

Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2008

Vorwort des Bürgermeisters

Zum siebenten Mal in Folge legt die Verwaltung ihren Bericht zur jährlichen Information der Ratsmitglieder und interessierten Bürgerinnen und Bürger vor. Mit der Veröffentlichung kommt die Stadt Heidenau zugleich ihrer Informationspflicht gem. § 99 SächsGemO nach.

Der Bericht eröffnet einen Gesamtüberblick über die Beteiligungen der Stadt Heidenau an rechtlich selbständigen Unternehmen des privaten Rechts. Weiterhin sind die Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden als Körperschaften des öffentlichen Rechts dargestellt. Diese erstellen jeweils einen eigenen Beteiligungsbericht, der als Anlage zum Bericht der Stadt beigefügt ist.

Die im Beteiligungsportfolio der Stadt Heidenau abgebildeten Unternehmen verstehen sich als Dienstleister vor allem für die Bürgerinnen und Bürger sowie Industrie- und Gewerbekunden unserer Stadt als auch der Region.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Beteiligungsunternehmen möchte ich an dieser Stelle für Ihre engagierte Arbeit im Geschäftsjahr 2008 danken.

Heidenau, im November 2009

Michael Jacobs
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	II-III
Abkürzungsverzeichnis	IV
Formelverzeichnis	V
1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen gemäß § 99 Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO	1
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick	
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau	6
2.2 Organigramm der Mitgliedschaft der Stadt Heidenau in Zweckverbänden	7
2.3 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Zweckverbände, in denen die Stadt Heidenau Mitglied ist	7
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden	8
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform	9
4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	9
4.1.1 Beteiligungsübersicht	9
4.1.2 Finanzbeziehungen	9
4.1.3 Organe	10
4.1.4 Sonstige Angaben	10
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	10
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	11
4.1.7 Lagebericht	11
4.1.8 Bilanz	17
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	18
4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH	19
4.2.1 Beteiligungsübersicht	19
4.2.2 Finanzbeziehungen	19
4.2.3 Organe	19
4.2.4 Sonstige Angaben	20
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	20
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	20
4.2.7 Lagebericht	21
4.2.8 Bilanz	23
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	23

	<u>Seite</u>
4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	24
4.3.1 Beteiligungsübersicht	24
4.3.2 Finanzbeziehungen	24
4.3.3 Organe	25
4.3.4 Sonstige Angaben	25
4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	25
4.3.6 Lagebericht	26
4.3.7 Bilanz	28
4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung	28
4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	29
4.4.1 Beteiligungsübersicht	29
4.4.2 Finanzbeziehungen	29
4.4.3 Organe	29
4.4.4 Sonstige Angaben	30
4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	30
4.4.6 Lagebericht	31
4.4.7 Bilanz	33
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung	33

Anlagen

1. Zweckverband Energie Ostsachsen
2. Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz
3. Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut
Dresden

Abkürzungsverzeichnis

AV	=	Anlagevermögen
dbU	=	Dienstbegleitende Unterweisung
DLG	=	WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH
DMBilG	=	DM-Bilanzierungsgesetz
EDV	=	Elektronische Datenverarbeitung
ENSO	=	Energie Sachsen Ost AG
EK	=	Eigenkapital
FABük	=	Facharbeiter für Bürokommunikation
FGG	=	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
GE	=	Gewerbeeinheiten
HPB	=	Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH
JA	=	Jahresabschluss
KAV	=	Kommunaler Arbeitgeberverband
KfW	=	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KonTraG	=	Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich
SächsGemO	=	Sächsische Gemeindeordnung
SächsKomZG	=	Sächsisches Gesetz über Kommunale Zusammenarbeit
SächsWG	=	Sächsisches Wassergesetz
SKSD	=	Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden
TDH	=	Technische Dienste Heidenau GmbH
TvöD	=	Tarifvertrag öffentlicher Dienst
VSWU	=	Verband Sächsischer Wohnungsunternehmen
WE	=	Wohneinheiten
WVH	=	Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
ZVEO	=	Zweckverband Energie Ostsachsen
ZWVW	=	Zweckverband Wasserversorgung

Formelverzeichnis

Arbeitsproduktivität	=	$\frac{\text{Umsatz}}{\text{Personalkosten}}$		
Effektivverschuldung	=	$\text{Verbindlichkeiten} - \text{Umlaufvermögen}$		
Eigenkapitalquote in %	=	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	X	100
Eigenkapitalreichweite	=	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Jahresfehlbetrag}}$		
Eigenkapitalrendite in %	=	$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Eigenkapital}}$	X	100
Fremdkapitalquote in %	=	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	X	100
Gesamtkapitalrendite	=	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	X	100
Investitionsdeckung in %	=	$\frac{\text{Abschreibung}}{\text{Investitionen ins Anlagevermögen}}$	X	100
kurzfristige Liquidität in %	=	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{kurzfristige Verbindlichkeiten}}$	X	100
Pro-Kopf-Umsatz	=	$\frac{\text{Umsatz}}{\text{Mitarbeiteranzahl}}$		
Vermögensstruktur in %	=	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtkapital}}$	X	100

1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen gemäß § 99 Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO

Mitgliedschaften in Zweckverbänden

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2008 Mitglied in drei Zweckverbänden. Die Mitgliedschaft der Stadt in den Zweckverbänden ist im Organigramm unter Punkt 2.2 dargestellt. Die Zweckverbände erstellen als Körperschaft öffentlichen Rechts jeweils einen eigenen Beteiligungsbericht. Diese Berichte sind als Anlage zum Bericht der Stadt beigelegt.

Beteiligungen an Unternehmen in privater Rechtsform

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2008 an der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (**WVH**) unmittelbar und an der Technische Dienste Heidenau GmbH (**TDH**), der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (**DLG**) und der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (**HPB**) mittelbar beteiligt.

Das Verfahren zur Gesamtvollstreckung der ABS Gesellschaft zur Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung Industrieregion Pirna / Heidenau mbH wurde im Jahr 2006 eingestellt. Die Gesellschaft wurde am 10. Juli 2008 wegen Vermögenslosigkeit vom Amtsgericht Dresden im Handelsregister gelöscht. Damit ist der Vorgang abgeschlossen und auch die Beteiligung der Stadt Heidenau erloschen. Es erfolgt nunmehr keine weitere Darstellung im Bericht der Stadt.

Geschäftsentwicklung der WVH-Unternehmen im Jahr 2008

Bereits zum 1. Januar 2006 trat im Unternehmensverbund der WVH eine Änderung der Organisation in Kraft. In Folge dieser Umstrukturierung sind alle Mitarbeiter der WVH von der DLG übernommen worden.

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Die im Jahr 2006 wesentlich ausgeweiteten Geschäfte der DLG wurden im Jahr 2008 auf gleichem Niveau fortgeführt. Es werden Hausmeisterleistungen, Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung für die WVH und die HPB erbracht.

Seit dem 1. Januar 1999 besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit dem Gesellschafter WVH. Die Gesellschaft entwickelt sich sowohl ertrags- als auch liquiditätsseitig stabil. Die Gewinnabführung an die WVH betrug im Berichtsjahr 123,9 TEUR (Vorjahr 2007: 132,3 TEUR).

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Alle erforderlichen Arbeiten für die HPB werden ebenfalls auf dem Wege der Geschäftsbesorgung durch die DLG abgewickelt.

Die beiden Gewerbeobjekte, welche durch den Unternehmensverbund selbst genutzt werden, wurden im Rahmen der Umstrukturierung durch die HPB erworben. Die HPB hatte im Geschäftsjahr 2007 mit dem Erwerb einer weiteren, gemischt genutzten Immobilie (ehemaliges Postgrundstück) ihre Geschäftstätigkeit erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB im Jahr 2008 weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 25,3 TEUR aus. Hauptursache dafür ist die erforderliche außerplanmäßige Abschreibung eines zur Veräußerung vorgesehenen Grundstückes in Höhe des erwarteten Buchverlustes (109 TEUR). Aufgrund des mittlerweile bekannten Umfangs des Erfordernisses der Sanierung von Altlasten stellt der Verkauf des Grundstückes an die Stadt Heidenau für die Gesellschaft sicher eine günstige Variante dar. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nicht zu verzeichnen.

Technische Dienste Heidenau GmbH

Auf die TDH hatte die Umstrukturierung der Unternehmen keine Auswirkungen. Sie ist weiterhin eine selbstständige Tochtergesellschaft der WVH mit eigenem Personal (9 Arbeitnehmer und ein Geschäftsführer).

Die TDH erzeugt, verteilt und übergibt Fernwärme an kommunale, genossenschaftliche, private und gewerbliche Abnehmer.

Service rund um die Uhr, rationeller Energieeinsatz und Optimierung der Abnahme beim Kunden gehören dabei zum Leitbild des Unternehmens. Zur Weiterentwicklung als Dienstleister werden in Synergie stehende Geschäftsfelder, wie Betriebsführung und Arbeiten an Versorgungssystemen mit Druckluft, ausgeführt.

Der im Rahmen des Betriebsführungsvertrages „Albert-Schwarz-Bad“ auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau von der TDH aufgestellte und von der Stadtverwaltung bestätigte Wirtschaftsplan wurde eingehalten.

Der zweite Bauabschnitt zur Sanierung des Freibades im Auftrag der Stadt Heidenau endete mit der Eröffnung am 18. Mai 2008. Der neue Eingangs-, Sanitär- und Umkleidebereich wurde von den Gästen des Bades gut angenommen.

Im Wesentlichen durch günstigere Einkaufskonditionen und Einsparungen infolge technischer Maßnahmen konnte die Technische Dienste Heidenau GmbH ein ähnliches Ergebnis, wie im Vorjahr 2007 erwirtschaften. Der Jahresüberschuss beträgt 169 TEUR (Vorjahr 165 TEUR). Entsprechend dem Wirtschaftsplan ist auch für das Jahr 2009 mit einem positiven Ergebnis von ca. 141 TEUR nach Steuern zu rechnen.

Unternehmensverbund WVH

Der Schwerpunkt der Arbeiten der Gesellschaften war auch im Geschäftsjahr 2008 auf weitere Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Wohnungsmarkt in Dresden stabilisiert sich auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt zunehmend. Davon wird in den nächsten Jahren auch das Dresdner Umland, zu dem auch Heidenau gehört, partizipieren. Dieser Entwicklungstrend lässt sich gegenwärtig noch nicht quantifizieren, so dass das Unternehmen zunächst weiter von der langfristig prognostizierten Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung für Heidenau ausgeht.

Die Gesellschaft konzentrierte sich weiter auf Instandhaltung, Instandsetzung und Fortsetzung der Modernisierungsarbeiten in bereits teilmodernisierten Anlagen. Im Geschäftsjahr verringerte sich die Anzahl der Wohneinheiten durch Rückbau von 2443 auf 2406. Mit diesen Maßnahmen konnte der durchschnittliche Leerstand gegenüber dem Vorjahr von 14,7 % auf 12,7 % verringert werden.

Zur Mieterbindung bzw. Mieterneugewinnung engagieren sich die Gesellschaften intensiv am kulturellen und gesellschaftlichen Leben der Stadt und unterstützen die Maßnahmen im Rahmen der Aktion „Familienfreundliche Gemeinde“ sowie der Stadtentwicklung im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt“. Mit ihren Aktivitäten bereichern die Unternehmen in Zusammenarbeit mit den Vereinen das Leben in der Stadt Heidenau.

Vermögenslage

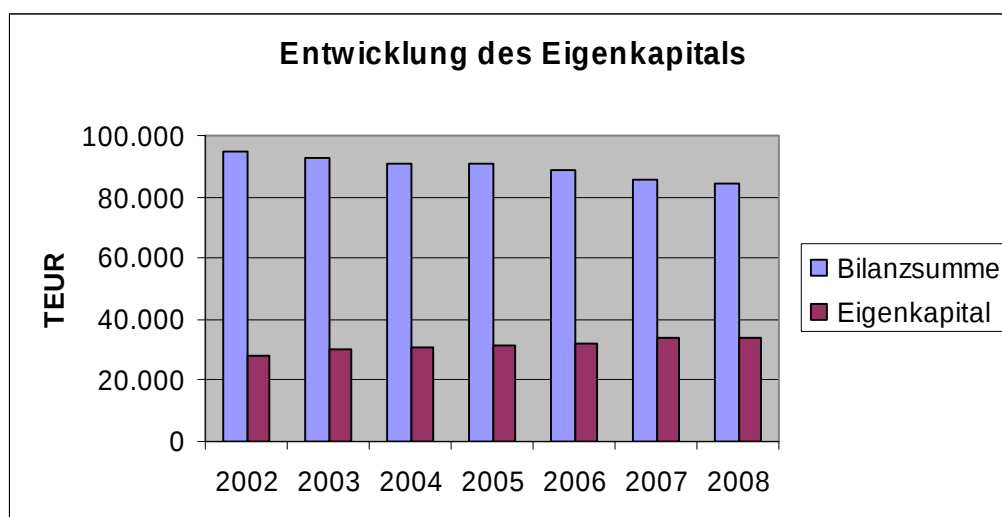
Zum Ende des Geschäftsjahres 2008 betrug die Bilanzsumme im Unternehmensverbund der WVH in der Konzernbetrachtung 84.243 TEUR (Vorjahr 2007: 85.753 TEUR).

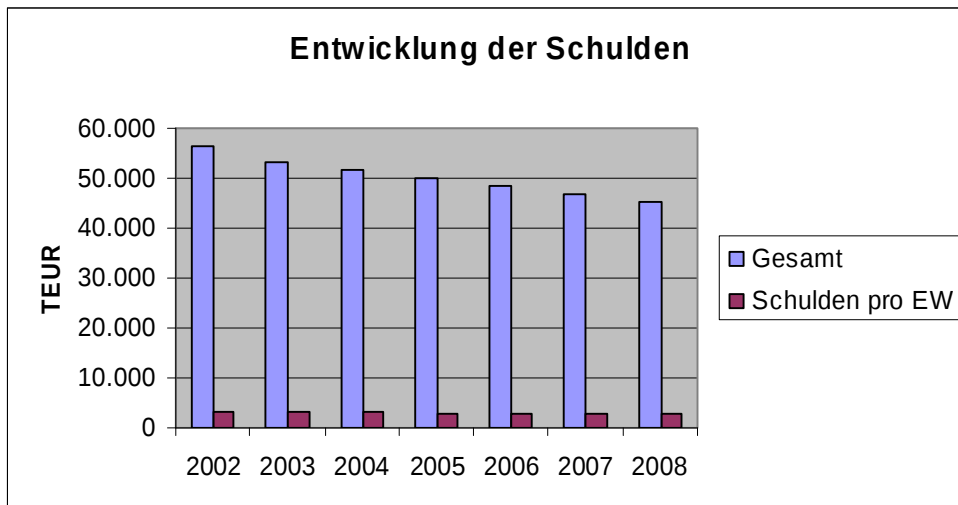
Beträge in TEUR

Aktiva		2008		2007	
A.	Anlagevermögen	76.817	91,19%	77.194	90,02%
B.	Umlaufvermögen	5.732	6,80%	6.730	7,85%
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	75	0,09%	103	0,12%
D.	Sonderverlustkonto	1.619	1,92%	1.726	2,01%
<u>Summe Aktiva</u>		<u>84.243</u>	100,00%	<u>85.753</u>	100,00%
Passiva					
A.	Eigenkapital	34.103	40,48%	33.802	39,42%
B.	Sonderposten	1.010	1,20%	1.118	1,30%
C.	Rückstellungen	2.560	3,04%	2.756	3,21%
D.	Verbindlichkeiten	46.567	55,28%	48.074	56,06%
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,004%	3	0,003%
<u>Summe Passiva</u>		<u>84.243</u>	100,00%	<u>85.753</u>	100,00%

Im Geschäftsjahr 2008 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2008 noch 1.247,0 TEUR (Vorjahr 2007: 1.303,8 TEUR).

Die Eigenkapitalquote der WVH hat sich im Jahr 2008 weiter verbessert. Die Eigenkapitalquote beträgt nach Bereinigung der Bilanzsumme um das Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG 41,5 % (Vorjahr 2007: 40,5 %).





Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2008 wurde im Unternehmensverbund ein Überschuss von 301 TEUR (Vorjahr 360 TEUR) erwirtschaftet.

Es erfolgte keine Gewinnausschüttung an die Stadt, da die weitere Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt schwer einzuschätzen ist und daher Reserven in der Gesellschaft benötigt werden.

Von den erwirtschafteten Überschüssen wurden 169 TEUR zur Deckung der Verluste aus Vorjahren und 157 TEUR zur Erhöhung des Bilanzgewinns verwendet. Bei der HPB entstand ein Verlust in Höhe von 25 TEUR.

Damit konnte die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe weiter stabilisiert werden.

Die Umsatzerlöse von 12,014 Mio. EUR (Vorjahr 2007: 12,417 Mio. EUR) beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 9,542 Mio. EUR (Vorjahr 2007: 9,479 Mio. EUR).

Bei der TDH haben sich die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. EUR auf 2,9 Mio. EUR erhöht.

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 1,74 Mio. EUR sind vergleichbar mit den Werten im Vorjahr (1,78 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2008 mit 4,75 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht erhöht (2007: 4,69 EUR je m²).

Die WVH hat insgesamt 2,859 Mio. EUR in die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden investiert, davon entfielen 1,334 Mio. EUR auf den Aufwandsbereich und 1,525 Mio. EUR auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 49 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmensverbund (DLG und TDH) beschäftigt (Vorjahr 2007: 52). Der Personalaufwand lag bei 1,63 Mio. EUR (Vorjahr 2007: 1,7 Mio. EUR).

Die Unternehmen konnten ihre Zinsaufwendungen aufgrund der geleisteten Tilgungen und Umschuldungen weiter reduzieren.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2009

Auch im Geschäftsjahr 2009 liegt der Schwerpunkt der Arbeit der WVH in der Reduzierung des Leerstandes. Die größte investive Baumaßnahme ist der Einbau von Aufzügen im Hartmut-Fiedler-Ring 18-20.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsjahren 2009 und 2010 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG und TDH ist 2009 und 2010 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Die HPB erlitt 2008 durch außerplanmäßige Abschreibungen im Zusammenhang mit der Notwendigkeit von Altlastensanierungen einen Verlust von 25 TEUR, wird jedoch ab 2009 wieder in die Gewinnzone zurückkehren.

Durch die bereits in den Vorjahren eingeleiteten Maßnahmen betrug der Leerstand zum 30.06.2009 12,81 % (Vorjahr 14,74 %) aller Wohnobjekte im Bestand der WVH.

Eine Bezuschussung durch die Stadt Heidenau wird im Haushaltsjahr 2009 nicht notwendig. Neue Bürgschaften müssen durch die Stadt ebenfalls nicht übernommen werden.

Überarbeitung des Unternehmenskonzeptes des Verbundes der WVH-Gruppe

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat sich zuletzt im Jahr 2005 vor der Umstrukturierung der WVH-Gruppe mit dem Unternehmenskonzept beschäftigt.

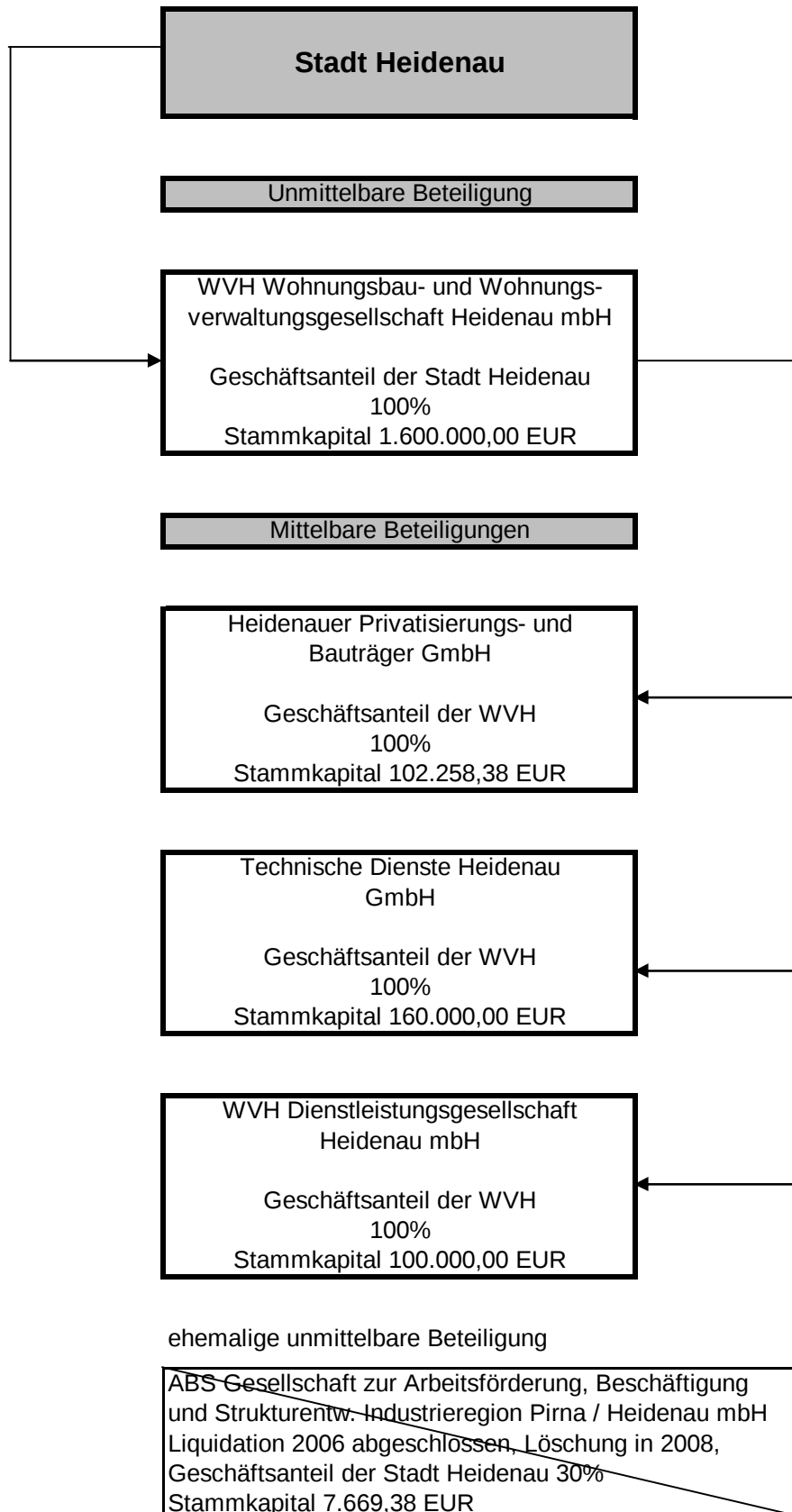
Der im April 2008 vorgelegte Entwurf des langfristigen Unternehmenskonzeptes des WVH-Verbundes ist bestrebt, sich dem zunehmenden demographischen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in Sachsen und der Stadt Heidenau zu stellen.

Ausgehend von einer im Jahr 2008 übergebenen Aufgabenstellung der Stadt Heidenau an die WVH wird an einer weiteren Qualifizierung des Entwurfes des Konzeptes gearbeitet. Dazu wurde mittlerweile eine Arbeitsgruppe gebildet, die mit Vertretern des Unternehmens, des Gesellschafters und externen Sachverständigen besetzt ist

Bis zur Bestätigung des überarbeiteten Unternehmenskonzeptes durch den Stadtrat bedarf es noch weiterer Abstimmungen zwischen Unternehmen und Gesellschafter.

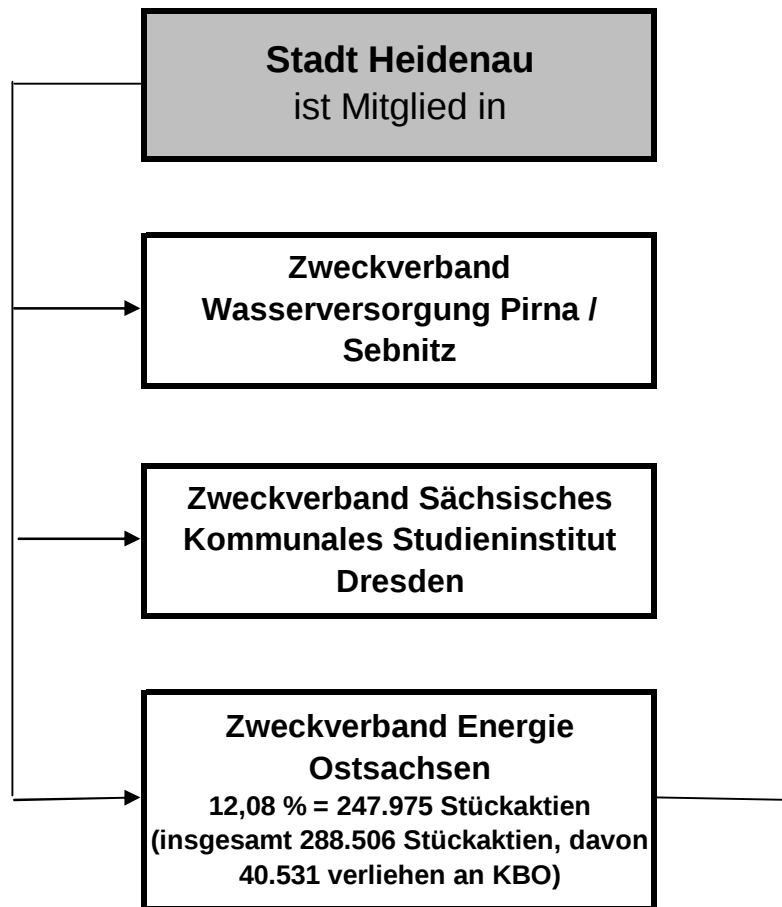
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2008

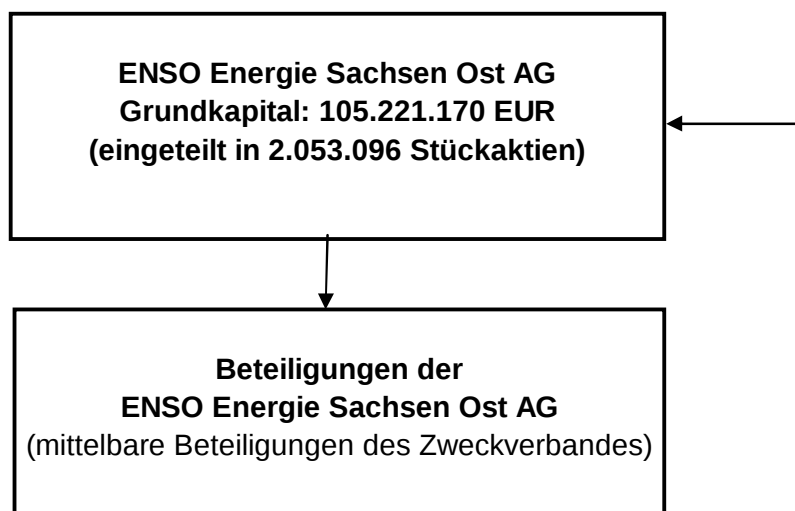


2.2 Organigramm der Mitgliedschaft der Stadt Heidenau in Zweckverbänden

Stand: 31.12.2008



2.3 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Zweckverbände, in denen die Stadt Heidenau Mitglied ist



3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden

Beträge in TEUR

Name der Gesellschaft, des Zweckverbandes	Gewinnabführung an Haushalt			Verlustabdeckung u. sonst. Zuschüsse aus Haushalt			Bürgschaften u. sonst. Gewährleistungen der Stadt			Umlage		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006	2008	2007	2006	2008	2007	2006
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsge- sellschaft mbH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Technische Dienste Heidenau GmbH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.247,0	1.303,8	1.360,0	0,0	0,0	0,0
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH bis 08.12.05 Hausmeisterdienste Heidenau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Energie Ostsachsen	391,3	391,3	391,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	1,2	1,2

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform

4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2008

Stammkapital:	1.600.000,00 EUR
Beteiligung der Stadt Heidenau:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	26.06.1992
Eintragung HRB-Nr.:	6951
am:	02.12.1992
	letzter Veränderungsnachweis vom 15. Dezember 2005
Sitz der Gesellschaft:	Dresdner Str. 15 01809 Heidenau

Unternehmensgegenstand:

- Bewirtschaftung, Verwaltung, Betreuung und Errichtung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, insbesondere Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und Eigenheime
- Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer
- Berücksichtigung sozialer Belange bei der Bereitstellung von Mietwohnungen
- Übernahme anfallender Aufgaben im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur
- Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken sowie Ausgabe von Erbbaurechten
- Bereitstellung von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen
- Vermittlung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, gewerblichen Räumen, Wohnräume und Darlehn
- Berechtigung andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen
- Betreibung sonstiger Geschäfte, sofern sie dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

4.1.2 Finanzbeziehungen

Leistungen der WVH an die Stadt Heidenau	in TEUR
Gewinnabführungen	0,0
Leistungen der Stadt Heidenau an die WVH	
Verlustabdeckung	0,0
Sonstige Zuschüsse*	0,0
Übernommene Bürgschaften / sonstige Gewährleistungen	0,0
Sonstige Vergünstigungen	0,0

*z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.1.3 Organe

Geschäftsführerin:	Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani
Aufsichtsrat:	Herr Michael Jacobs (Bürgermeister, Vorsitzender) Herr Reno König (Stadtrat, stellvertretender Vorsitzender) Frau Sandra Pieper (vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.) Herr Harald Tölle (Ostsächsische Sparkasse Dresden) Herr Michael Schürer (Stadtrat) Herr Mirko Tillack (Stadtrat) Herr Steffen Wolf (Stadtrat)
Gesellschafterversammlung:	Herr Michael Jacobs (Bürgermeister)

4.1.4 Sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2008:	BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Anzahl der Mitarbeiter:	keine

4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2006	Ist 2007	Ist 2008	Plan 2008
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	133	114	111	86
Vermögensstruktur (%)	89	90	91	90
Fremdkapitalquote (%)	61	60	58	58
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	39	40	41	40
Eigenkapitalreichweite	--	--	--	--
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	40.627	40.145	39.701	39.573
Kurzfristige Liquidität (%)	308	283	247	257
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	0,4	0,4	0,5	0,0
Gesamtkapitalrendite (%)	3,0	3,0	3,1	2,9
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität	--	--	--	--

4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

		2008	2007	2006	2005	2004
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.406	2.443	2.527	2.598	2.615
Gewerbereinheiten	Anzahl	31	32	32	53	57
Durchschnittl. Leerstand	%	12,7	14,7	16,2	16,7	15,8
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/m²	4,65	4,55	4,56	4,36	4,28
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/m²	0,81	0,94	0,82	0,86	0,78
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	9.487	9.444	9.463	9.636	9.584
Verkaufstätigkeit	TEUR	265	898	224	107	418
Verwaltung	TEUR	0	0	0	124	100
Jahresergebnis	TEUR	157	132	116	23	321
Bilanzsumme	TEUR	80.253	81.470	82.671	84.478	85.871
Eigenkapitalquote	%	41,5	40,5	39,6	38,4	37,4

4.1.7 Lagebericht

Geschäftsentwicklung 2008

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2008 – 2018, das gegenwärtig nochmals überarbeitet wird und dem Gesellschafter zur Bestätigung vorgelegt werden wird.

Der darin festgelegte Kernbestand der Grundstücke, der aktiv bewirtschaftet wird, beinhaltet:

im Wohngebiet Heidenau-Mügeln	749 WE	mit 14,42 %	Leerstand (108 WE) zum 31.12.2008
im Wohngebiet Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	mit 8,13 %	Leerstand (36 WE) zum 31.12.2008
im Wohngebiet Waldstraße	162 WE	mit 3,09 %	Leerstand (5 WE) zum 31.12.2008
im sanierten Altbaubestand	856 WE	mit 4,79 %	Leerstand (41 WE) zum 31.12.2008
im Neubau (Betreutes Wohnen)	61 WE	mit 0,00 %	Leerstand (0 WE) zum 31.12.2008

gesamt	2.271 WE	mit 8,37 %	Leerstand (190 WE) zum 31.12.2008
--------	----------	------------	-----------------------------------

Zum Kernbestand gehören außerdem 19 Gewerbeeinheiten mit 5,00 % Leerstand (1 GE).

Im Kernbestand wurden im Geschäftsjahr 24, insgesamt 108 WE, rückgebaut. Damit ist der geplante Rückbau im Wohngebiet Waldstraße abgeschlossen.

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2008 (135 Wohnungen und 12 Gewerbe) sind entsprechend Unternehmenskonzept und Stadtentwicklungskonzept 22 Wohnungen und 3 Gewerbe zum Abriss und 99 Wohnungen und 7 Gewerbe zum Verkauf in den Jahren bis 2013 vorgesehen. Zu zwei Restitutionsobjekten (14 WE und 2 GE) ist nach endgültiger Restitutionsentscheidung über die weitere Verwendung zu befinden.

Ein hoher Leerstand von 85,93 % (Vorjahr 87,07 %) in diesem unsanierten Bestand wurde in Kauf genommen. Eine Sanierung dieser Objekte würde erhebliche Aufwendungen erfordern, die für das Unternehmen wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Sie ist deshalb nicht vorgesehen.

In den Jahren 2002 bis 2008 wurden bereits 163 Wohnungen sowie 11 Gewerbe in unsanierten Altbauten abgerissen, nachdem Förderbescheide vorlagen.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2008 (Vorjahr):

2.367	(2.404)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 14)
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
31	(32)	eigene gewerbliche Einheiten (davon mit Restitution 2)

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Markt in Dresden stabilisiert sich auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt zunehmend. Davon wird in den nächsten Jahren auch das Dresdner Umland, zu dem auch Heidenau gehört, partizipieren. Dieser Entwicklungstrend lässt sich gegenwärtig noch nicht quantifizieren, sodass das Unternehmen zunächst weiter von der langfristig prognostizierten Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung für Heidenau ausgeht.

Es waren umfangreiche Aktivitäten zur Sicherung eines hohen Vermietungsstandes insbesondere in den modernisierten Wohnanlagen erforderlich, um das hauptsächliche Risiko für das Unternehmen, die Entwicklung des Leerstandes in unternehmenseigenen Mietwohnungen, zu begrenzen. Daher konzentrierte sich die Bautätigkeit der Gesellschaft auf Instandhaltung, Instandsetzung und Fortsetzung der Modernisierungsarbeiten in bereits teilmodernisierten Anlagen.

Aus der regelmäßigen Überwachung der Entwicklung des Leerstandes werden laufend Schwerpunkte für die Öffentlichkeitsarbeit und Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit im aktiv bewirtschafteten Bestand abgeleitet. Dies findet sowohl in Werbemaßnahmen als auch in der mittelfristigen Planung der Gesellschaft seinen Niederschlag. Durch Ausstattungsverbesserung der Wohnungen werden attraktive Vermietungsangebote geschaffen.

Die Gesellschaft engagiert sich intensiv auf dem Gebiet der Stadtentwicklung mit dem Ziel der Entwicklung eines lebenswerten Umfeldes, besonders für Familien, was auch der Verbesserung der Vermietersituation dient.

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2008 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,75 €/m² (Vorjahr 4,69 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,12 €/m² (Vorjahr 4,08 €/m²) im Plattenbau-gebiet Mügeln, 5,11 €/m² (Vorjahr 5,03 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,16 €/m² (Vorjahr 4,72 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,38 €/m² (Vorjahr 8,36 €/m²) erzielt. Im unsanierten Altbaubestand betragen die durchschnittlichen Mieten 2,53 €/m² (Vorjahr 2,49 €/m²).

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2008 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,04 €/m² (Vorjahr 3,91 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei rund 256 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 249 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand ohne Betreutes Wohnen.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.859 T€ aufgewendet. Davon wurden 1.525 T€ aktiviert. Die schrittweise Sanierung von 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd (2009 mit ersten Aufzugeinbauten) wird weitergeführt. Die Gesellschaft hat kein Personal.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung des Vermögens der Gesellschaft um 1.217 T€, bezogen auf die um das Sonderverlustkonto bereinigte Bilanzsumme. Die Verringerung des Anlagevermögens (168 T€) ergibt sich hauptsächlich aus den planmäßigen (1.683 T€) und außerplanmäßigen (23 T€) Abschreibungen. Dem stehen lediglich Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen, von 1.542 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (1.753 T€) sanken auf Grund der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr um 110 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt nach Bereinigung der Bilanzsumme um das Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG 41,5 % (Vorjahr 40,5 %).

Die Gesellschaft reduzierte die Sanierung im Altbaubereich und konzentriert sich auf Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit von Wohnungen in sanierten und teilsanierten Beständen.

Hierbei entsteht ein hoher Anteil nicht aktivierbarer Kosten bzw. ist die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung nur sehr begrenzt möglich.

Das Eigenkapital von insgesamt 34.634 T€, die lang- und mittelfristigen Rückstellungen (1.537 T€) und das mittel- und langfristige Fremdkapital (42.461 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 108 %.

Für alle bekannten Rückgabeansprüche wurde eine 100%ige Rückstellung zum Ausgleich der Bewertung im Anlagevermögen gebildet. Für andere rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (4.055 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (2.922 T€) vollständig ab.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.605 T€ enthält, die in 2009 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2009 beglichen. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 T€ zur Verfügung.

Im Berichtsjahr und in der Folgezeit war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit gegeben.

Die Mieteinnahmen (6.601 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.534 T€) leicht. Das resultiert aus Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierungen. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 64,1 % (Vorjahr 59,5 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

- Betriebskostenabrechnung
- Grundstücksverkäufe
- Zinserträge
- Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft mbH, Heidenau

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im Wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (526 T€). Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (122 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 210 T€. Dabei wirken als Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes außerplanmäßige Abschreibungen wegen des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (23 T€). Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 157 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 1.869 T€ bei 1.706 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2006	2007	2008	Plan 2008
Investitionsdeckung	%	133	114	111	86
Vermögensstruktur	%	89	90	91	90
Fremdkapitalquote	%	61	60	58	58
Eigenkapitalquote	%	39	40	41	40
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	40.627	40.145	39.701	39.573
Kurzfristige Liquidität	%	308	283	247	257
Eigenkapitalrendite	%	0,4	0,4	0,5	0,0
Gesamtkapitalrendite	%	3,0	3,0	3,1	2,9
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--

Ausblick auf den Geschäftsverlauf 2009

Zum 01.01.2006 wurden im Unternehmensverbund der Gesellschaft wesentliche Umstrukturierungen vorgenommen. Um die steuerlichen Möglichkeiten der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 bis 4 GewStG nutzen zu können, wurden alle Nebengeschäfte an Tochterunternehmen verlagert. Das Personal ging an die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH über. Zwei Gewerbeobjekte wurden an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH verkauft. In der WVH verblieb die Bewirtschaftung der eigenen überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Immobilien.

Für den Abriss/Rückbau von Wohnungen erging von der KfW ein Bescheid zur zusätzlichen Altschuldenentlastung in Höhe von 1.036 T€. Davon konnten bereits 957 T€ abgerufen werden.

Der Gesellschafter bestätigte nach Behandlung im Aufsichtsrat im November 2005 das überarbeitete langfristige Unternehmenskonzept bis 2015, womit klare Zielrichtungen für die zukünftige Entwicklung abgesteckt wurden. Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung.

Beschlossene Förderprogramme zum Abriss/Rückbau von nicht mehr vermietbaren Wohnungen wurden unter Beachtung des vom Stadtrat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Heidenau einbezogen. Außerdem sind die Auswirkungen der Umstrukturierung für den Zeitraum eingeflossen. Gegenwärtig wird dieses Unternehmenskonzept unter Berücksichtigung der Erfahrungen und veränderten Bedingungen für die Zukunft für die Jahre 2009 – 2019 fortgeschrieben.

Beschlossene Rückbaumaßnahmen wurden in 2008 mit dem Wohnblock Rosa-Luxemburg-Straße 12/14/16/18 abgeschlossen.

Entscheidend für die Ertragslage der Gesellschaft in der Zukunft bleibt neben der Entwicklung des Leerstandes die Entwicklung der Höhe der Wohnungsmieten.

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gem. § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) im Kernbestand möglich. Die sich daraus ergebende Miete liegt je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,61 und 7,41 €/m² Wohnfläche.

Die Gesellschaft orientiert darauf, die Neuaufnahme von Krediten auszuschließen und Sanierungen mit Eigenmitteln vorzunehmen. Die Bemühungen um die Sicherung einer langfristigen Anschlussfinanzierung nach Auslauf von Zinsbindungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen werden fortgesetzt. So wurden bereits die Mehrzahl der Darlehen unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus umgeschuldet bzw. mit Forwarddarlehen als Anschlussfinanzierungen nach Auslauf der Zinsbindungsfrist in der Regel mit 10-jährigem Festzins teilweise bis zum Jahr 2020 zinsgünstig vereinbart.

Im Ergebnis wurde bereits ein geringerer Zinsaufwand für die Zukunft gesichert, als er noch im Unternehmenskonzept angenommen wurde. Derivate Finanzinstrumente nutzte die Gesellschaft nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsjahren 2009 und 2010 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG und TDH ist 2009 und 2010 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH erlitt 2008 durch außerplanmäßige Abschreibungen im Zusammenhang mit der Notwendigkeit von Altlastensanierungen einen Verlust von 25 T€, wird jedoch ab 2009 wieder in die Gewinnzone zurückkehren.

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens.

Insbesondere werden aus den regelmäßigen Leerstandsanalysen Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes abgeleitet, wie Intensivierung bzw. spezielle Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, Differenzierung der Vereinbarung der Miethöhe bei Neuvermietung, Instandsetzung von unsanierten Wohnungen vor Neuvermietung, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit in den Wohngebieten und Verschönerung der Wohngebiete sowie Einflussnahme auf die Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen der Mieter.

Besonderes Augenmerk legt die Gesellschaft auf die Integration von Spätaussiedlern in das gesellschaftliche Leben der Stadt, um so der Entstehung von sozialen Spannungen vorzubeugen.

Zur laufenden Steuerung der wirtschaftlichen Ergebnisse werden von der verwendeten Software angebotene Controllinginstrumente ausgestaltet und damit strenge Kontrollen der Einhaltung der Instandhaltungsbudgets beginnend bei der Auftragsvergabe sowie die regelmäßige Überwachung der Einhaltung der geplanten Verwaltungskosten durchgeführt. Ein be-

stehendes straffes System zur Beitreibung von Mietrückständen wurde ergänzt durch ein System der Analyse der Mietrückstände. Es wird intensiv Einfluss auf die Beitreibung von Mietrückständen genommen. Die Beitreibung von Forderungen aus vorliegenden Titeln wurde nach erfolglosen Vollstreckungsbemühungen an Inkassounternehmen übertragen. Ein umfassendes Analysesystem wurde als Voraussetzung zur bewussten Beeinflussung des wesentlichsten Bestandteils der Betriebskosten – der Heizkosten – geschaffen. Damit konnten gezielt technische Maßnahmen zur Senkung des Wärmeverbrauchs eingeleitet und die Auswirkungen verfolgt werden.

Die wichtigsten betrieblichen Regelungen zur Überwachung bestandsgefährdender Prozesse liegen aktuell vor. Damit stehen der Geschäftsführung regelmäßige Analysen zur aktuellen Entwicklung wichtiger betriebswirtschaftlicher Daten zur Verfügung.

Dazu zählen:

- Vermietungsstand/Leerstand,
- Forderungen aus Vermietung,
- Stand der kurzfristigen Liquidität,
- Einhaltung und Verwendung des Instandhaltungsbudgets,
- Mahnung von Schuldnern und Titelverwaltung.

Nach weitgehendem Abschluss der umfassenden Sanierungsmaßnahmen werden die organisatorischen Voraussetzungen für die systematische Erfassung von Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Vergleichsmietensystem geschaffen.

Für eine Hauptstütze des Unternehmens, das EDV-System, gibt es unter Berücksichtigung moderner Kommunikationssysteme ein Sicherheitskonzept, das ständig den aktuellen Anforderungen angepasst wird.

Es wird eingeschätzt, dass mit diesen Maßnahmen zur Früherkennung sich entwickelnder Risiken diese rechtzeitig erkannt werden und Aktivitäten zur Abwendung eingeleitet werden können.

Ungeachtet dessen bedarf die Dokumentation, die Erfassung sich herausbildender neuer Risikofelder und das konkrete, insbesondere das EDV-gestützte Erkennen und Ableiten von Gegenaktionen einer ständigen Weiterentwicklung.

Heidenau, im Mai 2009

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2008	%	31.12.2007	31.12.2006
	Ist		Ist	Ist
A. Anlagevermögen	<u>72.986,0</u>	89,15	<u>73.154,1</u>	<u>73.370,9</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,1		0,2	1,2
II. Sachanlagen	72.477,8		72.645,8	72.961,6
III. Finanzanlagen	508,1		508,1	408,1
B. Umlaufvermögen	<u>7.219,5</u>	8,82	<u>8.251,4</u>	<u>9.229,3</u>
I. Vorräte	1.521,6		1.691,3	2.323,5
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.945,0		4.697,7	4.614,8
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.752,9		1.862,4	2.291,0
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>47,2</u>	0,06	<u>64,6</u>	<u>71,1</u>
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	<u>1.618,5</u>	1,98	<u>1.725,9</u>	<u>1.839,2</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>81.871,2</u>	100,00	<u>83.196,0</u>	<u>84.510,5</u>
Passiva				
A. Eigenkapital	<u>34.633,8</u>	42,30	<u>34.476,8</u>	<u>34.330,6</u>
I. Gezeichnetes Kapital	1.600,0		1.600,0	1.600,0
II. Kapitalrücklage	16.496,5		16.496,5	16.246,5
III. Gewinnrücklagen	16.246,7		16.246,7	16.232,7
IV. Bilanzgewinn	133,6		133,6	251,4
V. Jahresüberschuss	157,1		0	
B. Sonderposten	<u>317,2</u>	0,39	<u>323,6</u>	<u>323,6</u>
C. Rückstellungen	<u>2.401,7</u>	2,93	<u>2.648,8</u>	<u>2.641,5</u>
D. Verbindlichkeiten	<u>44.518,5</u>	54,38	<u>45.746,8</u>	<u>47.214,8</u>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.056,6		45.426,0	46.663,5
2. Erhaltene Anzahlungen	228,6		119,5	208,2
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	228,0		197,5	327,4
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5,2		3,8	15,7
<u>Summe Passiva</u>	<u>81.871,2</u>	100,00	<u>83.196,0</u>	<u>84.510,5</u>

4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Ist	Plan *	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	9.742,1	9.926,0	10.165,7	9.961,0
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.486,7	9.480,0	9.444,4	9.463,0
2. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	265,0	180,0	898,0	224,0
3. Bestandsveränderung	-254,5	0,0	-545,3	-179,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	244,9	266,0	368,7	453,0
Betriebliche Aufwendungen	-7.615,1	-7.694,0	-8.044,0	-7.963,0
1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.208,4	-5.349,0	-5.646,0	-5.424,0
2. Personalaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.706,0	-1.676,0	-1.705,0	-1.694,0
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-700,7	-669,0	-693,0	-845,0
	2.127,0	2.232,0	2.122	1.998,0
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	121,9	16,0	132,3	71,0
Zinserträge	260,3	214,0	271,3	266,0
Zinsaufwendungen	-2.299,4	-2.324,0	-2.312,8	-2.348,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	209,8	138,0	212,5	-13,0
Außerordentliches Ergebnis	0,0	-99,0	0,0	0,0
Steuern	-52,8	-32,0	-80,6	129,0
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>157,1</u>	<u>7,0</u>	<u>132</u>	<u>116,0</u>
Verrechnung	0,0	-6,0	2,0	135,0
Bilanzergebnis	157,1	1,0	134	251,0

* Planfortschreibung vom 9.12.2008

4.2 Technischen Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2008

Stammkapital:	160.000 EUR
Beteiligung der WVH:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	21.12.1995
Eintragung HRB-Nr.:	12670
am:	06.02.1996
	letzte Eintragung vom 13.12.2005
Sitz der Gesellschaft:	Dresdner Str. 15 01809 Heidenau

Unternehmensgegenstand:

- Erzeugung, Verteilung und Fortleitung von Wärme und anderen Energieträgern für Heidenau und Umgebung
- Errichtung und Verwaltung technischer Anlagen aller Art sowie Dienstleistungen, die hiermit im Zusammenhang stehen
- alle im Bereich der Infrastruktur anfallenden Aufgaben

4.2.2 Finanzbeziehungen

Leistungen der TDH an die Stadt Heidenau	in TEUR
Gewinnabführungen	0,0
Leistungen der Stadt Heidenau an die TDH	
Verlustabdeckung	0,0
Sonstige Zuschüsse *	0,0
Übernommene Bürgschaften / sonstige Gewährleistungen	1.247,0
Sonstige Vergünstigungen	0,0

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinzahlung von Forderungen

4.2.3 Organe

Geschäftsführer:	Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Hansel
Aufsichtsrat:	keinen
Gesellschafterversammlung:	Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani

4.2.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2008: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 9

4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2006	Ist 2007	Ist 2008	Plan 2008
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	1.559	633	119	171
Vermögensstruktur (%)	72	61	65	54
Fremdkapitalquote (%)	101,1	93,9	97,2	83
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	-1,6	0,5	2,8	1
Eigenkapitalreichweite				
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	3.408	3.030	2.874	2.690
Kurzfristige Liquidität (%)	255	194	223	180
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	-210	689	133	68
Gesamtkapitalrendite (%)	8,6	7,8	8,49	504
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	273	278	305	211
Arbeitsproduktivität	8,6	8,0	8,6	6,7

4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht

		2006	2007	2008
Wärmeabgabe	MWh	27.231,1	24.987,6	26.163,6
Anschlussleistung	kW	22.880,1	22.410,0	23.054,0
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	2.769,8	2.588,7	2.881,5
Contracting	TEUR	59,4	49,4	52,6
Lieferungen und Leistungen	TEUR	172,0	138,8	117,9
Jahresergebnis	TEUR	155	166	169
Bilanzsumme	TEUR	5.295,9	5.509,8	4.913

4.2.7 Lagebericht

Überblick

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) erzeugt, verteilt und übergibt Fernwärme an kommunale, genossenschaftliche, private und gewerbliche Abnehmer. Service rund um die Uhr, rationeller Energieeinsatz und Optimierung der Abnahme beim Kunden gehören dabei zum Leitbild des Unternehmens. Zur Weiterentwicklung als Dienstleister werden in Synergie stehende Geschäftsfelder, wie Betriebsführung und Arbeiten an Versorgungssystemen mit Druckluft, ausgeführt.

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) ist alleinige Gesellschafterin der TDH. Die Stadt Heidenau ist zu 100 % an der WVH beteiligt. Damit findet in der Unternehmenskonzeption, die im Verbund erstellt wurde, neben der wirtschaftlichen auch die soziale Verantwortlichkeit Beachtung.

Geschäftsentwicklung

Das den Wärmeabsatz beeinflussende Wetter kann gegenüber dem Vorjahr neutral betrachtet werden.

Die Ölpreise, welche ausschlaggebend für die Entwicklung des Energiemarktes sind, erreichten in diesem Jahr Rekordwerte. Ende des Jahres setzte jedoch ein drastischer Preisverfall ein. Dieser wird, sollte er länger anhalten, jedoch erst Auswirkungen in der folgenden Periode zeigen. Im Wesentlichen durch verhandelte günstigere Einkaufskonditionen und Einsparungen infolge technischer Maßnahmen konnte die Technische Dienste Heidenau GmbH ein ähnliches Ergebnis, wie im Vorjahr erwirtschaften. Der Jahresüberschuss beträgt 169 TEUR (Vorjahr 165 TEUR).

Der Finanzmittelbestand der TDH sank im Berichtsjahr durch Tilgung von Darlehen (182 TEUR) und Investitionen (289 TEUR) um 362 TEUR. Das Betriebsergebnis von 246,4 TEUR fiel hauptsächlich durch erhöhte Aufwendungen für Instandhaltung gegenüber dem Vorjahr (296,2 TEUR) etwas geringer aus. Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert.

		<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>Plan 2008</u>
Investitionsdeckung	%	1.559	633	119	171
Vermögensstruktur	%	72	61	65	54
Fremdkapitalquote	%	101,5	93,9	97,2	83
Eigenkapitalquote	%	-1,6	0,5	2,8	1
Effektivverschuldung	TEUR	3.408	3.030	2.874	2.690
kurzfristige Liquidität	%	255	194	223	180
Eigenkapitalrendite	%	-210	689	133	68
Gesamtkapitalrendite	%	8,6	7,8	8,49	504
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	273	278	305	211
Arbeitsproduktivität	%	8,6	8,0	8,6	6,7

Der zweite Bauabschnitt zur Sanierung des Freibades im Auftrag der Stadt Heidenau endete mit der Eröffnung am 18.05.2008. Der neue Eingangs-, Sanitär- und Umkleidebereich wurde gut angenommen. Obwohl umliegende Bäder den Rückgang von Besucherzahlen durch unetstige Witterung in der Saison anzeigten, besuchten genügend Gäste das Freibad. Bei gleichzeitig wirtschaftlichem Management konnte der im Rahmen des Betriebsführungsvertrages „Albert-Schwarz-Bad“ auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau von der TDH

aufgestellte und von der Stadtverwaltung bestätigte Wirtschaftsplan eingehalten und die vereinbarten Zuschüsse planmäßig vereinnahmt und verwendet werden.

Am 31.12.2008 hat die TDH einen stichtagsbezogenen Stand von neun Arbeitnehmern und einem Geschäftsführer.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Ein Risiko im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) bleibt, wie in den Vorjahren, die Entwicklung am Wohnungsmarkt. Rückbau und Leerstand hatten wie bisher auch im Jahr 2008 keinen wesentlichen Einfluss.

Der Energiemarkt ist schwer zu prognostizieren. Entgegen dem langfristig allgemein eingeschätzten anhaltenden hohen Preisniveau kam es Ende 2008 zu einem erheblichen Preisabfall. Die vertraglich vereinbarte Preisgleitung der TDH hat sich jedoch bisher bei Steigerungen und Senkungen bewährt.

Mit dem angestrebten Wettbewerb im Energiebereich wird auch zunehmend eine Verdrängung am Markt eingeleitet. Die Fernwärme ist in der Stadt Heidenau fest etabliert. Geringere Abgänge und Zugewinne halten sich seit längerer Zeit in Waage.

Gesetzesänderungen und Neueinführungen zum Thema Energie sind zurzeit sehr aktuell.

Mit der Zielstellung zur Energieeinsparung ist hier eher mit positiven Auswirkungen für Fernwärme zu rechnen.

Seit der Novellierung der Energieeinsparverordnung (ENEV) im Jahr 2007 hat der Primärfaktor bei der Ermittlung der Energiebilanz eine große Bedeutung. Das Zertifikat der TDH weist den sehr guten Wert von 0,547 aus. Der Wärmeeinsatz von 34,2 % Kraft-Wärme-Kopplung und 38,9 % erneuerbaren Energien in den Versorgungsnetzen des Unternehmens führt damit zu einer Stärkung am Markt. Entsprechend des Entwicklungskonzeptes für die Jahre 2008 bis 2018 ist für das Jahr 2009 mit einem positiven Ergebnis von ca. 141 TEUR nach Steuern zu rechnen.

Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Zu Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen langfristige Zinsvereinbarungen vor. Gleiches gilt für Darlehen des Gesellschafters. Risiken aus Zinsänderungen sind daher minimal. Derivate Finanzinstrumente werden nicht genutzt. Geldanlagen erfolgen als risikofreie Festgeldanlagen bei Einrichtungen, die dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (DSGV) oder dem Bundesverband deutscher Banken (BdB) angehören und damit abgesichert sind.

Heidenau, 20. Februar 2009

Hansel
Geschäftsführer

4.2.8 Bilanz der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2008	%	31.12.2007	31.12.2006
	Ist		Ist	Ist
A. Anlagevermögen	3.002,7	61,11	3.056,8	3.337,9
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,0		4,3	13,0
II. Sachanlagen	3.000,7		3.052,5	3.324,9
B. Umlaufvermögen	1.575,1	32,06	1.938,7	1.272,6
I. Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen	5,0		7,6	1,6
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	242,5		242,0	162,3
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.327,6		1.689,1	1.108,7
C. Rechnungsabgrenzungsposten	11,7	0,24	21,5	27,1
D. Nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	323,8	6,59	492,8	658,3
Summe Aktiva	4.913,3	100,00	5.509,8	5.295,9
Passiva				
A. Eigenkapital	0,0	0,00	0,0	0,0
I. Gezeichnetes Kapital	160,0		160,0	160,0
II. Verlustvortrag	-652,8		-818,3	-972,9
III. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	169,0		165,5	154,6
IV. Nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	323,8		492,8	658,3
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	693,0	14,11	795,1	899,3
C. Rückstellungen	71,3	1,45	27,5	42,3
D. Verbindlichkeiten	4.147	84,40	4.684,4	4.351,0
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.286,9		1.417,0	1.546,5
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	384,0		401,7	249,3
3. Verbindlichkeiten gegenüber Verbundenen	0,5		1,3	
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.410,1		2.678,6	2.531,3
5. Sonstige Verbindlichkeiten	65,3		185,7	23,9
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2,2	0,05	2,8	3,3
Summe Passiva	4.913,3	100,00	5.509,8	5.295,9

4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	Ist	Plan	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	3.306,1	3.001,0	3.009,5	3.234,8
Umsatzerlöse	3.051,9	2.739,3	2.776,9	3.001,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	2,4	1,0	0,6	0,2
sonstige betriebliche Erträge	251,7	260,7	232,0	233,4
Betriebliche Aufwendungen	-3.016,7	-2.717,4	-2.690,7	-2.889,0
Materialaufwand	-2.110,9	-1.698,7	-1.809,8	-2.003,6
Personalaufwand	-356,2	-423,8	-348,5	-350,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	-206,6	-209,4	-193,4	-191,8
Abschreibungen	-343,1	-385,5	-339,1	-343,0
Betriebsergebnis	289,3	283,6	318,8	345,8
Zinsen und ähnliche Erträge	52,1	15,0	51,9	28,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-220,8	-218,0	-227,7	-243,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	120,6	80,6	143	131,4
Außerordentliche Aufwendungen			0,0	0
Steuern	48,4	-29,2	22,5	23,2
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	169,0	51,4	165,5	154,6

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2008

Stammkapital:	100.000 EUR
Beteiligung der WVH:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	16.09.1997
Eintragung HRB-Nr.:	15153
am:	18.11.1997
	letzte Eintragung 24.08.2006
Sitz der Gesellschaft:	Dresdner Str. 15 01809 Heidenau

Unternehmensgegenstand:

- Bewirtschaftung von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Wege der Geschäftsbesorgung für Dritte, insbesondere für die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH,
- Bereitstellung von Dienstleistungen für Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen, Gewerbebauten sowie soziale und kulturelle Einrichtungen,
- Erbringung von Hausmeisterdiensten aller Art.

4.3.2 Finanzbeziehungen

Leistungen der DLG an die Stadt Heidenau	in TEUR
Gewinnabführungen	0,0
Leistungen der Stadt Heidenau an die DLG	
Verlustabdeckung	0,0
Sonstige Zuschüsse *	0,0
Übernommene Bürgschaften / sonstige Gewährleistungen	0,0
Sonstige Vergünstigungen	0,0

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.3.3 Organe

Geschäftsführerin: Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani

Aufsichtsrat: keinen

Gesellschafterversammlung: Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani

4.3.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2008: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 41

4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2006	Ist 2007	Ist 2008	Plan 2008
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	162	161	96	122
Vermögensstruktur (%)	26	19	17	17
Fremdkapitalquote (%)	71	50	57	50
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	29	50	43	51
Eigenkapitalreichweite	kein Verzehr	kein Verzehr		
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	-9,7	-124,7	-124,1	-111,7
Kurzfristige Liquidität (%)	104	163	146	164
Rentabilität (vor Gewinnabführung)				
Eigenkapitalrendite (%)	71	66	61	8
Gesamtkapitalrendite (%)	21	33	26	4
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	43	44	46	47
Arbeitsproduktivität	1,3	1,4	1,4	1,3

4.3.6 Lagebericht

Geschäftsentwicklung 2008

Die im Jahr 2006 wesentlich ausgeweiteten Geschäfte der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) wurden im Jahr 2008 auf gleichem Niveau fortgeführt. Es werden Hausmeisterleistungen, Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung erbracht.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Seit dem 1. Januar 1999 besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit dem Gesellschafter.

Die Gesellschaft entwickelt sich sowohl ertrags- als auch liquiditätsseitig stabil.

Die Vermögenslage wird durch das Ansteigen von flüssigen Mitteln um 60,4 T€ sowie die Erhöhung der Verbindlichkeiten um 54,1 T€ (einschließlich der Verpflichtung zur Gewinnabführung mit 121,9 T€) geprägt.

Die Liquidität war zu jedem Zeitpunkt ohne fremde finanzielle Mittel gesichert. Das Betriebsergebnis verbesserte sich um 4,9 T€ auf 106,4 T€.

Es wird ein positiver Cashflow von 178,9 T€ erreicht.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2005	2006	2007	2008	2008
		IST	IST	IST	IST	PLAN
Investitionsdeckung	%	20	162	161	96	122
Vermögensstruktur	%	50	26	19	17	17
Fremdkapitalquote	%	54	71	50	57	50
Eigenkapitalquote	%	46	29	50	43	51
Effektivverschuldung	T€	9,3	-9,7	-124,7	-124,1	-111,7
Kurzfristige Liquidität	%	92	104	163	146	164
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	51	71	66	61	8
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	24	21	33	26	4
Pro-Kopf-Umsatz	T€	28	43	44	46	47
Arbeitsproduktivität		1,4	1,3	1,4	1,4	1,3

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen und Risiken der Gesellschaft sind im Wesentlichen gekoppelt an die geschäftliche Entwicklung der Gesellschafterin. Die im Rahmen der Geschäftstätigkeit für die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) realisierten Dienstleistungen betragen ca. 90 % des Umsatzvolumens der Gesellschaft. Da im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge zwischen beiden Gesellschaften die Geschäftsführung der WVH, die Verwaltung des Wohnungsbestandes, die Aktivitäten zur Mieterbindung als auch die Betreuung der Mieter durch die DLG erbracht werden, besteht eine enge wirtschaftliche Verflechtung.

Entsprechend sind die Risiken, neben der künftigen Auslastung der Hausmeisterkapazitäten für konzernfremde Auftraggeber, insbesondere an die Stabilität bzw. Erweiterung der für die WVH verwalteten Grundstücke und des entsprechenden Wohnungsbestandes gebunden. Damit gewinnt der Beitrag zur Senkung des Leerstandes des Hauptauftraggebers WVH, die Erweiterung des Leistungsangebotes als auch das wirtschaftliche Umfeld in der Region zunehmend an Bedeutung.

Das System zur komplexen Verwaltung und Abrechnung der eigenen Leistungen wurde auf den erweiterten Geschäftsumfang ausgedehnt und ist geeignet, die wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie deren Besonderheiten in angemessenem Maße zu berücksichtigen. Damit wird den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Rechnungslegung, der Sicherung der Zahlungsfähigkeit und den spezifischen Anforderungen an die wirtschaftliche Komplexität der gesamten Unternehmensgruppe Rechnung getragen. Eine ständige Übersicht zur Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage liegt vor, sodass kurzfristige Möglichkeiten zur Einflussnahme auf vom Plan abweichende Entwicklungen gegeben sind.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

Ergänzend zum vorhandenen Auftragsbestand wird die Gesellschaft verstärkt versuchen, auch mit fremden Dritten Hausmeisterleistungen und Verwaltungsleistungen vertraglich zu binden. Auf diese Weise wird entsprechend den im langfristigen Unternehmenskonzept fixierten Zielstellungen in den folgenden Geschäftsjahren durchgängig ein positives Jahresergebnis angestrebt.

Der Wirtschaftsplan 2009 enthält ein positives Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 23,6 T€.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen. Risiken aus Zinsänderungen und Anschlussfinanzierungen bestehen daher nicht.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht genutzt. Geldanlagen erfolgen als risikofreie Festgeldanlagen bei Einrichtungen, die dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. (DSGV) oder dem Bundesverband deutscher Banken (BdB) angehören und damit abgesichert sind.

Heidenau, den 24. April 2009

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2008	%	31.12.2007	31.12.2006
	Ist		Ist	Ist
A. Anlagevermögen	77,0	16,51	75,4	90,3
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	15,0		11,4	1,7
II. Sachanlagen	62,0		64,0	88,6
B. Umlaufvermögen	372,9	79,99	307,5	235,0
I. Vorräte	0,0		0,0	0,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13,7		8,8	44,6
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	359,1		298,7	190,4
C. Rechnungsabgrenzungsposten	16,3	3,49	16,4	18,6
Summe Aktiva	466,1	100,00	399,3	343,9
Passiva				
A. Eigenkapital	200,0	42,91	200,0	100,0
I. Gezeichnetes Kapital	100,0		100,0	100,0
II. Kapitalrücklagen	100,0		100,0	0,0
B. Rückstellungen	75,4	16,18	63,8	52,5
C. Verbindlichkeiten	189,6	40,68	135,5	191,4
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	7,5		12,2	35,9
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0		0,3	82,6
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	110,3		51	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	71,8		71,9	72,9
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1,1	0,23	0,0	
Summe Passiva	466,1	100,00	399,3	343,9

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	Ist	Plan	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	1.999,6	2.022,6	2.063,5	2.108,4
Umsatzerlöse	1.742,7	1.813,6	1.785,8	1.809,4
sonstige betriebliche Erträge	256,9	209,0	277,7	299,0
Betriebliche Aufwendungen	-1.887,5	-2.008,1	-1.937,4	-2.038,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-57,5	-39,3	-56,2	-52,0
Personalaufwand	-1.280,5	-1.376,2	-1.312,9	-1.351,9
sonstige betriebliche Aufwendungen	-507,2	-542,4	-529,8	-587,4
Abschreibungen	-42,2	-50,2	-38,4	-47,6
Betriebsergebnis	112,1	14,5	126,1	69,5
Zinsen und ähnliche Erträge	11,1	3,0	7,5	3,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	123,3	17,5	133,6	72,6
Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Steuern	-1,3	-1,6	-1,3	-1,3
Abgeführter Gewinn auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages	-121,9	-15,9	-132,3	-71,3
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0,0	0,0	0,0	0,0

4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.4.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2008

Stammkapital:	102.258,38 EUR
Beteiligung der WVH:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	22.06.1993
Eintragung HRB-Nr.:	9445
am:	13.04.1994
	letzte Eintragung vom 13.12.2005
Sitz der Gesellschaft:	Dresdner Str. 15 01809 Heidenau

Unternehmensgegenstand:

- Gewerbsmäßige Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen als Bauträger im eigenen Namen unter Einsatz von Vermögenswerten der Erwerber, Mieter, Pächter oder anderweitig Nutzungsberechtigter sowie entsprechender Interessenten
- Baubetreuung und An- und Verkauf von Immobilien, deren Verwaltung, Nutzung und Verwertung

4.4.2 Finanzbeziehungen

Leistungen der HPB an die Stadt Heidenau	in TEUR
Gewinnabführungen	0,0
Leistungen der Stadt Heidenau an die HPB	
Verlustabdeckung	0,0
Sonstige Zuschüsse *	0,0
Übernommene Bürgschaften / sonstige Gewährleistungen	0,0
Sonstige Vergünstigungen	0,0

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.4.3 Organe

Geschäftsführer:	Herr Dr. Bernd-Michael Thiem
Aufsichtsrat:	keinen
Gesellschafterversammlung:	Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani

4.4.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2008: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: keine

4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	Ist 2006	Ist 2007	Ist 2008	Plan 2008
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	Keine Invest.	0,2	1.014,4	246,0
Vermögensstruktur (%)	95	96	94	96
Fremdkapitalquote (%)	95	91	92	85
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	5	9	8	13
Eigenkapitalreichweite	--	--	--	--
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	1.208	1.289	1.158	1.207
Kurzfristige Liquidität (%)	69	54	83	34
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	97	49	-25	30
Gesamtkapitalrendite (%)	6	5	-1	5
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität	--	--	--	--

4.4.6 Lagebericht

Überblick

Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) hat sich als Verwalter von Gewerbeobjekten auf dem Markt etabliert. Im Rahmen des bestehenden Unternehmenskonzeptes der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau (WVH), als Alleingesellschafterin, wird sich die Gesellschaft weiter als Partner im Unternehmensverbund als auch als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln.

Geschäftsverlauf 2008

Alle erforderlichen Arbeiten der HPB wurden auf dem Wege der Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) abgewickelt. Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

Vermögens- und Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB im Jahr 2008 weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 25,3 aus. Hauptursache bildet die erforderliche außerplanmäßige Abschreibung eines zur Veräußerung vorgesehenen Grundstückes in Höhe des erwarteten Buchverlustes (T€ 109).

Im Übrigen konnte gegenüber dem Vorjahr eine Verbesserung wesentlicher Kennziffern erreicht werden. Der Cashflow des Unternehmens stieg im Geschäftsjahr mit T€ 116,8 (Vj: T€ 92,8) an. Das Betriebsergebnis konnte mit T€ 88,0 um T€ 16,8 erhöht werden. Grundlage bildete eine weitgehende Vollvermietung der Immobilien. Der gute Bauzustand des Bürogebäudes als Hauptmietobjekt erforderte nur geringe Instandhaltungsarbeiten. Die Verwaltungskosten konnten auf niedrigem Niveau gehalten werden. Die mit der Gesellschafterin vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen zu den gewährten Darlehen sicherten eine angemessene Ertragskraft als auch eine ausreichende Liquidität.

Die Unternehmenslage wird außerdem durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2004	2005	2006	2007	2008	2008
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN
Investitionsdeckung	%	Keine Investition	0	Keine Investition	0,2	1.014,4	246,0
Vermögensstruktur	%	2	93	95	96	94	96
Fremdkapitalquote	%	238	100	95	91	92	85
Eigenkapitalquote	%	-140	0	5			13
Effektivverschuldung	T€	142	1.305	1.208	1.289	1.158	1.207
Kurzfristige Liquidität	%	169	95	69	54	83	34
Eigenkapitalrendite	%	-4	-294	97	49	-25	30
Gesamtkapitalrendite	%	-6	0	6	5	-1	5

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien auf dem Weg der Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH wird für die nächsten Jahre der Gesellschaft eine stabile Entwicklung ermöglichen. Voraussetzung ist jedoch eine weitgehende Vollvermietung, insbesondere des Bürogebäudes Dresdner Straße 15. Im Wesentlichen ist das durch Mietverträge mit Unternehmen des Unternehmensverbundes gesichert.

Weiterhin ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit an die finanzielle Unterstützung der Gesellschafterin gebunden. Der Verzicht auf die Fälligkeit von Forderungen seitens der WVH, die im Rahmen des vorliegenden langfristigen Unternehmenskonzeptes fixierten günstigen Zins- und Tilgungsvereinbarungen als auch die Zusicherung finanzieller Unterstützung bei Eintritt nicht vorhersehbarer finanzieller Belastungen sind Voraussetzungen für die Sicherung einer stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

Die im Geschäftsjahr vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung des zum Verkauf vorgesehenen Grundstückes sichert eine verlustfreie Bewertung des Vermögens der Gesellschaft zum Bilanzstichtag. Weitergehende Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2009, eine langfristige Planung bis 2018 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2009 ca. T€ 57).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen. Risiken aus Zinsänderungen und Anschlussfinanzierungen bestehen daher nicht.

Geldanlagen befinden sich ausschließlich bei Einrichtungen, die dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. (DSGV) oder dem Bundesverband deutscher Banken (BdB) angehören, und sind damit abgesichert.

Heidenau, 20. Februar 2009

Dr. Thiem
(Geschäftsführer)

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2008	%	31.12.2007	31.12.2006
	Ist		Ist	Ist
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen	<u>1259,40</u>	93,92	<u>1.416,1</u>	<u>1.272,7</u>
B. Umlaufvermögen	<u>78,0</u>	5,81	<u>55,1</u>	<u>70,0</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15,5		2,1	0,9
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	62,4		53,0	69,1
III. Unfertige Leistungen	3,5	0,26		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,0</u>	0,00	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>0,0</u>	0,00	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Summe Aktiva	<u>1.340,9</u>	100,00	<u>1.471,2</u>	<u>1.342,7</u>
Passiva				
A. Eigenkapital	<u>101,4</u>	7,56	<u>126,7</u>	<u>65,2</u>
I. Gezeichnetes Kapital	102,3		102,3	102,3
II. Kapitalrücklage	473,8		473,7	473,7
III. Verlustvortrag	-449,4		-510,8	-574,2
IV. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-25,3		61,5	63,4
V. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,0		0,0	0,0
B. Rückstellungen	<u>10,6</u>	0,79	<u>16,5</u>	<u>19,4</u>
C. Verbindlichkeiten	<u>1.228,9</u>	91,65	<u>1.328,0</u>	<u>1.258,1</u>
1. Erhaltene Anzahlungen	0,0		5,4	4,2
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,1		0,3	0,4
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	0,4		1,6	5,8
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	2,5		1.320,7	1.247,7
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.226,0		0,0	0,0
Summe Passiva	<u>1.340,9</u>	100,00	<u>1.471,2</u>	<u>1.342,7</u>

4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung Heidenauer Privatierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	Ist	Plan *	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	197,5	178,5	176,6	157,1
Umsatzerlöse	177,9	177,4	164,6	137,5
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	14,6	0,7		
sonstige betriebliche Erträge	5,0	0,4	12,0	19,6
Betriebliche Aufwendungen	-215,4	-105,3	-96,9	-78,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-57,9	-54,4	-51,1	-36,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-15,6	-16,4	-14,5	-12,1
Abschreibungen	-142,0	-34,5	-31,3	-29,7
Betriebsergebnis	-17,9	73,2	79,7	79,0
Zinsen und ähnliche Erträge	3,3	1,2	3,1	2,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10,5	-10,5	-10,7	-10,7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-25,2	63,9	72,1	71,0
Steuern vom Ertrag	-0,1	-8,4	-10,6	-7,6
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-25,3	55,5	61,5	63,4