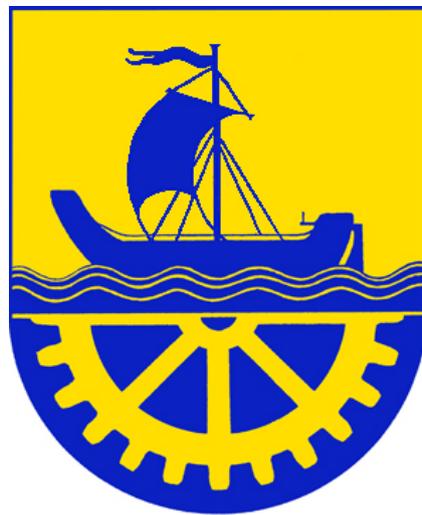


Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2016

Vorwort des Bürgermeisters

Seit nunmehr 14 Jahren legt die Verwaltung dem Stadtrat einen Bericht über die Beteiligungen der Stadt Heidenau vor.

Mit der ortsüblichen Bekanntgabe der Möglichkeit der Einsichtnahme in den Beteiligungsbericht 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 Gewerbetreibende unserer Stadt als auch der Region.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Beteiligungsunternehmen und in den Zweckverbänden möchte ich an dieser Stelle für Ihre engagierte Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr 2016 danken.

Heidenau, im Oktober 2017

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

	<u>Seite</u>
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	49
4.5.3 Bilanz	50
4.5.4 Gewinn- und Verlustrechnung	51
4.5.5 Beteiligungen der ENSO Energie Sachsen Ost AG	52

Anlagen (Zuarbeiten der Zweckverbände und Beteiligungsberichte)

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
DMBiIG	=	DM-Bilanzierungsgesetz
EDV	=	Elektronische Datenverarbeitung
ENSO AG	=	ENSO Energie Sachsen Ost AG
EK	=	Eigenkapital
FABük	=	Facharbeiter für Bürokommunikation
FGG	=	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
GE	=	Gewerbeeinheiten
HPB	=	Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH
JA	=	Jahresabschluss
KAV	=	Kommunaler Arbeitgeberverband
KfW	=	Kreditanstalt für Wiederaufbau
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	=	Verbindlichkeiten - 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 2016 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 2016 aufgebraucht. Ende 2016 betrug der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag noch 1,589 Mio. EUR.

Die Rechtsaufsicht hatte die Auflage erteilt, ein Sanierungskonzept als Grundlage für eine Konsolidierung des Zweckverbandes zu erarbeiten. Im Jahr 2014 wurde ein Haushaltsstrukturkonzept durch die Verbandsversammlung beschlossen. Dieses wird jährlich fortgeschrieben. Es ist mittlerweile erkennbar, dass die ergriffenen Maßnahmen greifen und der Zweckverband zukünftig wieder ohne die Erhebung von Umlagen ein mindestens ausgeglichenes Ergebnis erzielen kann.

Ab dem Jahr 2015 wird zur Deckung der aufgelaufenen Fehlbeträge 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 2016 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 2016

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 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) erhöhte ihren Leistungsumfang im Jahr 2016. 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 erhöhten sich auf 1.543,9 TEUR (2015: 1.443,3 TEUR).

Das höhere Jahresergebnis in Höhe von 349,3 TEUR (2015:119,4 TEUR) wurde durch gestiegene Umsatzerlöse erreicht. Diese wurden vor allem mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH erzielt.

Für die Jahre 2017 bis 2020 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 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von 36,2 TEUR (Vj: 42,2 TEUR) aus.

Mit dem Kauf von Grundstücken an der Rudolf-Breitscheid-Str. wurde mit der Gesellschafterin ein neuer Darlehensvertrag geschlossen. Im Jahr 2016 wurde ein Darlehen i. H. von 850 TEUR ausgereicht.

Im Jahr 2016 wurde der Geschäftszweig der Bauträgertätigkeit wieder aufgenommen.

Im Geschäftsjahr 2017 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.

Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2017, 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 (2017 ca. 9,6 TEUR und 2018 ca. 10,2 TEUR).

Technische Dienste Heidenau GmbH

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

Die TDH 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 Betreuung 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 2016 eingehalten.

Gegenüber dem Vorjahr ist ein Zuwachs zu verzeichnen. Die Anschlusswerte sind durch die Investition in neue Fernwärmetrassen und die damit akquirierten Neuanschlüsse gestiegen. Auf diese Weise stieg der Wärmeabsatz zum Vorjahr trotz relativ milder Witterung. Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 3.744,6 TEUR (Vorjahr 3.383,2 TEUR). Das Jahresergebnis 2016 liegt bei 249,6 TEUR (Vorjahr 272,6 TEUR). Das Betriebsergebnis liegt in diesem Geschäftsjahr bei 420,4 TEUR (Vorjahr 393,2 TEUR).

Investitionen erfolgten vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes. Der Finanzmittelbestand der TDH verminderte sich im Berichtsjahr aufgrund der getätigten Investitionen (857,7 TEUR), der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 400 TEUR bei der DKB AG und der Tilgung von Darlehen (106,4 TEUR) um 23 TEUR auf 900,3 TEUR.

Die im Oktober 2015 in Betrieb gegangene neue Übergabestation im Heizhaus Beethovenstraße 62 für den Energieeinkauf von der STEAG New Energies GmbH versorgt ab diesem Zeitpunkt kontinuierlich die damit verbundenen Wohngebiete. Der Einkauf von Erdgas wurde 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 In-

vestitionen wird die TDH GmbH zukünftig im wachsenden Umfang vor große Herausforderungen stellen.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2020 ist für die Jahre 2017 und 2018 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 214,6 bzw. 216,9 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 6,9 % auf 6,1 % (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 umfassenden Sanierung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohnungen wurde ein weiterer 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.

Zum Ende des Jahres 2016 (Vorjahr) wurden von der Gesellschaft bewirtschaftet:

2.254	(2.253)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
28	(25)	eigene gewerbliche Einheiten

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 zu erheblichen 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 Erhöhung des Anlagevermögens auf 76.102 TEUR (Vorjahr 75.377 TEUR) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 74.983 TEUR (Vorjahr 73.690 TEUR) infolge der Fertigstellung der Wohngebäude Hauptstraße 49, Güterbahnhofstraße 16 und Ringstraße 9/9a.

Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 2.014 TEUR (Vorjahr 1.942 TEUR). Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf 83.621 TEUR (Vorjahr 81.439 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH von der Stadt übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2016 noch 745,4 TEUR (Vorjahr 2015: 816,8 TEUR).

Die Eigenkapitalquote beträgt bei Betrachtung der WVH als Einzelunternehmen 48,6 % (Vorjahr 2015: 49,0 %).

Ertragslage

Die Mieteinnahmen (7.532 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.370 TEUR) an. Das resultiert aus zusätzlichen Mieteinnahmen nach der Fertigstellung der Wohnanlage Hauptstraße 49 und Güterbahnhofstraße 16 in Verbindung mit höheren Mieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 65,8 % (Vorjahr 66,2 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.144 TEUR (Vorjahr 1.105 TEUR).

Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 1.057 TEUR (Vorjahr 1.053 TEUR) aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 3.071 TEUR (Vorjahr 2.860 TEUR) bei 2.014 TEUR (Vorjahr 1.942 TEUR) Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde im Unternehmensverbund insgesamt ein Überschuss von 1.343 TEUR (Vorjahr 2015: 1.368 TEUR) erwirtschaftet. In den Tochtergesellschaften verblieben von den erwirtschafteten Jahresergebnissen 286 TEUR (250 TEUR bei TDH, 36 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 vorgebrachten Ergebnissen im Folgejahr jeweils eine Ausschüttung in Höhe von 250 TEUR an die Stadt Heidenau getätigt.

Die Umsatzerlöse der WVH-Gruppe von 13,765 Mio. EUR (Vorjahr 2015: 13,120 Mio. EUR) beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der WVH in Höhe von 10,930 Mio. EUR (Vorjahr 2015: 10,584 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen bei der TDH haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (3,745 Mio. EUR zu 3,383 Mio. EUR im Vorjahr).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 2,458 Mio. EUR haben sich im Vergleich mit den Werten im Vorjahr erhöht (2015: 2,068 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2016 mit 5,17 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht erhöht (2015: 5,07 EUR je m²).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.675 TEUR (Vorjahr 2015: 1,452 Mio. EUR) aufgewendet.

Ein hoher Anteil dieser Aufwendungen entsteht bei der Wiedervermietung von Wohnungen. Daneben ist für die Erhaltung der Gebäude ein zunehmender Aufwand erforderlich.

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

Im Wirtschaftsjahr 2017 wird die Erneuerung der Balkonanlagen im Grundstück Dresdner Straße 85-101 / Zschierener Straße 2/4 und der Balkonanbau in den Grundstücken Siegfried-Rädel-Straße 18-22a und Waldstraße 41-51 realisiert. Zudem ist der Beginn eines weiteren Neubauvorhabens geplant.

Die liquiden Mittel (2.950 TEUR, Vorjahr 2.431 TEUR) € erhöhten sich aufgrund von Kreditaufnahmen für abgeschlossene Bauvorhaben und durch das positive Jahresergebnis.

Die Zinsaufwendungen aller Unternehmen lagen mit insgesamt 1,5 Mio. (Vorjahr 2015: 1,704 Mio. EUR) niedriger als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 62 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter incl. Geschäftsführung im Unternehmensverbund (DLG: 52 und TDH: 10) beschäftigt (Vorjahr 2014: DLG: 49 und TDH: 11).

Der Personalaufwand in allen Unternehmen lag im Berichtsjahr bei 1,996 Mio. EUR (Vorjahr 2015: 1,884 Mio. EUR).

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2017

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens. Auch im Geschäftsjahr 2017 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 2021 mindestens so hoch sein, dass eine Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Heidenau in Höhe von bis zu 350 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 weiter gearbeitet.

Die Gesellschafterin hat im September 2017 den Wirtschaftsplan 2018 mit Prognose bis 2021 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.

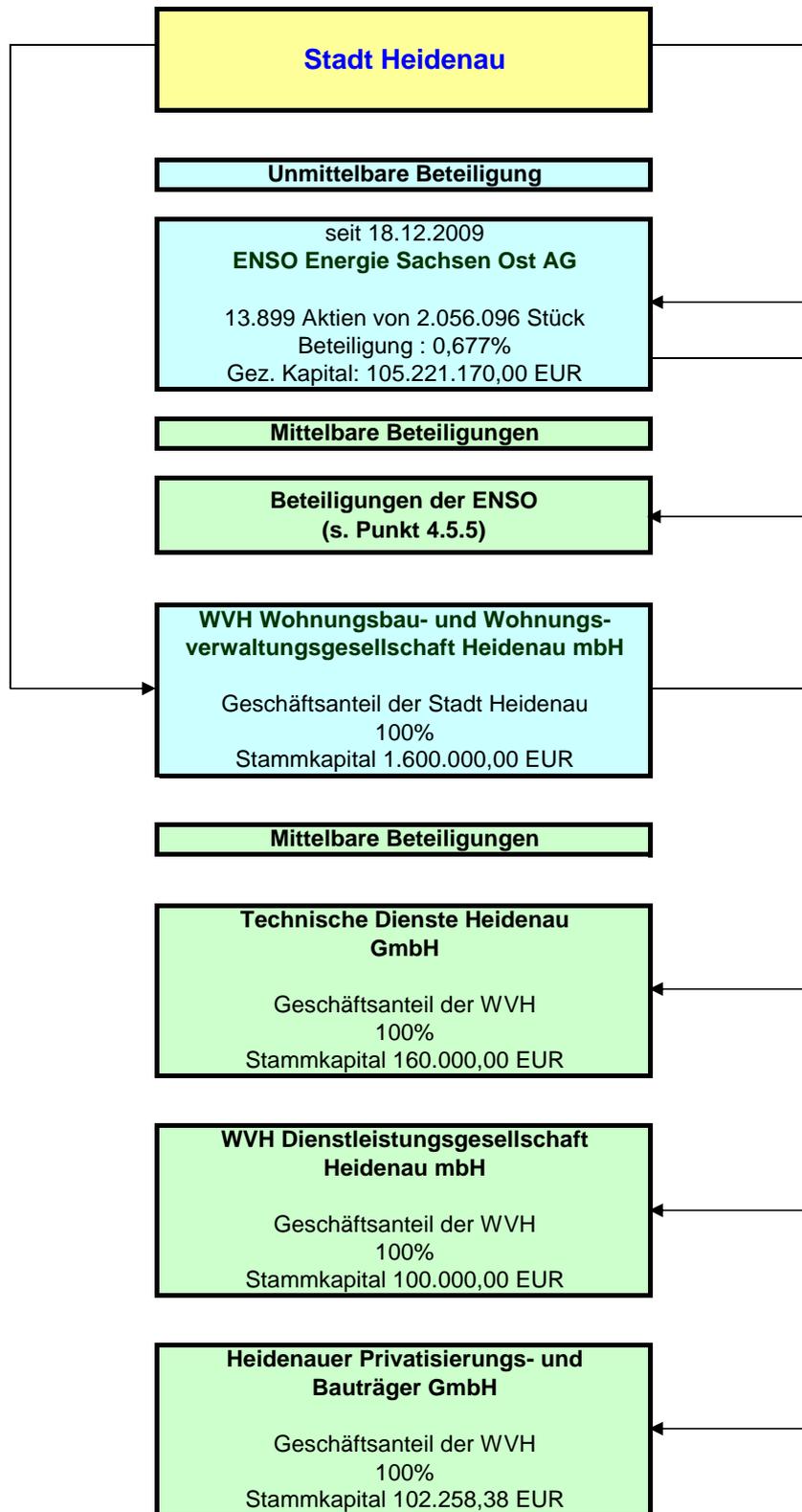
Wesentliches Ziel der Aufgabenstellung zur stetigen Überarbeitung der langfristigen Unternehmensplanung der städtischen Beteiligungen ist die dauerhafte und möglichst stabile Erwirtschaftung von Erträgen, die an die Gesellschafterin Stadt Heidenau ausgeschüttet werden können.

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.

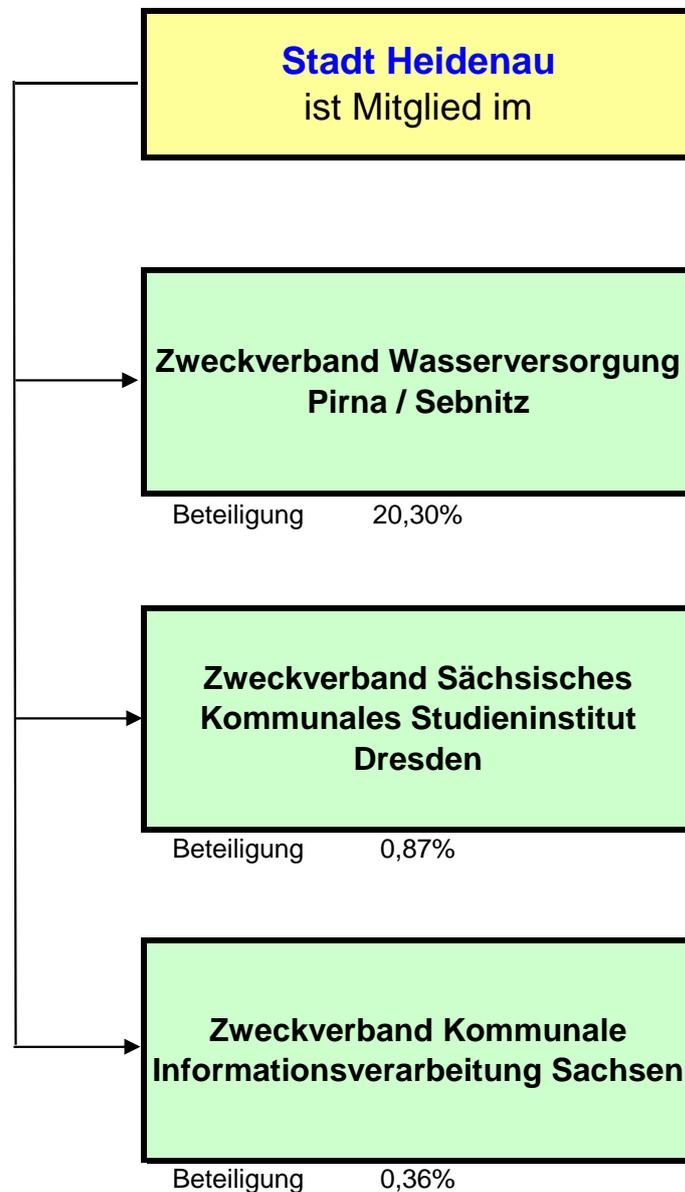
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick

2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2016



2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden
Stand: 31.12.2016



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

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 doppische 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 2016 in der Bilanz der Stadt Heidenau für die Beteiligungen insgesamt ein

Zuwachs in Höhe von EUR:

810.129,08

Dieser Zuwachs ist als Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen ergebniswirksam.

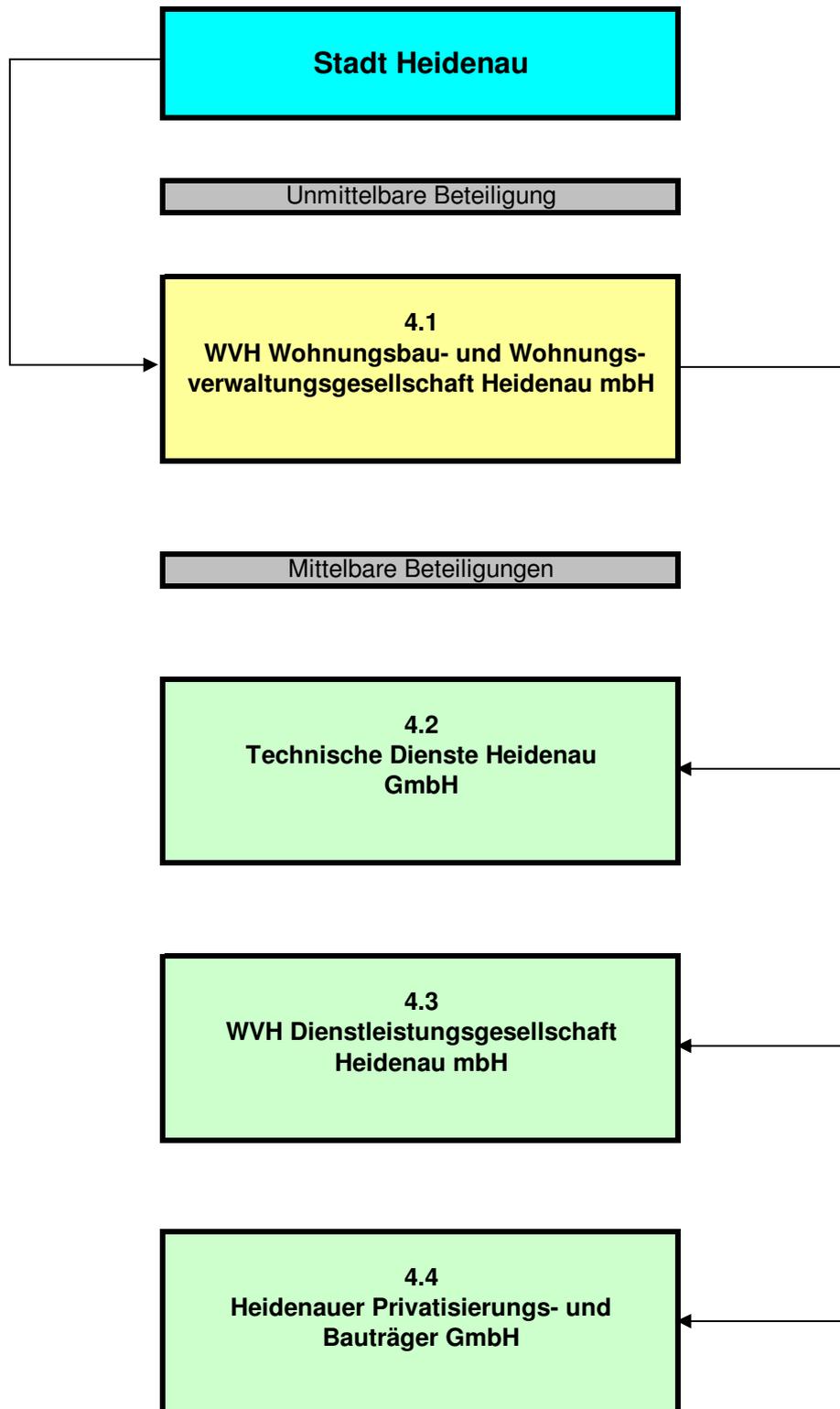
Bezeichnung		Anteil	EUR	EUR Saldo zum Vorjahr
<u>Verbundene Unternehmen (Eigengesellschaft)</u>				
WVH Wohnungsbau- und Wohnungs- verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	31.12.2009	100,00%	33.425.492,36	
	31.12.2015	100,00%	39.623.545,32	
	31.12.2016	100,00%	40.430.721,69	807.176,37
<u>Beteiligungen</u>				
ENSO Energie Sachsen Ost AG	31.12.2009	0,6770%	2.257.030,53	
	31.12.2015	0,6770%	2.366.708,75	
	31.12.2016	0,6770%	2.368.848,27	2.139,52
<u>Sondervermögen</u>				
Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	31.12.2009	21,1213%	5.301.935,49	
	31.12.2015	20,2316%	5.355.093,05	
	31.12.2016	20,1493%	5.354.799,10	-293,95
Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	31.12.2009	2,2222%	1,00	
	31.12.2015	0,8717%	1.006,29	
	31.12.2016	0,8717%	2.113,43	1.107,14
Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)	31.12.2013	0,2303%	1,00	
	31.12.2015	0,3590%	1,00	
	31.12.2016	0,3640%	1,00	0,00
Summe	31.12.2009		40.984.460,38	
	31.12.2015		47.346.354,41	
	31.12.2016		48.156.483,49	810.129,08

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		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014
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	745,4	816,8	885,1	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	307,3	313,5	311,7	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	11,4	17,0	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	2,1	1,7	1,4

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2016

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	Unternehmer, Stadtrat; stellv. Vorsitzender
	Herr Dr. Hauke Haensel	Vorstand Volksbank Pirna eG;
	Frau Sandra Pieper	Justizarin 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 2016: 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)

		2016	2015	2014	2013	2012
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.293	2.292	2.282	2.313	2.324
Gewerbeeinheiten	Anzahl	28	25	24	27	31
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/qm	5,15	5,07	4,99	4,91	4,89
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/qm	1,07	0,93	0,90	0,86	0,82
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	10.929	10.584	10.436	10.047	9.734
Verkaufstätigkeit	TEUR	58	78	0	220	382
Jahresergebnis	TEUR	1.057	1.053	1.421	969	1.142
Bilanzsumme	TEUR	83.621	81.439	82.261	77.859	76.933
Eigenkapitalquote	%	48,6	49,0	47,5	48,7	48,4

4.1.7 Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH Heidenau zum Jahresabschluss 2016

Geschäftsentwicklung 2016

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 per 31.12.2016
Heidenau-Mügeln	718 WE	9,19 %	(66 WE)
davon Betreutes Wohnen „Sonnenhof“	64 WE	1,56 %	(1 WE)
davon zur laufenden Vermietung	546 WE	8,79 %	(48 WE)
davon Betreutes Wohnen „Sonnenhof II“	108 WE	15,74 %	(17 WE)
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	5,19 %	(23 WE)
Waldstraße	162 WE	0,62 %	(1 WE)
saniertes Altbaubestand	893 WE	4,59 %	(41 WE)
Betreutes Wohnen „Elbblick“	60 WE	3,33 %	(2 WE)
Neubau	13 WE	15,38 %	(2 WE)
gesamt	<u>2.289 WE</u>	5,90 %	(135 WE)

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

Zum Kernbestand gehören außerdem 28 Gewerbeeinheiten mit 3,57 % Leerstand (1 GE). Die unsanierten Altbauten am 31.12.2016 (4 Wohnungen) sollen in den kommenden Jahren im Rahmen von Projektentwicklungen abgerissen werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2016 (Vorjahr):

2.254	(2.253)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
28	(25)	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 umfassenden Sanierung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohnungen wurde ein weiterer 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. Das Angebot für Betreutes Wohnen soll an diesem Standort durch die Sanierung eines weiteren Wohngebäudes erhöht werden.

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 2016 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,15 €/m² (Vorjahr 5,07 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,25 €/m² (Vorjahr 4,20 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,30 €/m² (Vorjahr 5,26 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,56 €/m² (Vorjahr 5,50 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,62 €/m² (Vorjahr 7,61 €/m²). In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,80 €/m² (Vorjahr 8,75 €/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2016 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,80 €/m² (Vorjahr 4,72 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 289 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 284 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.736 T€ aufgewendet. Ein hoher Anteil dieser Aufwendungen entsteht bei der Wiedervermietung von Wohnungen. Daneben ist für die Erhaltung der Gebäude ein zunehmender Aufwand erforderlich.

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

Im Wirtschaftsjahr 2017 wird die Erneuerung der Balkonanlagen im Grundstück Dresdner Straße 85-101 / Zschierener Straße 2/4 und der Balkonanbau in den Grundstücken Siegfried-Rädel-Straße 18-22a und Waldstraße 41-51 realisiert. Zudem ist der Beginn eines weiteren Neubauvorhabens geplant.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 76.102 T€ (Vorjahr 75.377T€) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 74.983 T€ (Vorjahr 73.690 T€) infolge der Fertigstellung der Wohngebäude Hauptstraße 49, Güterbahnhofstraße 16 und Ringstraße 9/9a. Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 2.014 T€ (Vorjahr 1.942 T€). Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf 83.621 T€ (Vorjahr 81.439 T€).

Die liquiden Mittel (2.950 T€, Vorjahr 2.431 T€) erhöhten sich aufgrund von Kreditaufnahmen für abgeschlossene Bauvorhaben und das positive Jahresergebnis.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2016 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 48,6 % (Vorjahr 49,0 %).

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 40.676 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (39.818 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 101 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (4.218 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.127 T€) vollständig ab. Anzumerken ist, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 2.021 T€ (Vorjahr: 2.539 T€) enthält, die in 2017 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2017 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 (7.532 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.370 T€) an. Das resultiert aus zusätzlichen Mieteinnahmen nach der Fertigstellung der Wohnanlage Hauptstraße 49 und Güterbahnhofstraße 16 in Verbindung mit höheren Mieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 65,8 % (Vorjahr 66,2 %).

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 (300 T€, im Vorjahr 317 T€).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (349 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.144 T€.

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.057 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 3.071 T€ bei 2.014 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2012	2013	2014	2015	2016	Plan 2016
Investitionsdeckung	%	229	57	53	62	72	36
Vermögensstruktur	%	90	91	90	93	95	96
Fremdkapitalquote	%	52	51	53	51	51	53
Eigenkapitalquote	%	48	49	47	49	49	47
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	31.549	32.440	37.325	38.007	38.729	41.837
Kurzfristige Liquidität	%	285	189	92	99	135	109
Eigenkapitalrendite	%	3,1	2,6	3,8	2,6	2,6	1,4
Gesamtkapitalrendite	%	3,8	3,5	3,8	3,2	2,9	2,6
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 2017 mit Prognose bis 2020 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 2017 und 2018 positiv sein. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2017 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 485 T€ vor. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2017 und 2018 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 in den Seniorenwohnanlagen „Elbblick“ (Dresdner Straße 27) und der Wohnanlage „Sonnenhof“ (Käthe-Kollwitz-Straße 27-33) 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.

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

Dazu zählen:

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

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 2017

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31.12.2016		31.12.2015	PASSIVA	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2,00	2,00	I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.982.723,43		73.690.222,54	III. Gewinnrücklagen			
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.927,30		45.927,30	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169.170,39		9.169.170,39
3. Bauten auf fremden Grundstücken	18.057,00		19.464,00	2. Andere Gewinnrücklagen	7.274.676,22	16.443.846,61	7.274.676,22
4. Technische Anlagen und Maschinen	45.403,00		51.390,00	IV. Gewinnvortrag		4.833.237,31	4.029.979,72
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.588,00		75.603,00	V. Jahresüberschuss		1.057.176,37	1.053.257,59
6. Anlagen im Bau	51.154,00		730.896,56			40.430.721,69	39.623.545,32
7. Bauvorbereitungskosten	169.470,50		39.865,00				
		75.379.323,23	74.653.368,40	B. SONDERPOSTEN			
III. Finanzanlagen				1. Sonderposten mit Rücklageanteil	265.380,52		271.853,22
Anteile an verbundenen Unternehmen		723.140,68	723.140,68	2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	23.599,09		24.532,00
						288.979,61	296.385,22
B. UMLAUFVERMÖGEN				C. RÜCKSTELLUNGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Steuerrückstellungen	45.015,00		9.100,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	396.420,65		441.093,58	2. Sonstige Rückstellungen	301.485,00		251.963,30
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		0,00			346.500,00	261.063,30
3. Unfertige Leistungen	3.523.845,69		3.360.437,75	D. VERBINDLICHKEITEN			
4. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-3.523.845,69		-3.360.437,75	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.755.158,27		40.418.025,58
		396.420,65	441.093,58	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				EUR 2.021.071,54 (Vj.: EUR 2.539.296,06)			
1. Forderungen aus Vermietung	104.328,71		136.353,96	2. Erhaltene Anzahlungen	273.831,50		314.847,91
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				EUR 273.831,50 (Vj.: EUR 314.847,91)			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		13,54	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.831,48		7.173,01
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				EUR 42.831,48 (Vj.: EUR 7.173,01)			
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.579.629,80		2.576.246,79	4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	263.191,33		249.887,25
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 3.031.780,95 (Vj.: EUR 2.248.728,92)				EUR 223.033,18 (Vj.: EUR 210.543,01)			
4. Forderungen nach § 6a Altschuldenhilfegesetz	16.908,60		16.908,60	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	138.336,03		141.979,91
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 16.908,60 (Vj.: EUR 16.908,60)				EUR 138.336,03 (Vj.: EUR 141.979,91)			
5. Sonstige Vermögensgegenstände	331.741,06		335.984,92	6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		4.451,42
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 180.000,00 (Vj.: EUR 180.000,00)				EUR 0,00 (Vj.: EUR 4.451,42)			
		4.032.608,17	3.065.507,81	7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		8.910,68
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.950.225,03	2.430.858,94	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
				EUR 0,00 (Vj.: EUR 8.910,68)			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		139.262,00	124.588,54			42.473.348,61	41.145.275,76
				E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		81.431,85	112.290,35
		83.620.981,76	81.438.559,95			83.620.981,76	81.438.559,95

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

	2016		2015
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	10.929.415,03		10.584.089,48
b) aus Verkauf von Grundstücken	58.000,00		78.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.383,00	10.988.798,03	0,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		118.735,01	18.932,62
3. Sonstige betriebliche Erträge		193.379,01	359.911,41
		11.300.912,05	11.040.933,51
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.437.183,70		5.061.892,53
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.900,00		1.907,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	878.993,43	6.319.077,13	798.174,54
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.014.405,95	1.941.934,76
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		975.473,78	871.934,86
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		349.267,62	119.398,99
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 122.450,37 (Vj.: EUR 122.822,09)		152.529,11	175.018,52
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.349.900,08	1.554.302,22
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.143.851,84	1.105.204,13
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		86.399,06	51.946,54
12. Sonstige Steuern		276,41	0,00
13. Jahresüberschuss		1.057.176,37	1.053.257,59

4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2016

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	745,4
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 2016: RSM Verhülsdonk GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 10

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 2016

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.

Durch das Ausscheiden eines Mitarbeiters und einer Marktanalyse im Bereich Sicherheitsventil- und Behälterservice hat sich die TDH GmbH aus diesem Unternehmensbereich zurückgezogen und diesen verkauft. Sie konzentriert sich nunmehr ausschließlich 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 2016

Gegenüber dem Vorjahr ist ein Zuwachs zu verzeichnen. Die Anschlusswerte sind durch die Investition in neue Fernwärmetrassen und die damit akquirierten Neuanschlüsse gestiegen. Auf diese Weise stieg der Wärmeabsatz zum Vorjahr trotz relativ milder Witterung. Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 3.744,6 TEUR (Vorjahr 3.383,2 TEUR). Das Jahresergebnis 2016 liegt bei 249,6 TEUR Vorjahr (272,6 TEUR). Das Betriebsergebnis liegt in diesem Geschäftsjahr bei 420,4 TEUR (Vorjahr 393,2 TEUR).

Die im Juni diesen Jahres für das Bauvorhaben „Erweiterung des bestehenden Fernwärmenetzes Heidenau 2014/2015“ beantragten Zuwendungen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sind in Bearbeitung. Wird diesem Antrag zugestimmt, rechnet die TDH mit einem zusätzlichen Finanzierungsbaustein von bis zu 201,3 T€ Für das Jahr 2016 erfolgte im Dezember eine weitere Beantragung mit einer evtl. Zuwendung in Höhe von 111,1 T€

Diese Förderung betrifft die Erweiterung des Fernwärmenetzes in Heidenau Nord und Heidenau Süd mit der Inbetriebnahme 2015 und 2016.

Die TDH ist bestrebt, weitere Fördermöglichkeiten zur CO₂ Einsparung zu nutzen. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Heidenau zwei Förderanträge zum Programm Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zum Netzausbau der Fernwärme gestellt. Diese Anträge können nur von Kommunen eingereicht werden. Über entsprechende Vereinbarungen zur Beteiligung erfolgt die Weitergabe an das Fernwärmeunternehmen.

Investitionen erfolgten vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes. Der Finanzmittelbestand der TDH verminderte sich im Berichtsjahr aufgrund der getätigten Investitionen (857,7 TEUR), der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 400 TEUR bei der DKB AG und der Tilgung von Darlehen (106,4 TEUR) um 23 TEUR auf 900,3 TEUR.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2013	2014	2015	2016	Plan 2016
Investitionsdeckung	%	59	70	35	45	49
Vermögensstruktur	%	72	73	79	80	76
Fremdkapitalquote	%	79,8	76,8	73,6	72,3	75,6
Eigenkapitalquote	%	20,0	23,2	26,4	27,7	24,4
Effektivverschuldung	TEUR	2.252	2.373	3.684	3.028	2.878
kurzfristige Liquidität	%	158	142	25	125,5	161,7
Eigenkapitalrendite	%	17	24	20	16	15
Gesamtkapitalrendite	%	7,21	7,63	7,94	6,9	6,4
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	279	275	308	374	330
Arbeitsproduktivität	%	8,2	7,1	7,7	8,3	8,3

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 2016 wird nach Einschätzung der Geschäftsführung eingehalten. Die Bestätigung durch die Stadt Heidenau liegt zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor.

Am 31.12.2016 hat die TDH GmbH einen stichtagbezogenen Stand von 9 Arbeitnehmern, einem Auszubildenden und einem Geschäftsführer.

Der Personalbestand des Unternehmens befindet sich in einem stetigen Entwicklungsprozess. Die kontinuierliche Erweiterung des Fernwärmenetzes, verbunden mit der Erhöhung der Anzahl von überwachungspflichtigen Hausanschlussstationen erfordert eine hohe Qualifizierung und Einsatzbereitschaft des Servicepersonals der TDH.

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 2016 keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit.

Die im Oktober 2015 in Betrieb gegangene neue Übergabestation im Heizhaus Beethovenstraße 62 für den Energieeinkauf von der STEAG New Energies GmbH versorgt ab diesem Zeitpunkt kontinuierlich die damit verbundenen Wohngebiete. Der Einkauf von Erdgas wurde 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 2016 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 trat zum 01.01.2016 in Kraft. 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 2016 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 2020 ist für die Jahre 2017 und 2018 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 214,6 bzw. 216,9 TEUR zu rechnen.

4. Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. 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, 13. Februar 2017

Bartsch

Geschäftsführer

4.2.8. Bilanz der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

A K T I V A	31.12.2016		31.12.2015	P A S S I V A	31.12.2016		31.12.2015
	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	14.350,00		3.420,00	II. Gewinnvortrag	898.162,97		625.533,46
2. Firmenwert	0,00	14.350,00	1,00	III. Jahresüberschuss	249.570,72		272.629,51
II. Sachanlagen						1.307.733,69	1.058.162,97
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	378.114,26		402.024,26	B. SONDERPOSTEN			
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.173.223,06		3.720.590,06	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	92.023,20		135.161,43
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.190,56		14.628,56	2. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	315.825,36	407.848,56	338.471,40
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.415,04	4.594.942,92	1.895,40	C. RÜCKSTELLUNGEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Steuerrückstellungen	63.538,86		57.200,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Sonstige Rückstellungen	63.683,33	127.222,19	160.451,85
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	147.795,52		117.896,56	D. VERBINDLICHKEITEN			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.067,36		3.364,42	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.466.693,81		1.198.970,26
3. Sonstige Vermögensgegenstände	79.032,14	230.895,02	75.244,08	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 157.806,41 (Vj.: EUR 116.074,80)			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		900.279,87	923.274,31	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311.381,42		182.125,75
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		12.083,37	11.365,01	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 311.381,42 (Vj.: EUR 180.885,89)			
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.951.309,69		1.925.403,88
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 149.509,69 (Vj.: EUR 123.603,88)			
				- davon gegenüber Gesellschafterin: EUR 1.922.748,49 (Vj.: EUR 1.923.696,02)			
				4. Sonstige Verbindlichkeiten	180.361,82		217.756,12
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 180.361,82 (Vj.: EUR 217.756,12)			
				- davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj.: EUR 3.258,47)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj.: EUR 324,83)		3.909.746,74	3.524.256,01
		5.752.551,18	5.273.703,66			5.752.551,18	5.273.703,66

4.2.9. Gewinn- und Verlustrechnung der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

	2016		2015
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	3.744.560,20		3.383.238,83
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	16.180,93		23.174,92
3. Sonstige betriebliche Erträge	107.981,94		267.537,15
		3.868.723,07	3.673.950,90
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.112.625,36		1.918.924,83
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	164.911,82	2.277.537,18	206.872,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	373.163,06		364.368,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)	79.313,46	452.476,52	76.927,78
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		388.872,08	356.644,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		233.759,29	233.374,01
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)		113,47	4.495,75
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: EUR 117.117,00 (Vj.: EUR 117.117,00)		145.271,57	142.582,08
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		370.919,90	378.752,79
11. Außerordentliche Erträge	0,00		20.194,21
12. Außerordentliche Aufwendungen	0,00		0,00
13. Außerordentliches Ergebnis		0,00	20.194,21
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		119.689,62	124.650,02
15. Sonstige Steuern		1.659,56	1.667,47
16. Jahresüberschuss		249.570,72	272.629,51

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)

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

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2016

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 2016: RSM Verhülsdonk GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 52

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 2016

1. Geschäftsentwicklung 2016

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) erhöhte ihren Leistungsumfang im Jahr 2016. Dabei wurden in den Bereichen Hausmeister, Grundstücksverwaltung, technische Betreuung sowie Geschäftsbesorgung und Buchführung höhere Umsätze erzielt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zwischen Gesellschafter und Gesellschaft besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Die Liquiditäts- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2016 stabil entwickelt. Umsätze und das Jahresergebnis vor Gewinnabführung haben sich zum Geschäftsjahr 2016 wesentlich besser als in der Planung vorgesehen entwickelt. Das Jahresergebnis in Höhe von 349,3 TEUR (2015: 119,4 TEUR) wurde vor allem durch gestiegene Umsatzerlöse erreicht. Diese wurden vor allem mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH erzielt.

Die Personalkosten erhöhten sich auf 1.543,9 TEUR (2015: 1.443,3 TEUR). Die geplanten Kosten in Höhe von 1.668,1 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 75,6 TEUR (2015: 106,1 TEUR) aufgewendet. Der Buchwert des Anlagevermögens erhöhte sich auf 187,1 TEUR (2015: 179,2 TEUR).

Aus laufender Geschäftstätigkeit entstand ein positiver Cashflow von 424,7 TEURO (Vorjahr 186,3 TEURO). Die Erhöhung der liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um 233,5 TEUR auf 387,4 TEURO resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Jahresergebnis.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016
		IST	IST	IST	IST	IST	IST	Plan
Investitionsdeckung	%	101	116	57	86	63	85	92
Vermögensstruktur	%	22	27	26	30	33	24	41
Fremdkapitalquote	%	58	45	61	37	45	62	38
Eigenkapitalquote	%	42	55	39	63	55	38	62
Effektivverschuldung	T€	-95,4	-177,8	-67,1	-158,9	-151,6	-140,3	-96,2
Kurzfristige Liquidität	%	181	171	69	196	171	131	153
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	73	12	98	35	40	116	11
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	31	7	38	14	22	44	7
Pro-Kopf-Umsatz	T€	50	46	51	48	50	57	49
Arbeitsproduktivität		1,4	1,3	1,5	1,4	1,4	1,6	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. 87 % 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 2016 wurde hier ein Leerstand von 6,06% (Vorjahr 6,94%) 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 2017 und 2018 mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 8,6 TEUR bzw. 28,5 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, 6. Februar 2017

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31.12.2016		31.12.2015	PASSIVA	31.12.2016		31.12.2015
	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	3.698,53		8.497,53	II. Kapitalrücklage	200.000,00		200.000,00
2. Geleistete Anzahlungen	6.225,66		0,00				
		9.924,19	8.497,53			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		115.091,00	107.384,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.149,56		170.686,56				
		177.152,56	170.689,56	C. VERBINDLICHKEITEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.338,39		10.120,41
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 23.338,39 (Vj.: EUR 10.120,41)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.870,04		64.969,68	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	351.950,35		130.671,85
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	167.869,82		144.283,80	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 351.950,35 (Vj.: EUR 130.671,85)			
- davon gegen Gesellschafter				- davon gegenüber Gesellschafter: EUR 351.950,35 (Vj.: EUR 130.671,85)			
EUR 138.336,03 (Vj.: EUR 141.979,91)				3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.041,73		1.737,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.642,42		1.462,67	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.041,73 (Vj.: EUR 1.737,82)			
		206.382,28	210.716,15	- davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		387.427,19	153.895,99	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 434,81 (Vj.: EUR 294,32)			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		11.535,25	6.114,85			377.330,47	142.530,08
		792.421,47	549.914,08			792.421,47	549.914,08

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

	2016		2015
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		2.457.794,24	2.067.677,76
2. Sonstige betriebliche Erträge		408.805,44	371.535,97
		2.866.599,68	2.439.213,73
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		63.524,17	45.342,13
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.294.966,42		1.208.168,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	248.962,87	1.543.929,29	235.143,17
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		64.089,36	66.923,59
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		845.107,33	768.739,61
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.050,99	6.091,71
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		351.000,52	120.988,81
9. Sonstige Steuern		1.732,90	1.589,82
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		349.267,62	119.398,99
11. 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 31.12.2016

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 2016: 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 2016

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 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von 36,2 T€ (Vj: 42,2 T€) aus und liegt über dem geplanten Wert von 26,0 T€. Das Ergebnis wurde durch den Hochwasserzuschuss der Sächsischen Aufbaubank i. H. v. 28,9 T€ beeinflusst. Zudem erfolgte eine Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, deren Ausführung für das I. Quartal 2017 beauftragt wurde, für die Objekte von-Stephan-Str. 2 und Dresdner Str. 15 i. H. v. insgesamt 64 T€.

Der Cashflow des Unternehmens betrug im Geschäftsjahr 82,0 T€ (Vj: 87,9 T€). Mit dem Kauf von Grundstücken an der Rudolf-Breitscheid-Str. wurde mit der Gesellschafterin ein neuer Darlehensvertrag geschlossen. Im Jahr 2016 wurde ein Darlehen i. H. v. 850 T€ ausgereicht. 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. 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:

		2012 IST	2013 IST	2014 IST	2015 IST	2016 IST	2016 PLAN
Investitionsdeckung	%	keine Investition	keine Investition	keine Investition	keine Investition	keine Investition	keine Investition
Vermögensstruktur	%	92	93	91	90	53	22
Fremdkapitalquote	%	57	55	49	44	64	86
Eigenkapitalquote	%	43	45	51	56	36	14
Effektivverschuldung	T€	729	685	563	476	394	437
Kurzfristige Liquidität	%	127	103	127	126	636	4.573
Eigenkapitalrendite	%	9	0	11	6	5	1
Gesamtkapitalrendite	%	5	0	6	4	2	0

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.

Das Mietverhältnis hinsichtlich der Räume im Erdgeschoss des Gebäudes Dresdner Str. 15 mit der Technische Dienste Heidenau GmbH wurde beendet. Für die Neuvermietung an die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Im Jahr 2016 wurde der Geschäftszweig der Bauträgetätigkeit wieder aufgenommen. Die Gesellschaft erwarb Grundstücke an der R.-Breitscheid-Straße und an der Güterbahnhofstraße (S172). Bis 31.12.2016 investierte die HPB ca. 904 T€ in das Projekt (Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten). Nach weiteren Investitionen in den Folgejahren soll an der R.-Breitscheid-Straße ein Eigenheimstandort mit ca. 50 Einfamilienhäusern entstehen (Planung ist noch nicht abgeschlossen). Die auf einem Grundstück befindlichen Garagen werden zwischenzeitlich vermietet und sollen vor Bebauung abgerissen werden.

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.

Im Geschäftsjahr 2017 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.

Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2017, 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 (2017 ca. 9,6 T€ und 2018 ca. 10,2 T€).

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

Geldanlagen befinden sich ausschließlich bei Einrichtungen, die dem DSGVO oder dem BdB angehören und sind damit abgesichert.

Heidenau, 30. Januar 2017

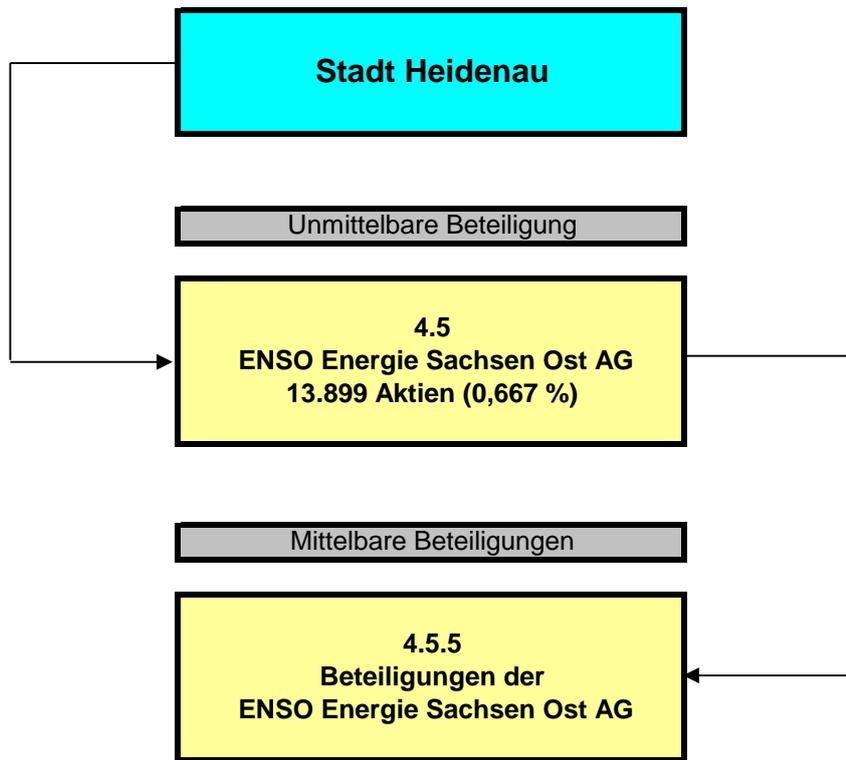
Stephan Kretzschmar
(Geschäftsführer)

4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

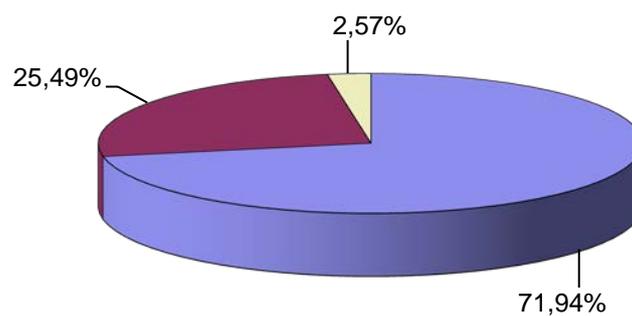
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

	2016	2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	206.975,99	204.717,79
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.931,45	1.607,93
3. Sonstige betriebliche Erträge	33.943,48	1.379,42
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	125.038,52	69.706,64
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	45.823,18	45.718,64
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	25.699,76	37.655,53
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33,11	110,91
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.333,37	5.705,09
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	41.989,20	49.030,15
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.742,00	6.783,00
11. Jahresüberschuss	36.247,20	42.247,15

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 31.12.2016		zum 31.12.2015	
	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	Diplom-Physiker, Markkleeberg
Dipl.-Kaufrau Ursula Gefrerer	Radebeul

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

Frühere Mitglieder des Vorstandes erhielten TEUR 383. Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes von TEUR 6.819.

Aufsichtsrat

Vertreter der Anteilseigner

Hartmut Vorjohann	Aufsichtsratsvorsitzender, Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Liegenschaften der Landeshauptstadt Dresden, Dresden
Mike Ruckh	2. Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden, Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Sebnitz, Sebnitz
Thomas Blümel	Geschäftsführer, Dresden
Dr. Georg Böhme-Korn	Pensionär (Referent SMUL a. D.), Dresden
Gottfried Ecke	Pensionär (Ortsamtsleiter a. D.), Dresden
Norbert Engemaier	Dozent TU Dresden, Dresden
Katrin Fischer	Geschäftsführerin der KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost, Dresden
Tilo Kießling	Geschäftsführer, Dresden
Peter Krüger	Geschäftsstellenleiter, Dresden
Johannes Lichdi	Rechtsanwalt, Dresden
Andrè Schollbach	Rechtsanwalt, Dresden
Frank Schöning	ab 11. April 2016) Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Bürgermeister der Gemeinde Kreischa, Kreischa

Vertreter der Arbeitnehmer

Christoph Walther	(bis 22. Juni 2016), 1. Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden, Arbeitnehmer Freistellungsphase Altersteilzeit ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden
Torsten Berndt	(ab 22. Juni 2016), 1. Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden, Stellvertreter des Betriebsratsvorsitzenden ENSO Energie Sachsen Ost AG, Pirna

4.5.3 ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

Passiva

	31.12.2016		31.12.2015		31.12.2016		31.12.2015	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.661.498,57		9.699					
2. Geleistete Anzahlungen	1.030.907,48	9.692.406,05	2.823	12.522				
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	55.961.629,72		38.553					
2. Technische Anlagen und Maschinen	531.717.580,55		501.543					
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.786.236,17		16.335					
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.516.868,77	608.982.315,21	16.096	572.527				
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.615.569,12		26.616					
2. Beteiligungen	429.516,89		429					
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	111.060.873,52		131.845					
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	138.105.959,53	349	159.239				
	756.780.680,79		744.288					
B. Umlaufvermögen								
I. Vorräte								
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	630.257,43		1.111					
2. Unfertige Leistungen	408.677,28		1.333					
3. Waren	53.668,58	1.092.603,29	0	2.444				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74.169.446,54		62.356					
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	24.751.953,66		7.892					
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	46.200,52		27					
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.844.673,16	100.812.273,88	2.336	72.611				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten								
		8.939.578,27		8.768				
		110.844.455,44		83.823				
C. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung		2.168.728,33		2.188				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.363.142,06		1.187				
	871.157.006,62		831.486					
						871.157.006,62		831.486
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	2.168.728,33		2.187					
3. Andere Gewinnrücklagen	27.629.912,77	118.263.603,60	27.611	118.263				
IV. Bilanzgewinn		61.245.544,45		60.949				
		352.084.039,65		351.787				
B. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen								
1. Investitionszulage		0,00		56				
2. Investitionszuschüsse		5.743.987,34		5.790				
		5.743.987,34		5.846				
C. Baukostenzuschüsse		69.524.678,58		72.212				
D. Rückstellungen								
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		14.779.838,66		15.270				
2. Steuerrückstellungen		8.250.306,96		3.730				
3. Sonstige Rückstellungen		89.223.164,17		85.016				
		112.253.309,79		104.016				
E. Verbindlichkeiten								
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		102.500.000,00		96.500				
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		286.814,77		284				
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		70.879.806,84		66.492				
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		136.478.753,26		123.396				
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		237.305,14		206				
6. Sonstige Verbindlichkeiten		21.168.311,25		10.747				
– davon aus Steuern								
EUR 20.723.628,21 (i. Vj. TEUR 10.690) –								
		331.550.991,26		297.625				

4.5.4 ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016		2015
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	1.051.751.492,62		1.156.245
abzüglich			
Stromsteuer	58.362.200,00		55.572
Energiesteuer	20.931.000,00		19.256
		972.458.292,62	1.081.417
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-924.275,00	369
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		345.173,89	1.071
4. Sonstige betriebliche Erträge		26.630.574,91	48.314
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	572.097.031,20		678.387
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	233.739.551,50	805.836.582,70	244.829
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	23.462.253,92		23.239
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 340.712,89 (i. Vj. TEUR 1.480) –	4.448.420,33	27.910.674,25	5.528
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		43.356.468,02	41.654
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		31.016.267,75	36.447
9. Erträge aus Beteiligungen		309.541,81	232
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.600.572,29	535
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 62.103,78 (i. Vj. TEUR 125) –		192.308,73	1.681
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen EUR 210.313,79 (i. Vj. TEUR 866) – – davon aus der Abzinsung EUR 1.152.898,88 (i. Vj. TEUR 1.399) –		2.860.333,30	6.913
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		9.574.579,52	3.493
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		25.411.773,05	22.881
15. Ergebnis nach Steuern		54.645.510,66	70.248
16. Sonstige Steuern		413.657,27	909
17. Jahresüberschuss		54.231.853,39	69.339
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		7.013.691,06	6.270
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		0,00	14.660
20. Bilanzgewinn		61.245.544,45	60.949

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 2016: 0 EUR ¹⁾
- **desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 6.327 TEUR
Jahresüberschuss 2016: 316 TEUR
- **GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 796 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2015: - 5 TEUR ²⁾
- **DRECOUNT GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 3.799 TEUR ³⁾
Jahresüberschuss 2016: 980 TEUR ³⁾
- **systematics NETWORK SERVICES GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 1.752 TEUR
Jahresüberschuss 2015: 621 TEUR
- **Biomethan Zittau GmbH**, Zittau
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 2.310 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2015: 73 TEUR ²⁾
- **Technische Dienste Altenberg GmbH**, Altenberg
Kapitalanteil: 49 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 842 TEUR ⁴⁾
Jahresüberschuss 2015: 64 TEUR ⁴⁾
- **Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH**, Cunewalde
Kapitalanteil: 40 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 381 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2015: 80 TEUR ²⁾

1) Aufgrund des Bestehens eines Gewinnabführungsvertrages ist das Jahresergebnis Null
2) Jahresabschluss 2016 liegt noch nicht vor – Eigenkapital und Ergebnis 2015
3) vorläufige Zahlen
4) Geschäftsjahr 1. Juni 2015 bis 31. Mai 2016