage

Infolge des Jahresfehlbetrages ist die Eigenkapitalquote von 11% auf 5% zurückgegangen. Das langfristige Vermögen ist zu 83% gleichfristig finanziert.

### 2.2. Die Finanzlage der Gesellschaft

Die um 6 T€ niedrigeren Mittelzuführungen der Stadt von T€ 161 reichten nicht aus, um daraus den Mittelabfluss aus der operativen sowie der Investitionstätigkeit vollständig zu finanzieren. Für die durch die kurzfristige Übernahme der Rolle als Gesamtveranstalter für die Wochenenden mit ‚Advent in den Höfen‘ fielen zusätzlich Sicherheitskosten in Höhe von ca. 14 T€ an. Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren bestehenden Zahlenverpflichtungen nachkommen.

### 2.3. Ertragslage

Die Umsatzerlöse der QTM haben für das Jahr 2013 T€ 791 betragen. Sie lagen damit erstmals leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Dabei haben sich vor allem die gesunkenen Erlöse in den Bereichen Kurzreisen, Stadtführungen und Zimmervermittlungen ausgewirkt.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresverlust von T€ 19 (Vorjahr Verlust von T€ 14,1) zu verzeichnen. Der Verlust soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr weist die Gesellschaft weiterhin ein negatives Betriebsergebnis in Höhe von 180 T€ (i.V. T€ 181) aus. Gleichwohl konnte das operative Ergebnis durch vorübergehend niedrigere Ausgaben im Bereich der sonstigen Aufwendungen verbessert werden, so dass vor allem der o.g. ungeplante Sondereffekt zusätzliche Sicherheitskosten mit T€ 14 belastend wirkte. Unter den oben geschilderten besonderen Bedingungen des Jahres 2013 liegt das Ergebnis deutlich besser als 2012. Eine deutliche Verbesserung des Betriebsergebnisses ist mit dem derzeitigen Aufgabenspektrum der Gesellschaft nur noch begrenzt zu erreichen.

## **3. Hinweise auf Risiken der künftigen Entwicklung**

Der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft wird auf absehbare Zeit keine vollständige Eigenfinanzierung erwirtschaften können. Ein Fortbestand der Gesellschaft ist daher nur möglich, wenn die nicht durch Einnahmen gedeckten Aufwendungen durch Verlustzuweisungen entsprechend des Gesellschaftsvertrages ausgeglichen werden. Die Mindereinnahmen aus der 2008 um T€ 41 verringerten Verlustzuweisung der Stadt wurden in 2013 nur zum Teil ausgeglichen. Die Positionen, in denen nennenswerte Reduzierungen möglich sind, liegen

bei Personal und Marketing. Nach deutlichen Zurückführungen in den letzten Jahren sind weitere Senkungen der städtischen Verlustzuweisungen nun nur noch sehr begrenzt aufzufangen. Die möglichen Kostenreduzierungen sind weitgehend ausgereizt. Im Gegenteil war kurzfristig eine deutliche Verbesserung der Bezahlung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erreichen, da es sonst kaum noch möglich gewesen wäre, die guten Mitarbeiter zu halten. Zu lange war die QTM schon abgekoppelt von den tariflichen Veränderungen der letzten Jahre. Insbesondere der in der Tourismusbranche meist übliche TVöD liegt inzwischen sehr weit über den derzeit gezahlten Gehältern im Unternehmen. Hier hat es durch den Beschluss des Wirtschaftsplanes 2014 mit der Erhöhung der Verlustzuweisung eine deutliche Veränderung gegeben. Weiterhin sind Zuwächse bei den Umsatzerlösen möglich, z.B. bei Tagungen, Gruppen und Kurzreisen sowie ggf. weiteren Aufgabenfeldern. Ein wesentlicher Schlüssel könnte in der endgültigen Integration der Orte Bad Suderode und Gernrode in die Stadt Quedlinburg, und damit auch in die touristische Arbeit der QTM, liegen.

#### 4. Sonstige Angaben

Mit dem Abschluss der Baumaßnahme Markt kann nun erst in 2014 der neue Standort der Quedlinburg-Information mit seinen Vorzügen gegenüber dem alten Standort voll zum Tragen kommen. Das neue barrierefreie Ladenlokal in vernünftiger Größe, auch mit sonst guten logistischen Voraussetzungen, profitiert vor allem von den großen Schaufenstern, durch welche erstmals Verkaufswaren gut präsentiert werden können.

Zum 01. Dezember 2012 hat die QTM von der Stadt den Betrieb des Kioskes mit WC-Anlage auf dem Parkplatz Marschlinger Hof übernommen, inkl. einer Mitarbeiterin (§ 613a). Die Vertragsbedingungen, welche vorher ein anderes, privates Unternehmen weitgehend auch hatte, ermöglichen der QTM unter normalen Bedingungen die Erwirtschaftung eines Überschusses. Bedingt durch den krankheitsbedingten Ausfall der übernommenen Kraft ab dem 03. Januar 2013 bis hin zur vorläufigen Arbeitsunfähigkeit im August 2013 musste mit mehreren, personellen Provisorien gearbeitet werden, so dass der eingeplante Überschuss aus dieser Übernahme erst in 2014 voll zum Tragen kommt.

Im Geschäftsjahr 2014 wird mit einem leicht positiven Ergebnis gerechnet. Neben absehbaren Erlössteigerungen (Stadtführungen, Tagungen, WC-Betrieb) tragen hierzu vor allem die Erhöhung der Verlustzuweisung zu Gunsten höherer Gehälter bei sowie ein erst im April 2014 geschlossener Vertrag zur Bewirtschaftung der Tourist-Informationen in den Ortsteilen Bad Suderode. Bei der Integration der neuen Ortsteile sieht der Geschäftsführer mittelfristig erhebliche Synergieeffekte, und damit auch wirtschaftliche Vorteile für die Gesellschaft. Dazu bedarf es aber eines intensiven Diskussionsprozesses in Bad Suderode und Gernrode, wo nach dem Hin und Her mit der Gemeindereform die Stimmung für Quedlinburg insgesamt wenig positiv ist.

#### 5. Nachtragsbericht

Den Fortbestand des Unternehmens gefährdende Entwicklungen haben sich nach Ablauf des Berichtsjahres nicht ergeben.

Quedlinburg, im Mai 2014

  
.....  
Thomas Bracht (Geschäftsführer)  
Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH

### Anlage 3 zur BV-StRQ/057/14

#### **Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates der Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH einschließlich der Stellungnahme des Aufsichtsrates zur Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses, dem Lagebericht sowie der Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2013**

Der Aufsichtsrat der Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH hat seine ihm obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2013 nach Gesetz sowie Gesellschaftsvertrag auf der Grundlage seiner Geschäftsordnung wahrgenommen sowie die Geschäftsführung überwacht und beratend begleitet. Die Einbindung des Aufsichtsrates in den Entscheidungsprozess der Geschäftsführung war sachgerecht.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 4 Sitzungen abgehalten. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch schriftliche und mündliche Berichte sowie durch Vorlagen über die wirtschaftliche Lage und die aktuellen Schwerpunktaufgaben durch die Geschäftsführung während des Geschäftsjahres 2013 unterrichten lassen. Entsprechende Niederschriften über die Sitzungen des Aufsichtsrates wurden erstellt.

Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich war, wurden überprüft und mit der Geschäftsführung erörtert. Notwendige Beschlüsse zur Korrektur der Planunterlagen und zur Umsetzung der aktuellen Wirtschaftsplanung des Unternehmens wurden durch den Aufsichtsrat gefasst. Darüber hinaus wurde dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen Anlässen durch die Geschäftsleitung berichtet.

Im Mittelpunkt der Tätigkeit stand neben der Einflussnahme auf die erfolgreiche Durchführung des Wirtschaftsplanes 2013 auch die weitere Profilierung und Stärkung der Wirtschaftskraft des Unternehmens sowie die Vorbereitung entsprechender Beschlussvorlagen für die Gesellschafterversammlung.

In seiner Sitzung vom 28.10.2014 beschloss der Aufsichtsrat, den Vertrag mit dem derzeitigen Geschäftsführer für den Zeitraum vom 01.01.15 bis zum 31.12.19 fortzusetzen.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 wurde von der Dr. Röhricht – Dr. Schillen oHG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft ZNL Bielefeld geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer der Gesellschaft hat in der Sitzung des Aufsichtsrates am 23.06.2014 die Ergebnisse des geprüften Jahresabschlusses 2013 ausführlich erläutert.

Der Aufsichtsrat hat die Ergebnisse des geprüften Jahresabschlusses 2013 in seiner Sitzung am 23.06.2014 ausführlich erörtert. Weiterhin wurde der von der Geschäftsführung vorgelegte Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 in der vorgenannten Sitzung des Aufsichtsrates behandelt.

Im Ergebnis seiner abschließenden Prüfung und unter Berücksichtigung der aktuellen Berichterstattung des Geschäftsführers beschloss der Aufsichtsrat den von der Geschäftsführung aufgestellten und von der Dr. Röhricht – Dr. Schillen oHG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft abschließend geprüften Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013. Er erhebt keine Einwände dagegen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 festzustellen.

Gleichzeitig empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung zur Verlustabdeckung in die Gesellschaft einen Betrag von 161.000,00 € einzulegen. Darüber hinaus wird empfohlen den ermittelten Bilanzverlust in Höhe von 18.623,05 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung der Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH, dem alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.

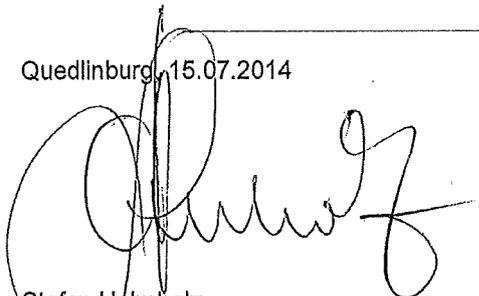
Zur Verbesserung der Eigenkapitalausstattung und zur Substanzerhaltung der Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH empfahl der Aufsichtsrat dem Stadtrat, den Oberbürgermeister zu beauftragen, in der Gesellschafterversammlung der Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH zu beschließen, die Kapitalrücklage um 20.000,00 € aufzustocken. Auf diese Weise wird die Eigenkapitalbasis verdoppelt und das Stammkapital wäre wieder uneingeschränkt vorhanden.

Mit dem 01. Dezember 2013 schied Frau StR Dietlinde Röhricht aus dem Aufsichtsrat aus. Die Neubesetzung erfolgte im Januar 2014.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH den Dank für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2013 aus.

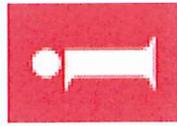
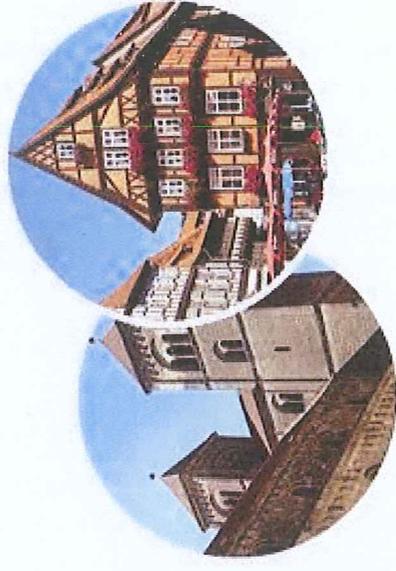
---

Quedlinburg, 15.07.2014



Stefan Helmholz  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
der Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH

DR. RÖHRICHT - DR. SCHILLEN



Quedlinburg-Tourismus-Marketing GmbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Sitzung Haupt- und Finanzausschuss am 13. August 2014

WP/StB Stephan Cebulla

Mündliche Berichterstattung durch den Abschlussprüfer (IDW PS 470)

Jahresabschluss

- >> Auftrag und Prüfung
- >> Rechtliche und wirtschaftliche Besonderheiten des Geschäftsjahres
- >> Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft
- >> Wesentliche Prüfungsaussagen und bedeutsame Feststellungen
- >> Prüfungsergebnis





1. Auftrag und Prüfung

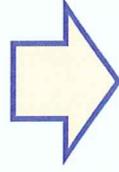
Prüfung der Ordnungsmäßigkeit von:

Rechnungslegung: **§ 317 HGB**

- => Buchführung
- => Jahresabschluss
- => Lagebericht

Geschäftsführung: **§ 53 HGrG**

- => Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
- => Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse
- => Fragenkatalog nach IDW PS 720



Einhaltung von gesetzlichen Regelungen einschl. Satzung



## 2. Rechtliche und wirtschaftliche Besonderheiten des Geschäftsjahres

Jahresfehlbetrag = - € 18.623,05 (i.V. - € 14.114,91)

- >> Ausweitung der Geschäftstätigkeit: Gesamtveranstalter der Adventsstadt
- >> Leistungsvertrag mit der Stadt (Kurtaxe) führte zur Erhebung von Kurtax-Einnahmen von über T€ 400
- >> Jahresergebnis (ungeplant) belastet durch Sicherheitskonzept für die Adventsstadt
- >> Umsatzerlöse insgesamt um T€ 16 auf T€ 791 vermindert, vor allem weniger Pauschalangebote
- >> Umsatzerlöse Weihnachtsmarkt bei T€ 93 (i.V. T€ 96)
- >> Zuschuss Stadt von T€ 167 auf T€ 161 reduziert
- >> Anstieg der Übernachtungen = 7,4 % (Kernstadt) => weiter **überdurchschnittlich!**
- >> Chancen/Risiken: > Vergütung der Mitarbeiter  
> Integration Bad Suderode/Gernrode



3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft  
Ertragslage (1)

	2009	2010	2011	2012	2013
	I€	I€	I€	I€	I€
Verlust vor Verlustausgleich	171	165	146	181	180
Verlustausgleich der Stadt	167	167	167	167	161
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-4</b>	<b>+2</b>	<b>+21</b>	<b>-14</b>	<b>-19</b>
Eigenkapital - Stand 31.12.	27	29	50	36	17
<b>Aufwandsdeckung in %</b>	<b>78</b>	<b>80</b>	<b>84</b>	<b>82</b>	<b>82</b>
Nächtigungen	181.847	183.652	199.238	210.807	226.455
Ankünfte	86.298	88.491	92.685	98.646	106.373
Verweildauer in Tagen	2,11	2,08	2,15	2,14	2,13



3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft  
Ertragslage (2)

	2009	2010	2011	2012	2013
	I€	I€	I€	I€	I€
Umsatzerlöse	591	665	733	807	791
Materialaufwand	361	415	446	480	493
<b>Rohergebnis</b>	<b>230</b>	<b>250</b>	<b>287</b>	<b>327</b>	<b>298</b>
sonstige Erträge	18	17	20	26	23
Personalaufwand	255	257	255	281	276
Abschreibungen, sonstiger Aufwand	164	175	198	253	225
Geschäftsaufwand	419	432	453	560	501
<b>Betriebsverlust</b>	<b>171</b>	<b>165</b>	<b>146</b>	<b>181</b>	<b>180</b>
Verlustausgleich Stadt	167	167	167	167	161
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-4</b>	<b>+2</b>	<b>+21</b>	<b>-14</b>	<b>-19</b>



3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft (4)  
Vermögens- und Finanzlage

A k t i v e	2 0 1 2		2 0 1 3		Veränderungen I€
	I€	%	I€	%	
Anlagevermögen = <u>langfristiges Vermögen</u>	67	20	64	19	-3
kurzfristiges Vermögen	271	80	269	81	-2
<u>Gesamtvermögen</u>	338	100	333	100	-5

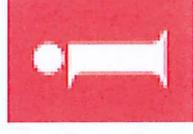
>> langfristig: Investitionen von T€ 12, Abschreibungen T€ 15

P a s s i v e	2 0 1 2		2 0 1 3		Veränderungen I€
	I€	%	I€	%	
Eigenkapital = <u>langfristiges Kapital</u>	36	11	17	5	-19
kurzfristiges Kapital	302	89	316	95	14
<u>Gesamtkapital</u>	338	100	333	100	-5

>> langfristig: Ausweis des Jahresfehlbetrages, Hinweis: Unterbilanz bei T€ 13 (§ 49 Abs. 3 GmbHG)  
 >> kurzfristig: v.a. noch abzuführende Beträge aus der Erhebung der Kurtaxe

4. Wesentliche Prüfungsaussagen und bedeutsame Feststellungen  
Rechnungslegung

- Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen sind ordnungsgemäß
- Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften
- Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den Erkenntnissen aus der Jahresabschlussprüfung
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse ohne Beanstandungen



5. Prüfungsergebnis

=> uneingeschränkter Bestätigungsvermerk !

