

Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2011

Vorwort des Bürgermeisters

Seit dem Jahr 2003 legt die Verwaltung dem Stadtrat ihren Bericht über die Beteiligungen der Stadt Heidenau vor. Mit der öffentlichen Auslegung und der Bekanntmachung darüber kommt die Stadt zugleich ihrer Informationspflicht nach den Vorschriften der Sächsischen Gemeindeordnung 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 Bericht, der als Anlage zu den Unterlagen 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 Gewerbetreibende unserer Stadt als auch der Region.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Beteiligungsunternehmen möchte ich an dieser Stelle für Ihre engagierte Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr 2011 danken.

Heidenau, im Oktober 2012

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	8
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau	8
2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden	9
2.3 Einführung Doppik - Finanzanlagevermögen der Stadt	10
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden	11
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (GmbH)	12
4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	13
4.1.1 Beteiligungsübersicht	13
4.1.2 Finanzbeziehungen	13
4.1.3 Organe	14
4.1.4 Sonstige Angaben	14
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	14
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	15
4.1.7 Lagebericht	16
4.1.8 Bilanz	22
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	23
4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH	24
4.2.1 Beteiligungsübersicht	24
4.2.2 Finanzbeziehungen	24
4.2.3 Organe	24
4.2.4 Sonstige Angaben	25
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	25
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	25
4.2.7 Lagebericht	26
4.2.8 Bilanz	28
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	29

	<u>Seite</u>
4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	30
4.3.1 Beteiligungsübersicht	30
4.3.2 Finanzbeziehungen	30
4.3.3 Organe	30
4.3.4 Sonstige Angaben	31
4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	31
4.3.6 Lagebericht	32
4.3.7 Bilanz	34
4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung	35
4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	36
4.4.1 Beteiligungsübersicht	36
4.4.2 Finanzbeziehungen	36
4.4.3 Organe	36
4.4.4 Sonstige Angaben	37
4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	37
4.4.6 Lagebericht	38
4.4.7 Bilanz	40
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung	41
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (AG)	42
4.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG	43
4.5.1 Angaben zum Unternehmen	43
4.5.2 Finanzbeziehungen	46
4.5.3 Lagebericht	47
4.5.4 Bilanz	69
4.5.5 Gewinn- und Verlustrechnung	71
4.5.6 Bilanz- und Leistungskennzahlen	72
4.5.7 Beteiligungen	74

Anlagen (Beteiligungsberichte Zweckverbände)

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

Abkürzungsverzeichnis

AV	=	Anlagevermögen
BDO	=	BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
dbU	=	Dienstbegleitende Unterweisung
DLG	=	WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH
DMBiIG	=	DM-Bilanzierungsgesetz
EDV	=	Elektronische Datenverarbeitung
ENSO AG	=	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 i. L.
ZWVW	=	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz

Formelverzeichnis

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

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 2011 Mitglied in zwei aktiven Zweckverbänden:

- Zweckverband „Wasserversorgung Pirna/Sebnitz“ (**ZVWV**)
- Zweckverband „Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden“ (**SKSD**)

Der Stadtrat hat am 15. Dezember 2011 den Beitritt zum Zweckverband „Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen“ (**KISA**) beschlossen. Die Mitgliedschaft ist jedoch noch nicht rechtswirksam, da eine Änderung der Satzung des Verbandes bisher nicht erfolgt ist.

Der Zweckverband Energie Ostsachsen (**ZVEO**), der sich seit dem 18. Dezember 2009 in der Abwicklung befand, hat zum 31. Dezember 2011 die Liquidation haushaltsseitig abgeschlossen. Im Jahr 2011 erfolgte die endgültige Auflösung der Rücklage des Zweckverbandes durch Ausschüttung an die Gemeinden; das Konto des Zweckverbandes wurde im Dezember geschlossen.

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 dem Bericht der Stadt beigelegt.

Beteiligungen an Unternehmen in privater Rechtsform

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2011 unmittelbar an der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (**WVH**) sowie an der Technische Dienste Heidenau GmbH (**TDH**), der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (**DLG**) und der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (**HPB**) mittelbar beteiligt.

Am 18. Dezember 2009 wurden im Zuge der Auflösung des ZVEO 13.899 Aktien der ENSO Energie Sachsen Ost AG (**ENSO AG**) auf die Stadt Heidenau übertragen.

Damit ist die Stadt Heidenau unmittelbar mit 0,667 % als kommunaler Kleinaktionär an dieser Gesellschaft beteiligt. Auf den Geschäftsverlauf der ENSO AG im Geschäftsjahr 2011 wird im Beteiligungsbericht der Stadt Heidenau im Gliederungspunkt 4.5 eingegangen.

Geschäftsentwicklung der WVH-Unternehmen im Jahr 2011

Bereits im Jahr 2006 trat im Unternehmensverbund der WVH eine Änderung der Organisation in Kraft. Infolge dieser Umstrukturierung sind alle Mitarbeiter der WVH von der DLG übernommen worden.

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Die Geschäfte der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) wurden im Jahr 2011 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr fortgeführt. Es werden Hausmeisterleistungen, Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung erbracht. Seit dem 1. Januar 1999 besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit der WVH.

Die Gesellschaft entwickelt sich sowohl ertrags- als auch liquiditätsseitig stabil. Umsätze und auch das Jahresergebnis vor Gewinnabführung haben sich positiv entwickelt. Die deutliche Ergebniserhöhung von 88,6 TEUR im Vorjahr auf 145,5 TEUR im Geschäftsjahr ist maßgeblich den im Geschäftsjahr 2011 wirkenden zusätzlichen Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen für Dritte zuzurechnen.

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) hat sich mit dem Bewirtschaften von zwei Immobilien als Verwalter von Gewerbeobjekten auf dem Markt etabliert. Die Objekte werden überwiegend durch den Unternehmensverbund selbst (Dresdner Str. 15) und Vereine (ehemaliges Postgebäude) genutzt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB im Jahr 2011 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 68,6 TEUR (Vorjahr: 65,3 TEUR) aus.

Alle erforderlichen Arbeiten für die HPB werden auf dem Wege der Geschäftsbesorgung durch die DLG abgewickelt. Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

Technische Dienste Heidenau GmbH

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) ist eine selbstständige Tochtergesellschaft der WVH mit eigenem Personal (9 Arbeitnehmer und ein Geschäftsführer sowie ein Auszubildender).

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.

Ihr Image als Energiedienstleister konnte die TDH GmbH mit der Leitung des Teams für den European Energy Award (eea) ausbauen. 2010 wurde die Stadt Heidenau mit dem Award ausgezeichnet und führt damit aktuell den Titel „Energiesparstadt“.

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 2011 eingehalten und die vereinbarten Zuschüsse planmäßig vereinnahmt und verwendet.

Die durchschnittlich mildere Wetterlage gegenüber den Vorjahren trug dazu bei, dass der Wärmeabsatz geringer als in den Vorjahren zu verzeichnen ist. Die Anschlusswerte blieben fast unverändert. Dies wurde durch einen leichten Zugewinn bei geringen Abgängen erreicht.

Im Ergebnis dessen konnte der Umsatz bei 3.056 TEUR (Vorjahr 3.058 TEUR) stabil gehalten werden. Der Jahresüberschuss 2011 liegt mit 176 TEUR unter dem des Vorjahres (254 TEUR). Wesentlichen Einfluss hat die erstmalige Körperschaftssteuerzahlung (39 TEUR infolge aufgebrauchter steuerlicher Verlustvorträge) und die wesentliche Reduzierung der Mineralölsteuerrückerstattung (./. 45 TEUR). Dagegen hat sich das Betriebsergebnis nur geringfügig von 381 TEUR im Vorjahr auf 365 TEUR im Geschäftsjahr verringert.

Als negativ, und nicht nur wirtschaftlich relevant, muss die schrittweise Abschaffung der Erstattung eines Teiles der Energiesteuer auch für die Fernwärme - besonders bei der Versorgung von Wohnbauten - angesehen werden. Im Geschäftsjahr 2011 trugen vereinbarte Energiesteuererstattungen letztmalig in Höhe von 35,3 TEUR zum Jahresüberschuss bei.

Entsprechend des Entwicklungskonzeptes der Gesellschaft bis 2021 ist für die Jahre 2012 und 2013 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 101 bzw. 73 TEUR zu rechnen.

Wesentliche Risiken bestehen im Zusammenhang mit den zwischen 1994 bis 1997 errichteten Anlagenkomponenten zur Erzeugung von Fernwärme. Hier entstehen für die Gesellschaft infolge des zunehmenden Verschleißes, der Anforderungen des technischen Fortschritts und der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen mittelfristig ein erhöhter Bedarf an Ersatzinvestitionen bzw. auch ein steigender Instandhaltungsaufwand.

Unternehmensholding WVH und Konzernbetrachtung

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Markt in Dresden stabilisiert sich aufgrund 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. Die Gesellschaft konzentrierte sich deshalb weiter auf Instandhaltung, Instandsetzung und Fortsetzung der Modernisierungsarbeiten in bereits teilmodernisierten Anlagen.

Zum Ende des Jahres 2011 (Vorjahr) wurden von der Gesellschaft bewirtschaftet:

2.313	(2.343)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 5)
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
33	(33)	eigene gewerbliche Einheiten (davon mit Restitution 1)

Der durchschnittliche Leerstand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 9,9 % auf 11,2 % (Daten aus 5-Jahreskennzahlen des Wirtschaftsprüfers).

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.

Vermögenslage

Zum Ende des Geschäftsjahres 2011 betrug die Bilanzsumme im Unternehmensverbund der WVH in der Konzernbetrachtung 80.109 TEUR (Vorjahr 2010: 80.391 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2011 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2011 noch 1.072,2 TEUR (Vorjahr 2010: 1.131,2 TEUR).

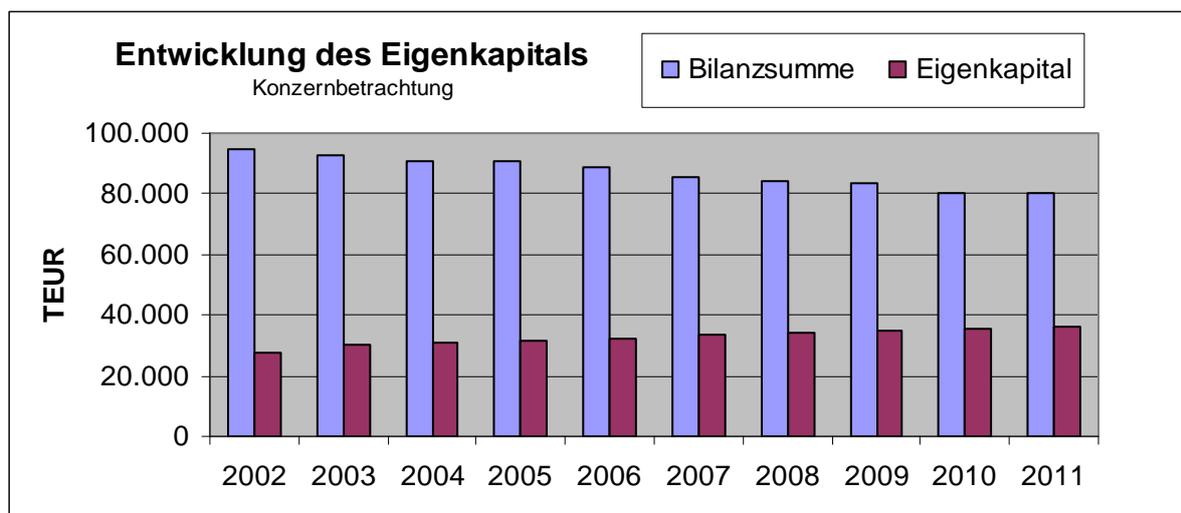
Die Eigenkapitalquote der WVH hat sich im Jahr 2011 weiter verbessert.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei Betrachtung der WVH als Einzelunternehmen 46,9 % (Vorjahr 2010: 45,6 %).

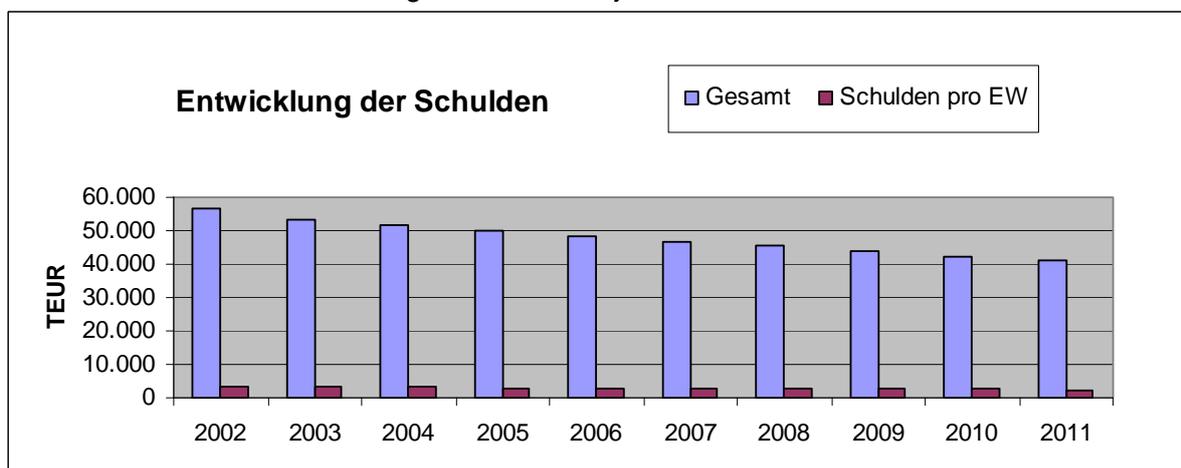
Konzernbilanz der Unternehmen der WVH-Gruppe

Beträge in TEUR

Aktiva		2011		2010		2009	
A.	Anlagevermögen	73.754	92,07%	74.159	92,25%	75.799	90,92%
B.	Umlaufvermögen	6.277	7,84%	6.137	7,63%	5.989	7,18%
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	78	0,10%	95	0,12%	66	0,08%
D.	Sonderverlustkonto	0	0,00%	0	0,00%	1.517	1,82%
Summe Aktiva		80.109	100,00%	80.391	100,00%	83.371	100,00%
Passiva							
A.	Eigenkapital	36.459	45,51%	35.439	44,08%	34.861	41,81%
B.	Sonderposten	882	1,10%	863	1,07%	927	1,11%
C.	Rückstellungen	787	0,98%	747	0,93%	2.536	3,04%
D.	Verbindlichkeiten	41.979	52,40%	43.337	53,91%	45.038	54,02%
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,00%	5	0,01%	9	0,011%
Summe Passiva		80.109	100,00%	80.391	100,00%	83.371	100,00%



Die Schulden aus den Unternehmen, bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt Heidenau zum 31. Dezember 2011, betragen 2.496 EUR je Einwohner.



Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2011 wurde im Unternehmensverbund ein Überschuss von 1.084 TEUR (Vorjahr 2010: 443 TEUR) erwirtschaftet. Von den erwirtschafteten Überschüssen wurden 198 TEUR (129 TEUR bei TDH, 69 TEUR bei HPB) zur Deckung der Verluste aus Vorjahren eingesetzt. Die verbleibenden 886 TEUR in der Holding WVH wurden mit der Feststellung des Jahresabschlusses vorerst auf neue Rechnung vorgetragen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der WVH selbst beträgt 889 TEUR. Dabei wirken Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes. Dies sind außerplanmäßige Abschreibungen wegen der Stilllegung bzw. des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (44 TEUR), die jedoch durch Zuschreibung zum Anlagevermögen in Höhe von 59 TEUR überkompensiert wurden. Zum Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit haben weiterhin Erträge aus Grundstücksverkäufen (23 TEUR aus Verkäufen aus dem Umlaufvermögen; 107 TEUR aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen) beigetragen.

Der Stadtrat hat am 27. Oktober 2011 beschlossen, dass von den auf neue Rechnung vorgebrachten Bilanzgewinnen der WVH aus den vorangegangenen Geschäftsjahren eine Ausschüttung in Höhe von 64 TEUR an die Gesellschafterin Stadt Heidenau vorgenommen wird. Im Juni 2012 wurde eine Ausschüttung in Höhe von 250 TEUR an die Stadt Heidenau getätigt.

Die Umsatzerlöse der WVH-Gruppe von 12,053 Mio. EUR (Vorjahr 2010: 12,171 Mio. EUR) beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 9,771 Mio. EUR (Vorjahr 2010: 9,644 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen bei der TDH haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert (2,87 Mio. EUR zu 2,89 Mio. EUR im Vorjahr).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 1,861 Mio. EUR sind ebenfalls vergleichbar mit den Werten im Vorjahr (2010: 1,762 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2011 mit 4,85 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht erhöht (2010: 4,81 EUR je m²).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.379 TEUR (Vorjahr 2010: 2,170 Mio. EUR) aufgewendet. Davon wurden 1.055 TEUR aktiviert. Die schrittweise Sanierung von 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd (2009 und 2010 mit ersten Aufzugeinbauten in drei bzw. vier Eingängen) wird weitergeführt.

Die liquiden Mittel in Höhe von 3,205 Mio. EUR (Vorjahr 2010: 2,672 Mio. EUR) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen (1.055 TEUR) im Geschäftsjahr um 533 TEUR. Außerdem tilgten die Tochtergesellschaften Gesellschafterdarlehen (205 T€).

Die Zinsaufwendungen aller Unternehmen lagen mit insgesamt 1,948 Mio. (Vorjahr 2010: 2,141 Mio. EUR) niedriger als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 48 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter incl. Geschäftsführung im Unternehmensverbund (DLG: 38 und TDH: 10) beschäftigt (Vorjahr 2010: insgesamt 53).

Der Personalaufwand lag bei 1,685 Mio. EUR (Vorjahr 2010: 1,718 Mio. EUR).

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2012

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens. Auch im Geschäftsjahr 2012 liegt der Schwerpunkt der Arbeit der WVH in der Reduzierung des Leerstandes.

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

Die Gesellschaft orientiert darauf, die Neuaufnahme von Krediten zu minimieren und Sanierungen mit Eigenmitteln vorzunehmen. Die Bemühungen um die Sicherung einer langfristigen Anschlussfinanzierung nach Auslauf von Zinsbindungen, bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen, werden fortgesetzt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der WVH soll in den Geschäftsjahren 2012 bis 2016 mindestens so hoch sein, dass eine Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Heidenau in Höhe von 250. TEUR möglich ist. Voraussetzung dafür ist, den Vermietungsstand und die Mieteinnahmen auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist im Zeitraum der Mittelfristplanung ebenfalls mit positiven Betriebsergebnissen zu rechnen.

Neuausrichtung der Beteiligungen der Stadt Heidenau Überarbeitung des Unternehmenskonzeptes der WVH-Gruppe

Im März 2010 hatte der Stadtrat beschlossen, die Struktur und die Ertragskraft des Unternehmensverbundes der WVH mit dem Ziel zu untersuchen, dass die Technische Dienste Heidenau GmbH eine unmittelbare Beteiligung der Stadt Heidenau wird.

Mit der Untersuchung wurde im Juni 2010 die Bietergemeinschaft Rechtsanwälte Battke / Grünberg in Zusammenarbeit mit BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Dresden beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden dem Stadtrat in der Sitzung am 28. Oktober 2010 vorgestellt. Die Stellungnahme selbst wurde dem Stadtrat im Januar 2011 zur Information übergeben.

Der Stadtrat hat dann am 28. April 2011 beschlossen, dass die Struktur des bisherigen Unternehmensverbundes der WVH in der Form verändert wird, dass die Technische Dienste Heidenau GmbH zukünftig eine unmittelbare Beteiligung der Stadt Heidenau wird.

Im Zusammenhang mit der weiteren Bearbeitung des Haushaltsstrukturkonzeptes wurden, bezüglich der städtischen Beteiligungen an Unternehmen, Erkundigungen zu Aufgabenverteilungen und organisatorischen Lösungen anderer Städte (Zittau, Freital, Pirna) eingeholt. Der Vergleich mit der Heidenauer Situation zeigt, dass man die Zielsetzung der Wirtschaftlichkeit der Unternehmen in den einzelnen Sparten auch ohne eine vollständige Trennung der TDH von der WVH umsetzen kann.

Dies ist möglich, wenn die jetzige WVH zu einer städtischen Beteiligungsholding ausgeprägt wird und deren Töchter als gleichberechtigte Spartenunternehmen für die Holding tätig sind. Aus diesem Grund wurde der Grundsatzbeschluss zur Strukturveränderung des Unternehmensverbundes der WVH im Juni 2012 wieder aufgehoben.

Wesentliches Ziel der Aufgabenstellung zur weiteren Überarbeitung der Unternehmensplanung der städtischen Beteiligungen ist die dauerhafte und möglichst stabile Erwirtschaftung von Erträgen, die an die Gesellschafterin Stadt Heidenau ausgeschüttet werden können. Der zu erwirtschaftende Jahresüberschuss, der auch mit einer entsprechenden Erhöhung der Liquidität im Unternehmen einhergeht, soll ab dem Wirtschaftsjahr 2013 mindestens 250 TEUR betragen.

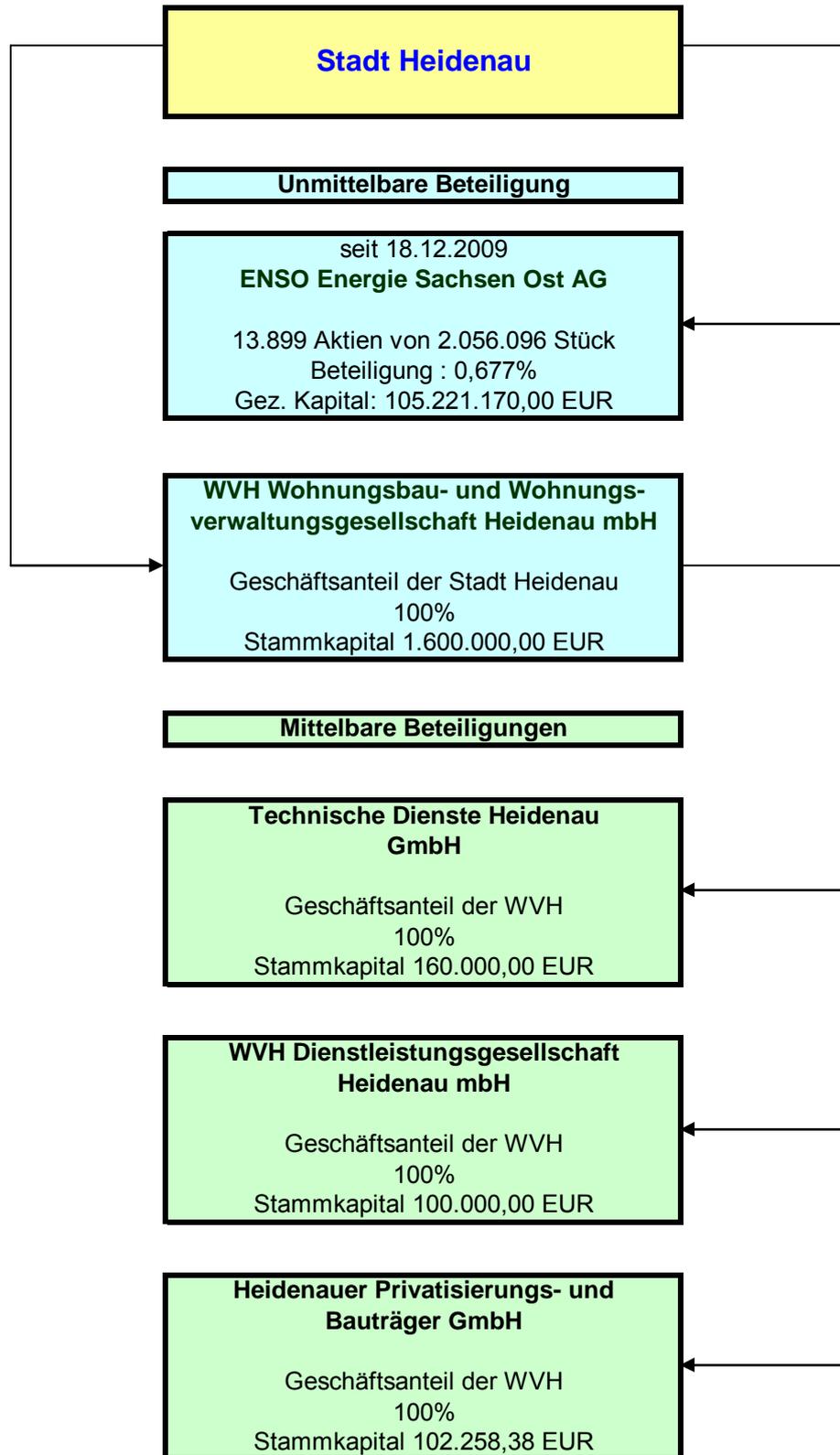
Die Begrenzung des Gewinnanspruches der Gesellschafterin wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom 27. Oktober 2011 zur Änderung des Gesellschaftsvertrages mittlerweile aufgehoben. Weiterhin obliegen die Wirtschaftspläne der Unternehmen zukünftig der Bestätigung durch die Gesellschafterin.

Der Stadtrat wird sich auch weiter mit der mittel- und langfristigen Entwicklung des WVH-Unternehmensverbundes beschäftigen. Kern der Aufgabenstellung an die Geschäftsführung sind dabei die Gestaltung der WVH als städtische Beteiligungsholding und die Neuorganisation der Leistungsbeziehungen zwischen den Unternehmen.

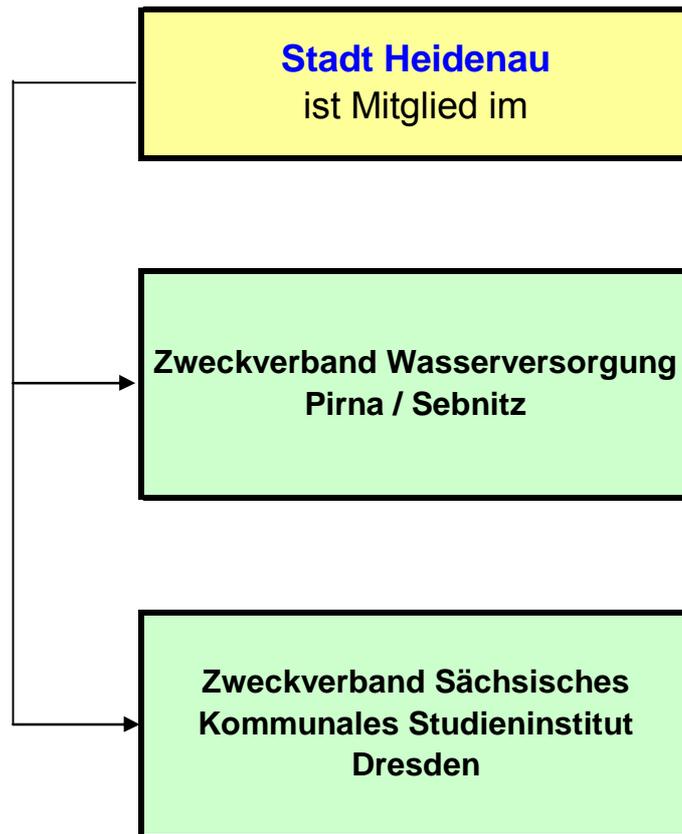
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick

2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2011



2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden
Stand: 31.12.2011



Zweckverband Energie Ostachsen i.L. *

Zweckverband KISA Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen **

* in Liquidation seit 18.12. 2009; Diese wurde zum 31.12.2011 beendet.

** Beschluss Stadtrat zum Betritt am 15.12.2011; dieser ist bisher noch nicht rechtswirksam

Die Zuarbeiten der Zweckverbände sind dem Beteiligungsbericht der Stadt Heidenau als Anlage beigefügt.

2.3 Einführung Doppik - Finanzanlagevermögen der Stadt

Die Stadt Heidenau hat zum 1. Januar 2010 ihr Haushaltswesen auf das neues kommunales Haushalts- und Rechnungswesen (Doppik) umgestellt und eine Eröffnungsbilanz erstellt.

Die Ermittlung der Werte für die Unternehmen und die bilanzierenden Zweckverbände (Ifd. Nr. 1- 4) erfolgte nach der Eigenkapitalspiegelmethode auf Grundlage der aktuell vorliegenden Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2011. Beim SKSD erfolgte in 2011 die Umstellung auf doppische Rechnungswesen nach Eigenbetriebsgesetz.

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethode ergab sich im Jahr 2011 in der Bilanz der Stadt Heidenau für die Beteiligungen insgesamt ein Zuwachs in Höhe von 629.807,43 EUR.

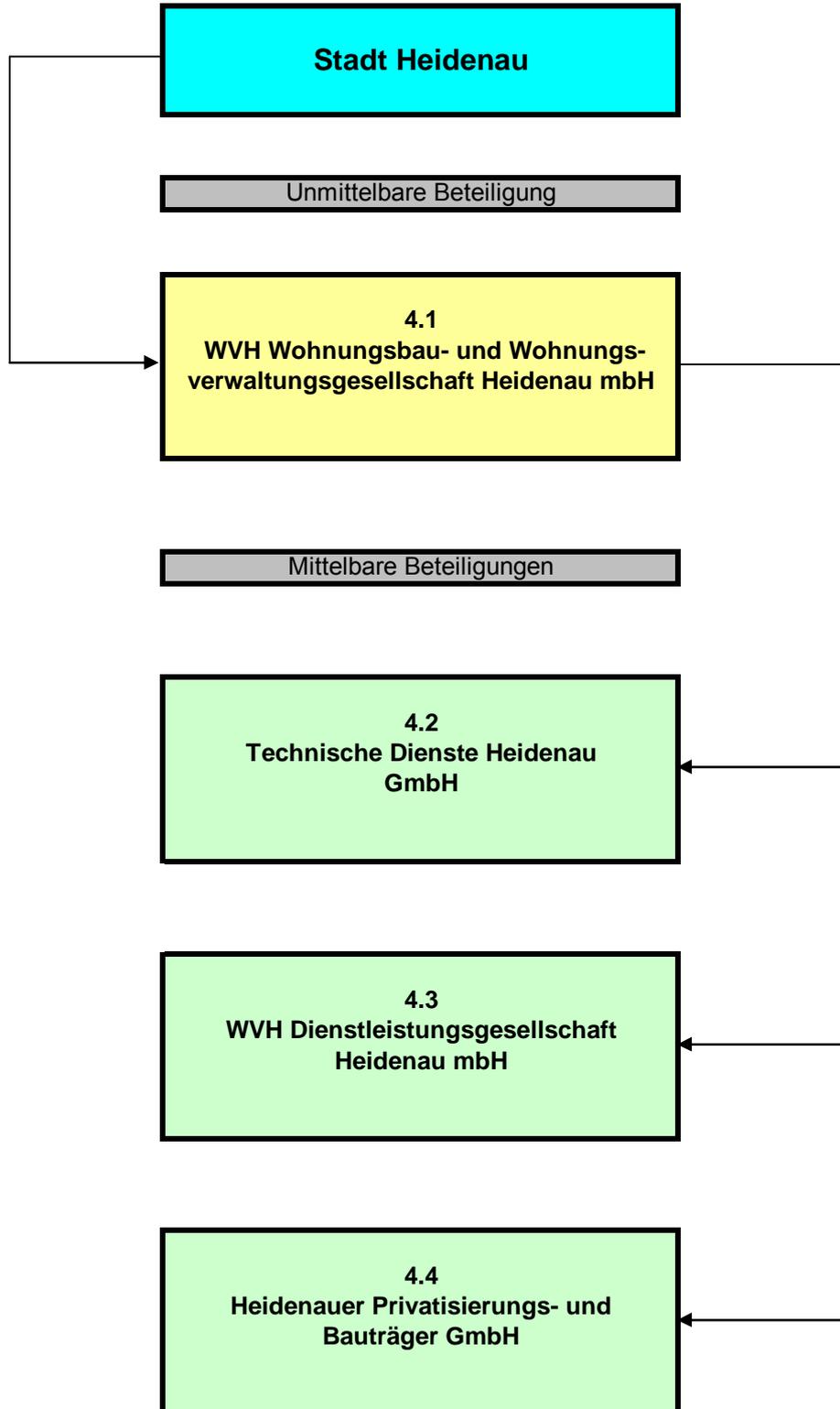
Nr.	Bezeichnung		Anteil	EUR	EUR
	<u>Verbundene Unternehmen (Eigengesellschaft)</u>				Saldo zum Vorjahr
1	WVH Wohnungsbau- und Wohnungs-	31.12.2009	100%	33.425.492,36	
	verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	31.12.2010	100%	35.200.406,25	1.774.913,89
		31.12.2011	100%	35.975.730,58	775.324,33
	<u>Beteiligungen</u>				
2	ENSO Energie Sachsen Ost AG	31.12.2009	0,6770%	2.257.030,53	
		31.12.2010	0,6770%	2.324.591,18	67.560,65
		31.12.2011	0,6770%	2.316.531,60	-8.059,58
	<u>Sondervermögen</u>				
3	Zweckverband Wasserversorgung	31.12.2009	21,1213%	5.301.935,49	
	Pirna/Sebnitz	31.12.2010	21,1213%	5.345.800,59	43.865,10
		31.12.2011	21,1213%	5.206.613,90	-139.186,69
4	Zweckverband Sächsisches Kommunal	31.12.2009		1,00	
	Studieninstitut Dresden	31.12.2010		1,00	
		31.12.2011	0,9336%	1.731,36	1.730,36
5	Zweckverband Energie Ostsachsen	31.12.2010	4,8177%	1,00	
	in Auflösung	31.12.2011	0,00%	0,00	-1,00
		31.12.2009		40.984.460,38	
		31.12.2010		42.870.800,02	1.886.339,64
	Summe	31.12.2011		43.500.607,45	629.807,43

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		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsge- sellschaft mbH	64,0	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	1.072,2	1.131,2	1.189,4	0,0	0,0	0,0
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau 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
ENSO Energie Sachsen Ost AG	396,0	362,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Energie Ostsachsen	11,9	97,8	332,6	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 31.12.2011

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 28. Dezember 2011
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	64.000,00
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 Jürgen Opitz	Erster Beigeordneter der Stadt Heidenau; Vorsitzender
	Herr Reno König	Stadtrat; stellv. Vorsitzender
	Herr Hauke Haensel	Volksbank Pirna eG;
	Frau Sandra Pieper Wohnungs- und Immobilien-	vdw Sachsen Verband der wirtschaft e.V.
	Herr Michael Schürer	Stadtrat
	Herr Steffen Wolf	Stadtrat
	Herr Wolfgang Seltmann	Stadtrat
Gesellschafterversammlung:	Herr Michael Jacobs	Bürgermeister

4.1.4 Sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2011:	BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Anzahl der Mitarbeiter:	keine

4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote, Eigenkapitalreichweite mit/ohne Verlustausgleich)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.1.7) enthalten.

4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

(aus der Übersicht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss)

		2011	2010	2009	2008	2007
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.352	2.382	2.399	2.406	2.443
Gewerbeeinheiten	Anzahl	33	33	33	31	32
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/qm	4,68	4,71	4,68	4,65	4,55
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/qm	0,84	0,79	0,66	0,81	0,94
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	9.711	9.585	9.539	9.487	9.444
Verkaufstätigkeit	TEUR	100	340	338	265	898
Jahresergebnis	TEUR	839	124	308	157	132
Bilanzsumme¹	TEUR	77.290	77.753	79.402	80.253	81.470
Eigenkapitalquote	%	46,9	45,6	42,4	41,5	40,5

¹ ohne Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG bzw. der entsprechenden Sonderrücklage

4.1.7

Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH zum Jahresabschluss 2011

Geschäftsentwicklung 2011

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2012 – 2021.

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

		Leerstand		
Heidenau-Mügeln	734 WE	19,48 %	(143WE)	zum 31.12.2011
davon zur laufenden Vermietung	642 WE	14,95 %	(96 WE)	zum 31.12.2011
davon Vorbereitung f. Betreutes Wohnen	92 WE	51,08 %	(47 WE)	zum 31.12.2011
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	2,48 %	(11 WE)	zum 31.12.2011
Waldstraße	162 WE	2,47 %	(4 WE)	zum 31.12.2011
saniertes Altbaubestand	856 WE	3,15 %	(27 WE)	zum 31.12.2011
Neubau (Betreutes Wohnen)	61 WE	0,00 %	(0 WE)	zum 31.12.2011
gering sanierter Altbau	21 WE	52,38 %	(11 WE)	zum 31.12.2011
gesamt	<u>2.277 WE</u>	8,61 %	(196WE)	zum 31.12.2011

Außerdem gehören zum Kernbestand Wohnungen des Wohngebietes Mügeln, die durch Konzentration des Leerstandes in den beiden oberen Etagen zur Stilllegung vorbereitet werden.

Heidenau-Mügeln				
davon zur Stilllegung vorgesehen	15 WE	53,33 %	(8 WE)	zum 31.12.2011
	1 GE	0,00 %	(1 GE)	zum 31.12.2011

Zum Kernbestand gehören drei nur gering sanierte Altbauten, die vom zum Verkauf vorgesehenen Bestand umgliedert wurden, um sozial schwachen Heidenauern Wohnungen zu geringen Mieten anbieten zu können.

Zum Kernbestand gehören außerdem 21 Gewerbeeinheiten mit 9,52 % Leerstand (2 GE).

Im Kernbestand wurden in den zurückliegenden Jahren insgesamt 108 WE rückgebaut. In den Jahren 2002 bis 2011 wurden bereits 178 Wohnungen sowie 11 Gewerbe in unsanierten Altbauten abgerissen, nachdem Förderbescheide vorlagen. Damit ist der bisher nach Altschuldenhilfegesetz geförderte Rückbau abgeschlossen.

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2011 (60 Wohnungen und 11 Gewerbe) sind entsprechend dem erreichten Stand der Überarbeitung des Unternehmenskonzeptes 7 Wohnungen und 4 Gewerbe zum Abriss und 48 Wohnungen und 6 Gewerbe zum Verkauf in den Jahren bis 2015 vorgesehen.

Zu einem unsanierten und leerstehenden Restitutionsobjekt (5 WE und 1 GE) ist nach endgültiger Restitutionsentscheidung über die weitere Verwendung zu befinden.

Ein hoher Leerstand von 98,33 % (Vorjahr 97,98 %) 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.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2011 (Vorjahr):

2.313	(2.343)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 5)
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
33	(33)	eigene gewerbliche Einheiten (davon mit Restitution 1)

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, so dass 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 2011 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand (ohne Stilllegung Mügeln) mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,85 €/m² (Vorjahr 4,81 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,15 €/m² (Vorjahr 4,14 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,05 €/m² (Vorjahr 5,07 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,37 €/m² (Vorjahr 5,26 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,57 €/m² (Vorjahr 8,48 €/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2011 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,20 €/m² (Vorjahr 4,19 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei rund 262 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 260 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand (ohne Stilllegung Mügeln und Betreutes Wohnen).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.379 T€ aufgewendet. Davon wurden 1.055 T€ aktiviert. Die schrittweise Sanierung von 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd (2009 und 2010 mit ersten Aufzugeinbauten in drei bzw. vier Eingängen) wird weitergeführt.

Die Gesellschaft hat kein Personal. Überwiegend werden die erforderlichen Leistungen über Dienstleistungsverträge durch die Tochtergesellschaft WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH erbracht.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung des Vermögens der Gesellschaft um 463 T€. Die Verringerung des Anlagevermögens (748 T€) ergibt sich hauptsächlich aus den planmäßigen (1.726 T€) und außerplanmäßigen (44 T€) Abschreibungen. Dem stehen lediglich Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen, von 1.055 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (3.205 T€, Vj. 2.672 T€) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen (1.055 T€) im Geschäftsjahr um 533 T€. Dabei tilgten die Tochtergesellschaften Gesellschafterdarlehen (205 T€).

Die Eigenkapitalquote beträgt 46,9 % (Vorjahr 45,6 %).

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 erheblicher Anteil nicht aktivierbarer Kosten bzw. ist die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung nur begrenzt möglich.

Das Eigenkapital (einschließlich Sonderposten) von insgesamt 36.302 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (38.250 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 106 %.

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 (4.830 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (2.739 T€) vollständig ab.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.707 T€ enthält, die in 2012 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2012 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 (6.813 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.737 T€) leicht. Das resultiert aus Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierungen. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 65,5 % (Vorjahr 65,2 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (377 T€, im Vj. 492 T€). Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (146 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 889 T€. Dabei wirken als Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes außerplanmäßige Abschreibungen wegen der Stilllegung bzw. des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (44 T€), die jedoch durch Zuschreibung zum Anlagevermögen in Höhe von 59 T€ überkompensiert wurden. Zum Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit haben weiterhin Erträge aus Grundstücksverkäufen (23 T€ aus Verkäufen aus dem Umlaufvermögen; 107 T€ aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen) beigetragen. Die Gesellschaft weist insgesamt einen Jahresüberschuss von 839 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 2.655 T€ bei 1.770 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2007	2008	2009	2010	2011	Plan 2011
Investitionsdeckung	%	114	111	270	229	168	208
Vermögensstruktur	%	90	91	91	91	90	91
Fremdkapitalquote	%	60	58	58	54	53	53
Eigenkapitalquote	%	40	41	42	45	47	47
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	40.145	39.702	38.245	35.143	33.645	33.504
Kurzfristige Liquidität	%	283	247	243	287	269	284
Eigenkapitalrendite	%	0,4	0,5	0,9	0,4	2,3	0,4
Gesamtkapitalrendite	%	3,0	3,1	3,2	2,9	3,5	2,7
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--	--	--

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für den Abriss/Rückbau von Wohnungen erging von der KfW ein Bescheid zur zusätzlichen Altschuldenentlastung in Höhe von 1.036 T€. Davon konnten bereits 988 T€ abgerufen werden. 2012 erfolgte ein Abruf von weiteren 31 T€.

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. Zwischenzeitlich nahm der Aufsichtsrat im November 2011 eine Fortschreibung des Konzeptes bis 2021 zur Kenntnis. An einer weiteren Aktualisierung wird gegenwärtig gearbeitet.

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 gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,92 und 8,57 €/m² Wohnfläche.

Die Gesellschaft orientiert darauf, die Neuaufnahme von Krediten zu minimieren 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 über das Jahr 2020 hinaus 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 2012 und 2013 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2012 und 2013 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Der Gesellschafter hat die Ausgliederung der TDH aus der WVH-Gruppe und eine Übernahme der Gesellschaftsanteile durch die Stadt Heidenau mit Wirkung zum 1. Januar 2013 beschlossen. Der Vollzug dieses Beschlusses ist jedoch gegenwärtig nicht absehbar.

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. Der wachsenden Nachfrage an betreutem Wohnen Rechnung tragend wird in 2013 der Umbau von 4 Hauseingängen in Heidenau Mügeln vorbereitet.

Besonderes Augenmerk legt die Gesellschaft auf die Integration von Spätaussiedlern in das gesellschaftliche Leben der Stadt und die Vermeidung der Konzentration von sozial schwachen Personen in bestimmten Wohngebäuden, 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 bestehendes 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 Schuldern und Titelverwaltung.

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

Es erfolgt eine ständige Weiterentwicklung des EDV-Systems. Zur besseren Erreichung potentieller Mieter wurde der Internetauftritt modernisiert und mit einem ständig aktuellen Angebot vermietbarer Wohnungen versorgt. Die Hardware des EDV-Systems wurde auf ein Terminal-Serversystem umgestellt und ermöglicht für die Mitarbeiter den Zugriff über das Internet auf alle erforderlichen Daten, auch bei der Arbeit außerhalb des Verwaltungssitzes. Eingeführt wurde außerdem der elektronische Rechnungsdurchlauf, verbunden mit der elektronischen Archivierung und damit die Reduzierung der abzulegenden Papiermenge.

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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Besondere Ereignisse, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens nennenswert beeinflussen, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Heidenau, den 30. März 2012

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2011	%	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	Ist		Ist	Ist	Ist
A. Anlagevermögen	69.898,0	90,44	70.645,9	71.944,4	72.985,9
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,6		0,0	0,0	0,0
II. Sachanlagen	69.389,3		70.137,7	71.436,3	72.477,8
III. Finanzanlagen	508,1		508,1	508,1	508,1
B. Umlaufvermögen	7.343,6	9,50	7.076,3	7.420,4	7.219,5
I. Vorräte	888,3		954,2	1.195,6	1.521,6
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.250,6		3.450,0	3.953,8	3.945,0
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.204,7		2.672,2	2.271,0	1.752,9
C. Rechnungsabgrenzungsposten	48,3	0,06	30,7	36,8	47,2
D. Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	0,0	0,00	0,0	1.516,7	1.618,5
Summe Aktiva	77.289,9	100,00	77.752,9	80.918,4	81.871,2
Passiva					
A. Eigenkapital	35.975,7	46,55	35.200,4	34.942,2	34.633,8
I. Gezeichnetes Kapital	1.600,0		1.600,0	1.600,0	1.600,0
II. Kapitalrücklage	16.496,5		16.496,5	16.496,5	16.496,5
III. Gewinnrücklagen	16.381,0		16.381,0	16.246,7	16.246,7
IV. Bilanzgewinn	659,0		599,1	290,7	133,6
V. Jahresüberschuss	839,3		123,9	308,4	157,1
B. Sonderposten	326,0	0,42	333,4	310,7	317,2
C. Rückstellungen	585,0	0,76	504,6	2.320,2	2.401,7
D. Verbindlichkeiten	40.403,1	52,27	41.714,5	43.345,3	44.518,5
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.925,7		41.360,9	42.722,0	44.056,6
2. Erhaltene Anzahlungen	68,2		41,7	385,6	228,6
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	194,6		126,8	54,2	145,5
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	115,8		103,2	106,1	82,5
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	96,2		81,8	72,1	0,0
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0		0,0	3,0	0,0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2,7		0,0	2,4	5,2
Summe Passiva	77.289,9	100,00	77.752,9	80.918,4	81.871,2

4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	9.931,0	10.263,7	9.917,0	9.872,0	9.789,3	9.742,1
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.819,0	9.710,7	9.732,0	9.584,6	9.538,9	9.486,7
2. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	205,0	100,0	263,0	340,0	338,2	265,0
3. Bestandsveränderung	-144,0	68,8	-151,0	-247,6	-277,5	-254,5
4. Sonstige betriebliche Erträge	51,0	384,2	73,0	194,9	189,7	244,9
Betriebliche Aufwendungen	8.028,0	7.832,6	8.023,0	7.919,8	7.409,1	7.615,1
1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.481,0	5.370,1	5.467,0	5.131,1	4.895,5	5.208,4
2. Personalaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1.736,0	1.770,0	1.886,0	2.137,3	1.858,6	1.706,0
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	811,0	692,5	670,0	651,5	655,0	700,7
Betriebsergebnis	1.903,0	2.431,0	1.894,0	1.952,1	2.380,1	2.127,0
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	63,0	145,5	27,0	88,6	7,3	121,9
Zinserträge	167,0	210,4	180,0	209,6	218,4	260,3
Zinsaufwendungen	1.833,0	1.898,4	1.939,0	2.088,1	2.193,9	2.299,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	300,0	888,5	162,0	162,2	411,9	209,8
Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Steuern	32,0	49,2	30,0	38,4	103,5	52,8
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>268,0</u>	<u>839,3</u>	<u>132,0</u>	<u>123,9</u>	<u>308,4</u>	<u>157,1</u>
Bilanzgewinnvortrag	1.498,3	723,0	723,0	599,1	290,7	133,6
Einstellung in die Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausschüttung aus Ergebnis Vorjahr	250,0	64,0				
resultierender Bilanzgewinn (Saldo)	1.516,3	1.498,3	855,0	723,0	599,1	290,7

4.2 Technischen Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2011

Stammkapital:	160.000,00 EUR
Beteiligung der WVH:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	21.12.1995
Eintragung HRB-Nr.:	12670
am:	06.02.1996
	letzte Eintragung vom 09.11.2011
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	1.072,2
Sonstige Vergünstigungen	0,0

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung 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 2011: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 9

4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote, Eigenkapitalreichweite mit/ohne Verlustausgleich)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.2.7) enthalten.

4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht

		2011	2010	2009
Wärmeabgabe	MWh	28.865,2	29.793,3	26.911,1
Anschlussleistung	kW	22.109,0	22.113,0	22.048,0
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	2.870,99	2.893,1	2.853,5
Contracting	TEUR	69,2	62,8	62,0
Lieferungen und Leistungen	TEUR	115,3	102,3	112,5
Jahresergebnis	TEUR	176	253,9	101
Bilanzsumme	TEUR	4.377	4.330	4.481

4.2.7

Lagebericht der Technische Dienste Heidenau GmbH zum Jahresabschluss 2011

1. 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.

2. Geschäftsentwicklung 2011

Die durchschnittlich mildere Wetterlage gegenüber den Vorjahren trug dazu bei, dass der Wärmeabsatz geringer als in den Vorjahren zu verzeichnen ist. Die Anschlusswerte blieben fast unverändert. Dies wurde durch einen leichten Zugewinn bei geringen Abgängen erreicht. Im Ergebnis dessen konnte der Umsatz bei 3.056 TEUR (Vorjahr 3.058 TEUR) stabil gehalten werden. Der Jahresüberschuss 2011 liegt mit 176 TEUR unter dem des Vorjahres (254 TEUR). Wesentlichen Einfluss hat die erstmalige Körperschaftssteuerzahlung (39 TEUR infolge aufgebrauchter steuerlicher Verlustvorträge) und die wesentliche Reduzierung der Mineralölsteuerrückerstattung (./ 45 TEUR). Dagegen hat sich das Betriebsergebnis nur geringfügig von 381 TEUR im Vorjahr auf 365 TEUR im Geschäftsjahr verschlechtert.

Der Finanzmittelbestand der TDH sank im Berichtsjahr aufgrund von Investitionen (710 TEUR) und der Tilgung von Darlehen (169 TEUR) um 266 TEUR auf 1.292 TEUR.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2008	2009	2010	2011	Plan 2011
Investitionsdeckung	%	119	222	1.600	43	74
Vermögensstruktur	%	65	65	57	65	58
Fremdkapitalquote	%	97,2	95,6	91,2	87,0	84
Eigenkapitalquote	%	2,8	4,2	8,7	13,0	6,0
Effektivverschuldung	TEUR	2.874	2.592	2.075	2,270	1,994
kurzfristige Liquidität	%	223	290	319	238	258
Eigenkapitalrendite	%	133	57	68	31	47
Gesamtkapitalrendite	%	8,49	7,28	10,46	8,33	7,05
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	305	303	306	278	235
Arbeitsproduktivität	%	8,6	8,5	8,6	8,3	7,7

Der im Rahmen des Betriebsführungsvertrages „Albert-Schwarz-Bad“ auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau von der TDH GmbH aufgestellte und von der Stadtverwaltung bestätigte Wirtschaftsplan wurde 2011 eingehalten.

Am 31.12.2011 hat die TDH GmbH einen stichtagsbezogenen Stand von 9 Arbeitnehmern, einem Auszubildenden und einem Geschäftsführer.

3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die TDH GmbH ist ein etabliertes Unternehmen am Wärmemarkt in Heidenau. Technisch nach den modernsten Gesichtspunkten ausgestattet und mit energetischem Know-how versehen, wird die Stellung des Unternehmens als Dienstleister stetig ausgebaut.

Dies ermöglicht die Übernahme und Betreibung von Fremdanlagen, sowie die Erschließung neuer Geschäftsfelder. Der gegenwärtige Umbruch im Bereich Energie bietet dabei viele Chancen.

Ein Risiko im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) bleibt, wie in den Vorjahren, die Entwicklung am Wohnungsmarkt. Umbau, Rückbau und freie Wohnungen. Diese Faktoren hatten jedoch auch im Jahr 2011 keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit.

Der angestrebte Wettbewerb am Strom- und Gasmarkt war auch im Geschäftsjahr 2011 zu erkennen. Er bietet Chancen aber auch Risiken für die Fernwärme. Wesentlich ist der Wandel in der Einkaufsstruktur. Feste Verträge mit vorgegebenen Partnern werden auch weiterhin schrittweise durch ein Portfolio von Angeboten ersetzt. Die Beobachtung der Preisentwicklungen und die Auswirkungen einer möglichen Lösung des Gaspreises vom Ölpreis sind wesentlicher Bestandteil eines funktionierenden Risikomanagements.

Auch werden Gesetze den Klimazielen immer schneller angepasst. Fernwärme zählt dabei zu den positiven Endenergien. So konnte 2011 eine Förderung (105,4 TEUR) für den Ausbau des Fernwärmenetzes Mügeln erfolgreich beantragt werden. Die Objekte Rathaus mit der Nahwärmeinsel Rathausstraße und das „Betreute Wohnen“ Dresdner Straße 27 werden ab jetzt mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung und erneuerbaren Energien versorgt. Umstrukturierungen im Wohngebiet Heidenau-Süd der Gas-, Wasser- und Stromnetze erforderten auch eine Umverlegung der Fernwärme. Damit konnte gleichzeitig ein Teil der noch vorhandenen Leitungsalbbestände durch energieeffizientes Rohrmaterial ersetzt werden. Die TDH GmbH setzt als Leiter des Energieteams die Arbeit für die Erfüllung der festgelegten Maßnahmen innerhalb des European Energy Award (eea) mit dem Ziel des re-audit fort.

Als negativ, und nicht nur wirtschaftlich relevant, muss die schrittweise Abschaffung der Erstattung eines Teiles der Energiesteuer auch für die Fernwärme - besonders bei der Versorgung von Wohnbauten - angesehen werden. Im Geschäftsjahr 2011 trugen vereinnahmte Energiesteuererstattungen letztmalig in Höhe von 35,3 TEUR zum Jahresüberschuss bei.

Wesentliche Risiken bestehen im Zusammenhang mit den zwischen 1994 bis 1997 errichteten Anlagenkomponenten zur Erzeugung von Fernwärme. Hier entstehen für die Gesellschaft infolge zunehmenden Verschleißes, Anforderungen des technischen Fortschritts und veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen mittelfristig erhöhter Bedarf an Ersatzinvestitionen bzw. steigender Instandhaltungsaufwand. Entsprechend des Entwicklungskonzeptes der Gesellschaft bis 2021 ist für die Jahre 2012 und 2013 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 101 bzw. 73 TEUR zu rechnen.

4. Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Zu Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen Zinsvereinbarungen bis mindestens 2013 vor. Risiken aus Zinsänderungen sind daher minimal. Derivate Finanzinstrumente werden nicht genutzt. Geldanlagen erfolgen auf Konten bei Einrichtungen, die dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (DSGV) oder dem Bundesverband deutscher Banken (BdB) angehören und damit abgesichert sind.

Heidenau, 16. Februar 2012

Hansel
Geschäftsführer

4.2.8 Bilanz der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2011	%	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	Ist		Ist	Ist	Ist
A. <u>Anlagevermögen</u>	<u>2.839,5</u>	64,87	<u>2.455,0</u>	<u>2.777,7</u>	<u>3.002,7</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3,7		1,0	1,7	2,0
II. Sachanlagen	2.835,8		2.454,0	2.776,0	3.000,7
B. <u>Umlaufvermögen</u>	<u>1.527,3</u>	34,89	<u>1.865,9</u>	<u>1.469,0</u>	<u>1.575,1</u>
I. Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen	0,0		1,3	1,3	5,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	235,2		306,3	314,8	242,5
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.292,2		1.558,2	1.152,8	1.327,6
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>10,1</u>	0,23	<u>9,3</u>	<u>11,5</u>	<u>11,7</u>
D. <u>Nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag</u>	<u>0,0</u>	0,00	<u>0,0</u>	<u>222,8</u>	<u>323,8</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>4.377,0</u>	<u>100,00</u>	<u>4.330,2</u>	<u>4.481,0</u>	<u>4.913,3</u>
Passiva					
A. <u>Eigenkapital</u>	<u>207,5</u>	4,74	<u>31,1</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
I. Gezeichnetes Kapital	160,0		160,0	160,0	160,0
II. Verlustvortrag	-128,9		-382,8	-483,8	-652,8
III. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	176,4		253,9	101,0	169,0
IV. Nicht durch Eigenkap. Gedeckter Fehlbetrag	0,0		0,0	222,8	323,8
B. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u>	<u>555,8</u>	12,70	<u>529,5</u>	<u>615,6</u>	<u>693,0</u>
C. <u>Rückstellungen</u>	<u>84,2</u>	1,92	<u>94,2</u>	<u>37,5</u>	<u>71,3</u>
D. <u>Verbindlichkeiten</u>	<u>3.528,9</u>	80,62	<u>3.671,0</u>	<u>3.819,5</u>	<u>4.146,7</u>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.074,9		1.134,1	1.192,6	1.286,9
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	308,1		318,8	305,9	384,0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	2.101,8		2.211,8	2.316,2	2.410,5
davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.101,0		2.211,8	2.316,2	2.410,1
4. Sonstige Verbindlichkeiten	44,1		6,2	4,9	65,3
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>0,6</u>	0,01	<u>4,4</u>	<u>8,3</u>	<u>2,2</u>
<u>Summe Passiva</u>	<u>4.377,0</u>	<u>100,00</u>	<u>4.330,2</u>	<u>4.481,0</u>	<u>4.913,3</u>

4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	3.306,7	3.397,8	3.268,6	3.303,9	3.358,6	3.306,1
Umsatzerlöse	3101,3	3.055,5	3049,2	3.058,2	3.028,1	3.051,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	2,0	6,2	1,0	0,3	7,6	2,4
sonstige betriebliche Erträge	203,4	336,1	218,4	245,4	322,9	251,7
Betriebliche Aufwendungen	2.985,9	2.998,5	2.919,8	2.899,4	3.122,0	3.016,7
Materialaufwand	1961,2	1.972,4	1914,9	1.959,2	2.119,3	2.110,9
Personalaufwand	402,4	370,3	396,7	356,2	355,3	356,2
sonstige betriebliche Aufwendungen	232,2	350,9	208,8	240,2	251,6	206,6
Abschreibungen	390,1	304,9	399,4	343,8	395,8	343,1
Betriebsergebnis	320,8	399,3	348,8	404,6	236,5	289,3
Zinsen und ähnliche Erträge	10,0	16,1	10,0	14,9	16,7	52,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	176,3	188,2	188,0	198,9	208,9	220,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	154,5	227,2	170,8	220,5	44,3	120,6
Steuern vom Ertrag	49,4	78,8	28,2	45,4	19,7	0,0
Sonstige Steuern	2,6	-28,1	2,5	-78,8	-76,4	-48,4
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>102,5</u>	<u>176,4</u>	<u>140,1</u>	<u>253,9</u>	<u>101,0</u>	<u>169,0</u>

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2011

Stammkapital:	100.000,00 EUR
Beteiligung der WVH:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	16.09.1997
Eintragung HRB-Nr.:	15153
am:	18.11.1997
	letzte Eintragung 18.10.2011
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 2011: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 37

4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote, Eigenkapitalreichweite mit/ohne Verlustausgleich)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.3.6) enthalten.

4.3.6

Lagebericht der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH für das Geschäftsjahr 2011

1. Geschäftsentwicklung 2011

Die Geschäfte der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) wurden im Jahr 2011 auf gleichem Niveau fortgeführt. Es werden Hausmeisterleistungen, Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung erbracht.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Seit dem 01.01.1999 besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit dem Gesellschafter.

Die Gesellschaft entwickelt sich sowohl ertrags- als auch liquiditätsseitig stabil. Umsätze als auch das Jahresergebnis vor Gewinnabführung haben sich positiv entwickelt. Die deutliche Ergebniserhöhung von 88,6 TEUR im Vorjahr auf 145,5 TEUR im Geschäftsjahr ist maßgeblich den im Geschäftsjahr 2011 wirkenden zusätzlichen Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen für Dritte geschuldet.

Die Vermögenslage hat sich nur unbedeutend verändert.

Aus laufender Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow von 196,1 TEUR (Vorjahr 62,4 TEUR) erreicht. Die Zunahme der liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um 57,2 TEUR auf 274,9 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den zusätzlichen Leistungen.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011
		IST	IST	IST	IST	IST	IST	PLAN
Investitionsdeckung	%	162	161	96	98	61	101	72
Vermögensstruktur	%	26	19	17	19	24	22	28
Fremdkapitalquote	%	71	50	57	51	55	58	64
Eigenkapitalquote	%	29	50	43	49	45	42	43
Effektivverschuldung	T€	-9,7	-124,7	-124,1	-123,2	-94,9	-95,4	+54
Kurzfristige Liquidität	%	104	163	146	337	176	181	117
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	71	66	61	4	44	73	14
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	21	33	26	2	20	31	6
Pro-Kopf-Umsatz	T€	43	44	46	45	42	50	47
Arbeitsproduktivität		1,3	1,4	1,4	1,3	1,3	1,4	1,3

2. 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.

Außerdem bestimmt die Fortführung der geschäftlichen Beziehungen zu den Schwesterunternehmen die Chancen und Risiken der Gesellschaft.

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.

Die Möglichkeiten von Umsatz- und Ergebniserhöhungen sind allerdings auf Grund der mit der Sächsischen Gemeindeordnung verbundenen Einschränkungen für kommunale Unternehmen sehr gering.

Die DLG unterliegt demnach insbesondere auf Grund des Subsidiaritätsprinzips in der Akquisition von Umsatz durch Leistungsangebote über die Stadtgrenzen hinaus und durch Entwicklung neuer Geschäftsfelder Beschränkungen, denen nichtkommunale Unternehmen mit ähnlichen Dienstleistungsangeboten nicht ausgesetzt sind.

Das System zur komplexen Verwaltung und Abrechnung der eigenen Leistungen 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, so dass kurzfristige Möglichkeiten zur Einflussnahme auf vom Plan abweichende Entwicklungen gegeben sind.

3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

Ergänzend zum vorhandenen Auftragsbestand wird die Gesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten 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.

Die Wirtschaftspläne 2012 und 2013 enthalten ein positives Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 63 bzw. 175 TEUR.

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, 24. Februar 2012

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2011	%	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	Ist		Ist	Ist	Ist
A. <u>Anlagevermögen</u>	<u>104,6</u>	22,16	<u>105,1</u>	<u>77,6</u>	<u>77,0</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	32,6		19,9	7,5	15,0
II. Sachanlagen	72,0		85,2	70,1	62,0
B. <u>Umlaufvermögen</u>	<u>347,3</u>	73,55	<u>282,0</u>	<u>316,7</u>	<u>372,9</u>
I. Vorräte	0,0		0,0	0,0	0,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	72,4		64,4	83,5	13,7
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	274,9		217,7	233,1	359,1
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>20,2</u>	4,28	<u>53,9</u>	<u>17,7</u>	<u>16,3</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>472,1</u>	100,00	<u>441,0</u>	<u>412,0</u>	<u>466,1</u>
Passiva					
A. <u>Eigenkapital</u>	<u>200,0</u>	42,36	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>
I. Gezeichnetes Kapital	100,0		100,0	100,0	100,0
II. Kapitalrücklagen	100,0		100,0	100,0	100,0
B. <u>Rückstellungen</u>	<u>97,2</u>	<u>20,595</u>	<u>130,7</u>	<u>167,1</u>	<u>75,4</u>
C. <u>Verbindlichkeiten</u>	<u>174,6</u>	36,98	<u>109,7</u>	<u>44,1</u>	<u>189,6</u>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	11,4		12,5	17,3	7,5
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	160,5		96,6	15,1	110,3
	160,2		96,1	14,9	110,3
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2,7		0,6	11,7	71,8
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>0,3</u>	0,07	<u>0,6</u>	<u>0,8</u>	<u>1,1</u>
<u>Summe Passiva</u>	<u>472,1</u>	100,00	<u>441,0</u>	<u>412,0</u>	<u>466,1</u>

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	2.135,2	2.139,8	2.019,8	2.105,4	2.039,5	1.999,6
Umsatzerlöse	1.841,4	1.861,4	1.733,0	1.761,7	1.747,6	1.742,7
sonstige betriebliche Erträge	293,8	278,4	286,8	343,7	291,9	256,9
Betriebliche Aufwendungen	2.072,4	1.989,1	2.018,6	2.016,4	2.034,8	1.887,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	65,2	62,3	52,2	59,9	54,1	57,5
Personalaufwand	1.314,2	1.315,0	1.320,5	1.362,1	1.384,3	1.280,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	617,6	561,1	589,6	551,5	558,0	507,2
Abschreibungen	75,4	50,8	56,3	42,8	38,4	42,2
Betriebsergebnis	62,8	150,7	1,2	89,0	4,7	112,1
Zinsen und ähnliche Erträge	2,2	4,5	3,0	3,0	3,8	11,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	65,0	154,4	4,2	92,0	8,5	123,3
Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	2,1	0,0	0,0
sonstige Steuern	1,6	8,8	1,6	1,3	1,2	1,3
Abgeführter Gewinn auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages	63,4	145,5	2,6	88,6	7,3	121,9
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.4.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2011

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 2011: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: keine

4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote, Eigenkapitalreichweite mit/ohne Verlustausgleich)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.4.6) enthalten.

4.4.6

Lagebericht der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH für das Geschäftsjahr 2011

Überblick

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

Geschäftsverlauf

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 2011 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 68,6 (Vj: T€ 65,3) aus.

Im Übrigen konnten gegenüber dem Vorjahr die wesentlichen Kennziffern weitgehend stabil gehalten werden. Der Cashflow des Unternehmens erhöhte sich im Geschäftsjahr mit T€ 113,9 (Vj: T€ 110,6) leicht. Das Betriebsergebnis stieg mit T€ 85,0 um T€ 9,4.

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:

		2007	2008	2009	2010	2011	2011
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN
Investitionsdeckung	%	0,2	1.014,4	6,0	keine Investition	17,2	keine Investition
Vermögensstruktur	%	96	94	95	93	92	93
Fremdkapitalquote	%	91	92	72	67	62	61
Eigenkapitalquote	%	9	8	28	33	38	37
Effektivverschuldung	T€	1.289	1.158	1.057	946	835	855
Kurzfristige Liquidität	%	54	83	86	108	128	88
Eigenkapitalrendite	%	49	-25	6	13	12	8
Gesamtkapitalrendite	%	5	-1	2	5	5	4

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bewirtschaftung der zwei Immobilien 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

Weitgehende Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2012, einer langfristigen Planung bis 2021 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2012 und 2013 jeweils ca. T€ 41).

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 DSGV oder dem BdB angehören und sind damit abgesichert.

Heidenau, 07. Februar 2012

Dr. Thiem
(Geschäftsführer)

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

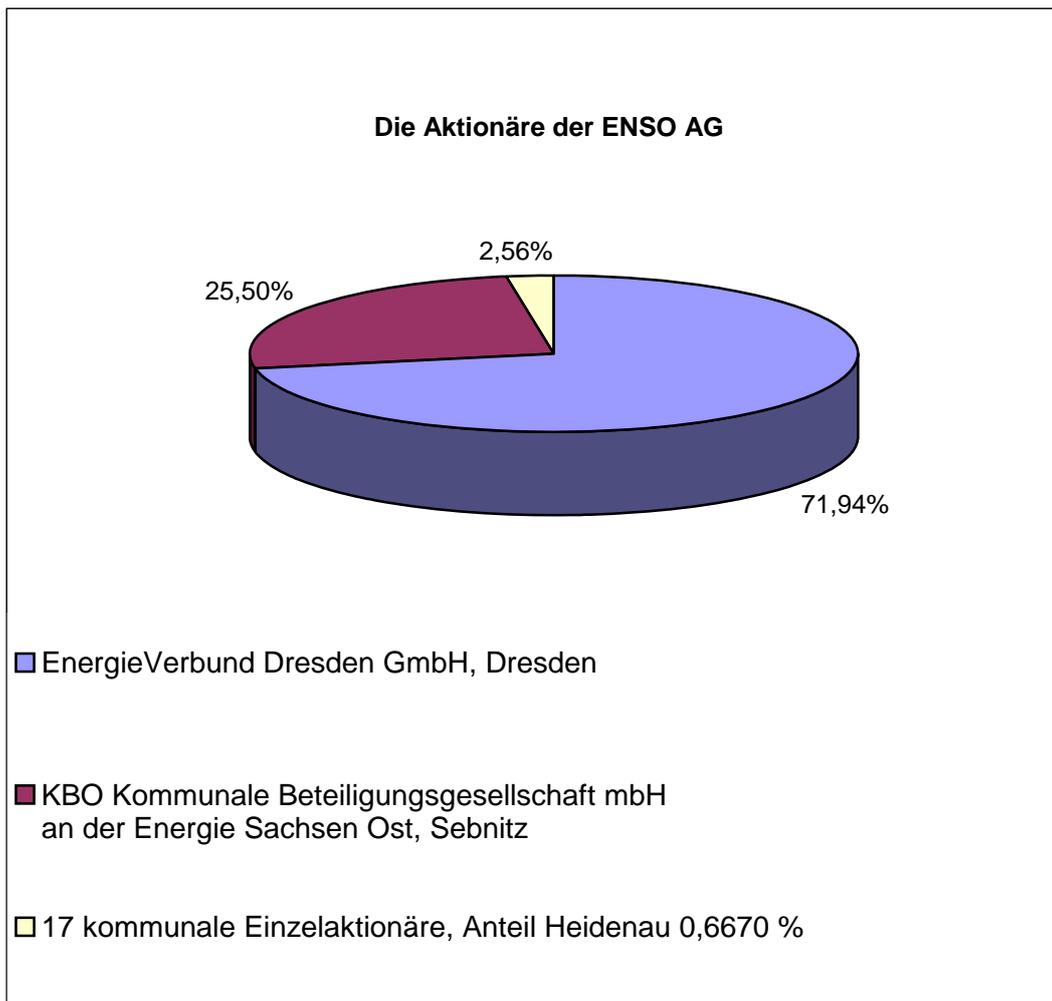
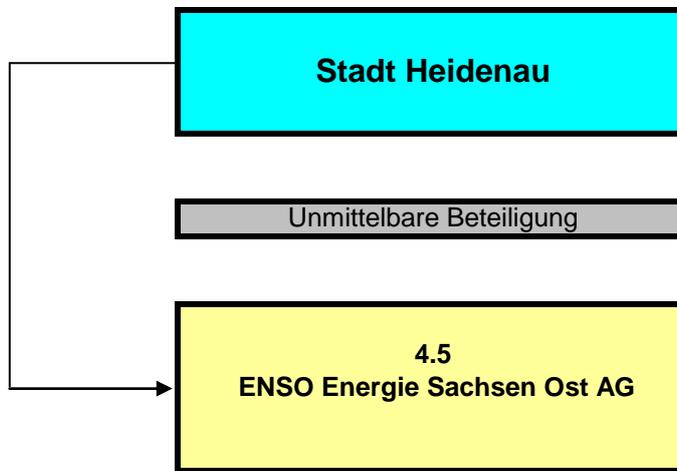
Aktiva	31.12.2011	%	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	Ist		Ist	Ist	Ist
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen	<u>1.419,1</u>	91,93	<u>1.461,7</u>	<u>1.507,0</u>	<u>1.259,40</u>
B. Umlaufvermögen	<u>124,6</u>	8,07	<u>105,5</u>	<u>83,1</u>	<u>81,5</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,7		16,7	37,4	15,5
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	122,0		87,6	44,5	62,4
III. Unfertige Leistungen	2,0		1,3	1,2	3,5
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,0</u>	0,00	<u>0,0</u>	<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>	<u>0,0</u>
Summe Aktiva	<u>1.543,7</u>	100,00	<u>1.567,2</u>	<u>1.590,1</u>	<u>1.340,9</u>
Passiva					
A. Eigenkapital	<u>584,3</u>	37,85	<u>515,7</u>	<u>450,4</u>	<u>101,4</u>
I. Gezeichnetes Kapital	102,3		102,3	102,3	102,3
II. Kapitalrücklage	796,2		796,2	796,2	473,8
III. Verlustvortrag	-382,8		-448,1	-474,7	-449,4
IV. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	68,6		65,3	26,6	-25,3
B. Rückstellungen	<u>20,4</u>	1,32	<u>16,8</u>	<u>11,6</u>	<u>10,6</u>
C. Verbindlichkeiten	<u>939,0</u>	60,83	<u>1.034,7</u>	<u>1.128,1</u>	<u>1.228,9</u>
1. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,1		0,1	0,1	0,1
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	0,1		0,5	0,7	0,4
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	938,7		1.034,2	1.127,3	1.228,5
davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	936,8		1.031,6	1.126,2	1.226,0
Summe Passiva	<u>1.543,7</u>	100,00	<u>1.567,2</u>	<u>1.590,1</u>	<u>1.340,9</u>

4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung Heidenauer Privatierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	183,9	189,3	184,6	186,4	193,8	197,5
Umsatzerlöse	183,1	185,8	183,8	184,7	191,8	177,9
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	0,6	1,8	0,6	0,0	-1,2	14,6
sonstige betriebliche Erträge	0,2	1,8	0,2	1,7	3,2	5,0
Betriebliche Aufwendungen	128,5	104,3	123,8	110,6	154,5	215,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	67	48,4	62,5	53,1	53,3	57,9
sonstige betriebliche Aufwendungen	16	10,7	15,8	12,3	11,3	15,6
Abschreibungen	45,5	45,3	45,5	45,3	89,9	142,0
Betriebsergebnis	55,4	85,1	60,8	75,8	39,3	-17,9
Zinsen und ähnliche Erträge	0,5	2,1	0,5	1,1	1,1	3,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8,5	9,4	9,5	10,5	9,8	10,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	47,4	77,7	51,8	66,4	30,5	-25,2
Steuern vom Ertrag	6,2	9,1	7,1	1,1	3,9	0,1
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>41,2</u>	<u>68,6</u>	<u>44,7</u>	<u>65,3</u>	<u>26,6</u>	<u>-25,3</u>

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



4.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG



4.5.1 Angaben zum Unternehmen

Art der Beteiligung: unmittelbare Beteiligung

Anzahl Aktien gesamt	2.053.096
Aktien Stadt Heidenau	13.899
Anteil der Stadt Heidenau	0,6770%

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Die Gesellschaft ist unter „ENSO Energie Sachsen Ost AG“ mit Sitz in Dresden im Handelsregister von Dresden unter HRB Nr. 965 eingetragen.

Gesellschaftsvertrag

Es gilt die Satzung in der Fassung vom 28. April 2008.

Unternehmensgegenstand/Unternehmenszweck

§ 3 der Satzung der ENSO AG: Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens ist:

– die Betätigung auf dem Gebiet der Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme- und Wasserver- sowie Abwasserentsorgung einschließlich Errichtung der hierzu erforderlichen Anlagen und Werke,

– Vornahme aller Geschäfte die mit der Betätigung auf den Gebieten des Unternehmensgegenstandes zusammenhängen oder der Förderung dieses Unternehmensgegenstandes dienen; hierzu ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen berechtigt, die mittelbar oder unmittelbar diesen Zwecken entsprechen,

– Erbringung von Dienstleistungen aller Art, die vorgenannten Geschäftszwecken unmittelbar oder mittelbar dienen und diese fördern.

(2) Die Gesellschaft kann zur Förderung des Unternehmensgegenstandes und damit des Gesellschaftszwecks auch andere Unternehmen gründen, erwerben und/oder sich an ihnen beteiligen, diese veräußern sowie Unternehmensverträge abschließen und die Geschäftsführung in anderen Unternehmen übernehmen.

Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt 105.221.170,00 EUR, eingeteilt in 2.053.096 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Im Aktienbuch der ENSO AG waren folgende Aktionäre eingetragen:

Anteile an der ENSO AG	zum 31.12.2011		zum 31.12.2010	
	Aktien		Aktien	
EVD	1.477.075	71,94%	1.040.149	50,66%
Vattenfall	0	0,00%	436.926	21,28%
KBO mit Treugebern	523.547	25,50%	523.547	25,50%
kommunale Einzelaktionäre	52.474	2,56%	52.474	2,56%
	2.053.096	100,00%	2.053.096	100,00%

Vorstand

Dipl.-Vw. Siegmund Meßmer	Vorstandsvorsitzender (bis 31. Januar 2011)
Dipl.-Ing. (FH) Dirk Behrendt	Technischer Vorstand
Dr. Reinhard Richter	Kaufmännischer Vorstand (ab 1. Januar 2011)

Auf die Angabe der Vorstandsbezüge wird unter Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Frühere Mitglieder des Vorstandes erhielten TEUR 251. Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes von TEUR 5.118.

Aufsichtsrat

Vertreter der Anteilseigner

Hartmut Vorjohann Bürgermeister und Beigeordneter der Stadt Dresden, Dresden	Vorsitzender
Mike Ruckh Oberbürgermeister Sebnitz, Sebnitz	2. Stellvertreter des Vorsitzenden
Dr. Georg Böhme-Korn Dipl.-Hydrologe Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden	(ab 5. Juli 2011)
Dr. Werner Süß Geschäftsführer Vattenfall Europe Sales GmbH, Berlin	(bis 4. Juli 2011)
Stefan Dohler Vorstandsmitglied Vattenfall EuropeAG, Berlin	(bis 4. Juli 2011)
Katrin Fischer Geschäftsführerin KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost, Dresden	(ab 5. Juli 2011)
Dr. Thoralf Gebel Geschäftsführer DTF Dresden Thin Film Technology GmbH, Langebrück	(ab 5. Juli 2011)
Reiner Zieschank Geschäftsführer EnergieVerbund Dresden GmbH, Dresden	
Michael Jacobs Bürgermeister Heidenau, Heidenau	(bis 4. Juli 2011)
Burkhard Müller Oberbürgermeister Großenhain, Großenhain	
Konstantin Damm Leiter Regionalbereich ENSO AG, Dresden	(bis 4. Juli 2011)
Karl-Heinz Walther Abteilungsleiter ENSO AG, Dresden	(bis 4. Juli 2011)

Joachim Hoof Vorsitzender Vorstand Ostsächsische Sparkasse GmbH, Dresden	(bis 4. Juli 2011)
Christoph Hille selbständiger Schriftsetzermeister, Dresden	(ab 5. Juli 2011)
Lothar Schmidt Sachbearbeiter ENSO AG, Dresden	(bis 4. Juli 2011)
Johannes Lichdi Rechtsanwalt und Mitglied des Sächsischen Landtages, Dresden	(ab 5. Juli 2011)
Albrecht Pallas Polizeikommissar, Dresden	(ab 5. Juli 2011)
André Schollbach Rechtsanwalt, Dresden	(ab 5. Juli 2011)
Patrick Schreiber selbständiger Unternehmer und Mitglied des Sächsischen Landtages, Dresden	(ab 5. Juli 2011)

Vertreter der Arbeitnehmer

Christoph Walther Betriebsrat ENSO Energie Sachsen Ost AG, Langebrück	1. Stellvertreter des Vorsitzenden
Alfred Hörnig Betriebsrat ENSO Energie Sachsen Ost AG, Großröhrsdorf	
Siegbert Fiedler Betriebsrat ENSO Energie Sachsen Ost AG, Bautzen	
Frank Wünsche Meister ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden	(bis 4. Juli 2011)
Christian Schmidt Obermonteur ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden	(bis 4. Juli 2011)
Torsten Berndt Betriebsrat ENSO Energie Sachsen Ost AG, Heidenau	
Birgit Freund Betriebsrat ENSO Energie Sachsen Ost AG, Radebeul	(ab 5. Juli 2011)
Frank Ziller Betriebsrat ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden	(ab 5. Juli 2011)

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen TEUR 145.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

1.324	davon	670 Hauptverwaltung
		654 Regionalbereiche

Name des bestellten Abschlussprüfers

WIBERA Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Ostra-Allee 11
01067 Dresden

4.5.2 Finanzbeziehungen zwischen der Stadt Heidenau und dem Unternehmen

Summe aller Gewinnabführungen an den Haushalt der Stadt

Im Jahr 2011 erfolgte eine Ausschüttung der ENSO Energie Sachsen Ost AG aus dem Jahresüberschuss 2010:

		EUR	EUR
		brutto	netto
Ausschüttung je Aktie		33,85	28,49
Stadt Heidenau	13.899 Aktien	470.481,15	396.027,51

Summe aller Verlustabdeckungen und sonstigen Zuschüsse aus dem Haushalt der Stadt

keine

Summe aller gewährten sonstigen Vergünstigungen

keine

Summe aller von der Stadt übernommenen Bürgschaften und sonstigen Gewährleistungen

keine

ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden Lagebericht für 2011

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Das Jahr 2011 war für die Energiewirtschaft in Deutschland das Jahr der Energiewende. Die geänderten politischen Vorgaben flossen in ein Energiepaket. Das Gesetz zur Neuregelung energiewirtschaftlicher Vorschriften, das die EU-Vorgaben des 3. Binnenmarktpaketes in nationales Recht umsetzt, ist seit dem 4. August 2011 in Kraft getreten. Dieses umfasst im Wesentlichen die Neuregelung des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) sowie insbesondere Anpassungen an das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) und der Stromnetzentgeltverordnung (StromNEV).

Mit dem Energiepaket werden insbesondere folgende energiepolitischen Ziele verfolgt:

- konsequente Fortsetzung der Liberalisierung durch den diskriminierungsfreien Netzzugang,
- Ausbau der erneuerbaren Energien als tragende Säule der zukünftigen Energieversorgung,
- Ausstieg aus der Kernenergienutzung,
- Anreiz zum Energiesparen,
- Ausbau einer leistungsfähigen Netzinfrastruktur zur Integration der erneuerbaren Energien,
- Pflicht zur energetischen Gebäudesanierung und zum energieeffizienten Bauen,
- Senkung des Ausstoßes von Treibhausgasen.

Neben der großen energiepolitischen Linie werden mit dem Energiepaket auch detaillierte Einzelvorgaben für die Energieversorgungsunternehmen gesetzt.

Verschärfung der Entflechtung (Unbundling):

- Wirtschaftliche Benachteiligung von Arbeitnehmerüberlassung und Dienstleistungsverträgen gegenüber der direkten Anstellung bei der Netzgesellschaft,
- Erfüllung von Leitungsaufgaben der Netzgesellschaft mit eigenem Personal und Verbot von Doppelanstellungen oder Prokurastellungen in der Netzgesellschaft und im integrierten Energieversorgungsunternehmen,
- Unzulässigkeit einer Vertriebstochter unterhalb der Netzgesellschaft,
- getrennte Markenpolitik der Netzgesellschaft und des integrierten Mutterhauses.

Vorgaben zum Einsatz von Smart Meter (intelligente Zähler), soweit technisch möglich:

- Einbaupflicht bei Neubauten und größeren Renovierungen
- Einbaupflicht bei Letztverbrauchern mit Jahresverbrauch ab 6.000 kWh
- Einbaupflicht bei EEG- und KWK-Anlagen mit mehr als 7 kW Leistung
- Einbaupflicht in allen übrigen Gebäuden, soweit wirtschaftlich vertretbar

Vorgaben für Strom- und Gasrechnungen sowie den Lieferantenwechsel:

- Durch inhaltliche Vorgaben für die Rechnungen sollen die Transparenz und die Wechselbereitschaft erhöht werden (Benennung nächstmöglicher Kündigungsfrist; visualisierte Darstellung des Kundenverbrauchs; Angebot von monatlicher, viertel- und halbjährlicher Abrechnung).
- Lieferantenwechsel innerhalb von drei Wochen (bisher Wechselfrist von einem Monat zum Monatsende).

Das wirtschaftliche Umfeld für die Energiewirtschaft entwickelte sich in 2011 positiv. Nach der vorläufigen Meldung des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft im Jahr 2011 um 3,0 %. Damit setzte sich der Aufholprozess nach der Krise 2009 fort und im Jahr 2011 wurde das Vorkrisenniveau wieder überschritten. Dies kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der wirtschaftliche Aufschwung überwiegend in der ersten Jahreshälfte stattfand. Schon im III. Quartal 2011 war eine Abschwächung zu erkennen, die sich im IV. Quartal 2011 fortgesetzt hat. Dennoch erweist sich die deutsche Wirtschaft als robust. Für das Jahr 2012 erwarten führende Institutionen sowie die Wirtschaftsforschungsinstitute zwar eine Abschwächung der Wirtschaftsdynamik, prognostizieren aber dennoch ein Wirtschaftswachstum zwischen 0,3 und 1,0 %.

Der Gesamt-Stromverbrauch in Deutschland blieb nach vorläufigen Zahlen im Jahr 2011 mit einem nur leichten Rückgang von 0,6 % nahezu stabil. Nach Verbrauchszuwächsen zu Beginn des Jahres 2011 machte sich die Dämpfung der konjunkturellen Dynamik in wichtigen Verbrauchssektoren bemerkbar. Das Minus ist eine Folge der milden Witterung im I. und IV. Quartal 2011 sowie der abgeschwächten wirtschaftlichen Dynamik seit dem III. Quartal 2011.

Der Erdgasverbrauch in Deutschland sank 2011 im Vergleich zu 2010 effektiv voraussichtlich um rund 10 %. Trotz positiver Konjunkturreffekte sorgten die im Vergleich zum Vorjahr durchweg höheren Temperaturen in der Heizperiode für einen stark rückläufigen Absatz auf dem Wärmemarkt. Der Einsatz von Erdgas in den Kraftwerken zur Strom- und Wärmeerzeugung stabilisierte sich nach einem deutlichen Rückgang in der ersten Jahreshälfte zum Ende des II. Quartals auf Vorjahresniveau. Seit Ende des III. Quartals war auch hier wieder u. a. aufgrund der milden Witterung ein deutlicher

Rückgang zu beobachten. Temperaturbereinigt ging der Erdgasverbrauch in Deutschland 2011 um rund zwei Prozent im Vergleich zu 2010 zurück.

Die Preise für Strom (Preisindexreihen des Statistischen Bundesamtes für Endverbraucher) lagen im Jahr 2011 über dem Niveau des Vorjahres. Ebenso war in 2011 auch ein Preisanstieg für Erdgas (Preisindexreihen des Statistischen Bundesamtes für Endverbraucher) zu verzeichnen.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Das erste Jahr im EnergieVerbund Dresden

Seit 2011 ist die ENSO AG (ENSO) ein rein kommunal geführtes Unternehmen. Die EnergieVerbund Dresden GmbH (EVD), die Energieholding der Landeshauptstadt Dresden, kaufte im Frühjahr 2011 die Vattenfall-Anteile an der ENSO. Nun sind mit der EVD (71,9 % der Aktien) und der KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost (25,5 % der Aktien) zwei starke regionale Partner die Hauptaktionäre der ENSO. Die regional verwurzelten Anteilseigneranliegen und die regional verankerte Unternehmensausrichtung stimmen nunmehr bestens überein. Die neue Anteilseignerstruktur ermöglicht es, den Kooperationsgedanken der ostsächsischen Energieversorger weiter auszugestalten. Aufbauend auf der seit Langem bestehenden Zusammenarbeit von ENSO und DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH (DREWAG) - insbesondere in den technischen Bereichen - kommt der Kooperation unter dem Dach der EVD eine wachsende strategische Bedeutung zu. Die Kooperation soll ausgeweitet werden, so dass dadurch die jeweilige Wettbewerbsfähigkeit erhöht, die Eigenständigkeit gewahrt und die kommunale Nähe gestärkt wird. Es geht um das Einbringen der jeweiligen Stärken, wie z. B. Wissen, Spezialisierungen und Ressourcen, um daraus den größtmöglichen Nutzen zu ziehen.

Zusammenarbeit mit Kommunen

Für die ENSO sind die Partnerschaften und Kontakte mit den Städten und Gemeinden in Ostsachsen von besonderer Wichtigkeit. Die ENSO ist als regionales Energieversorgungsunternehmen der natürliche Partner für Städte und Gemeinden in der Region. Die Partnerschaft basiert auf der langjährigen guten Zusammenarbeit mit der ENSO als Konzessionsnehmer und auf dem zuverlässigen Betrieb der ENSO-Strom- und Gasnetze. So konnte die ENSO in den vergangenen Jahren fast vollständig den Neuabschluss von Stromkonzessionsverträgen des vorherigen Vertragsbestandes erreichen. Bei den aktuell auslaufenden Konzessionsverträgen für das Erdgas-Netz ist eine ähnlich erfolgreiche Tendenz zu verzeichnen. Durch die Neuabschlüsse wurde ein tragfähiges Konzept für eine zukünftige gemeinsame Arbeit geschaffen, welches beiden Vertragspartnern auf weite Sicht Planungs- und Investitionssicherheit bringt. Die ENSO ist darüber hinaus bewährter Partner der Städte und Gemeinden bei energie-

wirtschaftlichen Lösungen, von der reinen Belieferung mit Strom und Erdgas bis zur gemeinsamen Realisierung von Nahwärmelösungen.

Netzbetrieb

Gemäß dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) vom 7. Juli 2005 ist ENSO als vertikal integriertes EVU zur rechtlichen Entflechtung des Netzbetriebes von den übrigen Geschäftsbereichen verpflichtet. Vertikal integriert bedeutet, dass im Unternehmen bzw. der Unternehmensgruppe neben regulierten Netzfunktionen mindestens auch eine Wettbewerbsfunktion wie z. B. Vertrieb oder Erzeugung von Elektrizität bzw. Erdgas wahrgenommen wird. Ziel der Entflechtungsvorschriften ist, Transparenz zu gewährleisten sowie den Netzbetrieb und dabei insbesondere den Netzzugang diskriminierungsfrei auszugestalten und abzuwickeln. Deshalb nimmt seit dem Jahr 2007 die ENSO NETZ GmbH (ENSO NETZ) als 100 %-Tochtergesellschaft die Aufgaben beim Betrieb der ENSO-Energieverteilungsnetze wahr. Die zum Netzbetrieb notwendigen operativen Geschäftsprozesse wurden durch ein umfassendes Vertragspaket von Pacht- und Dienstleistungsverträgen mit der ENSO sichergestellt.

Die Bewertung der bis 2011 erreichten Regulierungsergebnisse durch die Bundesnetzagentur (BNetzA) - insbesondere der gesellschaftsrechtlichen Entflechtung - hat zur Ankündigung neuer und schärferer Regulierungsgrundsätze geführt. Ergänzend trat am 4. August 2011 das novellierte EnWG in Kraft. Diese Entwicklungen laufen darauf hinaus, die Unabhängigkeit und Selbstständigkeit der Netzbetreiber weiter zu stärken und diese zunehmend von den vertikal integrierten Unternehmen zu trennen.

Im Laufe des Jahres 2011 wurde deshalb die Netzorganisation der ENSO und der ENSO NETZ einer intensiven Prüfung unterzogen und beschlossen, die ENSO NETZ zur großen Netzgesellschaft auszuformen. Die ENSO NETZ soll ab dem 1. Januar 2012 mit zusätzlichem Personal ausgestattet werden. Die in der ENSO angesiedelten Bereiche Technik und Betrieb sollen gemäß Betriebsübergang nach § 613 a BGB der Netzgesellschaft zugeordnet werden. Die ENSO NETZ wird dann über ca. 760 Mitarbeiter (aktuell: 125 Mitarbeiter) verfügen.

Die ENSO NETZ bleibt eine 100%-Tochter der ENSO. Das Eigentum an den Netzen und die Konzessionen verbleiben bei der Muttergesellschaft

Investitionen und Instandhaltung

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr war die ENSO erneut ein wichtiger Auftraggeber für die regionale Wirtschaft. Die vorrangig in der Region vergebenen Investitionen und Instandhaltungen der ENSO leisten seit Jahren einen wichtigen Beitrag zur Förderung des Wirtschaftsstandortes Ostsachsen. In Sachanlagen und immaterielle Vermögens-

gegenstände - der wesentliche Teil nach Vorgaben der ENSO NETZ - sind 72 Mio. EUR investiert worden.

Der Schwerpunkt der Investitionen lag - wie in der Vergangenheit - in erster Linie in der Erneuerung und Ertüchtigung der Stromverteilungsanlagen und der Informationstechnik sowie im Ausbau der Erdgasbezugs- und Verteilungsanlagen. Hier sind in 2011 insgesamt 55 Mio. EUR aufgewendet worden. Für den Neubau von Erzeugungsanlagen im Bereich Erneuerbare Energien wurden 5,5 Mio. EUR investiert.

Die Investitionen wurden zu einem großen Teil aus der Innenfinanzierung gedeckt.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung von Strom- und Erdgasverteilungsanlagen betragen 13 Mio. EUR. Für die Instandhaltung von Anlagen der Strom- und Wärmeerzeugung wurden insgesamt 1 Mio. EUR aufgewendet.

Datenverarbeitung

Auf dem Gebiet der Datenverarbeitung agiert die ENSO als Dienstleister für Verteilnetzbetreiber, Vertriebseinheiten und andere Bereiche. Die im Jahr 2011 regulatorischen Vorgaben - exemplarisch seien hier die Umsetzung der Marktregeln für die Durchführung der Bilanzkreisabrechnung Strom (MaBiS) sowie die rollenkonforme und analog zu GPKE und GeLi Gas zu erfolgende Realisation der Wechselprozesse im Messwesen (WiM) genannt - konnten produktiv umgesetzt werden.

Umweltschutz

Der Schutz der natürlichen Umwelt und nachhaltiges Handeln sind fester Bestandteil des unternehmerischen Handelns in der ENSO. Es ist ein Umweltmanagementsystem installiert, welches nach der anspruchsvollen internationalen Norm DIN EN ISO 14001 bewertet wurde. Mit diesem Instrumentarium wird sichergestellt, dass die Emissionen und Immissionen überwacht, Abfälle und Altlasten vorschriftsmäßig entsorgt sowie die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden.

Energievertrieb

Die ENSO ist weiterhin mit ihren Produkten und Ihrer Servicequalität der Marktführer in Ostsachsen. Die ENSO bietet ihren Kunden attraktive und dem Bedarf entsprechende Produkte an. Damit wird eine starke Kundenbindung erreicht. Wettbewerbsbedingten Kundenverlusten kann die ENSO die Gewinnung neuer Kunden und die Rückgewinnung ehemaliger ENSO-Kunden entgegenstellen. Die Wettbewerbsaktivitäten im Bereich der Großkunden sind besonders intensiv. Sowohl im Strom- als auch Gassegment nutzen die Kunden zunehmend Ausschreibungsportale und Dienste von Energieberatern. Deshalb hat die ENSO verstärkt den Fokus auf die Pflege der Bestandskun-

den sowie auf Verhandlungen über Vertragsverlängerungen gerichtet und auch über-regional akquiriert.

Stromabsatz und -beschaffung

Der Stromabsatz 2011 ist mit 5.710 GWh gegenüber dem Vorjahr um 29 % geringer. Ursächlich dafür waren in erster Linie die geringeren Lieferungen im Rahmen der Portfoliooptimierung.

Im Einzelnen stellten sich Stromabsatz und -beschaffung wie folgt dar:

An Großkunden wurden 2.439 GWh (im Vorjahr: 2.207 GWh) abgesetzt. An Weiterver-teiler wurden 616 GWh (im Vorjahr: 686 GWh) geliefert. Die Lieferungen an andere Stromhändler im Rahmen der Portfoliooptimierung reduzierten sich um 2.289 GWh auf 1.355 GWh. Der Absatz an Kleinkunden lag im Geschäftsjahr 2011 mit 1.240 GWh un-ter dem Vorjahresniveau.

Die ENSO verfügt über keine nennenswerte Eigenerzeugung von Strom und hat des-halb für 2011 wieder den größten Teil des Strombedarfs am Großhandelsmarkt einge-kaufte. Der Einkauf erfolgt somit zu Marktpreisen und basiert auf einer optimierten Be-schaffungsstrategie. Der Beschaffungspreis beeinflusst nur einen geringen Teil des Strompreises, den der Stromkunde zu entrichten hat. Neben den Abgaben und Steuern beeinflussen ihn auch die Netznutzungsentgelte mit den zunehmenden Umlagen (z. B. EEG-Umlage). Beide Preisbestandteile erhöhten sich in 2011.

Erdgasabsatz und -beschaffung

Der Erdgasabsatz 2011 ist gegenüber dem Vorjahr um 9 % auf 6.757 Mio. kWh gesun-ken. Ursächlich dafür war in erster Linie ein witterungsbedingter Minderverbrauch.

Im Einzelnen stellten sich Erdgasabsatz- und -beschaffung wie folgt dar:

Der Absatz an Industriekunden betrug 2.888 Mio. kWh (im Vorjahr: 3.063 Mio. kWh) und reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 6 %. An Weiterver-teiler wurden 1.451 Mio. kWh (im Vorjahr: 1.964 Mio. kWh) geliefert. Der Absatz an Kleinkunden lag im Geschäftsjahr 2011 mit 1.870 Mio. kWh unter dem Vorjahresniveau von 2.372 Mio. kWh. Erstmals ist im Rahmen der Portfoliooptimierung an andere Händler Erdgas ge-liefert (515 Mio. kWh) worden.

Die Beschaffung von Erdgas ist ab dem IV. Quartal 2011 strukturiert erfolgt.

ENSO-Wärme-Komfort

Die ENSO bietet über ihr Stammgeschäft hinaus erweiterte Produkte an. Bei dem Angebot ENSO-Wärme-KOMFORT übernimmt die ENSO für die Errichtung von Wärmeerzeugungsanlagen von der Planung bis zur Finanzierung alle Leistungen. Der Kunde bezieht Wärme bequem, zuverlässig und zu kalkulierbaren Preisen. Die bestehende Angebotspalette von ENSO-Wärme-KOMFORT umfasst momentan Wärmelieferungen auf der Basis von Brennwertechnik, die durch Solarthermie ergänzt werden kann. Weitere Wärmeprodukte - insbesondere bei der Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung - sind in der Markteinführung. Das Anliegen der ENSO ist es, der zunehmenden Nachfrage nach längerfristigen Wärmelösungen mit attraktiven Angeboten zu begegnen. So kann auch der in Folge der rückläufigen demografischen Entwicklung, der zunehmenden Energieeffizienz und geänderter Verbraucherwünsche zu erwartende Rückgang des Erdgasabsatzes mit neuen Offerten auf dem Wärmemarkt teilweise kompensiert werden.

Biomethan/Biogas

Der Bau der Biomethananlage der Biomethan Zittau GmbH wurde im März 2011 begonnen. Im Dezember 2011 erfolgte die Betriebsaufnahme. Die volle Leistungsfähigkeit der Anlage wird im April 2012 erreicht werden.

Fotovoltaik

Auch in 2011 hat die ENSO Fotovoltaikanlagen geplant und errichtet. Es wurden fünf Anlagen mit einer Summenleistung von 200 kW auf kommunalen Dächern installiert. Bei der Standortauswahl kooperiert die ENSO sehr eng mit den Landkreisen und Kommunen im Versorgungsgebiet.

Wasserkraft

Die Erzeugung der ENSO-Wasserkraftwerke ist vorrangig vom Wasserangebot und vom Staumanagement der Landestalsperrenverwaltung abhängig. Aus den fünf in Betrieb befindlichen Anlagen betrug die in 2011 erzeugte und eingespeiste Energiemenge 8.009 MWh. Das WKW Klingenberg bleibt aufgrund von Instandsetzungsmaßnahmen an der Staumauer noch bis Mitte 2012 außer Betrieb.

Windenergie

Die ENSO hat sich in 2011 im Bereich der Windenergienutzung weiterhin aktiv engagiert. In Wachau ist die Errichtung von zwei Windenergieanlagen im September 2011 abgeschlossen worden. Die Inbetriebnahme erfolgte Anfang November 2011.

Die ENSO wird das Engagement in diesem Bereich zukünftig ausbauen.

Personal- und Sozialbereich

Die ENSO ist weiterhin ein großer und wichtiger Arbeitgeber in Ostsachsen. Zum 31. Dezember 2011 waren 1.398 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich der Auszubildenden (im Vorjahr: 1.442 Personen) in der ENSO beschäftigt.

Moderne Managementmethoden, teamorientiertes Arbeiten und das unternehmerische Potenzial von „Schwarmintelligenz“ verdeutlichen die große Bedeutung qualifizierter und motivierter Mitarbeiter für die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens. Das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter trägt maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg der ENSO bei. Die Leistungsbereitschaft und die Fähigkeiten der Mitarbeiter zu erhalten und zu stärken steht im Mittelpunkt der personalpolitischen Zielsetzungen. Aus diesem Grund investiert die ENSO kontinuierlich in deren Aus- und Weiterbildung. Im Jahr 2011 haben 30 junge Menschen ihre Ausbildung in technischen und kaufmännischen Berufen bzw. ihr Studium an der Berufsakademie begonnen. Insgesamt bildet die ENSO zurzeit 88 junge Frauen und Männer - und damit über den eigenen Bedarf - aus. Um diese anspruchsvollen Aufgaben bewältigen zu können, räumt die ENSO im Rahmen eines breit angelegten Bildungsprogramms Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit einer arbeitsplatzbezogenen Qualifizierung ein. Die Schwerpunkte lagen in erster Linie wieder in Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen im technischen Bereich, in der Datenverarbeitung sowie im Vertrieb. Daneben wurden situationsbezogene Weiterbildungsmaßnahmen vorrangig zur Arbeitssicherheit durchgeführt.

Die ENSO hat im Jahr 2011 ein betriebliches Gesundheitsmanagement eingeführt, welches die planvolle Organisation betrieblicher Gesundheitsdienstleistungen zum Zwecke der Erhaltung und zum Ausbau der Arbeitsbewältigungsfähigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicherstellt. Weiterhin wurde ein betriebliches Eingliederungsmanagement installiert, welches das Ziel hat, nach längerer Arbeitsunfähigkeit den Wiedereinstieg in den Berufsalltag erfolgreich zu gestalten, erneuter Arbeitsunfähigkeit vorzubeugen und den Arbeitsplatz des betroffenen Beschäftigten im Einzelfall zu erhalten.

Maßgebliche Beteiligungen

Unverändert besteht eine 100%ige Beteiligung an der desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH, Dresden, eine 50%ige Beteiligung an der systematics NETWORK SERVICES GmbH, Dresden, eine 49,04%ige Beteiligung an der Dorfentwicklungsgesellschaft Dorfhain mbH, Dorfhain, eine 49%ige Beteiligung an der Technische Dienste Altenberg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Altenberg, sowie eine 40%ige Beteiligung an der Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH, Cunewalde. Die Geschäftsentwicklungen schätzen wir als gut ein.

Weiterhin hält die ENSO 100 % der Geschäftsanteile an der ENSO NETZ.

Die Biomethan Zittau GmbH, Zittau - eine 50%ige Beteiligung der ENSO - konnte ihre operative Geschäftstätigkeit Ende des Jahres 2011 aufnehmen.

Die 100%ige Beteiligungsgesellschaft GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH, Dresden, hat im Jahr 2007 ihre operative Geschäftstätigkeit eingestellt.

2. Ertragslage

Rückblickend liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr die um die Stromsteuer gekürzten Erlöse der ENSO aus Stromabsatz bei 612 Mio. EUR (im Vorjahr: 719 Mio. EUR) und die Erlöse aus Erdgasabsatz betragen 249 Mio. EUR (im Vorjahr: 277 Mio. EUR). Sie sind somit ergebnisbestimmend. Die Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen betragen 225 Mio. EUR (im Vorjahr: 216 Mio. EUR), und bestehen im Wesentlichen aus einem umfangreichen Dienstleistungspaket gegenüber der ENSO NETZ, insbesondere durch den Pachtvertrag und den damit verbundenen Dienstleistungsverträgen.

Die Gesamtleistung beläuft sich auf 1.136 Mio. EUR (im Vorjahr: 1.230 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 35 Mio. EUR (im Vorjahr: 44 Mio. EUR). Im Wesentlichen beinhalten sie neben den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen auch Kostenerstattungen.

Der Materialaufwand beträgt 863 Mio. EUR. Ausschlaggebend sind hierfür in erster Linie die Strom- und Erdgasbezugsaufwendungen sowie die Aufwendungen für bezogene Leistungen.

Der Personalaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4 Mio. EUR auf 78 Mio. EUR. Ursächlich dafür war in erster Linie eine Personalreduktion.

Die Abschreibungen betragen wie im Vorjahr 33 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 53 Mio. EUR. Hier sind die Aufwendungen für Konzessionsabgabe, Mieten sowie Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit zu nennen.

Das Finanzergebnis beträgt -1 Mio. EUR. Geprägt wird es durch die Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen sowie Zinsen aus Termingeldanlagen. Ergebnisbelastend wirkt sich mit 6 Mio. EUR der Zinsaufwand (2010: 7 Mio. EUR) aus.

Die Übernahme des Verlustes der ENSO NETZ aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages wirkt sich mit 16 Mio. EUR negativ auf das Jahresergebnis aus. Ursächlich

dafür sind Nachberechnungen von Pacht aufwendungen, regulatorische Vorgaben sowie die Risikovorsorge für einen insolventen Energiehändler.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 92 Mio. EUR.

Aufgrund der Beendigung von Konzessionsverträgen wurde das in den entsprechenden Konzessionsgebieten gelegene Anlagevermögen an die die Konzession übernehmenden Netzbetreiber verkauft. Die daraus resultierenden Buchgewinne wurden als außerordentlicher Ertrag (11 Mio. EUR) ausgewiesen.

Eine wesentliche Größe für die Beurteilung unseres Geschäftes ist die betriebswirtschaftlich ermittelte Kenngröße EBIT. Im Berichtsjahr lag das erwirtschaftete EBIT (Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern) bei 113 Mio. EUR.

Nachfolgende Kennzahlen verdeutlichen noch einmal die Entwicklung von wichtigen Renditekennzahlen in den letzten drei Jahren:

	2009	2010	2011
Eigenkapitalrendite	18 %	20 %	20 %
Gesamtkapitalrendite	9 %	9 %	9 %

Der Geschäftserfolg - eine Kennzahl zum Umsatz je Mitarbeiter - beläuft sich in 2011 wie in den Vorjahren auf 1 Mio. EUR/je Mitarbeiter.

3. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme beläuft sich auf 748 Mio. EUR.

Im Anlagevermögen steht einem Investitionsvolumen von 72 Mio. EUR eine Abschreibungssumme von 33 Mio. EUR gegenüber. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 87 %. Die Erhöhung des Umlaufvermögens um 30 % auf 95 Mio. EUR (zum 31. Dezember 2010: 136 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus einem um 27 Mio. EUR geringeren Bestand an Forderungen aus Energielieferungen.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt 345 Mio. EUR; die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 46 %.

Die langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten hatten am Gesamtkapital einen Anteil von 11 %, die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten von 42 %. Damit decken Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital das Anlagevermögen zu 66 %.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung von wesentlichen Bilanzkennzahlen der letzten drei Jahre zusammengefasst:

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Investitionsdeckung (ohne Finanzanlagen)	62 %	54 %	47 %
Vermögensstruktur	81 %	82 %	87 %
Fremdkapitalquote	54 %	55 %	54 %
bilanzielle Eigenkapitalquote	46 %	45 %	46 %

Die für das Geschäftsjahr 2011 erstellte Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme getrennt nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Die Darstellung entspricht den Empfehlungen des Deutschen Standardisierungsrates (DSR). Als Saldo der Kapitalflussrechnung ergibt sich die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes, der ausschließlich die flüssigen Mittel enthält. Zum Jahresende 2011 hat er sich um 18 Mio. EUR auf 6 Mio. EUR reduziert.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Mio. EUR	Mio. EUR
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	100	88
Mittelzu-/abfluss aus Investitionstätigkeit	-48	-63
Mittelzu-/abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-69	-64
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-18	-39
Finanzmittelbestand am 31.12.	6	24

Die Effektivverschuldung und die kurzfristige Liquidität haben sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

	<u>2009</u>		<u>2010</u>		<u>2011</u>
Effektivverschuldung	261 Mio. EUR		280 Mio. EUR		307 Mio. EUR
Kurzfristige Liquidität	49 %		42 %		30 %

4. Chancen- und Risikobericht

Grundsätze

Der Risikomanagementprozess erfasst die potenziellen Abweichungen von der geplanten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage für den dargelegten Planungszeitraum. Die negativen Abweichungen von dieser Planung definiert ENSO als Risiko. Simultan hierzu werden auch die positiven Veränderungen als Chancen erfasst. Der Betrachtungsschwerpunkt im Risikomanagement liegt auf dem mittelfristigen Planungszeitraum. Hinzu kommen Risiken und Chancen über diesen Zeitraum hinaus, wenn sie von besonderer Bedeutung sind.

Der Risikomanagementprozess umfasst als wesentliche Bestandteile die Identifikation, Analyse mit Bewertung, Frühwarnung, Steuerung und Dokumentation mit Berichterstattung. Zur Umsetzung dieses Prozesses existiert bei ENSO folgende Aufbau- und Ablauforganisation.

Aufbau- und Ablauforganisation

Das Risikomanagement der ENSO folgt einem zentralen/dezentralen Ansatz. Während das zentrale Risikomanagement insbesondere für einheitliche Prozesse und Methoden sowie für die Berichterstattung an den Vorstand zuständig ist, werden durch dezentral angesiedelte Risikobeauftragte fachspezifische aktuelle Informationen zur Verfügung gestellt. Das zentrale Risikomanagement übernimmt in Umsetzung der Funktionstrennung auch permanente Überwachungsaufgaben für marktnahe Strukturen im Sinne der MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement).

Generelle Festlegungen zum Risikomanagement wurden in einer allgemein gültigen Richtlinie geregelt.

Für marktnahe Strukturen existiert eine spezifische Untersetzung der allgemeinen Regelungen. Aktuelle Fragen und Sachverhalte dieser Strukturen werden mindestens monatlich in einem Risikoausschuss behandelt. Dieser ist interdisziplinär besetzt.

Der vorstehend beschriebene Risikomanagementprozess ist ein kontinuierlicher Prozess, welcher jährlich mit einer Risiko- und Chancenbestandsaufnahme beginnt. Die

dort aufgenommenen Sachverhalte bilden die Basis für eine quartalsweise Berichterstattung. Zu diesen Berichtsterminen werden die betrachteten Sachverhalte aktualisiert und um neu hinzugekommene ergänzt. Da Risiken häufig grundsätzlich kalkulierbar, aber dennoch zufällig sind, werden für diese Fälle Monte-Carlo-basierte Modelle verwendet, die mit Hilfe einer Simulationssoftware unterstützt werden. Damit sind sowohl für Risiken als auch für Chancen etablierte klassische Value-at-Risk-Aussagen möglich. Sind Sachverhalte aus objektiven Gründen nicht quantifizierbar, werden sie verbal in die Berichte aufgenommen.

Bei Bedarf erfolgt unabhängig von diesem Berichtsraster eine Ad-hoc-Beurteilung von Sachverhalten nach dem beschriebenen Risikomanagementprozess.

Die aufgenommenen Risiken lassen sich wie folgt strukturieren:

Preis- und Marktrisiken

Da ENSO den Bedarf ihrer Kunden im wesentlichen über Zukäufe am Markt deckt, werden potenzielle Abweichungen vom geplanten Mengenabsatz im wesentlichen durch konjunkturelle Einflüsse, Wettbewerb und Wettereinflüsse bestimmt.

Konjunkturrisiko

Der Mengenabsatz ist in den Sparten Strom und Gas im Industriekundensegment von der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung abhängig. Weicht der Konjunkturverlauf negativ von den in der Planung zugrunde gelegten Prämissen ab, ergibt sich ein Minderabsatz gegenüber den geplanten Mengen. Für diese Mindermengen bestehen ein Wiedervermarktungsrisiko und das Risiko reduzierter Vertriebsmargen.

Wettbewerbsrisiko

Die Verschärfung des Wettbewerbs im Rahmen der Marktliberalisierung birgt das Risiko von Kundenverlusten. Spartenunabhängig führt dies zu Mindermengen, die wie im Falle des Konjunkturrisikos einem Wiedervermarktungsrisiko und dem Risiko reduzierter Vertriebsmargen unterliegt. Durch stärker strukturierte Produktentwicklung und Optimierung der internen Kostenstruktur steuert ENSO dem entgegen.

Risiken aus Wettereinflüssen

Sparten- und teilportfoliospezifisch können Mindermengen im Absatz durch Abweichung des sich einstellenden Wetters gegenüber dem langjährigen Mittel entstehen. Hierdurch von Kunden benötigte Mehr- oder Mindermengen werden kurzfristig an Spotmärkten gekauft oder verkauft. Durch den Preisunterschied zur langfristigen Absicherung des Kundenbedarfes entstehen Risiken. Diese werden teilweise über Risikozuschläge gedeckt.

Risikoreduzierung durch Sicherungsgeschäfte

Werden marktgetrieben an Kunden Produkte mit anderem Preismechanismus verkauft, als im langfristigen Einkauf eingedeckt worden (Sparte Gas), erfolgt die Absicherung dieser Risiken über Swaps.

Kreditrisiken

Kreditrisiken manifestieren sich bei ENSO durch Kontrahentenausfallrisiken. Diese existieren sowohl in der Energiebeschaffung als auch im Vertrieb.

Werden in der Energiebeschaffung Mengen über bilaterale Verträge (OTC: over-the-counter) beschafft, besteht bei Ausfall des Handelspartners das Risiko eines finanziell ungünstigeren Ersatzgeschäftes und des Ausfalles von Forderungen. Daher unterliegen die Handelspartner einem Ratingprozess und der zugehörigen Überwachung. In Abhängigkeit des Ratings ergeben sich für Geschäfte mit Handelspartnern entsprechende Restriktionen. Bei Abweichung von vereinbarten Kennzahlen werden Sicherheitsleistungen eingefordert. Vertragsgrundlage ist grundsätzlich der EFET-Vertrag (European Federation of Energy Traders). Positionen mit Handelspartnern werden vom zentralen Risikomanagement überwacht.

Kunden des Vertriebes unterliegen ebenfalls einem Ratingprozess. Ferner existieren Festlegungen zum Forderungsmanagement bei ENSO.

ENSO arbeitet kontinuierlich an der Verbesserung dieser Prozesse, da diesem Thema eine hohe Bedeutung beigemessen wird.

Finanzrisiken

▪ **Anlagerisiken**

Werden frei liquide Mittel in Wertpapieren angelegt, so besteht potenziell das Risiko einer außerplanmäßigen Abschreibung. Aus diesem Grunde gibt es starke Restriktionen für derartige Anlagen. Die Überwachung erfolgt bei ENSO unter Beteiligung des Risikomanagements mit entsprechendem Reporting. Aktuelle Entwicklungen führen zur Anpassung der Anlagerichtlinien.

▪ **Liquiditätsrisiken**

Kommt es durch unvorhersehbare Ereignisse zu Problemen im Abrechnungszyklus, werden derartige potenzielle Liquiditätsrisiken durch Kreditlinien überbrückt. In solchen Fällen bestünde ein potenzielles Risiko in einer nicht geplanten Zinszahlung.

▪ **Währungsrisiken**

ENSO tätigt keine Geschäfte in Fremdwährungen.

Politische und regulatorische Risiken

Politische und regulatorische Risiken können der ENSO insbesondere über ihre 100%ige Tochter treffen. Änderungen, die der Gesetzgeber am EnWG vornimmt oder die durch Festlegungen der BNetzA vorgenommen werden und nur verzögert in die Netznutzungsentgelte gewälzt werden können, führen gegebenenfalls zu einer Veränderung der Einnahmesituation gegenüber der Planung.

Ändert der Gesetzgeber Vergütungen für EEG-Anlagen, so können Investitionen der ENSO in Windkraftanlagen oder Biogasanlagen betroffen sein.

Strategische Risiken

Strategische Risiken sind potenziell bei Investitionen vorhanden.

ENSO unterliegt mit ihrer Beteiligung an der Biomethan Zittau durch mehrere Einflussgrößen dem Risiko eines schwankenden Jahresertrages.

Ähnlich gelagerte Risiken ergeben sich aus Windkraftanlagen, bei denen sich in wind-schwachen Jahren ein Minderertrag gegenüber der Planung ergeben kann.

Operationelle Risiken

Aufgrund der Komplexität der Prozesse in Energieversorgungsunternehmen entstehen potenzielle Risiken durch schlecht strukturierte Prozesse oder fehlende Kontrolle an wichtigen Punkten der Prozessketten. Durch ein umfangreiches Internes Kontrollsystem stellt ENSO sicher, dass Schlüsselkontrollen in allen wesentlichen Prozessen vorhanden sind und deren Durchführung auch dokumentiert wird.

Sonstige Risiken

▪ Rechtliche Risiken

Im Zusammenhang mit Insolvenzen von Kunden kann der Insolvenzverwalter unter Umständen bereits geleistete Zahlungen für gelieferte Energiemengen zurückfordern, wenn dieser nachweisen kann, dass der Energieversorger bereits zu einem früheren Zeitpunkt von der angespannten Lage des Kunden gewusst haben kann. Das sich daraus ergebende Risiko ist aufgrund der Einzelfallabhängigkeit und fehlender Erfahrungswerte schwer zu quantifizieren. Dabei können potenziell durchaus erhebliche Risiken entstehen.

▪ Risiken aus Umwelteinflüssen Strom und Gas

Unter Umwelteinflüssen werden sämtliche wetterbedingte Extremsituationen verstanden, welche mit ihren Auswirkungen enorme Schäden an technischen Anlagen und flächendeckende Versorgungsausfälle verursachen können, wie die Hochwassersituation 2002 (überflutete Umspannstationen, Umspannwerke, Gasregelstationen, Verbrauchszähler und Hausanschlusskästen, frei gespülte Kabel und Gasleitungen), Sturm- und Orkanshäden, Gewitter und Eislasten, die zu Mastumbrüchen führen. Zur Beseitigung der Schäden ist mit außerordentlich hohen Kostenaufwendungen zu rechnen.

Es liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor.

5. Nachtragsbericht

Ausformung der großen Netzgesellschaft

Der Aufsichtsrat der ENSO hat in seiner Sitzung am 21. November 2011 die Ausformung der ENSO NETZ zu einer großen Netzgesellschaft beschlossen. Dementsprechend ist das Personal der Bereiche Betrieb/Netze und Anlagentechnik/Netzführung

mit insgesamt 644 Mitarbeitern zum 1. Januar 2012 nach § 613 a BGB auf die ENSO NETZ übergegangen.

Weitere Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2011 nicht eingetreten.

6. Prognosebericht

Erwartung an Energieabsatz und -beschaffung

Die ersten Prognosen der Wirtschaftsinstitute und der Bundesregierung für das neue Jahr 2012 sagen ein Wachstum von 0,5 % bis 0,7 % für die Bundesrepublik Deutschland voraus. Damit sehen die Voraussagen eine deutliche Verlangsamung der Dynamik im neuen Jahr. Auch Sachsen wird eine ähnliche Entwicklung nehmen. Der Arbeitsmarkt sieht robust aus und die Arbeitslosigkeit wird wohl auch 2012 weiter sinken. Die Arbeitslosenquote sollte im Jahresdurchschnitt das erste Mal seit zwei Jahrzehnten in Sachsen wieder unter 10 % sinken. Dies wird den Konsum weiter stärken. Auf der anderen Seite wird sich auch in Sachsen das Exportwachstum abschwächen. Am sensibelsten könnten die Investitionen der Unternehmen reagieren und diese deutlich zurückfahren. Aus diesem Grund rechnet die ENSO in 2012 mit einem zum Vorjahr konstanten Strombedarf der Großkunden. Beim Erdgasabsatz an die Großkunden rechnet die ENSO wettbewerbsbedingt mit einer rückläufigen Verkaufsmenge.

Eine höhere Wechselbereitschaft der Haushaltskunden sowie der Einsatz von energieeffizienten Technologien werden darüber hinaus zu einer Reduktion der Strom- und Erdgaslieferungen führen. Entsprechende Entwicklungen werden auch im Segment der Weiterverteiler erwartet. Es ist beabsichtigt, dies durch verstärkte Vertriebsaktivitäten außerhalb des Netzgebietes der ENSO NETZ teilweise zu kompensieren.

Die Strompreise für die Privat- und Gewerbekunden hat die ENSO zu Beginn des Jahres 2012 nicht verändert. Allerdings hat der Gesetzgeber neben der Erhöhung der Umlage, die sich aus dem EEG ergibt - ab dem 1. Januar 2012 von 4,20 auf 4,27 Ct/kWh brutto - eine neue Umlage geschaffen: Mit dieser werden energieintensive Großunternehmen von der Zahlung der Netzentgelte befreit. Die Höhe der Umlage war bis Anfang Dezember 2011 nicht bekannt, greift aber schon zum 1. Januar 2012. Die ENSO ist bestrebt, diese zusätzliche gesetzliche Belastung solange wie möglich nicht an die Kunden weitergeben zu müssen. Aufgrund der Marktentwicklung auf dem Erdgasmarkt hat die ENSO im Oktober 2011 die Preise nach zwei Jahren Preisstabilität erhöht. Für die Kunden, die sich bei der ENSO für ein Fixpreisprodukt entschieden haben, bleibt dieser Preis bis September 2012 stabil. Für alle anderen Kunden hält die ENSO den Preis über den gesamten Winter 2011/2012 konstant.

Der Bereich "Energieeffizienz" ist schon lange in aller Munde. Jedoch noch nicht im Zentrum des Kundeninteresses und auch nicht der Dienstleistungsangebote. Hier braucht es in Zukunft viel mehr Kreativität und Ideenreichtum im Sinne neuer Geschäftsmodelle, um auch an der effizienten und/oder nicht verkauften Kilowattstunde zu verdienen. Beratungs-, Service- und Contractingansätze sind eine Basis für diese neuen Angebote. Das trifft für den Energieverkauf genauso zu wie für die Energieerzeugung. Die ENSO will die sich aus diesen Entwicklungen bietenden Chancen nutzen, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren.

Investitionen

Als regional verwurzelttes Unternehmen wird die ENSO auch in 2012 wesentliche Impulse für die Wirtschaftskraft in Ostsachsen geben und nach Vorgabe des Netzbetreibers ENSO NETZ Investitionen von mehr als 44 Mio. EUR in die Netzinfrastruktur vornehmen. Damit wird die Versorgungsqualität im Netzgebiet der ENSO weiterhin auf hohem Niveau gewährleistet. Dieses Vorgehen erfordert jedoch auch zukünftig eine angemessene Netzrendite für Aktionäre der ENSO.

Weitere wesentliche Investitionen betreffen die Erneuerung und Erweiterung der Informationsnetze sowie die Informationsverarbeitung (5 Mio. EUR).

Neue Geschäftsfelder

Das Produktangebot in ihrem Stammgeschäft wird die ENSO - wie in den vergangenen Jahren - durch Serviceleistungen bei energienahen Dienstleistungen ergänzen. Weiterhin gilt es, die bisher gereiften Ideen für neue Geschäftsfelder und Produkte umzusetzen. So wird die bisherige Angebotspalette von ENSO-Wärme-KOMFORT durch weitere Produkte ergänzt. Für den Anspruch, Energie aus einer Hand zu bieten, ist das eine notwendige Entwicklung.

Durch eine weiterhin intensive, vertriebliche Marktbearbeitung sowie Kundenrückgewinnungsaktionen wird eine dauerhafte Marktführerschaft im Heimatmarkt angestrebt. Neue Wege wird die ENSO auch bei der Betreuung der Haushaltskunden gehen. Dazu wird momentan ein Konzept für eine verstärkte Präsenz (Kundennähe) der ENSO in unserem Heimatmarkt Ostsachsen erarbeitet. Zusätzlich dazu wird die ENSO auch die Vertriebsaktivitäten außerhalb des bisherigen Marktgebietes weiter intensivieren.

Die Kompetenzen im Geschäftsfeld Energieerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen werden weiter ausgebaut. Die entsprechende Investitionsplanung sieht - bei positiver Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit - im Jahr 2012 Investitionen in Höhe von 6 Mio. EUR im Bereich der Fotovoltaik, der Stromerzeugung aus Windenergie sowie der Nutzung von Biomasse in Verbindung mit KWK-Anlagen.

Mit dem Pilotprojekt "Elektromobilität" wird die ENSO weiter Erkenntnisse für den Betrieb von Elektrofahrzeugen und deren Einsatz speziell in Fuhrpark-Flotten sammeln. Es gilt, die Ergebnisse gemeinsam mit den Automobilherstellern, wissenschaftlichen Einrichtungen sowie der ENSO NETZ auszuwerten und damit einen Beitrag zur Modellregion Elektromobilität in Sachsen zu leisten.

Zusammenarbeit mit Kommunen und Stadtwerken

Die traditionell gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Stadtwerken und Kommunen wird von der ENSO weiterhin als Grundpfeiler des Engagements betrachtet und innerhalb des EnergieVerbundes Dresden weiter ausgebaut. Die ENSO wird auf die Herausforderungen des Wettbewerbsmarktes und der sich ändernden Rahmenbedingungen mit einer Verdichtung des Kooperationsnetzwerkes, einer aktiven Einbeziehung der Partner in das integrierte und regional ausgerichtete Marketingkonzept und nicht zuletzt durch ein umfassendes Angebot von technischen und kaufmännischen Dienstleistungen reagieren.

Zusammenarbeit im EnergieVerbund Dresden

Die lange, vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit der ENSO mit der DREWAG gilt es im Jahr 2012 weiter zu intensivieren. Exemplarisch seien hier die Kooperation beim Materialeinkauf, ein gemeinsames Vorgehen bei der Entwicklung von Projekten zur Erzeugung von Erneuerbaren Energien sowie perspektivisch angeglichene Datenverarbeitungssysteme von ENSO und DREWAG zu nennen. Zukünftig sollen für anstehende Software-Umsetzungen gemeinsame Lösungen erarbeitet werden.

Gesetzlicher Rahmen

Im Jahr 2012 sind wieder eine Reihe von neuen gesetzlichen Vorgaben durch den Vertrieb und den Dienstleistungsbereich umzusetzen. Exemplarisch seien an dieser Stelle die Novellen der Vorgaben zum Lieferantenwechsel und die neuen Informations- und Hinweispflichten gegenüber Letztverbrauchern genannt.

Zur Umsetzung dieser Vorgaben hat die ENSO fachbereichsübergreifend arbeitende Projektgruppen gebildet, um die neuen Pflichten zu erfüllen und um auch sich ergebende Chancen erkennen zu können.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Alle oben beschriebenen Erwartungen und Rahmenbedingungen wurden bei ENSO-Wirtschaftsplanung für die kommenden Jahre berücksichtigt. Die ENSO geht von positiven - wenn auch leicht sinkenden - Ergebnissen aus. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht festgestellt worden und sind für die Folgejahre auch nicht erkennbar. Die ENSO ist für die weitere Liberalisierung des Energiemarktes in notwendigem Umfang vorbereitet.

Tätigkeitsabschlüsse 2011

Am 30. Juni 2011 verabschiedete der Deutsche Bundestag die Novelle des Gesetzes über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG), die am 3. August 2011 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde. Um Diskriminierung zu vermeiden, haben vertikal integrierte Energieversorgungsunternehmen jeweils getrennte Konten zu führen und für jede ihrer Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG einen gesonderten Tätigkeitsabschluss aufzustellen. Zu den Tätigkeitsbereichen zählen zum einen die Elektrizitätsübertragung, Elektrizitätsverteilung, Gasfernleitung, Gasverteilung, Gasspeicherung oder der Betrieb von Flüssiggas-Anlagen (LNG-Anlagen); zum anderen gehört zu den Tätigkeiten darüber hinaus jede wirtschaftliche Nutzung eines Eigentumsrechts an Strom- und Gasnetzen, Gasspeichern oder LNG-Anlagen. Die Tätigkeitsabschlüsse sind mit dem geprüften Jahresabschluss beim elektronischen Bundesanzeiger zur Veröffentlichung einzureichen.

Mit ihren Tätigkeitsabschlüssen 2011 erfüllt die ENSO die Berichtspflicht nach § 6b der EnWG-Novelle 2011: In der internen Rechnungslegung führt die ENSO gemäß § 6b EnWG jeweils getrennte Konten für die Tätigkeiten der Elektrizitäts- und Gasverteilung, für andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors sowie für andere Tätigkeiten außerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors. Für Elektrizitäts- und Gasverteilung wird darüber hinaus eine Bilanz sowie eine Gewinn- und Verlustrechnung erstellt. Gemessen am Gesamtumsatz des Elektrizitätssektors von 754 Mio. EUR weist der Tätigkeitsbereich Elektrizitätsverteilung im Berichtsjahr einen vergleichsweise geringen Umsatz von 67 Mio. EUR aus. Auch der Tätigkeitsbereich Gasverteilung ist mit einem Umsatz im Berichtsjahr von rund 35 Mio. EUR gemessen am Gesamtumsatz des Gassektors von 302 Mio. EUR von geringer Bedeutung. Die Ergebnisse der Tätigkeiten Elektrizitäts- und Gasverteilung der ENSO werden von Erträgen aus der Verpachtung ihrer Strom- und Gasnetze an die ENSO NETZ bestimmt. Den sonstigen betrieblichen Erträgen aus der Weiterverrechnung der Konzessionsabgabe an die ENSO NETZ stehen entsprechende sonstige betriebliche Aufwendungen gegenüber. Die Elektrizitätsverteilung weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 30 Mio. EUR (Vorjahr 37 Mio. EUR) aus. Der Tätigkeitsbereich Gasverteilung erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 8 Mio. EUR (Vorjahr 13 Mio. EUR).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 betrug die Bilanzsumme des Tätigkeitsbereichs Elektrizitätsverteilung 281 Mio. EUR (Vorjahr 269 Mio. EUR). Sie macht rund 69 % (Vorjahr 68 %) der Bilanzsumme des Elektrizitätssektors der ENSO aus. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahrs um 17 auf 275 Mio. EUR. Die Investitionen in der Elektrizitätsverteilung (46 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen die Netzinfrastruktur. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten, die 21 % der Bilanzsumme ausmachen, von 48 auf 60 Mio. EUR. Die Bilanzsumme der Tätigkeit Gasverteilung steuert mit 102 Mio. EUR (Vorjahr 105 Mio. EUR) einen Anteil von 41 % (Vorjahr 54 %) zur Bilanzsumme des Gassektors ENSO bei. Auf das Sachanlagevermögen (101 Mio. EUR) entfallen 99 % der Bilanzsumme. Die Investitionen betragen im Berichtsjahr 12 Mio. EUR. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 21 auf 22 Mio. EUR.

7. Bericht nach § 312 AktG über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen nach § 312 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2011 erstellt und mit folgender Schlussbemerkung versehen:

„Wir erklären, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, die ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt wurde.“

Dresden, 22. März 2012

Der Vorstand

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden
Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA	EUR	EUR	31.12.2010 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		11.266.645,25	9.355
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	50.059.363,89		49.254
2. Technische Anlagen und Maschinen	353.593.160,41		329.374
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.178.180,79		12.415
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>12.484.981,70</u>		<u>11.989</u>
		432.315.686,79	403.032
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	892.502,41		893
2. Beteiligungen	1.967.581,48		1.968
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	200.299.464,60		205.299
4. Sonstige Ausleihungen	<u>304.073,13</u>		<u>298</u>
		<u>203.463.621,62</u>	<u>208.458</u>
		647.045.953,66	620.845
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.713.193,47		5.428
2. Unfertige Leistungen	1.393.263,03		1.552
3. Geleistete Anzahlungen	<u>48.915,00</u>		<u>0</u>
		6.155.371,50	6.980
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	75.348.057,96		102.674
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	161.002,13		1.537
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	712.793,62		31
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.524.998,53</u>		<u>888</u>
		82.746.852,24	105.130
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		<u>6.335.507,23</u>	<u>23.969</u>
		95.237.730,97	136.079
C. SONDERVERLUSTKONTO AUS RÜCKSTELLUNGSBILDUNG			
		2.360.416,88	2.396
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		<u>1.714.610,76</u>	<u>2.524</u>
		<u><u>746.358.712,27</u></u>	<u><u>761.844</u></u>

PASSIVA			31.12.2010
	EUR	EUR	TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		105.221.170,00	105.221
II. Kapitalrücklage		67.353.721,60	67.354
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	88.464.962,50		88.465
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	2.360.416,88		2.396
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>12.778.316,59</u>		<u>12.743</u>
		103.603.695,97	103.604
IV. Bilanzgewinn		<u>68.369.164,17</u>	<u>69.595</u>
		344.547.751,74	345.774
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUWENDUNGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN			
1. Investitionszulage	250.655,31		508
2. Investitionszuschüsse	<u>5.140.769,79</u>		<u>4.367</u>
		5.391.425,10	4.875
C. BAUKOSTENZUSCHÜSSE		96.697.777,27	83.411
D. SONDERPOSTEN FÜR KOSTENLOS ZUGETEILTE EMISSIONSRECHTE		31.778,76	0
E. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.776.763,26		14.625
2. Steuerrückstellungen	12.686.414,93		6.483
3. Sonstige Rückstellungen	<u>131.610.241,58</u>		<u>190.962</u>
		159.073.419,77	212.070
F. VERBINDLICHKEITEN			
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	59.627,75		37
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.458.292,95		20.340
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	47.297.778,51		55.489
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.365.587,93		1.477
5. Sonstige Verbindlichkeiten	28.935.028,77		27.577
davon aus Steuern EUR 21.393.534,83 (Vj. TEUR 21.765)			
		138.116.315,91	104.920
G. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.500.243,72	10.794
		<u>746.358.712,27</u>	<u>761.844</u>

ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden
Gewinn- und Verlustrechnung für 2011

	EUR	EUR	EUR	2010 TEUR
1. Umsatzerlöse	1.175.186.699,31			1.291.541
abzüglich Stromsteuer	60.221.100,00			43.432
abzüglich Erdgassteuer	<u>23.622.000,00</u>			<u>29.808</u>
		1.091.343.599,31		<u>1.218.301</u>
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		158.822,75		326
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		<u>10.223.362,57</u>		<u>11.120</u>
			1.101.408.139,13	<u>1.229.747</u>
4. Sonstige betriebliche Erträge			35.592.678,90	44.303
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	644.152.043,17			750.936
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	219.088.411,91			241.230
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	64.918.797,27			67.611
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.406.114,58			14.714
davon für Altersversorgung EUR 1.882.632,30 (Vj. TEUR 1.194)				
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.901.409,75			33.085
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>52.422.738,59</u>			<u>72.659</u>
			1.026.889.515,27	<u>1.180.235</u>
9. Erträge aus Beteiligungen		274.004,00		855
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)				
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		0,00		14.060
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.083.868,85			6.477
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.240.039,19			405
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 183.246,75 (Vj. TEUR 41)				
13. Abgangverluste aus Finanzanlagen	0,00			60
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.712.684,56			6.794
davon an verbundene Unternehmen EUR 227.918,71 (Vj. TEUR 178)				
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>16.414.130,30</u>			<u>0</u>
			-18.528.902,82	<u>14.943</u>
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			91.582.399,94	108.758
17. Außerordentlicher Ertrag			10.919.489,87	0
18. Außerordentlicher Aufwand			0,00	1.712
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			33.555.897,45	36.815
20. Sonstige Steuern			<u>674.708,65</u>	<u>663</u>
21. Jahresüberschuss			68.271.283,71	69.568
22. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			<u>97.880,46</u>	<u>27</u>
23. Bilanzgewinn			<u>68.369.164,17</u>	<u>69.595</u>

4.5.6 Gesamtübersicht wichtiger Bilanz- und Leistungskennzahlen ENSO Energie Sachsen Ost AG

Aufgrund der Fusion der ENSO-Unternehmen zur Aktiengesellschaft im Jahr 2008 lassen sich die Kennzahlen erst ab diesem Jahr im Vergleich darstellen.

	ENSO AG	
Vermögenssituation		
Investitionsdeckung (in %) (Abschreibungen SAV zu Investitionen SAV)	2008	84
	2009	62
	2010	54
	2011	47
Vermögensstruktur (in %) (Anlagevermögen zu Bilanzsumme)	2008	76
	2009	81
	2010	81
	2011	87
Fremdkapitalquote (in %) (Fremdkapital zu Bilanzsumme)	2008	53
	2009	53
	2010	55
	2011	54
Kapitalstruktur		
Eigenkapitalquote (in %) (wirtsch. Eigenkapital zu Bilanzsumme)	2008	44
	2009	46
	2010	45
	2011	46
Liquidität		
Effektivverschuldung (Mio. EUR) (Verbindlichkeiten ./ Umlaufvermögen)	2008	246
	2009	261
	2010	280
	2011	307
Kurzfristige Liquidität (in %) (Umlaufvermögen zu kurzfr. Verbindlichkeiten)	2008	64
	2009	49
	2010	42
	2011	30

Rentabilität		
Eigenkapitalrendite (in %) (Jahresergebnis zu wirtsch. Eigenkapital)	2008 2009 2010 2011	18 18 20 20
Gesamtkapitalrendite (in %) (JÜ + Fremdkapitalzinsen zu Bilanzsumme)	2008 2009 2010 2011	8 9 9 9
Geschäftserfolg		
Pro-Kopf-Umsatz (in T€ je MA) (Umsatzerlöse zu Mitarbeiterzahl)	2008 2009 2010 2011	961 905 1.000 1.000

4.5.7 Beteiligungen der ENSO Energie Sachsen Ost AG

Da der Stadt Heidenau keine detaillierten Unterlagen zu den Beteiligungen der ENSO AG vorliegen, wird auf eine ausführliche Beschreibung im Beteiligungsbericht verzichtet.

Maßgebliche Beteiligungen der ENSO AG

An nachstehenden Unternehmen besitzt die ENSO AG unmittelbar mindestens den fünften Teil der Anteile:

- **ENSO Netz GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 200.000 EUR
Jahresüberschuss 2011: 0 EUR ¹⁾
- **desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 4.057.000 EUR
Jahresüberschuss 2011: 517 TEUR
- **GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 821.000 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2010: -137.000 EUR ²⁾
- **systematics NETWORK SERVICES GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 1.553.000 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2010: 483 TEUR ²⁾
- **Biomethan Zittau GmbH, Zittau**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 2.710 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2010: -299 TEUR ²⁾
- **Dorfentwicklungsgesellschaft Dorfhain mbH, Dorfhain**
Kapitalanteil: 49,04 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 36.000 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2010: 10 TEUR ²⁾
- **Technische Dienste Altenberg GmbH, Altenberg**
Kapitalanteil: 49 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 624.000 EUR ³⁾
Jahresüberschuss 2010: 46 TEUR ⁴⁾
- **Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH, Cunewalde**
Kapitalanteil: 40 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 406.000 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2010: 55.000 EUR ²⁾

¹⁾ Aufgrund des Bestehens eines Gewinnabführungsvertrages ist das Jahresergebnis Null
²⁾ Jahresabschluss 2011 liegt noch nicht vor – Eigenkapital und Ergebnis 2010
³⁾ Geschäftsjahr 1. Juni 2010 bis 31. Mai 2011