

Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2015

Vorwort des Bürgermeisters

Seit nunmehr 13 Jahren legt die Verwaltung dem Stadtrat einen Bericht über die Beteiligungen der Stadt Heidenau vor.

Mit der Bekanntmachung und der öffentlichen Auslegung des Beteiligungsberichtes 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 eine Zuarbeit, die 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 Gewerbetreibenden 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 2015 danken.

Heidenau, im Oktober 2016

Jürgen Opitz
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	II-III
Abkürzungsverzeichnis	IV
Formelverzeichnis	V
1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen und Zweckverbände gemäß § 99 Abs. 2 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	30
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	31

Seite

4.3	WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	32
4.3.1	Beteiligungsübersicht	32
4.3.2	Finanzbeziehungen	32
4.3.3	Organe	32
4.3.4	Sonstige Angaben	33
4.3.5	Bilanz- und Leistungskennzahlen	33
4.3.6	Lagebericht	34
4.3.7	Bilanz	37
4.3.8	Gewinn- und Verlustrechnung	38
4.4	Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	39
4.4.1	Beteiligungsübersicht	39
4.4.2	Finanzbeziehungen	39
4.4.3	Organe	39
4.4.4	Sonstige Angaben	40
4.4.5	Bilanz- und Leistungskennzahlen	40
4.4.6	Lagebericht	41
4.4.7	Bilanz	44
4.4.8	Gewinn- und Verlustrechnung	45
4.	Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (AG)	46
4.5	ENSO Energie Sachsen Ost AG	47
4.5.1	Angaben zum Unternehmen	47
4.5.2	Finanzbeziehungen	50
4.5.3	Bilanz	51
4.5.4	Gewinn- und Verlustrechnung	52
4.5.5	Beteiligungen der ENSO Energie Sachsen Ost AG	53

Anlagen (Beteiligungsberichte und Zuarbeiten Zweckverbände)

- 1.** Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz
- 2.** Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut, Dresden
- 3.** Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen, Leipzig

Abkürzungsverzeichnis

AV	=	Anlagevermögen
BDO	=	BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
dbU	=	Dienstbegleitende Unterweisung
DLG	=	WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH
DMBiG	=	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
KISA	=	Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen
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.
ZVWV	=	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz

Formelverzeichnis

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

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

Mitgliedschaften in Zweckverbänden

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2015 Mitglied in drei Zweckverbänden:

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

Die Mitgliedschaft der Stadt in den Zweckverbänden ist im Organigramm unter Punkt 2.2 dargestellt. Die Stadt hat an keinem der Zweckverbände der Zweckverbände eine Beteiligung von größer als 25%.

Die Zweckverbände erstellen als Körperschaft öffentlichen Rechts jeweils einen eigenen Beteiligungsbericht, sofern sie eigene Beteiligungen haben. Dies trifft nur auf die KISA zu. Die Zuarbeiten der Zweckverbände sind dem Bericht der Stadt als Anlage beigelegt.

Lage des Zweckverbandes „Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen“

Der Stadtrat hatte am 15. Dezember 2011 den Beitritt zum Zweckverband „Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen“ beschlossen. Die Bekanntmachung der entsprechenden Änderung der Satzung des Verbandes erfolgte im Januar 2013. Damit wurde die Stadt Heidenau erst im Jahr 2013 rechtswirksam Mitglied in diesem Zweckverband.

Das Eigenkapital des Zweckverbandes KISA ist nach den geprüft vorliegenden Jahresabschlüssen für die Jahre 2012 bis 2015 aufgebraucht. Ende 2015 betrug der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag noch 4,3 Mio. EUR.

Die Rechtsaufsicht hatte die Auflage erteilt, ein Sanierungskonzept als Grundlage für eine Konsolidierung des Zweckverbandes zu erarbeiten. Im Jahr 2014 wurde das Haushaltsstrukturkonzept durch die Verbandsversammlung beschlossen. Mit dem Plan 2016 erfolgte die erste Fortschreibung sowie Umsetzung der damit verbundenen beschlossenen Festlegungen. Die zweite Fortschreibung und Fortsetzung wird mit dem Plan 2017 erfolgen.

Ab dem Jahr 2015 wird eine Umlage von den Verbandsmitgliedern erhoben (2015: 3 Mio. EUR; 2016: 2 Mio. EUR, 2017: 1 Mio. EUR).

Beteiligungen an Unternehmen in privater Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2015 unmittelbar an der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (**WVH**) sowie mittelbar an der Technische Dienste Heidenau GmbH (**TDH**), der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (**DLG**) und der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (**HPB**) beteiligt.

Die Stadt Heidenau ist dabei alleiniger Gesellschafter der WVH.

Die mittelbaren Beteiligungen DLG, HPB und TDH sind wiederum 100%ige Töchter der WVH.

Aktiengesellschaft (AG)

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.

Seitdem ist die Stadt Heidenau unmittelbar mit 0,667 % als kommunaler Kleinaktionär an dieser Gesellschaft beteiligt. Da diese Beteiligung kleiner 25 % beträgt ist eine ausführliche Berichterstattung nach § 99 Abs. 3 nicht erforderlich.

Die ENSO AG hat weitere Beteiligungen, die damit mittelbare Beteiligungen der Stadt sind. Diese sind im Beteiligungsbericht der Stadt Heidenau im Gliederungspunkt 4.5 dargestellt.

Geschäftsentwicklung der WVH-Unternehmen im Jahr 2015

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 2015 auf vergleichbarem Niveau wie im Vorjahr fortgeführt. Es werden Hausmeisterleistungen, Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung erbracht.

Die Gesellschaft entwickelt sich sowohl ertrags- als auch liquiditätsseitig stabil. Umsätze und auch das Jahresergebnis vor Gewinnabführung haben sich planmäßig entwickelt.

Seit dem 1. Januar 1999 besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit der WVH, der im Jahr 2014 an die aktuellen gesetzlichen Regelungen angepasst wurde.

In 2014 wurde eine Erhöhung der Kapitalrücklage um 100 TEUR auf 200 TEUR durchgeführt. Die Personalkosten blieben mit 1.443,3 TEUR (2014: 1.446,5 TEUR) konstant.

Das höhere Jahresergebnis in Höhe von 119,4 TEUR (2014: 69,4 TEUR) wurde durch gestiegene Umsatzerlöse erreicht. Im Bereich der Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen im Rahmen der Verwaltung für Dritte konnten die Erlöse im Geschäftsjahr deutlich erhöht werden.

Für die Jahre 2016 bis 2019 ist mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung an die WVH zu rechnen.

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

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

Im Rahmen des bestehenden Unternehmenskonzeptes der WVH soll sich die Gesellschaft weiter als Partner im Unternehmensverbund als auch als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB weist im Jahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 42,2 TEUR (Vj: 76,2 TEUR) aus.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 49,0 TEUR (Vj: 68,9 TEUR) liegt über dem geplanten Wert von 27,4 TEUR.

Im Geschäftsjahr 2016 soll die Rückzahlung der gestundeten Verbindlichkeiten und die Tilgung des mittelfristigen Darlehens mit der Gesellschafterin vereinbart werden. Entsprechend der Planungen ist die Rückzahlung in den Jahren 2019 bis 2022 vorgesehen. Für die Folgejahre ab 2016 wird mit positiven Jahresergebnissen gerechnet.

Technische Dienste Heidenau GmbH

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) ist eine selbstständige Tochtergesellschaft der WVH mit eigenem Personal (10 Arbeitnehmer und ein Geschäftsführer sowie ein Auszubildender).

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

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.

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 2015 eingehalten.

Gegenüber dem Vorjahr ist beim Umsatz ein Zuwachs zu verzeichnen. Die Anschlusswerte sind durch die Investition in neue Fernwärmetrassen und die damit akquirierten Neuanlüsse gestiegen. Damit stieg der Wärmeabsatz zum Vorjahr trotz relativ milder Witterung. Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 3.388 TEUR (Vorjahr 3.297 TEUR). Das Jahresergebnis 2015 liegt bei 273 TEUR (Vorjahr 213 TEUR). Das Betriebsergebnis liegt in diesem Geschäftsjahr bei 394 TEUR (Vorjahr 359 TEUR).

Ein außerordentlicher Ertrag ist im Jahr 2015 aufgrund der Zahlung von Zuschüssen bzgl. des Hochwassers 2013 seitens der Sächsischen Aufbaubank ausgewiesen.

Investitionen erfolgten vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes.

Die TDH GmbH setzt mit der Arbeit im Energieteam der Stadt die Arbeit für die Erfüllung der Maßnahmen innerhalb des European Energy Awards (eea) fort.

Für einen veränderten Energieeinkauf hat die Technische Dienste Heidenau GmbH mit der STEAG einen Wärmeliefervertrag im Juni 2014 abgeschlossen.

Ab Oktober 2015 ist die neue Übergabestation im Heizhaus Beethovenstraße 62 für den Energieeinkauf von der STEAG New Energies GmbH in Betrieb gegangen. Der Einkauf von Erdgas wird somit minimiert. Durch die verbundenen Heiznetze ist die Versorgung mit Fernwärme aus dem Biomasse- Heizkraftwerk Dresden bis zum Gebiet Waldstraße möglich. Der Primärenergiefaktor für die Gesellschaft beträgt nun im gesamten Stadtgebiet 0,02.

Gleichzeitig erfüllt im gesamten Gebiet von Heidenau die Nutzung der Fernwärme die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Dadurch werden für Investoren attraktive Voraussetzungen geschaffen, Neubauten an die Fernwärme anzuschließen.

Aktuell ist der Trend einer verstärkten Nachfrage zu Fernwärmeanschlüssen in Heidenau zu verzeichnen. Das Gebot zur Wirtschaftlichkeit und die Sicherung der Finanzierung von Investitionen wird die TDH GmbH zukünftig im wachsenden Umfang vor große Herausforderungen stellen.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2019 ist für die Jahre 2015 bis 2019 jeweils mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von größer als 100 TEUR zu rechnen.

WVH Wohnungsbau-und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2012 – 2022.

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 partizipiert auch das Dresdner Umland. Der sich positiv abzeichnende Trend der Bevölkerungszahlen im Großraum Dresden führt dabei auch zu einer Verringerung der Leerstandsquote in den von der WVH bewirtschafteten Beständen

Der durchschnittliche Leerstand veränderte sich gegenüber dem Vorjahr von 6,5 % auf 6,9 % (Daten aus 5-Jahreskennzahlen des Wirtschaftsprüfers).

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.

Mit der Fertigstellung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen wurde ein Schritt zu Diversifizierung und bedarfsgerechter Anpassung des Wohnungsangebotes abgeschlossen. In Zukunft wird sich die Gesellschaft weiter mit der bedarfsgerechten Anpassung der Wohnungsbestände und der Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau befassen.

Zum Ende des Jahres 2015 (Vorjahr) wurden von der Gesellschaft bewirtschaftet:

2.253	(2.243)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
25	(24)	eigene gewerbliche Einheiten

Zur bedarfsgerechten Umgestaltung des Wohngebietes Heidenau-Müglitz wurde das Bauvorhaben "Sonnenhof" im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellt. Dabei erfolgte der Umbau eines bestehenden Wohngebäudes zu einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen. Der damit verbundene Neubau eines Gemeinschaftsgebäudes, durch den es nun möglich ist die Betreuung der Mieter zu verbessern und neue Angebote im Wohnumfeld zu schaffen, führte zu erheblicher Verbesserung der Wohnqualität in diesem Quartier.

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

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung des Vermögens der Gesellschaft um 822 TEUR.

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 75.377 TEUR (Vorjahr 74.062 TEUR) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 73.690 TEUR (Vorjahr 72.689 TEUR) infolge der Fertigstellung des Wohngebäudes Ringstraße 9/9a. Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 1.942 TEUR (Vorjahr 1.836 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH von der Stadt übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2015 noch 816,8 TEUR (Vorjahr 2013: 885,1 TEUR).

Die Eigenkapitalquote beträgt bei Betrachtung der WVH als Einzelunternehmen 49 % (Vorjahr 2014: 47,5 %).

Ertragslage

Die Mieteinnahmen (7.370 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.140 T€) an. Das resultiert aus zusätzlichen Mieteinnahmen nach der Fertigstellung der Wohnanlage Sonnenhof in Verbindung mit höheren Mieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 66,2 % (Vorjahr 63,4 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.105 TEUR. Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 1.053 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 2.860 T€ bei 1.942 T€ Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde im Unternehmensverbund insgesamt ein Überschuss von 1.368 TEUR (Vorjahr 2014: 1.710 TEUR) erwirtschaftet. In den Tochtergesellschaften verblieben von den erwirtschafteten Jahresergebnissen 315 TEUR (273 TEUR bei TDH, 42 TEUR bei HPB).

Seit dem Jahr 2011 werden Ausschüttungen an die Gesellschafterin Stadt Heidenau vorgenommen (damals 64 TEUR). Seit dem Jahr 2012 wurde aus den auf neue Rechnung vorgetragenen Ergebnissen im Folgejahr jeweils eine Ausschüttung in Höhe von 250 TEUR an die Stadt Heidenau getätigt.

Die Umsatzerlöse der WVH-Gruppe von 13,120 Mio. EUR (Vorjahr 2014: 12,793 Mio. EUR) beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der WVH in Höhe von 10,584 Mio. EUR (Vorjahr 2013: 10,436 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen bei der TDH haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (3,383 Mio. EUR zu 3,297 Mio. EUR im Vorjahr).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 2,068 Mio. EUR haben sich im Vergleich mit den Werten im Vorjahr leicht erhöht (2014: 1,962 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2015 mit 5,07 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum kaum verändert (2014: 4,99 EUR je m²).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.452 TEUR (Vorjahr 2014: 1,399 Mio. EUR) aufgewendet.

Die Sanierung der 654 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd wird bei Neuvermietung in Abhängigkeit der Vermarktungsmöglichkeiten und ohne die Aufnahme zusätzlicher Kredite fortgeführt.

Für die Erneuerung der Warmwasser- und Elektroanlagen und die umfassende Sanierung einzelner Wohngebäude, welche zu einer wesentlichen Aufwertung führen, ist der Einsatz von Fremdkapital jedoch unverzichtbar.

Im Wirtschaftsjahr 2016 werden die Sanierung der Mehrfamilienhäuser Hauptstraße 49 und Güterbahnhofstraße 16 fertiggestellt und weitere Neubauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen vorbereitet.

Die liquiden Mittel (2.431 T€, Vj. 4.251 T€) verringerten sich aufgrund der reduzierten Inanspruchnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln für Sanierungsmaßnahmen.

Die Zinsaufwendungen aller Unternehmen lagen mit insgesamt 1,704 Mio. (Vorjahr 2014: 1,718 Mio. EUR) etwas niedriger als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter incl. Geschäftsführung im Unternehmensverbund (DLG: 49 und TDH: 11) beschäftigt (Vorjahr 2014: DLG: 42 und TDH: 12).

Der Personalaufwand in allen Unternehmen lag im Berichtsjahr bei 1,884 Mio. EUR (Vorjahr 2014: 1,908 Mio. EUR).

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2016

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens. Auch im Geschäftsjahr 2016 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 Bemühungen um die Sicherung langfristiger Anschlussfinanzierungen nach Auslauf von Zinsbindungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen, werden fortgesetzt. Durch das derzeit günstige Zinsniveau werden bei kurz- und mittelfristigen Zinsanpassungsterminen Reduzierungen der Sollzinssätze erwartet. Auf die Vereinbarung von Forwardkonditionen wurde aufgrund der dafür zu entrichtenden Aufschläge verzichtet. Zur Zwischenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen wurden kurzfristige Darlehen vereinbart. Im Ergebnis konnte ein geringerer Zinsaufwand für die Zukunft gesichert werden, als er im langfristigen Unternehmenskonzept angenommen wurde. Derivate Finanzinstrumente nutzte die Gesellschaft nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der WVH soll in den Geschäftsjahren 2016 bis 2020 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.

Langfristiges Unternehmenskonzept der WVH-Gruppe

Der Aufsichtsrat nahm im April 2012 eine Fortschreibung des Konzeptes bis 2022 zur Kenntnis und empfahl der Gesellschafterin dieses zu beschließen. Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung. An einer weiteren Aktualisierung wird gegenwärtig gearbeitet.

Die Gesellschafterin hat im September 2016 den Wirtschaftsplan 2017 mit Prognose bis 2020 beschlossen.

Für die Zukunft wird für Heidenau mittlerweile mit einem positiven Trend der Einwohnerzahl gerechnet, der eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen ermöglicht. Durch die sich verändernden Anforderungen an den Wohnraum und die sich ändernde Altersstruktur der Heidenauer Bevölkerung wird die Anpassung der Wohnungsbestände an die erwarteten Entwicklungen die größte Herausforderung für die Unternehmen der WVH sein.

Die Gesellschaft orientiert, unter Berücksichtigung der guten Situation auf dem Kapitalmarkt, darauf, mit der Neuaufnahme von Krediten größere Investitionen vorzunehmen. Schwerpunkt bildet dabei die Errichtung bedarfsgerechter Mehrfamilienhäuser und die Anpassung der bestehenden Gebäude an die Anforderungen des demografischen Wandels.

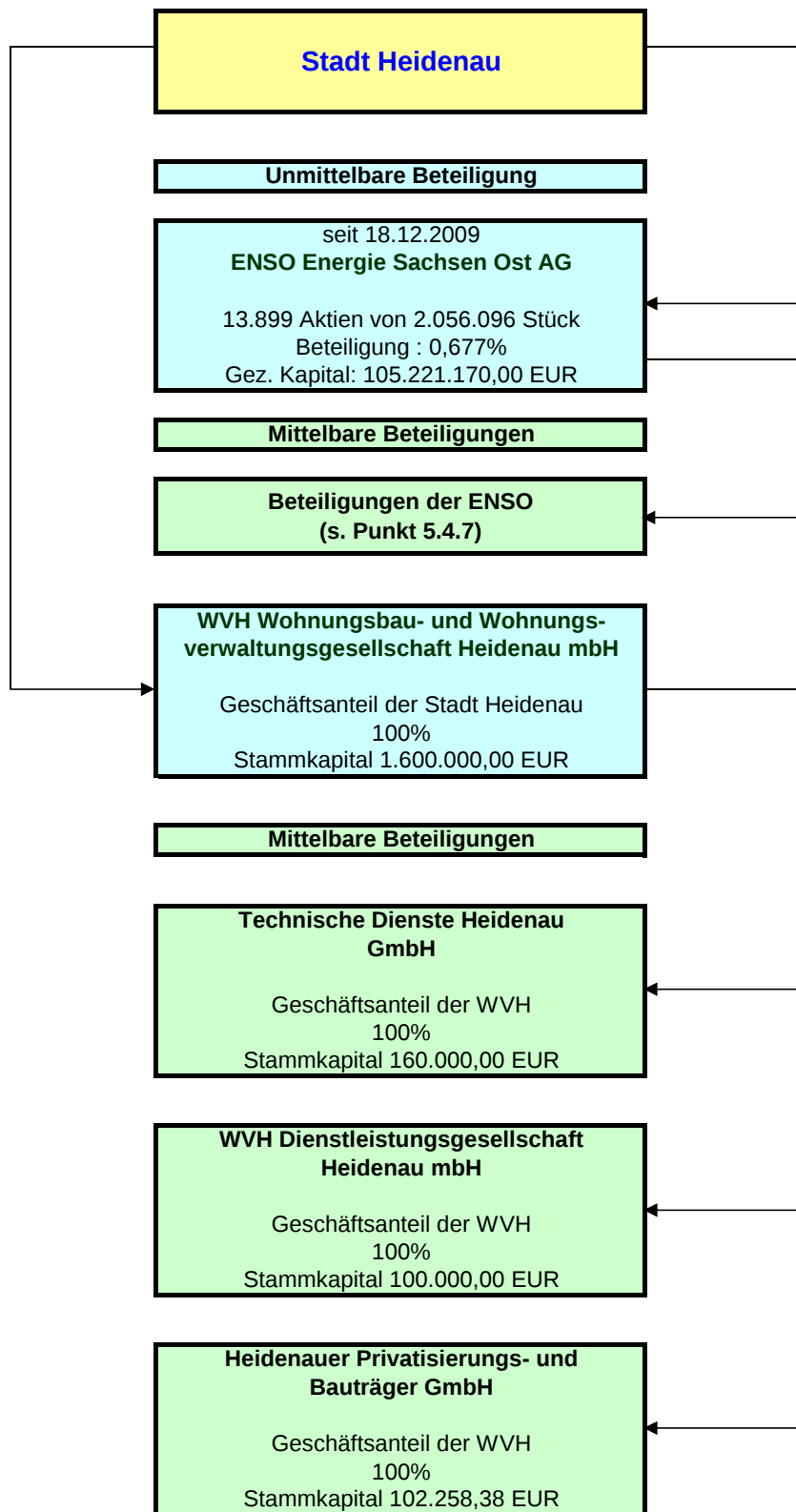
Wesentliches Ziel der Aufgabenstellung zur stetigen Überarbeitung der langfristigen Unternehmensplanung der städtischen Beteiligungen ist die dauerhafte und möglichst stabile Erwirtschaftung von Erträgen, die an die Gesellschafterin Stadt Heidenau ausgeschüttet werden können.

Der Aufsichtsrat und der Stadtrat werden 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 weitere Verbesserung der Organisation der Leistungsbeziehungen zwischen den Unternehmen.

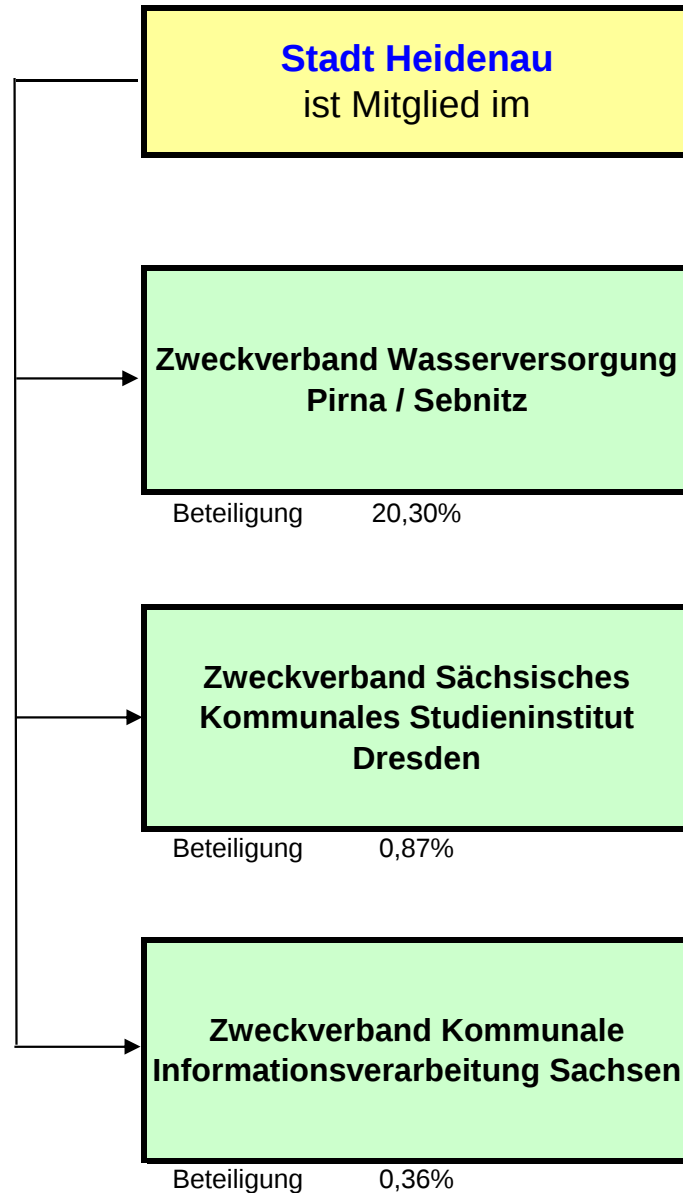
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick

2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2015



**2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der
Stadt Heidenau in Zweckverbänden**
Stand: 31.12.2015



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

2.3 Einführung Doppik - Die Beteiligungen als 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 erfolgt nach der Eigenkapitalspiegelmethode auf Grundlage der jeweils aktuell vorliegenden Jahresabschlüsse.

Beim ZV SKSD erfolgte in 2011 die Umstellung auf doppelte Rechnungswesen nach Eigenbetriebsgesetz.

Die Liquidation des ZVEO wurde in 2011 haushaltsseitig abgeschlossen. Der ursprünglich in der Bilanz vorhandene Erinnerungswert wurde danach in Abgang gestellt.

Der ZV KISA wird aufgrund der wirtschaftlichen Lage nur mit einem Erinnerungswert von Einem Euro dargestellt.

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethode ergab sich im Jahr 2015 in der Bilanz der Stadt Heidenau für die Beteiligungen insgesamt ein

Zuwachs in Höhe von EUR:

1.254.998,43

Dieser Zuwachs ist als Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen ergebniswirksam.

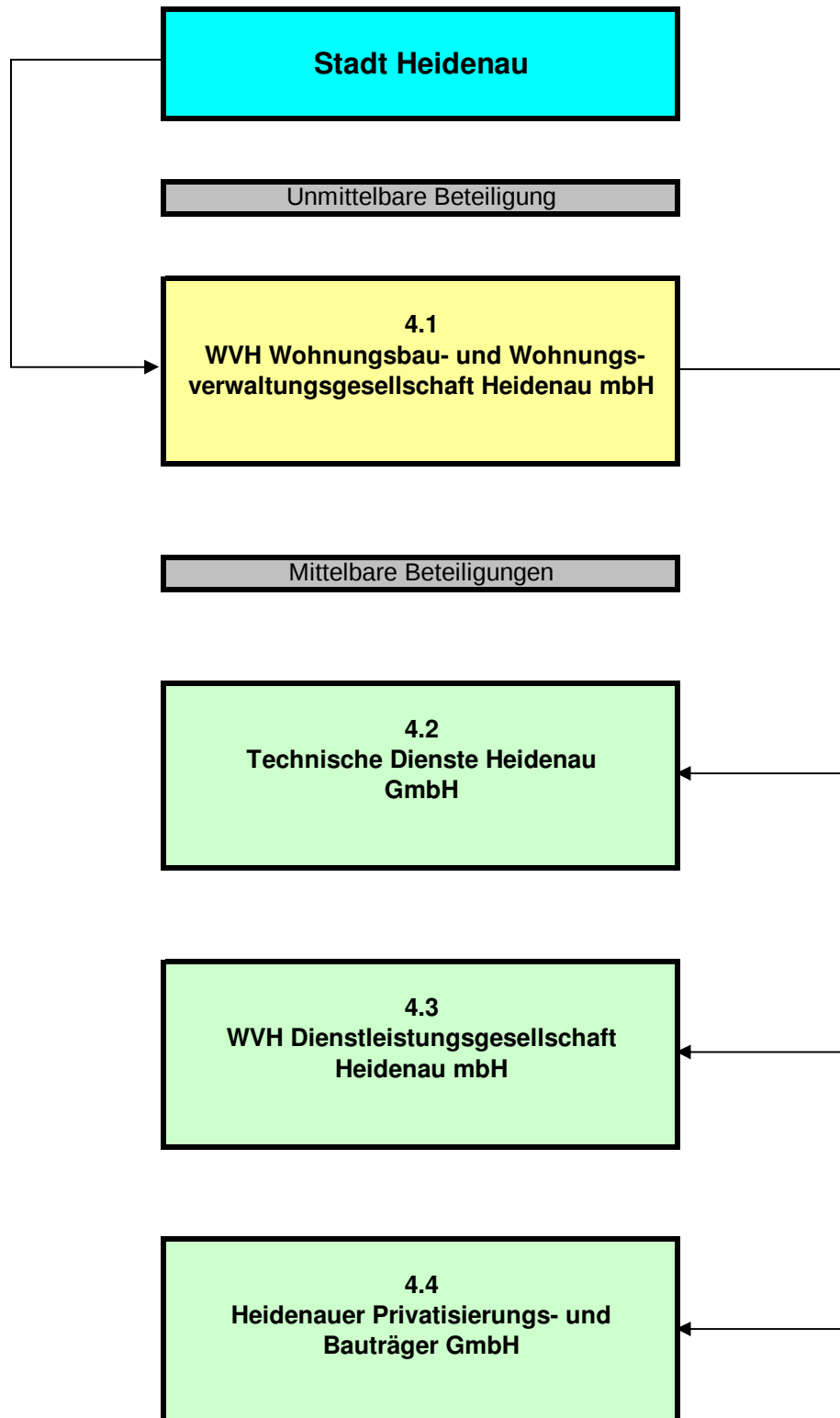
Bezeichnung		Anteil	EUR	EUR Saldo zum Vorjahr
<u>Verbundene Unternehmen (Eigengesellschaft)</u>				
WVH Wohnungsbau- und Wohnungs- verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	31.12.2009	100,00%	33.425.492,36	
	31.12.2014	100,00%	38.820.287,73	
	31.12.2015	100,00%	39.623.545,32	803.257,59
<u>Beteiligungen</u>				
ENSO Energie Sachsen Ost AG	31.12.2009	0,6770%	2.257.030,53	
	31.12.2014	0,6770%	2.269.607,55	
	31.12.2015	0,6770%	2.366.708,75	97.101,20
<u>Sondervermögen</u>				
Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	31.12.2009	21,1213%	5.301.935,49	
	31.12.2014	19,3355%	5.000.475,63	
	31.12.2015	20,2316%	5.355.093,05	354.617,42
Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	31.12.2009	2,2222%	1,00	
	31.12.2014	0,8591%	984,07	
	31.12.2015	0,8717%	1.006,29	22,22
Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)	31.12.2013	0,2303%	1,00	
	31.12.2015	0,1364%	1,00	
	31.12.2014	0,3590%	1,00	0,00
Summe	31.12.2009		40.984.460,38	
	31.12.2014		46.091.355,98	
	31.12.2015		47.346.354,41	1.254.998,43

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		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsge- sellschaft mbH	250,0	250,0	250,0	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	816,8	885,1	951,7	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	313,5	311,7	371,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband KISA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0	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	1,7	1,4	1,2

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2015

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 01.12.2015
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	250.000,00
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	Bürgermeister der Stadt Heidenau; Vorsitzender
	Herr Reno König	Stadtrat; stellv. Vorsitzender
	Herr Dr. Hauke Haensel	Volksbank Pirna eG;
	Frau Sandra Pieper	vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft e.V.
	Herr Günter Eckoldt	Stadtrat
	Herr Mirko Tillack	Unternehmer, Stadtrat
	Herr Ralf Lamprecht	Stadtrat

Gesellschafterversammlung: Die Gesellschafterin der WVH ist die Stadt Heidenau. Diese wird durch den Bürgermeister, Herrn Jürgen Opitz, vertreten.

4.1.4 Sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2015: RSM Verhülsdonk GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

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)

		2015	2014	2013	2012	2011
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.292	2.282	2.313	2.324	2.352
Gewerbeeinheiten	Anzahl	25	24	27	31	33
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/qm	5	4,99	4,91	4,89	4,68
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/qm	1	0,90	0,86	0,82	0,84
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	10.584	10.436	10.047	9.734	9.711
Verkaufstätigkeit	TEUR	78	0	220	382	100
Jahresergebnis	TEUR	1.053	1.421	969	1.142	839
Bilanzsumme	TEUR	81.439	82.261	77.859	76.933	77.290
Eigenkapitalquote	%	49,0	47,5	48,7	48,4	46,9

4.1.7 Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH Heidenau zum Jahresabschluss 2015

Geschäftsentwicklung 2015

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2012 – 2022.

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

			Leerstand	
Heidenau-Mügeln	718 WE	9,05 %	(65 WE)	zum 31.12.2015
davon zur laufenden Vermietung	654 WE	9,63 %	(63 WE)	zum 31.12.2015
Betreutes Wohnen „Sonnenhof“	64 WE	3,13 %	(2 WE)	zum 31.12.2015
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	3,39 %	(15 WE)	zum 31.12.2015
Waldstraße	162 WE	3,09 %	(5 WE)	zum 31.12.2015
saniertes Altbaubestand	892 WE	6,05 %	(54 WE)	zum 31.12.2015
Betreutes Wohnen „Elbblick“	60 WE	3,33 %	(2 WE)	zum 31.12.2015
gesamt	<u>2.275 WE</u>	6,20 %	(141 WE)	zum 31.12.2015

Zum Kernbestand gehören drei nur gering sanierte Altbauten, die in den Jahren 2009 und 2011 vom zum Verkauf vorgesehenen Bestand umgegliedert wurden, um sozial schwachen Heidenauern Wohnungen zu geringen Mieten anbieten zu können.

Zum Kernbestand gehören außerdem 25 Gewerbeeinheiten mit 0 % Leerstand (0 GE).

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2015 (17 Wohnungen) wird in den Jahren 2015 und 2016 ein Gebäude (13 Wohnungen) umfassend saniert und vermietet werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2015 (Vorjahr):

2.253	(2.243)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
25	(24)	eigene gewerbliche Einheiten

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Markt in und um 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, weiter partizipieren. Der sich seit dem Jahr 2007 abzeichnende Trend stagnierender Bevölkerungszahlen führt zu einer Stabilisierung der Leerstandsquoten in den bewirtschafteten Beständen.

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.

Mit der Fertigstellung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen wurde ein Schritt zu Diversifizierung und bedarfsgerechten Anpassung des Wohnungsangebotes abgeschlossen. In Zukunft wird sich die Gesellschaft weiter mit der bedarfsgerechten Anpassung der Wohnungsbestände und der Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau befassen.

Zur bedarfsgerechten Umgestaltung des Wohngebietes Heidenau-Mügeln wurde das Bauvorhaben "Sonnenhof" im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellt. Dabei erfolgte der Umbau eines bestehenden Wohngebäudes zu einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen. Der damit verbundene Neubau eines Gemeinschaftsgebäudes, durch den es nun möglich ist die Betreuung der Mieter zu verbessern und neue Angebote im Wohnumfeld zu schaffen, führte zur erheblichen Verbesserung der Wohnqualität in diesem Quartier.

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 Vermietungssituation dient.

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2015 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,07 €/m² (Vorjahr 4,99 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,20 €/m² (Vorjahr 4,16 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,26 €/m² (Vorjahr 5,14 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,50 €/m² (Vorjahr 5,43 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam.

In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,75 €/m² (Vorjahr 8,70 €/m²) erzielt.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,61 €/m² was eine Verbesserung im Vergleich zur geplanten Miete zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidung von 0,11 €/m² entspricht

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2015 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,72 €/m² (Vorjahr 4,60 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 284 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 278 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.452 T€ aufgewendet. Die Sanierung der 654 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd wird bei Neuvermietung in Abhängigkeit der Vermarktungsmöglichkeiten und ohne die Aufnahme zusätzlicher Kredite fortgeführt.

Für die Erneuerung der Warmwasser- und Elektroanlagen und die umfassende Sanierung einzelner Wohngebäude, welche zu einer wesentlichen Aufwertung führen, ist der Einsatz von Fremdkapital jedoch unverzichtbar.

Im Wirtschaftsjahr 2016 werden die Sanierung der Mehrfamilienhäuser Hauptstraße 49 und Güterbahnhofstraße 16 fertiggestellt und weitere Neubauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen vorbereitet.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung des Vermögens der Gesellschaft um 822 T€. Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 75.377 T€ (Vorjahr 74.062 T€) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 73.690 T€ (Vorjahr 72.689 T€) infolge der Fertigstellung des Wohngebäudes Ringstraße 9/9a. Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 1.942 T€ (Vorjahr 1.836 T€).

Die liquiden Mittel (2.431 T€, Vj. 4.251 T€) verringerten sich aufgrund der reduzierten Inanspruchnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln für Sanierungsmaßnahmen.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2015 75 T€. Für die Darlehen an die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) wurde die Aussetzung der Tilgung vereinbart um die Investitionsmöglichkeiten im Fernwärmebereich zu verbessern. Für die TDH sind bis zum Geschäftsjahr 2018 keine Tilgungen vorgesehen. Dies soll die Liquidität der Gesellschaft verbessern und die Möglichkeit zu weiteren Investitionen im Fernwärmebereich eröffnen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 49,0 % (Vorjahr 47,5 %).

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

Hierbei entsteht ein erheblicher Anteil nicht aktivierbarer Kosten. Die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung ist nur begrenzt möglich.

Das Eigenkapital (einschließlich Sonderposten) von insgesamt 39.875 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (37.964 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 100 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (3.557 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.599 T€) nicht vollständig ab. Im kurzfristigen Fremdkapital sind Zwischenfinanzierungsmittel für Baumaßnahmen in Höhe von 500 T€ enthalten, welche im Jahr 2016 langfristig finanziert werden sollen. Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 2.539 T€ (Vj: 4.983 T€) enthält, die in 2016 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2016 beglichen. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 T€ zur Verfügung.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

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

Die Mieteinnahmen (7.370 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.140 T€) an. Das resultiert aus zusätzlichen Mieteinnahmen nach der Fertigstellung der Wohnanlage Sonnenhof in Verbindung mit höheren Mieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 66,2 % (Vorjahr 63,4 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (317 T€, im Vj. 333 T€).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (119 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.105 T€.

Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 1.053 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 2.860 T€ bei 1.942 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2011	2012	2013	2014	2015	Plan 2015
Investitionsdeckung	%	168	229	57	53	62	36
Vermögensstruktur	%	90	90	91	90	93	95
Fremdkapitalquote	%	53	52	51	53	51	54
Eigenkapitalquote	%	47	48	49	47	49	46
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	33.645	31.549	32.440	37.325	38.007	42.665
Kurzfristige Liquidität	%	269	285	189	92	99	67
Eigenkapitalrendite	%	2,3	3,1	2,6	3,8	2,6	1,3
Gesamtkapitalrendite	%	3,5	3,8	3,5	3,8	3,2	2,7
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--	--	--

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Aufsichtsrat nahm im April 2012 eine Fortschreibung des Konzeptes bis 2022 zur Kenntnis und empfahl der Gesellschafterin dieses zu beschließen. Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung. An einer weiteren Aktualisierung wird gegenwärtig gearbeitet.

Der Gesellschafter hat den Wirtschaftsplan 2016 mit Prognose bis 2019 beschlossen.

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 9,76 €/m² Wohnfläche.

Die Gesellschaft orientiert, unter Berücksichtigung der guten Situation auf dem Kapitalmarkt, darauf, mit der Neuaufnahme von Krediten größere Investitionen vorzunehmen. Schwerpunkt bildet dabei die Errichtung bedarfsgerechter Mehrfamilienhäuser und die Anpassung der bestehenden Gebäude an die Anforderungen des demografischen Wandels.

Die Bemühungen um die Sicherung langfristiger Anschlussfinanzierungen nach Auslauf von Zinsbindungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen, werden fortgesetzt. Durch das derzeit günstige Zinsniveau werden bei kurz- und mittelfristigen

Zinsanpassungsterminen Reduzierungen der Sollzinssätze erwartet. Auf die Vereinbarung von Forwardkonditionen wurde aufgrund der dafür zu entrichtenden Aufschläge verzichtet. Zur Zwischenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen wurden kurzfristige Darlehen vereinbart. Im Ergebnis konnte ein geringerer Zinsaufwand für die Zukunft gesichert werden, als er im langfristigen Unternehmenskonzept angenommen wurde. Derivate Finanzinstrumente nutzte die Gesellschaft nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsjahren 2016 und 2017 positiv sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2016 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 520 T€ vor. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2016 und 2017 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen.

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. Dazu unterstützt das Unternehmen insbesondere den Nachbarschaftsverein Heidenau e.V., der die Betreuung der Mieter im Betreuten Wohnen, Dresdner Straße 27 und der Wohnanlage „Sonnenhof“ übernommen hat.

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

Für das Unternehmen 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 des Dienstleisters DLG 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 das EDV-System gibt es ein Sicherheitskonzept, das ständig den aktuellen Anforderungen angepasst wird.

Es wird eingeschätzt, dass mit den getroffenen 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, 7. März 2016

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der VVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

A K T I V A	31.12.2015		31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2,00	2,00
II. Sachanlagen 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten 3. Bauten auf fremden Grundstücken 4. Technische Anlagen und Maschinen 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 6. Anlagen im Bau 7. Bauvorbereitungskosten	73.690.222,54 45.927,30 19.464,00 51.390,00 75.603,00 730.896,56 39.865,00		72.688.763,35 45.927,30 20.869,00 57.377,00 81.874,00 444.007,26 0,00
		74.653.368,40	73.338.817,91
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen		723.140,68	723.140,68
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 3. Unfertige Leistungen 4. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	441.093,58 0,00 3.360.437,75 -3.360.437,75		502.447,77 0,00 3.280.150,94 -3.280.150,94
		441.093,58	502.447,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00) 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00) 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 2.248.728,92 (Vj.: EUR 2.315.202,55) 4. Forderungen gegen Gesellschafter - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00) 5. Forderungen nach § 6a Altschuldenhilfegesetz - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 16.908,60 (Vj.: EUR 16.908,60) 6. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 180.000,00 (Vj.: EUR 180.000,00)	136.353,96 13,54 2.576.246,79 0,00 16.908,60 335.984,92		155.907,87 0,00 2.625.123,27 0,00 16.908,60 585.915,84
		3.065.507,81	3.383.855,58
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.430.858,94	4.251.002,86
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		124.588,54	61.573,50
		81.438.559,95	82.260.840,30
P A S S I V A			
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
III. Gewinnrücklagen 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG 2. Andere Gewinnrücklagen	9.169.170,39 7.274.676,22	16.443.846,61	9.169.170,39 7.274.676,22
IV. Gewinnvortrag		4.029.979,72	2.859.370,16
V. Jahresüberschuss		1.053.257,59 39.623.545,32	1.420.609,56 38.820.287,73
B. SONDERPOSTEN 1. Sonderposten mit Rücklageanteil 2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	271.853,22 24.532,00		278.325,92 25.464,91
		296.385,22	303.790,83
C. RÜCKSTELLUNGEN 1. Steuerrückstellungen 2. Sonstige Rückstellungen	9.100,00 251.963,30		101.436,00 438.509,47
		261.063,30	539.945,47
D. VERBINDLICHKEITEN 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.539.296,06 (Vj.: EUR 4.983.437,52) 2. Erhaltene Anzahlungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 314.847,91 (Vj.: EUR 242.806,59) 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 7.173,01 (Vj.: EUR 7.298,01) 4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 210.543,01 (Vj.: EUR 233.604,98) 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 141.979,91 (Vj.: EUR 164.512,61) 6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 4.451,42 (Vj.: EUR 45.466,82) 7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 8.910,68 (Vj.: EUR 8.923,24)	40.418.025,58 314.847,91 7.173,01 249.887,25 141.979,91 4.451,42 8.910,68		41.742.898,71 242.806,59 7.298,01 276.219,16 164.512,61 45.466,82 8.923,24
		41.145.275,76	42.488.125,14
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		112.290,35	108.691,13
		81.438.559,95	82.260.840,30

**4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung
der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**

	2015		2014
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	10.584.089,48		10.435.709,51
b) aus Verkauf von Grundstücken	78.000,00	10.662.089,48	0,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		18.932,62	49.056,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		359.911,41	520.111,67
		11.040.933,51	11.004.877,42
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.061.892,53		4.911.498,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.907,98		8.756,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	798.174,54	5.861.975,05	749.462,81
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.941.934,76	1.842.269,45
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		871.934,86	776.963,97
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		119.398,99	69.367,53
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 122.822,09 (Vj.: EUR 123.696,59)		175.018,52	194.743,21
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.554.302,22	1.688.129,34
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.105.204,13	1.291.907,77
11. Außerordentliche Erträge	0,00		305.522,48
12. Außerordentliche Aufwendungen	0,00		83.936,69
13. Außerordentliches Ergebnis		0,00	221.585,79
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		51.946,54	92.884,00
16. Jahresüberschuss		1.053.257,59	1.420.609,56

4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2015

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 23.04.2014
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	951,7
Sonstige Vergünstigungen	0,0

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.2.3 Organe

Geschäftsführer:	Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Hansel
Aufsichtsrat:	keiner
Gesellschafterversammlung:	Die Gesellschafterin der TDH ist die WVH.

Die WVH wird durch die Geschäftsführerin, Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani, vertreten.

4.2.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2015: RSM Verhülsdonk GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 11

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

		2015	2014	2013
Wärmeabgabe	MWh	27.555,6	25.730,9	29.789,9
Anschlussleistung	kW	23.820	22.660,0	22.502,0
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	3.300,4	3.214,1	3.492,8
Contracting	TEUR	0,0	0,0	60,6
Lieferungen und Leistungen	TEUR	82,9	82,9	80,9
Jahresergebnis	TEUR	272,6	212,7	145,4
Bilanzsumme	TEUR	5.274	4.787	4.345

4.2.7 Lagebericht der Technischen Dienste Heidenau GmbH zum Jahresabschluss 2015

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. Die Betriebsführung eines Freibades wird fortgesetzt. Für Arbeiten an Versorgungssystemen mit Druckluft besitzt die TDH als Fachbetrieb ein Zertifikat des TÜV. Dafür ist Personal als Befähigte Person nach BetrSichV zur Prüfung von Druckgeräten qualifiziert. Durch den Wegfall von Kapazitäten im Bereich der Mitarbeiter/-innen und einer Marktanalyse zieht sich die TDH GmbH aus diesem Bereich zurück und konzentriert sich auf das Kerngeschäft Fernwärme.

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 2015

Gegenüber dem Vorjahr ist ein Zuwachs zu verzeichnen. Die Anschlusswerte sind durch die Investition in neue Fernwärmetrassen und die damit akquirierten Neuanschlüsse gestiegen. Damit stieg der Wärmeabsatz zum Vorjahr trotz relativ milder Witterung. Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 3.388 TEUR (Vorjahr 3.297 TEUR). Das Jahresergebnis 2015 liegt bei 273 TEUR Vorjahr (213 TEUR). Das Betriebsergebnis liegt in diesem Geschäftsjahr bei 394 TEUR (Vorjahr 359 TEUR).

Ein außerordentlicher Ertrag ist im Jahr 2015 aufgrund der Zahlung von Zuschüssen bzgl. des Hochwassers 2013 seitens der Sächsischen Aufbaubank ausgewiesen.

Es besteht eine nicht ausgeschöpfte Kreditlinie von 300 TEUR.

2015 wurde eine Förderung nach Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, KWKG) in Höhe von 78,4 TEUR für den Ausbau des Fernwärmenetzes Heidenau erfolgreich beantragt und ist

zugeflossen. Diese Förderung betrifft die Erweiterung des Fernwärmenetzes in Heidenau Nord und Heidenau Süd mit der Inbetriebnahme 2014.

Investitionen erfolgten vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes. Der Finanzmittelbestand der TDH verminderte sich im Berichtsjahr aufgrund der getätigten Investitionen (1.016 TEUR) , der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 400 TEUR bei der DKB AG und der Tilgung von Darlehen (91TEUR) um 61 TEUR auf 923 TEUR.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2012	2013	2014	2015	Plan 2015
Investitionsdeckung	%	83	59	70	50	39
Vermögensstruktur	%	64	72	73	79	80
Fremdkapitalquote	%	83,4	79,8	76,8	73,6	76,6
Eigenkapitalquote	%	16,6	20,0	23,2	26,4	23,4
Effektivverschuldung	TEUR	2.152	2.252	2.373	2.753	3.265
kurzfristige Liquidität	%	195	158	142	133	87
Eigenkapitalrendite	%	29	17	24	25	10
Gesamtkapitalrendite	%	8,86	7,21	7,63	7,94	5,14
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	313	279	275	308	302
Arbeitsproduktivität	%	8,5	8,2	7,1	7,7	7,8

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 2015 wird nach Einschätzung der Geschäftsführung eingehalten. Die Bestätigung durch die Stadt Heidenau liegt zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor.

Am 31.12.2015 hat die TDH GmbH einen stichtagbezogenen Stand von 10 Arbeitnehmern und einem Geschäftsführer.

Die TDH befindet sich in einer Phase struktureller Veränderungen. Ursache ist das Beenden von Arbeitsverhältnissen aus privaten und altersbedingten Gründen. Der Bereich Fernwärmeversorgung hat zurzeit eine rückläufige Personalentwicklung zu verzeichnen. Die Personalkosten konnten durch diesen Umstand eingehalten werden.

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. Vorrangiges Ziel ist die Erweiterung der Fernwärme. Dies ist durch die aktuellen politischen Rahmenbedingungen und die Qualität der Fernwärme in Heidenau möglich.

Ein Risiko im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) bleibt, wie in den Vorjahren, die Entwicklung am Wohnungsmarkt, wie Umbau, Rückbau und freie Wohnungen. Diese Faktoren hatten jedoch auch im Jahr 2015 keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit.

Ab Oktober 2015 ist die neue Übergabestation im Heizhaus Beethovenstraße 62 für den Energieeinkauf von der STEAG New Energies GmbH in Betrieb gegangen. Der Einkauf von Erdgas wird somit minimiert. Durch die verbundenen Heiznetze ist die Versorgung mit Fernwärme aus dem Biomasse- Heizkraftwerk Dresden bis zum Gebiet Waldstraße möglich. Der Primärenergiefaktor für die Gesellschaft beträgt nun im gesamten Stadtgebiet 0,02. Zusätzlich erfüllt die Fernwärme die Anforderungen bei Anwendung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz-EEWärmeG.

Aktuell ist auch dadurch ein verstärkter Trend zur Nachfrage zu Fernwärmeanschlüssen in Heidenau zu verzeichnen. Das Gebot zur Wirtschaftlichkeit und die Sicherung der Finanzierung von Investitionen wird die TDH GmbH zukünftig für zu erschließende Standorte im wachsenden Umfang vor große Herausforderungen stellen.

Die Umstellung der Fernwärmeversorgung von Eigenerzeugung auf den Energieeinkauf von der STEAG New Energies GmbH machte die Vorbereitungen zur Veröffentlichung eines neuen Preisblattes erforderlich. Dies wird am 01.01.2016 in Kraft treten. Es berücksichtigt in der Preisgleitklausel das Kostenelement Holz und geht damit konform mit der Preisklausel der STEAG New Energies GmbH.

Die Beobachtung der Preisentwicklung ist weiter wesentlicher Bestandteil eines funktionierenden Risikomanagements. Dabei sind auch die rechtlichen Rahmenbedingungen wie z.B. die AVBFernwärmeV §24 zu beachten.

Die Stadt Heidenau hat den Prozess des European Energy Award (eea) auch im Jahr 2015 weitergeführt. Mit der Leitung des Energieteams hat die TDH einen wesentlichen Anteil dabei geleistet.

Wesentliche Risiken bestanden im Zusammenhang mit den zwischen 1994 bis 1997 errichteten Anlagenkomponenten zur Erzeugung von Fernwärme. Durch die Verpachtung des Heizhauses Beethovenstraße 62 ist eine Erneuerung der dort befindlichen technischen Anlagen nicht mehr notwendig. Gleiches ist auch für das Heizhaus Waldstraße 33a geplant.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2018 ist für die Jahre 2016 und 2017 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 201,2 bzw. 200,9 TEUR zu rechnen.

4. Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Risiken aus Zinsänderungen werden damit minimiert. 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, 05. Februar 2016

Wolfgang Hansel

Geschäftsführer

4.2.8. Bilanz der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

A K T I V A	31.12.2015		31.12.2014	P A S S I V A	31.12.2015		31.12.2014
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	160.000,00		160.000,00
1. Entgeltlich erworbene Software	3.420,00		4.057,00	II. Gewinnvortrag	625.533,46		412.857,20
2. Firmenwert	1,00	3.421,00	1,00	III. Jahresüberschuss	272.629,51		212.676,26
II. Sachanlagen					1.058.162,97		785.533,46
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	402.024,26		425.934,26	B. SONDERPOSTEN			
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.720.590,06		2.684.593,06	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	135.161,43		181.834,46
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.628,56		19.398,56	2. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	338.471,40	473.632,83	282.717,44
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.895,40	4.139.138,28	349.328,13				
B. UMLAUFVERMÖGEN				C. RÜCKSTELLUNGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	57.200,00		0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117.896,56		130.142,45	2. Sonstige Rückstellungen	160.451,85	217.651,85	65.343,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.364,42		3.958,11				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	75.244,08	196.505,06	174.089,16	D. VERBINDLICHKEITEN			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		923.274,31	983.910,34	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.198.970,26		889.768,15
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
				EUR 116.074,80 (Vj.: EUR 75.310,63)			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		11.365,01	11.524,54	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182.125,75		397.439,52
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
				EUR 180.885,89 (Vj.: EUR 392.086,62)			
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.925.403,88		1.962.453,35
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
				EUR 123.603,88 (Vj.: EUR 160.653,35)			
				- davon gegenüber Gesellschafterin:			
				EUR 1.923.696,02 (Vj.: EUR 1.958.136,96)			
				4. Sonstige Verbindlichkeiten	217.756,12		221.847,03
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
				EUR 217.756,12 (Vj.: EUR 221.847,03)			
				- davon aus Steuern: EUR 3.258,47 (Vj.: EUR 0,00)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
				EUR 324,83 (Vj.: EUR 710,78)		3.524.256,01	3.471.508,05
				E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			0,00
		5.273.703,66	4.786.936,61			5.273.703,66	4.786.936,61

4.2.9. Gewinn- und Verlustrechnung der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

	2015		2014
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	3.383.238,83		3.296.984,33
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	23.174,92		31.125,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	267.537,15		312.090,67
		3.673.950,90	3.640.200,00
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.918.924,83		2.048.706,02
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	206.872,00	2.125.796,83	90.156,22
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	364.368,40		381.579,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	76.927,78	441.296,18	79.895,00
- davon für Altersversorgung: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		356.644,76	326.232,67
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		233.374,01	260.331,54
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.495,75	5.307,63
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		142.582,08	146.452,13
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 117.117,00 (Vj.: EUR 117.117,00)			
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		378.752,79	312.154,19
11. Außerordentliche Erträge	20.194,21		0,00
12. Außerordentliche Aufwendungen	0,00		4.992,56
13. Außerordentliches Ergebnis		20.194,21	-4.992,56
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		124.650,02	93.102,11
15. Sonstige Steuern		1.667,47	1.383,26
16. Jahresüberschuss		272.629,51	212.676,26

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH))

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2015

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 01.12.2015
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:	Die Gesellschafterin der DLG ist die WVH.

Die WVH wird durch die Geschäftsführerin, Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani, vertreten.

4.3.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2015: RSM Verhülsdonk GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 49

4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote)

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 für das Geschäftsjahr 2015

1. Geschäftsentwicklung 2015

Die Geschäfte der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) wurden im Jahr 2015 auf ähnlichem Niveau fortgeführt. Es werden Hausmeisterleistungen, Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung erbracht.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zwischen Gesellschafter und Gesellschaft besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Die Liquiditäts- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2015 stabil entwickelt. Umsätze und das Jahresergebnis vor Gewinnabführung haben sich zum Geschäftsjahr 2015 im Wesentlichen entsprechend der Planung entwickelt. Das Jahresergebnis in Höhe von 119,4 TEUR (2014: 69,4 TEUR) wurde durch gestiegene Umsatzerlöse erreicht. Im Bereich der Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen im Rahmen der Verwaltung für Dritte konnten die Erlöse im Geschäftsjahr erheblich erhöht werden.

Die Personalkosten blieben mit 1.443,3 TEUR (2014: 1.446,5 TEUR) konstant. Die geplanten Kosten in Höhe von 1.602,9 TEUR wurden dabei unterschritten, da mehrere Stellen noch nicht mit geeigneten Mitarbeitern besetzt werden konnten. Mit der Besetzung dieser Stellen wird im ersten Halbjahr 2016 gerechnet.

Die Vermögenslage ist vor allem durch höhere Sachanlagen infolge von Investitionen und einen höheren Bestand an flüssigen Mitteln gekennzeichnet. Aufgrund des gestiegenen Jahresergebnisses, das an den Gesellschafter gemäß Gewinnabführungsvertrag abgeführt wird, haben sich die Verbindlichkeiten gegen den Gesellschafter im Geschäftsjahr erhöht.

Für Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände wurden 106,1 TEUR (2014: 56,8 TEUR) aufgewendet. Der Buchwert des Anlagevermögens erhöhte sich auf 179,2 TEUR (2014: 141,1 TEUR).

Aus laufender Geschäftstätigkeit entstand ein positiver Cashflow von 186,3 TEURO (Vorjahr 118,0 TEURO). Die Erhöhung der liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um 30,1 TEUR auf 153,9 TEURO resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen gegen den Gesellschafter und dem höheren Jahresergebnis.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015
		IST	IST	IST	IST	IST	IST	Plan
Investitionsdeckung	%	61	101	116	57	86	63	58
Vermögensstruktur	%	24	22	27	26	30	33	42
Fremdkapitalquote	%	55	58	45	61	37	45	34
Eigenkapitalquote	%	45	42	55	39	63	55	66
Effektivverschuldung	T€	-94,9	-95,4	-177,8	-67,1	-158,9	-151,6	-134,2
Kurzfristige Liquidität	%	176	181	171	69	196	171	187
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	44	73	12	98	35	40	2
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	20	31	7	38	14	22	1
Pro-Kopf-Umsatz	T€	42	50	46	51	48	50	45
Arbeitsproduktivität		1,3	1,4	1,3	1,5	1,4	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 Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit für die WVH realisierten Dienstleistungen betragen ca. 85 % 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 gewinnen der Beitrag zur Senkung des Leerstandes des Hauptauftraggebers WVH, die Erweiterung des Leistungsangebotes als auch das wirtschaftliche Umfeld in der Region zunehmend an Bedeutung. Im Jahr 2015 wurde hier ein Leerstand von 6,94% (Vorjahr 6,53%) erreicht. Die Möglichkeiten von Umsatz- und Ergebniserhöhungen bestehen vor allem in der Ausweitung der Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen an die WVH. Darüber hinaus wird die Weiterentwicklung des Hausmeisterbereichs zu einem

am Markt agierenden Dienstleister zusätzliche Umsatz- und Ertragspotentiale erschließen. Im Kontext zu den geplanten Entwicklungen steht der planmäßige Anstieg der Personalkosten in den kommenden Jahren.

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 ihrer Möglichkeiten versuchen, mit fremden Dritten Hausmeisterleistungen und Verwaltungsleistungen vertraglich zu binden. Des Weiteren sollen die Planungen des Gesellschafters im Rahmen der Übernahme der Projektentwicklungen umgesetzt werden. Auf diese Weise wird entsprechend den im langfristigen Unternehmenskonzept fixierten Zielstellungen in den folgenden Geschäftsjahren durchgängig ein positives Jahresergebnis angestrebt.

Aufgrund des mittelfristigen Wirtschaftsplans der Gesellschaft ist für die Jahre 2016 und 2017 mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 32,9 TEUR bzw. 18,3 TEUR zu rechnen.

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, 5. Februar 2016

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

A K T I V A	31.12.2015		31.12.2014	P A S S I V A	31.12.2015		31.12.2014
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00		100.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.497,53		13.993,53	II. Kapitalrücklage	200.000,00		200.000,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		1.144,40				
		8.497,53	15.137,93			300.000,00	300.000,00
II. Sachanlagen				B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3,00		3,00	Sonstige Rückstellungen		107.384,00	67.652,76
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.686,56		125.999,56				
		170.689,56	126.002,56	C. VERBINDLICHKEITEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.120,41		25.436,81
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64.969,68		18.541,63	EUR 10.120,41 (Vj.: EUR 25.436,81)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.283,80		180.792,19	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	130.671,85		78.633,76
- davon gegen Gesellschafter				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 141.979,91 (Vj.: EUR 164.512,61)				EUR 130.671,85 (Vj.: EUR 78.633,76)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.462,67		2.133,03	- davon gegenüber Gesellschafter:			
		210.716,15	201.466,85	EUR 130.671,85 (Vj.: EUR 78.633,76)			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		153.895,99	123.775,96	3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.737,82		2.850,22
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		6.114,85	8.190,25	EUR 1.737,82 (Vj.: EUR 2.850,22)			
				- davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj.: EUR 149,10)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
				EUR 294,32 (Vj.: EUR 819,16)			
						142.530,08	106.920,79
		549.914,08	474.573,55			549.914,08	474.573,55

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**

	2015		2014
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		2.067.677,76	1.962.186,62
2. Sonstige betriebliche Erträge		371.535,97	244.973,39
		2.439.213,73	2.207.160,01
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		45.342,13	21.573,70
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.208.168,13		1.208.787,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	235.143,17	1.443.311,30	237.679,26
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		66.923,59	48.606,76
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		768.739,61	637.217,93
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.091,71	1.324,78
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		120.988,81	54.619,20
9. außerordentliche Erträge	0,00		16.128,75
10. außerordentliche Aufwendungen	0,00		476,00
11. außerordentliches Ergebnis		0,00	15.652,75
12. Sonstige Steuern		1.589,82	904,42
13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		119.398,99	69.367,53
14. Jahresüberschuss		0,00	0,00

4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH))

4.4.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2015

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 07.08.2012
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 Stephan Kretzschmar

Aufsichtsrat: keiner

Gesellschafterversammlung: Die Gesellschafterin der HPB ist die WVH.
Die WVH wird durch die Geschäftsführerin, Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani, vertreten.

4.4.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2015: RSM Verhülsdonk GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: keine

4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.4.6) enthalten.

4.4.6 Lagebericht Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH für das Geschäftsjahr 2015

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 Wohnungs-verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau (WVH), als Alleingesellschafterin, wird sich die Gesellschaft weiter als Partner im Unternehmensverbund als auch als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln.

Geschäftsverlauf

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 weist im Jahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 42,2 T€ (Vj: 76,2 T€) aus.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 49,0 T€ (Vj: 68,9 T€) liegt über dem geplanten Wert von 27,4 T€.

Der Cashflow des Unternehmens betrug im Geschäftsjahr 87,9 T€ (Vj: 121,5 T€). Die Plan-Ist-Differenzen resultieren überwiegend aus dem noch nicht umgesetzten Bauvorhaben „Reihenhäuser“. Die übrigen Kennziffern konnten gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil gehalten werden.

Grundlage für die positive Entwicklung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bildete die Vollvermietung der Immobilie Dresdner Straße 15 sowie der hohe Vermietungsstand des Objektes Von-Stephan-Straße 2. Der gute Bauzustand des Bürogebäudes Dresdner Str. 15 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:

		2011 IST	2012 IST	2013 IST	2014 IST	2015 IST	2015 PLAN
Investitionsdeckung	%	17,2	keine Investition	keine Investition	keine Investition	keine Investition	keine Investition
Vermögensstruktur	%	92	92	93	91	90	43
Fremdkapitalquote	%	62	57	55	49	44	75
Eigenkapitalquote	%	38	43	45	51	56	25
Effektivverschuldung	T€	835	729	685	563	476	530
Kurzfristige Liquidität	%	128	127	103	127	126	1.709
Eigenkapitalrendite	%	12	9	0	11	6	3
Gesamtkapitalrendite	%	5	5	0	6	4	2

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 der Immobilien, insbesondere des Bürogebäudes Dresdner Straße 15. Im Wesentlichen ist das durch Mietverträge mit Unternehmen aus dem Unternehmensverbund 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 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

Im Geschäftsjahr 2016 soll die Rückzahlung der gestundeten Verbindlichkeiten und die Tilgung des mittelfristigen Darlehens mit der Gesellschafterin vereinbart werden. Entsprechend der Planungen ist die Rückzahlung in den Jahren 2019 bis 2022 vorgesehen.

Weitergehende Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2016, einer langfristigen Planung bis 2022 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2016 ca. 9,8 T€ und 2017 ca. 75,7 T€).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen nicht vor. 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, 1. Februar 2016

Stephan Kretzschmar
Geschäftsführer

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

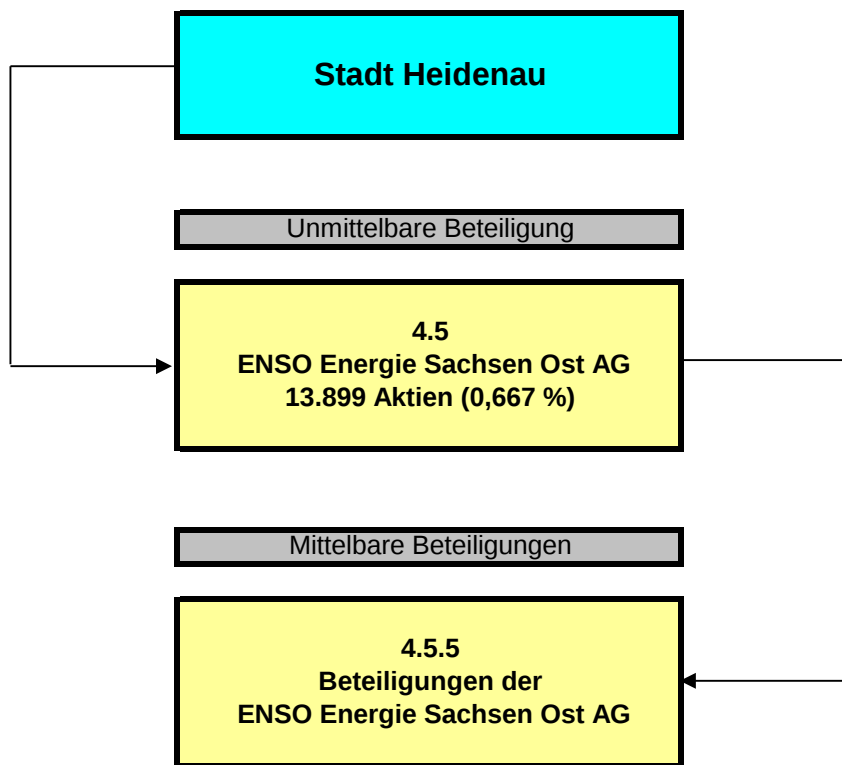
A K T I V A	31.12.2015		31.12.2014	P A S S I V A	31.12.2015		31.12.2014
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
II. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital	102.258,38		102.258,38
Grundstücke und Bauten einschließlich der		1.238.334,43	1.283.270,43	II. Kapitalrücklage	796.214,65		796.214,65
Bauten auf fremden Grundstücken				III. Verlustvortrag	-178.287,27		-254.510,18
				IV. Jahresüberschuss	42.247,15		76.222,91
B. UMLAUFVERMÖGEN					762.432,91		720.185,76
I. Vorräte				B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Unfertige Leistungen	40.359,15		38.751,22	1. Steuerrückstellungen	8.643,00		1.860,00
./.. Erhaltene Anzahlungen	-40.359,15		-38.751,22	2. Sonstige Rückstellungen	12.800,00		12.100,00
		0,00	0,00			21.443,00	13.960,00
2. Bauvorbereitungskosten		17.792,28	17.792,28	C. VERBINDLICHKEITEN			
				1. Erhaltene Anzahlungen	1.868,85		2.252,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	50,00		71,20
1. Forderungen aus Vermietung	224,42		445,36	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.213,48		3.670,37
2. Sonstige Vermögensgegenstände	13.113,82		59.494,98	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
		13.338,24	59.940,34	EUR 1.213,48 (Vj.: EUR 2.850,22)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		99.021,71	48.374,85	4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	577.695,93		653.316,49
				5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.782,49		15.921,30
						584.610,75	675.232,14
		1.368.486,66	1.409.377,90			1.368.486,66	1.409.377,90

4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger

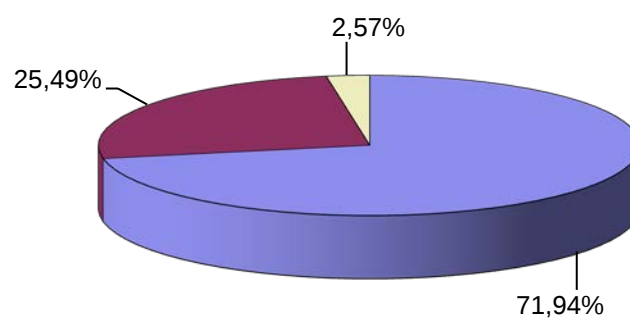
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

	2015	2014
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	204.717,79	199.408,60
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.607,93	2.612,95
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.379,42	6.177,42
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	69.706,64	63.295,11
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	45.718,64	45.265,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	37.655,53	24.421,43
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	110,91	275,11
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.705,09	6.579,59
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	49.030,15	68.912,95
10. außerordentliche Erträge	0,00	48.000,00
11. außerordentliche Aufwendungen	0,00	28.779,54
12. außerordentliches Ergebnis	0,00	19.220,46
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.783,00	11.910,50
14. Jahresüberschuss	42.247,15	76.222,91

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



Die Aktionäre der ENSO Energie Sachsen Ost AG



■ EnergieVerbund Dresden GmbH, Dresden

■ KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH
an der Energie Sachsen Ost, Sebnitz

□ 17 kommunale Einzelaktionäre, davon Anteil Heidenau 0,6670 %

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 31.12.2015		zum 31.12.2014	
	Aktien		Aktien	
EVD	1.477.075	71,94%	1.477.075	71,94%
KBO mit Treugebern	523.307	25,49%	523.307	25,49%
kommunale Einzelaktionäre	52.714	2,57%	52.714	2,57%
	2.053.096	100,00%	2.053.096	100,00%

Vorstand

Dr. Reinhard Richter, Markleeberg

Dipl.-Volkswirt Reiner Zieschank, Dresden (bis 31.12.2015)

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

Frühere Mitglieder des Vorstandes erhielten TEUR 382. Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes von TEUR 7.027.

Aufsichtsrat

Vertreter der Anteilseigner

Hartmut Vorjohann
Bürgermeister und Beigeordneter der Stadt Dresden, Dresden

Vorsitzender

Mike Ruckh
Oberbürgermeister Sebnitz, Sebnitz

2. Stellvertreter des Vorsitzenden

Thomas Blümel (ab 14.03.2015)
Fachinformatiker, dresden

Dr. Georg Böhme-Korn
Dipl.-Hydrologe Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden

Gottfried Ecke, (ab 14.03.2015)
Pensionär (Ortsamtsleiter a. D.), Dresden

Norbert Engemaier, (ab 14.03.2015)
Dozent TU Dresden, Dresden

Katrin Fischer
Geschäftsführerin KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost, Dresden

Dr. Thoralf Gebel (bis 13.03.2015)
Geschäftsführer DTF Dresden Thin Film Technology GmbH, Langebrück

Ursula Gefrerer, (bis 13.03.2015)
Geschäftsführer EnergieVerbund Dresden GmbH, Radebeul

Burkhard Müller (bis 31.12.2015)
Oberbürgermeister Großenhain, Großenhain

Christoph Hille (bis 13.03.2015)
selbständiger Schriftsetzermeister, Dresden

Tilo Kießling (ab 14.03.2015)
Geschäftsführer, Dresden

Peter Krüger (ab 14.03.2015)
Geschäftsstellenleiter, Dresden

Johannes Lichdi
Rechtsanwalt und Mitglied des Sächsischen Landtages, Dresden

Albrecht Pallas (bis 13.03.2015)
Polizeikommissar, Dresden

Andrè Schollbach
Rechtsanwalt, Dresden

Patrick Schreiber (bis 13.03.2015)
selbständiger Unternehmer und Mitglied des Sächsischen Landtages, Dresden

Vertreter der Arbeitnehmer

Christoph Walther **1. Stellvertreter des Vorsitzenden**
Arbeitnehmer in Altersteilzeit, ENSO Energie Sachsen Ost AG, Langebrück

Alfred Hörnig
Arbeitnehmer in Altersteilzeit, ENSO Energie Sachsen Ost AG, Großröhrsdorf

Torsten Berndt
Stellvertreter des Betriebsratsvorsitzenden, ENSO Energie Sachsen Ost AG, Heidenau

Birgit Freund
Hauptsachbearbeiterin, ENSO Energie Sachsen Ost AG, Radebeul

Frank Ziller
Betriebsratsvorsitzender, ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Frank Wünsche
Betriebsrat, ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen TEUR 76.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

418 (Vj.: 627)	davon	393 (Vj.: 535) Hauptverwaltung
		25 (Vj.: 92) Regionalbereiche

Name des bestellten Abschlussprüfers

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Klingelhöferstraße 18,
10785 Berlin

4.5.2 Finanzbeziehungen zwischen der Stadt Heidenau und dem Unternehmen

Summe aller Gewinnabführungen an den Haushalt der Stadt

Im Jahr 2015 erfolgte eine Ausschüttung der ENSO Energie Sachsen Ost AG aus dem Jahresüberschuss 2014 in Höhe von insgesamt EUR 55.022.972,80.

		Ausschüttung	EUR brutto	EUR netto
		je Aktie	26,80	22,56
Stadt Heidenau	Anzahl Aktien	13.899	372.493,20	313.546,15

Summe aller Verlustabdeckungen und sonstigen Zuschüsse aus dem Haushalt der Stadt

Summe aller gewährten sonstigen Vergünstigungen

Summe aller von der Stadt übernommenen Bürgschaften und sonstigen Gewährleistungen

insgesamt keine

4.5.3. ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

	31.12.2015	31.12.2014	
	EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.698.640,31		11.275
2. Geleistete Anzahlungen	2.823.232,30		1.102
		12.521.872,61	12.377
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	38.552.606,12		47.864
2. Technische Anlagen und Maschinen	501.543.172,80		393.951
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.335.147,12		19.050
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	16.096.023,58		13.096
		572.526.949,62	473.961
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.615.569,12		2.906
2. Beteiligungen	429.516,89		430
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	131.845.238,52		131.845
4. Sonstige Ausleihungen	348.956,77		332
		159.239.281,30	135.513
		744.288.103,53	621.851
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.111.105,97		4.277
2. Unfertige Leistungen	1.332.952,28		964
		2.444.058,25	5.241
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62.196.410,25		70.657
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.891.973,86		1.493
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.381,95		101
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.495.849,13		2.835
		72.610.615,19	75.086
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		8.768.144,94	10.423
		83.822.818,38	90.750
C. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung			
		2.187.747,55	2.215
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.187.411,10	1.281
		831.486.080,56	716.097

Passiva

	31.12.2015	31.12.2014	
	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	2.187.747,55		2.215
3. Andere Gewinnrücklagen	27.610.893,55		12.923
		118.263.603,60	103.603
IV. Bilanzgewinn			
	60.948.522,98		61.293
		351.787.018,18	337.471
B. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen			
1. Investitionszulage	55.725,50		79
2. Investitionszuschüsse	5.790.562,04		5.253
		5.846.287,54	5.332
C. Baukostenzuschüsse			
	72.211.537,71		77.536
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.269.972,08		14.362
2. Steuerrückstellungen	3.730.510,66		2.886
3. Sonstige Rückstellungen	85.016.048,75		86.870
		104.016.531,49	104.118
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.500.000,00		0
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	284.450,69		385
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.843.197,36		74.844
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	123.395.843,85		99.753
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	205.724,56		1.291
6. Sonstige Verbindlichkeiten	11.395.489,18		15.352
– davon aus Steuern EUR 10.689.989,30 (Vj. TEUR 11.209) –			
		297.624.705,64	191.625
F. Rechnungsabgrenzungsposten			
	0,00		15
		831.486.080,56	716.097

4.5.4. ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	2015		2014
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	1.144.054.061,07		1.253.320
abzüglich			
Stromsteuer	55.572.000,00		58.352
Energiesteuer	19.256.000,00		20.580
		1.069.226.061,07	1.174.388
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		368.982,32	168
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.070.654,72	2.472
		1.070.665.698,11	1.176.692
4. Sonstige betriebliche Erträge		44.438.888,94	46.562
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	678.303.925,44		783.328
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	223.352.450,78	901.656.376,22	226.836
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	23.239.081,97		35.947
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.527.478,25	28.766.560,22	7.107
– davon für Altersversorgung EUR 1.480.156,83 (i. Vj. TEUR 1.161) –			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	41.654.150,00		36.568
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	57.923.223,83		55.783
		1.030.000.310,27	1.145.569
9. Erträge aus Beteiligungen	231.600,00		249
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00		6.177
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	535.503,95		1.514
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.680.730,27		388
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 124.559,81 (i. Vj. TEUR 68) –			
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.913.325,71		3.068
– davon an verbundene Unternehmen EUR 865.621,58 (i. Vj. TEUR 184) –			
– davon aus der Abzinsung EUR 1.398.541,28 (i. Vj. TEUR 1.809) –			
		-4.465.491,49	5.260
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		3.492.883,77	0
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		77.145.901,52	82.945
16. Außerordentlicher Ertrag		15.982.840,67	1.828
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.880.916,37	22.712
18. Sonstige Steuern		909.156,55	804
19. Jahresüberschuss		69.338.669,27	61.257
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		6.269.761,34	36
21. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		14.659.907,63	0
22. Bilanzgewinn		60.948.522,98	61.293

4.5.5 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: 23.909 TEUR
Jahresüberschuss 2015: 0 EUR ¹⁾
- **desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 6.011 TEUR
Jahresüberschuss 2015: 470 TEUR
- **GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 801 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2014: -24 TEUR ²⁾
- **DRECOUNT GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 2.819 TEUR ³⁾
Jahresüberschuss 2015: 945 TEUR ³⁾
- **systematics NETWORK SERVICES GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 1.632 TEUR ³⁾
Jahresüberschuss 2015: 502 TEUR
- **Biomethan Zittau GmbH**, Zittau
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 2.237 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2014: 72 TEUR ²⁾
- **Technische Dienste Altenberg GmbH**, Altenberg
Kapitalanteil: 49 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 778 TEUR ³⁾
Jahresüberschuss 2015: 55 TEUR ³⁾
- **Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH**, Cunewalde
Kapitalanteil: 40 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 380 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2014: 70 TEUR ²⁾

¹⁾ Aufgrund des Bestehens eines Gewinnabführungsvertrages ist das Jahresergebnis Null

²⁾ Jahresabschluss 2015 liegt noch nicht vor – Eigenkapital und Ergebnis 2014

³⁾ Geschäftsjahr 1. Juni 2014 bis 31. Mai 2015

⁴⁾ vorläufige Zahlen