Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2017

Vorwort des Bürgermeisters

Seit dem Jahr 2003 legt die Verwaltung dem Stadtrat einen Bericht über die Beteiligungen der Stadt Heidenau für das jeweils davorliegende Wirtschaftsjahr vor.

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.

Mit der Bekanntmachung und der öffentlichen Auslegung des Beteiligungsberichtes kommt die Stadt zugleich ihrer Informationspflicht nach den Vorschriften der Sächsischen Gemeindeordnung nach.

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

An dieser Stelle möchte ich auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Beteiligungsunternehmen und Zweckverbände herzlich für Ihre engagierte Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr 2017 danken.

Heidenau, im Oktober 2018

Jürgen Opitz Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

		<u>Seite</u>
	Vorwort Inhaltsverzeichnis Abkürzungsverzeichnis Formelverzeichnis	I II-III IV 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
4.1.3 4.1.4 4.1.5 4.1.6 4.1.7 4.1.8	Beteiligungsübersicht Finanzbeziehungen Organe Sonstige Angaben Bilanz- und Leistungskennzahlen Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht Lagebericht	13 13 14 14 14 15 16 23 24
4.2 4.2.1 4.2.2 4.2.3 4.2.4 4.2.5 4.2.6 4.2.7 4.2.8 4.2.9	Organe Sonstige Angaben Bilanz- und Leistungskennzahlen Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht Lagebericht Bilanz	25 25 25 25 26 26 26 27 31 32

<u>Seite</u>

4.3	WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	33
4.3.1	Beteiligungsübersicht	33
4.3.2	Finanzbeziehungen	33
4.3.3	Organe	33
4.3.4	Sonstige Angaben	34
4.3.5	Bilanz- und Leistungskennzahlen	34
4.3.6	Lagebericht	35
4.3.7	Bilanz	39
4.3.8	Gewinn- und Verlustrechnung	40
4.4	Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	41
4.4.1	Beteiligungsübersicht	41
4.4.2	Finanzbeziehungen	41
4.4.3	Organe	41
4.4.4	Sonstige Angaben	42
4.4.5	Bilanz- und Leistungskennzahlen	42
4.4.6	Lagebericht	43
4.4.7	Bilanz	46
4.4.8	Gewinn- und Verlustrechnung	47
4.	Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (AG)	48
4.5	ENSO Energie Sachsen Ost AG	49
4.5.1	Angaben zum Unternehmen	50
4.5.2	Finanzbeziehungen	51
4.5.3	Bilanz	52
4.5.4	Gewinn- und Verlustrechnung	53
4.5.5	Beteiligungen der ENSO Energie Sachsen Ost AG	54

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

DMBilG = 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	= -	Umsatz Personalkosten	•	
Effektivverschuldung	=	Verbindlichkeiten - Umlaufvermögen		
Eigenkapitalquote in %	= -	Eigenkapital Bilanzsumme	- X	100
Eigenkapitalreichweite	= -	Eigenkapital Jahresfehlbetrag	•	
Eigenkapitalrendite in %	= -	Jahresergebnis Eigenkapital	X	100
Fremdkapitalquote in %	= -	Fremdkapital Bilanzsumme	X	100
Gesamtkapitalrendite	= -	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen Bilanzsumme	- X	100
Investitionsdeckung in %	= -	Abschreibung Investitionen ins Anlagevermögen	- X	100
kurzfristige Liquidität in %	= -	Umlaufvermögen kurzfristige Verbindlichkeiten	- X	100
Pro-Kopf-Umsatz	= -	Umsatz Mitarbeiteranzahl		
Vermögensstruktur in %	= -	Anlagevermögen 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 2017 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 anderen Zweckverbände sind dem Bericht der Stadt als Anlage beigefügt.

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 war nach den geprüft vorliegenden Jahresabschlüssen für die Jahre 2012 bis 2016 aufgebraucht. Die Rechtsaufsicht hatte nach Feststellung der Überschuldung 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 wurde jährlich fortgeschrieben. Ab dem Jahr 2015 wurde zur Deckung der aufgelaufenen Fehlbeträge eine Umlage von den Verbandsmitgliedern erhoben (2015: 3 Mio. EUR; 2016: 2 Mio. EUR, 2017: 1 Mio. EUR).

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. Ende 2017 war wieder ein positiver Betrag des Eigenkapitals zu verzeichnen.

Beteiligungen an Unternehmen in privater Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2017 unmittelbar an der WVH Wohnungsbauund 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 2017

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) konnte ihren Leistungsumfang im Jahr 2017 auf dem Niveau des Vorjahres halten. 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 1.733,2 TEUR (2016: 1.543,9 TEUR).

Das Jahresergebnis in Höhe von 31,4 TEUR (2016: 349,3 TEUR) wurde vor allem durch Umsatzerlöse mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH erzielt.

Für die Jahre 2018 bis 2021 ist mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung an die WVH zu rechnen. Ab 01.01.2018 wurde die Ausweitung der Leistungen im Hausreinigungsbereich umgesetzt. Die geplante Investition für den Hausmeisterstützpunkt auf der Gabelsberger Straße in Heidenau wird Kosten für die Vorbereitung der Umsetzung des Bauvorhabens aufzeigen.

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. Um dies auch langfristig zu gewährleisten, wird die HPB das Geschäftsfeld der Bauträgertätigkeit wieder aktivieren.

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 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 11,1 TEUR (Vj: 36,2 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 2017 wurden weitere 50 TEUR abgerufen, so dass die Höhe des Darlehens zum Bilanzstichtag insgesamt 900 TEUR beträgt.

Grundlage für die positive Entwicklung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bildete der hohe Vermietungsstand des Objektes von-Stephan-Straße 2 und der Immobilie Dresdner Str. 15. Die mit der Gesellschafterin vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen zu den gewährten Darlehen sicherten eine angemessene Ertragskraft als auch eine ausreichende Liquidität.

Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2018, einer mittelfristigen Planung bis 2021 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2018 ca. 41,0 TEUR und 2019 ca. 21,0 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 Betreibung von Fremdanlagen, sowie die Erschließung neuer Geschäftsfelder. Der gegenwärtige Umbruch im Bereich Energie bietet dabei viele Chancen.

Die TDH erzeugt, verteilt und übergibt Fernwärme an kommunale, genossenschaftliche, private und gewerbliche Abnehmer. Service rund um die Uhr, rationeller Energieeinsatz und Optimierung der Abnahme beim Kunden gehören dabei zum Leitbild des Unternehmens. Die Betriebsführung eines Freibades auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau wurde fortgesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr ist ein Zuwachs bei der Anschlussleistung zu verzeichnen. Die Anschlusswerte sind durch die Investition in neue Fernwärmetrassen und die damit akquirierten Neuanschlüsse gestiegen. Die prognostizierten Vertriebsdaten konnten, in erster Linie auf Grund der über den Jahresverlauf zu warmen Witterungssituation, aber auch wegen gesunkener Energiepreise, nicht erreicht werden.

Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 3.687,8 TEUR (Vorjahr 3.744,6 TEUR). Das Jahresergebnis 2017 liegt bei 298,8 TEUR (Vorjahr 249,6 TEUR). Das Betriebsergebnis liegt in diesem Geschäftsjahr bei 493,3 TEUR (Vorjahr 420,4 TEUR).

Investitionen erfolgten vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes. Der Finanzmittelbestand der TDH verminderte sich im Berichtsjahr aufgrund der getätigten Investitionen in Höhe von 1.023, TEUR (Vorjahr 857,7 TEUR), der Tilgung von Darlehen in Höhe von 135 TEUR von 900,3 TEUR auf 790,4 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 nach aktueller Begutachtung im gesamten Stadtgebiet 0,00. Zusätzlich erfüllt die Fernwärme die Anforderungen bei Anwendung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Die Submission bezüglich der Bauausführung des Zusammenschlusses der FW-Gebiete Heidenau Beethovenstr. und Heidenau Waldstraße wurde am 15. Dezember 2017 erfolgreich durchgeführt. Nach Beauftragung des wirtschaftlichsten Bieters konnten die Arbeiten im Frühjahr 2018 beginnen.

Dadurch ist auch in 2018 ein verstärkter Trend zur Nachfrage von 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.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2021 ist für die Jahre 2017 und 2018 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 136,0 bzw. 131,0 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 Wohnungsmarkt 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 6,1 % auf 6,9 % (Daten aus 5-Jahreskennzahlen des Wirtschaftsprüfers).

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

Mit der Erneuerung von 110 Balkonanlagen in den Objekten Dresdner Straße 85 – 101 und Zschierener Straße 2/4, welche mit der energetischen Gebäudeaufwertung verbunden war, wurde eine qualitative Aufwertung eines Teilbestandes im Gebiet Heidenau Mügeln erreicht. Weiterhin wurden an den Objekten Waldstraße 41-45 und 47-51 sowie am Objekt Siegfried-Rädel-Straße 18-22a 66 Balkone angebaut. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist.

Zum Ende des Jahres 2017 (Vorjahr) wurden von der Gesellschaft bewirtschaftet:

2.256	(2.254)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
26	(28)	eigene gewerbliche Einheiten

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.

Vermögenslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 77.973 TEUR (Vorjahr 76.102 TEUR) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 75.243 TEUR (Vorjahr 74.983 TEUR) infolge der Fertigstellung der Balkonerneuerung im Objekt Dresdner Straße 85-101, Zschierener Straße 2/4. Anlagen im Bau erhöhten sich aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Balkonanbauten in den Objekten Waldstraße 41-51 und S.-Rädel-Straße 18-22a auf 1.237 TEUR (Vorjahr 51 TEUR).

Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.098 TEUR (Vorjahr 2.014 TEUR). Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt nunmehr 86.065 TEUR (Vorjahr 83.621 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2017 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH von der Stadt übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2017 noch 672,9 TEUR (Vorjahr 2016: 745,4 TEUR).

Die Eigenkapitalquote beträgt bei Betrachtung der WVH als Einzelunternehmen 48,0 % (Vorjahr 2016: 48,6 %).

Ertragslage

Die Mieteinnahmen (7.620 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.532 TEUR) leicht 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 66,1 % (Vorjahr 65,8 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der WVH beträgt 888 TEUR (Vorjahr 1.144 TEUR).

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 866 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 5.213,0 TEUR bei 2.098 TEUR Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde im Unternehmensverbund insgesamt ein Überschuss von 1.176 TEUR (Vorjahr 2016: 1.343 TEUR) erwirtschaftet. In den Tochtergesellschaften verblieben von den erwirtschafteten Jahresergebnissen 310 TEUR (299 TEUR bei TDH, 11 TEUR bei HPB).

Seit dem Jahr 2011 werden von der WVH Ausschüttungen an die Gesellschafterin Stadt Heidenau vorgenommen (damals 64 TEUR). In den Jahren 2012 bis 2017 wurde aus den auf neue Rechnung vorgetragenen Ergebnissen im Folgejahr jeweils eine Ausschüttung in Höhe von 250 TEUR an die Stadt Heidenau getätigt.

Die Umsatzerlöse der WVH-Gruppe von 13,829 Mio. EUR (Vorjahr 2015: 13,765 Mio. EUR) beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der WVH in Höhe von 11,101 Mio. EUR (Vorjahr 2016: 10,930 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen und sonstigen Leistungen der TDH haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert (3,688 Mio. EUR zu 3,745 Mio. EUR im Vorjahr).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 2,374 Mio. EUR haben sich im Vergleich mit den Werten im Vorjahr leicht verringert (2016: 2,458 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2017 mit 5,28 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht erhöht (2016: 5,15 EUR je m²).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.766 TEUR (Vorjahr 2016: 1,675 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 Elektroanlangen und die umfassende Sanierung einzelner Wohngebäude, welche zu einer wesentlichen Aufwertung führen, ist der Einsatz von Fremdkapital unverzichtbar.

Im Wirtschaftsjahr 2018 wird der Einbau von Personenaufzügen im Objekt Beethovenstraße 36-42 realisiert. Zudem wird der Balkonanbau in den Grundstücken Bahnhofstraße 16-22 und Lessingstraße 12-18 erfolgen.

Wenn die Planungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt in Heidenau ausreichend fortgeschritten sind, soll mit dem Bau von 52 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 73 Stellplätzen begonnen werden. Die Baukosten sollen nach der Kostenschätzung des Architekturbüros 19.316 TEUR betragen. Mit den Grundstückskosten in Höhe von 363 TEUR sollen sich die Gesamtkosten auf 19.679 TEUR belaufen

Die liquiden Mittel (3.962 TEUR, Vorjahr 2.950 TEUR) EUR) erhöhten sich aufgrund von Kreditaufnahmen für abgeschlossene Bauvorhaben und durch das positive Jahresergebnis.

Die Zinsaufwendungen aller Unternehmen lagen mit insgesamt 1,194 Mio. (Vorjahr 2015: 1,5 Mio. EUR) niedriger als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter incl. Geschäftsführung im Unternehmensverbund (DLG: 59 und TDH: 11) beschäftigt (Vorjahr 2016: DLG: 52 und TDH: 11).

Der Personalaufwand in allen Unternehmen lag im Berichtsjahr bei 2,216 Mio. EUR (Vorjahr 2016: 1,996 Mio. EUR).

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2018

Die Unternehmensentwicklung der WVH wird in Zukunft maßgeblich von der Wohnungsnachfrage im Großraum Dresden beeinflusst. Durch den Zuzug neuer Einwohner können die Leerstände abgebaut und die Nettomieten gesteigert werden. Zudem können weitere Wohnungsangebote die Umsätze zusätzlich erhöhen.

Der demografische Wandel, welcher sich in der Alterung der Bevölkerung und langfristig in der Abnahme des Bevölkerungsbestandes äußern kann, ist eine sehr große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Mit der Reduzierung der Bevölkerung kann langfristig eine Ertragsreduzierung durch steigende Leerstände und ein nicht bedarfsgerechtes Wohnungsangebot verbunden sein. Dem will das Unternehmen mit verschiedenen Maßnahmen zum Aufzugseinbau und zum altersgerechten Umbau bestimmter Wohnungsbestände entgegensteuern.

Die bereits seit mehreren Jahren niedrigen Zinsen auf Fremdkapital führen in den kommenden Jahren zu geringen Zinsaufwendungen. Für Anschlussfinanzierungen und Kredite im Rahmen von Projektentwicklungen kann das geringe Zinsniveau zukünftig zu besseren Ergebnissen führen. Stark ansteigende Kapitalmarktzinsen können jedoch höhere Aufwendungen verursachen und geplante Projektentwicklungen unwirtschaftlich machen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der WVH soll in den Geschäftsjahren 2018 bis 2022 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 der WVH hatte zuletzt im Jahr 2012 eine Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes bis zum Jahr 2022 bestätigt und es nachfolgend den Gremien der Gesellschafterin zur Kenntnis gegeben.

Im Jahr 2018 erfolgte durch die Geschäftsführung eine Überarbeitung des Konzeptes für die mittelfristige Entwicklung des Unternehmenverbundes der WVH. Das jetzt vorliegende Konzept umfasst in der Planung den Zeitraum der nächsten 10 Jahre, also von 2019 bis 2028. Das aktuell fortgeschriebene Unternehmenskonzept wurde vom Aufsichtsrat der WVH im September 2018 bestätigt.

Das fortgeschriebene Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung.

An der Aktualisierung und der konkreten Umsetzung des Konzeptes wird mit der Erstellung der Wirtschaftspläne für die einzelnen Wirtschaftsjahre kontinuierlich weiter gearbeitet. Die Gesellschafterin hat Im September 2018 den Wirtschaftsplan 2019 mit der Prognose für die Unternehmen bis zum Jahr 2022 beschlossen.

Für die Zukunft wird für Heidenau mittlerweile mit einer leichten Steigerung der Einwohnerzahl gerechnet, die eine wichtige Grundlage für eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen darstellt.

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 neben der Bebauung am Markt die Errichtung bedarfsgerechter Mehrfamilienhäuser und die Anpassung der bestehenden Gebäude an die Anforderungen des demografischen Wandels.

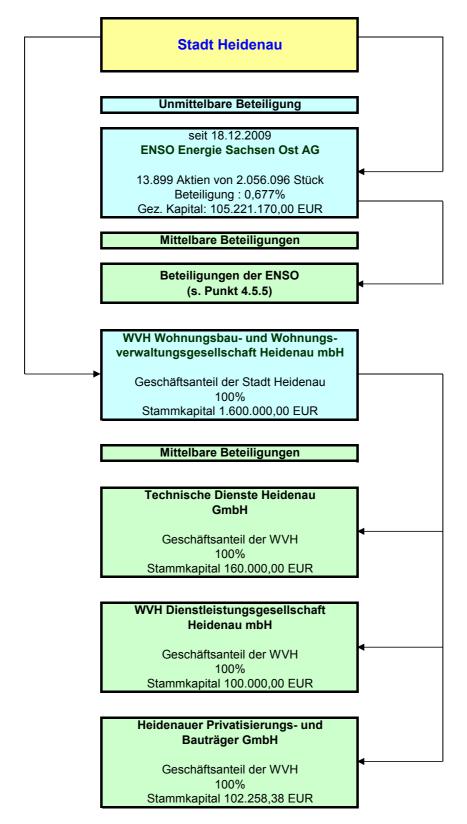
Wesentliches Ziel der Aufgabenstellung zur stetigen Überarbeitung der langfristigen Unternehmensplanung der städtischen Beteiligungen ist neben der Erhaltung und dem Wachstum des Kapitals auch die dauerhafte und möglichst stabile Erwirtschaftung von Erträgen, die an die Gesellschafterin Stadt Heidenau 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

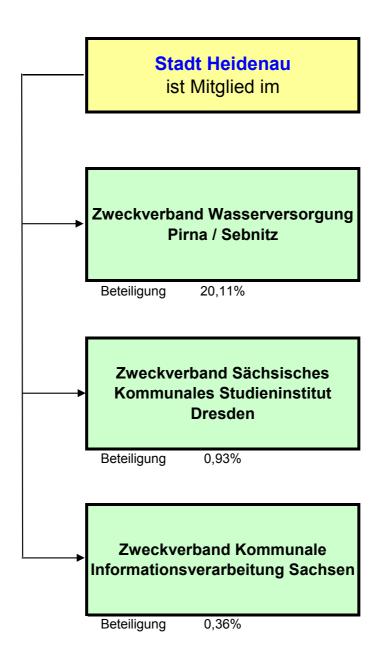
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2017



2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden

Stand: 31.12.2017



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.

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

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethode ergab sich im Jahr 2017 in der Bilanz der Stadt Heidenau für die Beteiligungen insgesamt ein **Zuwachs in Höhe von EUR**:

642.022,91

Dieser Zuwachs ist als Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen ergebniswirksam.

Bezeichnung		Anteil	EUR	EUR
Verbundene Unternehmen (Eigengesellschaft)				Saldo zum Vorjahr
WVH Wohnungsbau- und Wohnungs-	31.12.2009	100,00%	33.425.492,36	
verwaltugsgesellschaft Heidenau mbH	31.12.2016	100,00%	40.430.721,69	
	31.12.2017	100,00%	41.046.276,58	615.554,89
<u>Beteiligungen</u>				
ENSO Energie Sachsen Ost AG	31.12.2009	0,6770%	2.257.030,53	
•	31.12.2016	0,6770%	2.368.848,27	
	31.12.2017	0,6770%	2.395.455,27	26.607,00
<u>Sondervermögen</u>				
Zweckverband Wasserversorgung	31.12.2009	21,1213%	5.301.935,49	
Pirna/Sebnitz	31.12.2016	20,1493%	5.354.799,10	
	31.12.2017	20,1081%	5.353.923,19	-875,91
Zweckverband Sächsisches Kommunales	31.12.2009	2,2222%	1,00	
Studieninstitut Dresden	31.12.2016	0,8717%	2.113,43	
	31.12.2017	0,9280%	2.850,36	736,93
Zweckverband Kommunale	31.12.2013	0,2303%	1,00	
Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)	31.12.2016	0,3590%	1,00	
	* 31.12.2017	0,3590%	1,00	0,00
Summe	31.12.2009		40.984.460,38	
	31.12.2016		48.156.483,49	
	31.12.2017		48.798.506,40	642.022,91

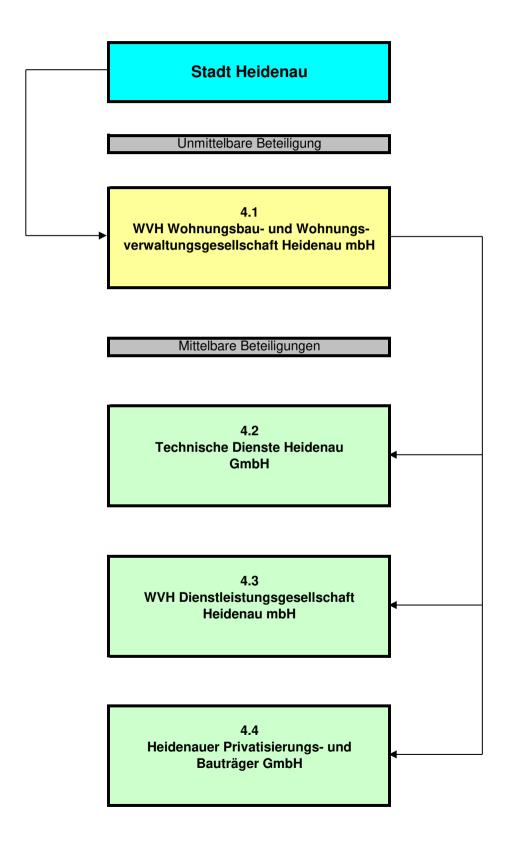
^{*} Der Jahresabschluss 2017 des ZV KISA lag zum 30.06.2018 noch nicht vor, so dass sich der angegebene Wert auf das Vorjahr bezieht.

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						
	2017	2016	2015	2017	2016	2015	2017	2016	2015	2017	2016	2015
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	672,9	745,4	816,8	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	309,0	307,3	313,5	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	5,7	11,4	17,0
Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	2,1	1,7

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2017

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 02.06.2017

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;

stelly. 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 2017: RSM 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)

		2017	2016	2015	2014	2013	2012
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.291	2.293	2.292	2.282	2.313	2.324
Gewerbeeinheiten	Anzahl	26	28	25	24	27	31
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/qm	5,28	5,15	5,07	4,99	4,91	4,89
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/qm	1,14	1,07	0,93	0,90	0,86	0,82
Umsatzerlöse							
Hausbewirtschaftung	TEUR	11.102	10.929	10.584	10.436	10.047	9.734
Verkaufstätigkeit	TEUR	0	58	78	0	220	382
Jahresergebnis	TEUR	866	1.057	1.053	1.421	969	1.142
Bilanzsumme	TEUR	86.065	83.621	81.439	82.261	77.859	76.933
Eigenkapitalquote	%	47,7	48,6	49,0	47,5	48,7	48,4

4.1.7 Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH Heidenau zum Jahresabschluss 2017

Geschäftsentwicklung 2017

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:

		Leers	stand per
		31.	12.2017
Heidenau-Mügeln	719 WE	13,49 %	(97 WE)
davon Betreutes Wohnen "Sonnenhof"	64 WE	3,13 %	(2 WE)
davon zur laufenden Vermietung	547 WE	9,14 %	(50 WE)
davon Betreutes Wohnen "Sonnenhof II"	108 WE	41,67 %	(45 WE)
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	3,61 %	(16 WE)
Waldstraße	162 WE	3,70 %	(6 WE)
sanierter Altbaubestand	894 WE	5,48 %	(49 WE)
Betreutes Wohnen "Elbblick"	60 WE	8,33 %	(5 WE)
Neubau	13 WE	0,00 %	(0 WE)
gesamt	2.291 WE	7,55 %	(173 WE)

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

Zum Kernbestand gehören außerdem 26 Gewerbeeinheiten mit 3,85 % Leerstand (1 GE).

Die unsanierten Altbauten am 31.12.2017 (4 Wohnungen) sollen in den kommenden Jahren im Rahmen von Projektentwicklungen abgerissen werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2017 (Vorjahr):

2.256	(2.254)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
26	(28)	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 Erneuerung von 110 Balkonanlagen in den Objekten Dresdner Straße 85 – 101 und Zschierener Straße 2/4, welche mit der energetischen Gebäudeaufwertung verbunden war, wurde eine qualitative Aufwertung eines Teilbestandes im Gebiet Heidenau Mügeln erreicht.

Weiterhin wurden an den Objekten Waldstraße 41-45 und 47-51 sowie am Objekt Siegfried-Rädel-Straße 18-22a 66 Balkone angebaut. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist.

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 2017 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,18 €/m² (Vorjahr 5,15 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,27 €/m² (Vorjahr 4,25 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,33 €/m² (Vorjahr 5,30 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,58 €/m² (Vorjahr 5,56 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage "Betreutes Wohnen Sonnenhof" betrug 7,61 €/m² (Vorjahr 7,62 €/m²). In der Anlage für Betreutes Wohnen "Elbblick" wird eine Soll-Miete von 8,81 €/m² (Vorjahr 8,80 €/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2017 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,85 €/m² (Vorjahr 4,80 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 300 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 289 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.766 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 Elektroanlangen und die umfassende Sanierung einzelner Wohngebäude, welche zu einer wesentlichen Aufwertung führen, ist der Einsatz von Fremdkapital unverzichtbar.

Im Wirtschaftsjahr 2018 wird der Einbau von Personenaufzügen im Objekt Beethovenstraße 36-42 realisiert. Zudem wird der Balkonanbau in den Grundstücken Bahnhofstraße 16-22 und Lessingstraße 12-18 erfolgen.

Nachdem die Planungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt in Heidenau weit fortgeschritten sind, soll im Geschäftsjahr 2018 mit dem Bau von 52 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 73 Stellplätzen begonnen werden. Die Baukosten sollen entsprechend der Kostenschätzung des Architekturbüros 19.316 T€ betragen. Mit dem Grundstückskosten in Höhe von 363 T€ sollen sich die Gesamtkosten auf 19.679 T€ belaufen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2020 geplant.

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

Im Geschäftsjahr 2017 entwickelte sich die Gesellschaft trotz der stichtagsbezogenen höheren Leerstände positiv. Die stabile Wohnungsnachfrage ermöglichte regelmäßige Wiedervermietungen zu höheren Grundmieten was zur Erhöhung der Mieteinnahmen führte. Die Aufwendungen für die Instandsetzung zur Neuvermietung stiegen im Geschäftsjahr an und werden auch zukünftig die Ergebnisse maßgeblich beeinflussen. Durch das stabile Marktumfeld und geringe Zinsen ist die Durchführung von Investitionsmaßnahmen wirtschaftlich darstellbar. Damit können die Wohnungsbestände aufgewertet und die Ertragskraft des Unternehmens gestärkt werden.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 77.973 T€ (Vorjahr 76.102 T€) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 75.243 T€ (Vorjahr 74.983 T€) infolge der Fertigstellung der Balkonerneuerung im Objekt Dresdner Straße 85-101, Zschierener Straße 2/4. Anlagen im Bau erhöhten sich aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Balkonanbauten in den Objekten Waldstraße 41-51 und S.-Rädel-Straße 18-22a auf 1.237 T€ (Vorjahr 51 T€). Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.098 T€ (Vorjahr 2.014 T€). Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt nunmehr 86.065 T€ (Vorjahr 83.621 T€).

Die liquiden Mittel (3.962 T€, Vorjahr 2.950 T€) erhöhten sich aufgrund von Kreditaufnahmen für abgeschlossene Bauvorhaben und infolge des positiven Jahresergebnisses.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2017 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 Tilgungen in Höhe von 1.500 T€ vorgesehen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 48,0 % (Vorjahr 48,6 %).

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 41.327 T€ und das mittelund langfristige Fremdkapital (40.865 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 105 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (4.877 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.871 T€) vollständig ab. Anzumerken ist, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.953 T€ (Vorjahr: 2.021 T€) enthält, die in 2018 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2018 beglichen. Aus einem im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossenen Darlehensvertrag wurden 540 T€ noch nicht abgerufen. 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 (7.620 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.532 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 66,1 % (Vorjahr 65,8 %).

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 (283 T€, im Vorjahr 300 T€).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (15 T€).

Das Betriebsergebnis beträgt 1.961 T€.

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 866 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 5.213,0 T€ bei 2.098 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2013	2014	2015	2016	2017	Plan 2017
Investitionsdeckung	%	57	53	62	72	54	46
Vermögensstruktur	%	91	90	93	95	94	94
Fremdkapitalquote	%	51	53	51	51	52	52
Eigenkapitalquote	%	49	47	49	49	48	48
Eigenkapitalreichweit	Jahre						
е							
Effektivverschuldung	T€	32.440	37.325	38.007	38.729	39.903	39.512
Kurzfristige Liquidität	%	189	92	99	135	126	154
Eigenkapitalrendite	%	2,6	3,8	2,6	2,6	2,2	1,4
Gesamtkapitalrendite	%	3,5	3,8	3,2	2,9	2,4	2,2
Pro-Kopf-Umsatz	T€						
Arbeitsproduktivität							

Insgesamt hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 weiter positiv entwickelt.

Künftige 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 2018 mit Prognose bis 2021 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 Betriebsergebnis wird in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 positiv sein. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2018 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 724 T€ vor. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2018 und 2019 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 "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 der regelmäßigen 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 Schuldnern und Titelverwaltung.

Für das Unternehmen wurden die organisatorischen Voraussetzungen für die systematische Erfassung von Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Vergleichsmietensystem geschaffen.

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

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

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

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

Chancen / Risiken

Die Unternehmensentwicklung wird in Zukunft maßgeblich von der Wohnungsnachfrage im Großraum Dresden beeinflusst. Durch den Zuzug neuer Einwohner können die Leerstände abgebaut und die Nettomieten gesteigert werden. Zudem können weitere Wohnungsangebote die Umsätze zusätzlich erhöhen.

Der demografische Wandel, welcher sich in der Alterung der Bevölkerung und langfristig in der Abnahme des Bevölkerungsbestandes äußern kann ist eine sehr große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Mit der Reduzierung der Bevölkerung kann langfristig eine Ertragsreduzierung durch steigende Leerstände und ein nicht bedarfsgerechtes Wohnungsangebot verbunden sein. Dem will das Unternehmen mit verschiedenen Maßnahmen zum Aufzugseinbau und zum altersgerechten Umbau bestimmter Wohnungsbestände entgegensteuern.

Die bereits seit mehreren Jahren niedrigen Zinsen auf Fremdkapital führen in den kommenden Jahren zu geringen Zinsaufwendungen. Für Anschlussfinanzierungen und Kredite im Rahmen von Projektentwicklungen kann das geringe Zinsniveau zukünftig zu besseren Ergebnissen führen. Stark ansteigende Kapitalmarktzinsen können jedoch höhere Aufwendungen verursachen und geplante Projektentwicklungen unwirtschaftlich machen.

Mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Sachsen ist die Erhöhung der Kosten im Bereich der Wohnungs- und Gebäudeinstandsetzung verbunden. Dieser sich seit mehreren Jahren abzeichnende Trend kann für das Unternehmen zu höheren Instandsetzungskosten führen, sodass dadurch die Gewinne zukünftig belastet werden können.

Heidenau, 5. März 2018

Sonnhild Ruffani Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

AKTIVA				PASSIVA			
	24.42	2.2017	24 42 2046		24.40	2047	24 42 2046
	EUR	EUR	31.12.2016 EUR		EUR	2.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgettlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und				I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.00	2.00	II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
II. Sachanlagen 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten 3. Bauten auf fremden Grundstücken 4. Technische Anlagen und Maschinen 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 6. Anlagen im Bau	75.243.081,50 193.687,18 42.716,00 47.617,00 56.998,00 1.237.013.82		74.982.723,43 45.927,30 18.057,00 45.403,00 66.588,00 51.154,00	III. Gewinnrücklagen 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG 2. Andere Gewinnrücklagen IV. Gewinnvortrag V. Jahresüberschuss	9.169.170,39 7.274.676,22		9.169.170,39 7.274.676,22 4.833.237,31
7. Bauvorbereitungskosten	328.400,47		169.470,50 75.379.323,23	v. Janiesuberschuss		41.046.276,58	
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen		823.140,68	723.140,68	SONDERPOSTEN Sonderposten mit Rücklageanteil Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	258.907,82 22.666,18	281.574,00	265.380,52 23.599,09 288.979,61
B. UMLAUFVERMÖGEN						, , ,	
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten Unfertige Leistungen Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	396.420,65 3.420.333,47 -3.420.333,47	396.420,65	396.420,65 3.523.845,69 -3.523.845,69 396.420,65	C. RÜCKSTELLUNGEN 1. Steuerrückstellungen 2. Sonstige Rückstellungen	33.200,00 247.177,00		45.015,00 301.485,00 346.500,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)	116.410,32		104.328,71	D. VERBINDLICHKEITEN 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	42.752.368,44		41.755.158,27
Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 3.016.581,39 (Vj.: EUR 3.031.780,95)	3.234.011,66		3.579.629,80	EUR 1.953.369, 49 (Vj.: EUR 2.021.071,54) 2. Erhaltene Anzahlungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	518.867,38		273.831,50
Forderungen gegen Gesellschafter davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (V): EUR 0,00) Forderungen nach § 6a Altschuldenhilfegesetz	21.400,00		0,00	EUR 518.867,38 (Vj.: EUR 273.831,50) 3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 768.044,73 (Vj.: EUR 223.033,18)	834.051,40		263.191,33
- davon mit einer Restlautzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (V): EUR 16,908,60) 5. Sonstige Vermögensgegenstände	245.947.51		331.741.06	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 67-480-47 (Vi. EUR 42-831,48)	67.480,47		42.831,48
 davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 200.000,00 (Vj.: EUR 180.000,00) 	,	3.617.769.49	4.032.608.17	 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 	201.099,49		138.336,03
				EUR 201.099,49 (Vj.: EUR 138.336,03) 6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	4.647,11		0,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.961.789,19	2.950.225,03	EUR 4.647,11 (V): EUR 0,00) 7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	675,18		0,00
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		116.758,36	139.262,00	EUR 675,18 (Vj.: EUR 0,00)		44.379.189,47	42.473.348,61
				E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		77.977,29	81.431,85
		86.065.394,34	83.620.981,76			86.065.394,34	83.620.981,76

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	20	2016	
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	11.101.521,23		10.929.415,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		58.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.905,00	11.103.426,23	1.383,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken			
sowie unfertigen Leistungen		-103.512,22	118.735,01
Sonstige betriebliche Erträge		229.583,48	
		11.229.497,49	11.300.912,05
Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.421.211,83		5.437.183,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.023,00		2.900,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und	007 004 50	0 000 500 00	070 000 40
Leistungen	867.331,53	6.290.566,36	878.993,43
5. Abschreibungen auf			
immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.099.291,70	2.014.405,95
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		965.973,33	ŕ
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		14.952,31	349.267,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		135.818,04	152.529,11
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 122.450,37 (Vj.: EUR 122.822,09)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.135.490,19	1.349.900,08
I			
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		888.946,26	
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		23.188,84	86.399,06
12. Sonstige Steuern		202,53	276,41
13. Jahresüberschuss		865.554,89	1.057.176,37

4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2017

Stammkapital: 160.000,00 EUR

Beteiligung der WVH: 100 %

Gründung der Gesellschaft: 21.12.1995

Eintragung HRB-Nr.: 12670

am: 06.02.1996

letzte Eintragung vom 09.04.2014

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	672,9	
Sonstige Vergünstigungen	0,0	

^{*} z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.2.3 Organe

Geschäftsführer: Herr Uwe Bartsch

Aufsichtsrat: keiner

Gesellschafterversammlung: Die Gesellschafterin der TDH ist die WVH.

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

4.2.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2017: RSM 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

		2017	2016	2015
Wärmeabgabe	MWh	31.764,8	31.112,9	27.555,6
Anschlussleistung	kW	24.532	24.187	23.820
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	3.492	3.519,0	3.300,4
Lieferungen und Leistungen	TEUR	8,0	21,3	54,3
sonstige Leistungen	TEUR	187,6	204,1	82,9
Jahresergebnis	TEUR	298,8	249,6	272,6
Bilanzsumme	TEUR	6.303,7	5.752,6	5.273,7
		_		

4.2.7 Lagebericht der Technischen Dienste Heidenau GmbH zum Jahresabschluss 2017

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 auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau wird fortgesetzt.

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 2017

Durch die Investition in neue Fernwärmetrassen und die akquirierten Neukunden konnten Anschlüsse in Höhe von 546 kW neu gewonnen werden. Die prognostizierten Vertriebsdaten konnten, in erster Linie auf Grund der über den Jahresverlauf zu warmen Witterungssituation, aber auch wegen gesunkener Energiepreise, nicht erreicht werden. Es wird ebenso festgestellt, dass Maßnahmen zu Energieeinsparungen - wie energetische Sanierungen, Absenkung der Heiz-Fahrkurven und Hydraulischer Abgleich – greifen und somit der Wärmebedarf gesenkt wird. Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 3.687,8 TEUR (Vorjahr 3.744,6 TEUR). Das Jahresergebnis 2017 liegt bei 298.8 TEUR Vorjahr (249,6 TEUR). Das Betriebsergebnis liegt in diesem Geschäftsjahr bei 493,9 TEUR (Vorjahr 420,4 TEUR).

Für die im Geschäftsjahr durchgeführten Bauvorhaben "Erweiterung des bestehenden Fernwärmenetzes" wurden noch im Dezember Zuwendungen beim Bundesamt für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt. Für die Baumaßnahme "Fernwärmetrasse August-Bebel-Straße" ist die Beantragung über das Programm EFRE abgeschlossen. Nach Vorlage des Verwendungsnachweises wird die Auszahlung erfolgen.

Kostenbewusstes Handeln, eine effizientere Arbeitsorganisation und die Übernahme von vorherigen Fremdleistungen durch eigene Mitarbeiter haben trotz Absatzrückgang zu einem erfolgreichen Betriebsergebnis beigetragen.

Investitionen erfolgten vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes. Der Finanzmittelbestand der TDH verminderte sich im Berichtsjahr aufgrund der getätigten Investitionen (1.023,1 TEUR) und der Tilgung von Darlehen (153,5 TEUR) um 109,9 TEUR auf 790,4 TEUR.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2014	2015	2016	2017	Plan 2017
Investitionsdeckung	%	70	35	45	39,6	42,5
Vermögensstruktur	%	73	79	80	82,9	86,2
Fremdkapitalquote	%	76,8	73,6	72,3	67,3	67,4
Eigenkapitalquote	%	23,2	26,4	27,7	32,7	32,6
Effektivverschuldung	TEUR	2.373	3.684	3.028	3.176	3257,2
kurzfristige Liquidität	%	142	25	125,5	99,9	90,9
Eigenkapitalrendite	%	24	20	16	18,8	10,3
Gesamtkapitalrendite	%	7,63	7,94	6,9	7,0	5,7
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	275	308	374	368,8	361,5
Arbeitsproduktivität	%	7,1	7,7	8,3	7,6	7,5

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 2017 wird nach Einschätzung der Geschäftsführung eingehalten. Die Bestätigung durch die Stadt Heidenau liegt zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor.

Am 31.12.2017 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 Sanierung, Rückbau und freie Wohnungen. Diese Faktoren hatten im Jahr 2017 keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit.

Der Primärenergiefaktor für die Gesellschaft beträgt nun nach aktueller Begutachtung im gesamten Stadtgebiet 0,00. Zusätzlich erfüllt die Fernwärme die Anforderungen bei Anwendung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Dadurch ist auch in 2017 ein verstärkter Trend zur Nachfrage von 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.

Zur langfristigen Sicherstellung der Fernwärmeabnahmen liegen den großen Fernwärmekunden überarbeitete Fernwärmelieferverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren zur Unterschrift vor.

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 Submission bezüglich der Bauausführung des Zusammenschlusses der FW-Gebiete Heidenau Beethovenstr. und Heidenau Waldstraße wurde am 15.12.2017 erfolgreich durchgeführt. Nach Beauftragung des wirtschaftlichsten Bieters können die Arbeiten voraussichtlich im März 2018 beginnen.

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

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2021 ist für die Jahre 2018 und 2019 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 136,0 TEUR bzw. 131,0 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, 16. Februar 2018

Bartsch

Geschäftsführer

4.2.8. Bilanz der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

				PASSIVA			
	31.12	.2017	31.12.2016		31.12.2	2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	20 (52 00		44.350.00	I. Gezeichnetes Kapital	160.000,00		160.000,00
Entgeltlich erworbene Software	29.652,00		14.350,00	II. Gewinnvortrag	1.147.733,69		898.162,97
II. Sachanlagen				n. Gewinivordag	1.147.733,07		070.102,77
Grundstücke und Bauten einschließlich der				III. Jahresüberschuss	298.773,86		249.570,72
Bauten auf fremden Grundstücken	354.585,01		378.114,26			1.606.507,55	1.307.733,69
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.433.496,06		4.173.223,06				
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.173,56		,	B. SONDERPOSTEN			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	359.783,07	5.196.037,70	2.415,04		52.002,89		92.023,20
				2. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	596.210,84	648.213,73	315.825,36
B. UMLAUFVERMÖGEN							
5. Single Plane Selv				C. RÜCKSTELLUNGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	16.074,00		63.538,86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	148.363,32		147.795,52	_	98.074,41	114.148,41	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.325,31		4.067,36		·		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	125.648,95	277.337,58	79.032,14				
				D. VERBINDLICHKEITEN			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		790.433,24	900.279,87		1.313.174,68		1.466.693,81
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		10 225 20	42 002 27	EUR 154.426,02 (Vj.: EUR 157.806,41)	427 070 44		244 204 42
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPUSTEN		10.235,20	12.083,37	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	437.979,44		311.381,42
				EUR 437.979,44 (Vj.: EUR 311.381,42)			
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.935.046,17		1.951.309,69
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	1.755.010,17		1.751.307,07
				EUR 133.246,17 (Vj.: EUR 149.509,69)			
				- davon gegenüber Gesellschafterin:			
				EUR 1.929.837,45 (Vj.: EUR 1.922.748,49)			
				4. Sonstige Verbindlichkeiten	248.625,74		180.361,82
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
				EUR 248.625,74 (Vj.: EUR 180.361,82)			
				- davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
				EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)		3.934.826,03	3.909.746,74
		6.303.695.72	5.752.551,18			6,303,695,72	5.752.551,18

4.2.9. Gewinn- und Verlustrechnung der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	20	17	2016
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	3.687.753,22		3.744.560,20
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	15.138,58		16.180,93
3. Sonstige betriebliche Erträge	93.570,23		107.981,94
		3.796.462,03	3.868.723,07
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.016.122,40		2.112.625,36
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	117.244,10	2.133.366,50	164.911,82
5. Personalaufwand	104 737 00		272 442 04
a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für	401.737,98		373.163,06
Altersversorgung und für Unterstützung	81.657,73	483.395,71	79.313,46
- davon für Altersversorgung: EUR 0,00	,	,	,
(Vj.: EUR 0,00)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-			
gegenstände des Anlagevermögens und		404 979 07	200 072 00
Sachanlagen		404.878,97	388.872,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		198.070,57	233.759,29
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,30	113,47
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
		144.054.44	4.45.274.57
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen:		144.954,14	145.271,57
EUR 117.117,00 (Vj.: EUR 117.117,00)			
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		431.796,44	370.919,90
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		131.690,18	119.689,62
12. Sonstige Steuern		1.332,40	1.659,56
13. Jahresüberschuss		298.773,86	249.570,72

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)

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

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2017

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 05.05.2017

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 Wohnungsbauund 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 2017: RSM GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 59

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 enthalten.

4.3.6 Lagebericht der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau für das Geschäftsjahr 2017

1. Geschäftsentwicklung 2017

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) konnte ihren Leistungsumfang im Jahr 2017 auf dem Niveau des Vorjahres halten. Die Umsätze wurden in den Bereichen Hausmeister, Grundstücksverwaltung, technische Betreuung sowie Geschäftsbesorgung und Buchführung erzielt. Eine Erhöhung der Umsätze ist nicht zu verzeichnen, die Ursache liegt in der Minderung der Verwaltungs- und Projektbetreuungsumsätze.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zwischen Gesellschafter und Gesellschaft besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Obwohl sich die Liquiditäts- und Ertragslage in geminderten Werten zum Vorjahr darstellt, hat sich das Unternehmen im Geschäftsjahr 2017 stabil entwickelt. Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2017 liegt höher als in der Planung vorgesehen. Das Jahresergebnis in Höhe von 21,4 TEUR (2016: 349,3 TEUR) wurde vor allem durch Umsatzerlöse mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungs-gesellschaft Heidenau mbH erreicht.

Die Personalkosten erhöhten sich auf 1.733,2 TEUR (2016: 1.543,9 TEUR). Die geplanten Kosten in Höhe von 1.894,1 TEUR wurden dabei unterschritten, da mehrere Stellen noch nicht mit geeigneten Mitarbeitern besetzt werden konnten.

Die Vermögenslage ist vor allem durch höhere Sachanlagen infolge von Investitionen und der Aktivierung von Vorräten gekennzeichnet. Aufgrund des abgeführten Jahresergebnisses 2016, das an den Gesellschafter gemäß Gewinnabführungsvertrag abgeführt wurde, haben sich die Verbindlichkeiten gegen den Gesellschafter im Geschäftsjahr stark vermindert.

Für Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände wurden 152,0 TEUR (2016: 75,6 TEUR) aufgewendet. Der Buchwert des Anlagevermögens erhöhte sich auf 245,4 TEUR (2016: 187,1 TEUR).

Aus laufender Geschäftstätigkeit entstand ein negativer Cashflow von 233,5 TEURO. Die Minderung der liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um 306,8 TEUR auf 80.6 TEURO resultiert im Wesentlichen aus dem gesunkenen Jahresergebnis und der Minderung der

Verbindlichkeiten gegenüber der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH laut Gewinnabführungsvertrag .

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017
	IST	IST	IST	IST	IST	IST	Plan
Investitionsdeckung	% 116	57	86	63	85	57	36
Vermögensstruktur	% 27	26	30	33	24	40	46
Fremdkapitalquote	% 45	61	37	45	62	34	25
Eigenkapitalquote	% 55	39	63	55	38	66	75
Effektivverschuldung	T€ -177,8	-67,1	-158,9	-151,6	-140,3	-188,0	-70
Kurzfristige Liquidität	% 171	69	196	171	131	214	151
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	% 12	98	35	40	116	5	0,9
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	% 7	38	14	22	44	4	0,7
Pro-Kopf-Umsatz	T€ 46	51	48	50	57	51	53
Arbeitsproduktivität	1,3	1,5	1,4	1,4	1,6	1,4	1,3

2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen und Risiken der Gesellschaft sind im Wesentlichen gekoppelt an die geschäftliche Entwicklung der Gesellschafterin. Die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit für die WVH realisierten Dienstleistungen betragen ca. 86 % 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 2017 wurde hier ein Leerstand von 7,71% (Vorjahr 6,06%) 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, wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie deren Besonderheiten 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 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.

Ab 01.01.2018 wurde die Ausweitung der Leistungen im Hausreinigungsbereich umgesetzt. Dies wird die Erhöhung der Personalkosten zur Folge haben, die wiederum im Plan schon berücksichtigt wurden. Diese Leistungssteigerung wird sich in der erhöhten Umsatzzahl wiederspiegeln.

Die geplante Investition für den Hausmeisterstützpunkt auf der Gabelsberger Straße in Heidenau wird Kosten für die Vorbereitung der Umsetzung des Bauvorhabens aufzeigen.

Aufgrund des mittelfristigen Wirtschaftsplans der Gesellschaft ist für die Jahre 2018 und 2019 mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 35,5 TEUR bzw. 41,9 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, 07. Februar 2018

Sonnhild Ruffani Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

AKTIVA				PASSIVA			
	31.12.2017		31.12.2016		31.12	2.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände 1. Entgettlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und				I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00		100.000,00
ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten Geleistete Anzahlungen	28.633,53 8.966,52		3.698,53 6.225,66		300.000,00		200.000,00
, and the second	6.900,52	37.600,05	9.924,19			400.000,00	300.000,00
Sachanlagen Sachanlagen Sachanlagen Sachanlagen							
Bauten auf fremden Grundstücken 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,00 207.844,56		3,00 177.149,56			140.001,00	115.091,00
	_	207.847,56	177.152,56				
B. UMLAUFVERMÖGEN				C. VERBINDLICHKEITEN 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	46.144,63		23.338,39
I. Vorräte		23.979,05	0,00	EUR 46.144,63 (Vj.: EUR 23.338,39) 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.027,83		351.950,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20 200 02		00 070 04	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.200,93 206.899,44		36.870,04 167.869,82	- davon gegenüber Gesellschafter:			
- davon gegen Gesellschafter EUR 201.099,49 (Vj.: EUR 138.336,03)				EUR 15.027,83 (Vj.: EUR 351.950,35) 3. Sonstige Verbindlichkeiten	5.288,02		2.041,73
Sonstige Vermögensgegenstände	1.402,79	247.503,16	1.642,42 206.382,28				
C. II. Kassanhastand Cuthahan hai Kuaditinatitutan		,	,	- davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
C. II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		80.576,08	387.427,19	- davon im Rahmen der sözlalen Sicherheit: EUR 337,60 (Vj.: EUR 434,81)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.955,58	11.535,25			66.460,48	377.330,47
		606.461,48	792.421,47			606.461,48	792.421,47

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

		20)17	2016
		EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse		2.373.646,53	2.457.794,24
2.	Sonstige betriebliche Erträge		562.931,42	408.805,44
			2.936.577,95	2.866.599,68
3.	Materialaufwand			
	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		81.408,28	63.524,17
4.	Personalaufwand	1 150 511 01		1 204 066 42
	a) Löhne und Gehälterb) Soziale Abgaben und Aufwendungen für	1.452.511,84		1.294.966,42
	Altersversorgung und für Unterstützung	280.730,37	1.733.242,21	248.962,87
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-			
	gegenstände des Anlagevermögens und			
	Sachanlagen		87.339,12	64.089,36
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.015.449,40	845.107,33
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	1.050,99
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.290,00	0,00
9.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		16.848,94	351.000,52
10.	Sonstige Steuern		1.896,63	1.732,90
11.	Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags			
	abgeführte Gewinne		14.952,31	349.267,62
12.	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 31.12.2017

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 2017: RSM 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 enthalten.

4.4.6 Lagebericht Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH für das Geschäftsjahr 2017

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.

Um dies auch langfristig zu gewährleisten, wird die HPB das Geschäftsfeld der Bauträgertätigkeit wieder aktivieren.

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 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 11,1 T€ (Vj: 36,3 T€) aus und liegt über dem geplanten Wert von 9,6 T€. Das Ergebnis wurde maßgeblich durch die höheren Umsatzerlöse und die sonstigen betrieblichen Erträge, u. a. aus der Auflösung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen am Objekt von-Stephan-Straße 2, sowie höhere Hausbewirtschaftungsaufwendungen beeinflusst.

Der Cashflow des Unternehmens betrug im Geschäftsjahr 57,3 T€ (Vj: 82,1 T€).

Mit dem Kauf von Grundstücken an der Rudolf-Breitscheid-Str. wurde im Geschäftsjahr 2016 mit der Gesellschafterin ein neuer Darlehensvertrag geschlossen. Im Jahr 2016 wurde ein Darlehen i. H. v. 850 T€ ausgereicht. Im Jahr 2017 wurden weitere 50 T€ abgerufen, so dass die Höhe des Darlehens zum Bilanzstichtag insgesamt 900 T€ beträgt.

Grundlage für die positive Entwicklung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bildete der hohe Vermietungsstand des Objektes von-Stephan-Straße 2 und der Immobilie Dresdner Str. 15. 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:

		2013 IST	2014 IST	2015 IST	2016 IST	2017 IST	2017 PLAN
Investitionsdeckung	%	keine Investition	keine Investition	keine Investition	keine Investition	272	51
Vermögensstruktur	%	93	91	90	53	53	37
Fremdkapitalquote	%	55	49	44	64	63	75
Eigenkapitalquote	%	45	51	56	36	37	25
Effektivverschuldung	T€	685	563	476	394*	354*	374*
Kurzfristige Liquidität	%	103	127	126	636*	875*	1.296*
Eigenkapitalrendite	%	0	11	6	5	1	1
Gesamtkapitalrendite	%	0	6	4	3	1	0

^{*} Die kurzfristige Liquidität beinhaltet ab dem Jahr 2016 Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten i. H. v. insgesamt 993 T€ (Vj: 922 T€). Bei der Effektivverschuldung steht dieser Wert dem für das Vorhaben aufgenommenen Darlehen gegenüber. Insofern sind die Kennzahlen nicht mit den Vorjahren vergleichbar.

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.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hinsichtlich der Räume im Erdgeschoss mit der Technische Dienste Heidenau GmbH wurden für die Neuvermietung an die WVH

Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Mietvertrag mit der WVH-DLG wurde im Jahr 2017 geschlossen.

Das Objekt Dresdner Straße 15 verfügt nach dem Umbau über einen repräsentativen Empfangsbereich auf modernem Stand. Damit wird nach dem Umzug der WVH-DLG in die Büroräume am Markt die Neuvermietung des Erdgeschoss-Bereiches erleichtert.

Im Jahr 2016 wurde der Geschäftszweig der Bauträgertätigkeit wieder aufgenommen. Die Gesellschaft erwarb Grundstücke R.-Breitscheid-Straße an der und an der Güterbahnhofstraße (S172). Bis 31.12.2017 investierte die HPB ca. 945 T€ in das Projekt (Erwerbsund Erwerbsnebenkosten, Planungsund Entwicklungskosten, Fremdkapitalzinsen). Nach weiteren Investitionen in den Folgejahren soll an der R.-Breitscheid-Straße ein moderner Wohnstandort mit Mehrfamilienhäusern sowie Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern entstehen (Planung ist noch nicht abgeschlossen). Die auf einem Grundstück befindlichen Garagen werden zwischenzeitlich vermietet und sollen vor Bebauung abgerissen werden.

Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2018, einer mittelfristigen Planung bis 2021 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2018 ca. 41,0 T€ und 2019 ca. 21,0 T€).

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

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

Heidenau, 12. Februar 2018

Stephan Kretzschmar (Geschäftsführer)

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

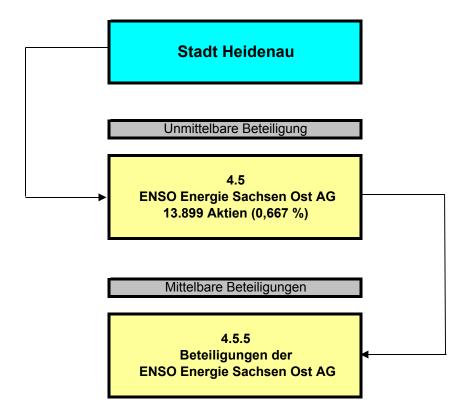
AKTIVA				PASSIVA			
	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2017		31.12.2016
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
II. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital	102.258,38	3	102.258,38
Grundstücke und Bauten einschließlich der							
Bauten auf fremden Grundstücken			1.192.577,43		796.214,65	5	796.214,65
Büro- und Geschäftsausstattung Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		5.375,00 6.093,63			-99.792,92	,	-136.040,12
3. Geleistete Anzantungen und Amagen im Dau		0.093,03	0,00	iii. Veriustvortiag	-99.192,92	•	-130.040,12
B. UMLAUFVERMÖGEN				IV. Jahresüberschuss	11.098,23	;	36.247,20
						809.778,34	798.680,11
I. Vorräte							
1. Unfertige Leistungen	49.043,08 -44.415.72		43.290,60 -42.452.00		0.00		6.783.00
./. Erhaltene Anzahlungen	-44.415,72	4.627,36	- ,	3.	0,00		75.700,00
Grundstücke und grundstücksgleiche		4.027,50	030,00	2. Constige Ruckstellungen	13.700,00	13.700,00	
Rechte ohne Bauten		906.103,98	0,00	C. VERBINDLICHKEITEN			
3. Bauvorbereitungskosten		86.741,89	17.792,28	Erhaltene Anzahlungen	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen		0,00	904.573,98	Verbindlichkeiten aus Vermietung	977,27	1	861,80
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.315,86	6	809,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
Forderungen aus Vermietung Geneties Vermietung	921,24		74,54	,	1.325.132.60		1.351.097.94
Sonstige Vermögensgegenstände	6.469,46	7.390,70	6.207,86 6.282,40		3.424,41	'	5.039.96
		7.550,70	0.202,40	5. Verbindienkeiten gegenaber verbandenen ontentennen	0.424,41	1.355.850.14	1.357.809,42
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.762,49	116.511,84				
,			,				
		2.179.328,48	2.238.972,53			2.179.328,48	2.238.972,53

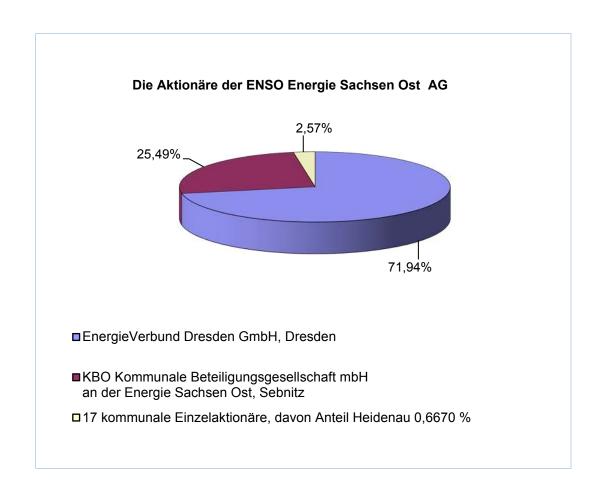
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung der Heidenauer Privatisierungsund Bauträger GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

			22.12
	201	17	2016
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		234.509,33	206.975,99
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		76.232,09	2.931,45
Sonstige betriebliche Erträge		14.694,13	33.943,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	159.639,27		125.038,52
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	63.540,72		0,00
		223.179,99	125.038,52
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		46.253,16	45.823,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		30.475,75	25.699,76
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	33,11
8. Zinsen und ähnliche Aufwenungen	_	13.074,42	5.333,37
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		12.452,23	41.989,20
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	_	1.354,00	5.742,00
11. Jahresüberschuss		11.098,23	36.247,20

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform





4.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG

4.5.1 Angaben zum Unternehmen



Art der Beteiligung: unmittelbare Beteiligung

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

Rechtsform: Aktiengesellschaft

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

Gesellschaftsvertrag

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

Unternehmensgegenstand/Unternehmenszweck

§ 3 der Satzung der ENSO AG: Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist:
- die Betätigung auf dem Gebiet der Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme- und Wasserver- sowie Abwasserentsorgung einschließlich Errichtung der hierzu erforderlichen Anlagen und Werke,
- Vornahme aller Geschäfte die mit der Betätigung auf den Gebieten des Unternehmensgegenstandes zusammenhängen oder der Förderung dieses Unternehmensgegenstandes dienen; hierzu ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen berechtigt, die mittelbar oder unmittelbar diesen Zwecken entsprechen,
- Erbringung von Dienstleistungen aller Art, die vorgenannten Geschäftszwecken unmittelbar oder mittelbar dienen und diese fördern.
- (2) Die Gesellschaft kann zur Förderung des Unternehmensgegenstandes und damit des Gesellschaftszwecks auch andere Unternehmen gründen, erwerben und/oder sich an ihnen beteiligen, diese veräußern sowie Unternehmensverträge abschließen und die Geschäftsführung in anderen Unternehmen übernehmen.

Eigenkapital

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

Anteile an der ENSO AG	zum 31.12	2.2017	zum 31.12.2016		
	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 (bis 31.12.2017)

Dipl.-Kauffrau Ursula Gefrerer Radebeul

Dr. Frank Brinkmann Diplom-Betriebswirt, Dortmund (ab 01.01.2018)

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

Frühere Mitglieder des Vorstandes erhielten TEUR 385. Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes von TEUR 6.960.

Aufsichtsrat

Vertreter der Anteilseigner

Dirk Hilbert Aufsichtsratsvorsitzender,

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Dresden, Dresden (ab

10.04.2017)

Hartmut Vorjohann Aufsichtsratsvorsitzender,

Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Liegenschaften

der Landeshauptstadt Dresden, Dresden (bis 10.04.2017)

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 Dipl.-Verwaltungswirt (FH),

Bürgermeister der Gemeinde Kreischa, Kreischa

Vertreter der Arbeitnehmer

Torsten Berndt 1. Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden, Stellvertreter des

Betriebsratsvorsitzenden ENSO Energie Sachsen Ost AG, Pirna

Birgit Freund Hauptsachbearbeiterin ENSO Energie Sachsen Ost AG, Radebeul

Michael Großmann Sachbearbeiter Netze ENSO NETZ GmbH, Laußnitz/Höckendorf

Alexander Schwolow Dipl. Wirtschafts-Informatiker ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Frank Wünsche Betriebsrat ENSO Energie Sachsen Ost AG, Schmölln-Putzkau

Frank Ziller Betriebsratsvorsitzender ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen TEUR 77.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

420 (Vj.: 420) davon 406 (Vj.: 396) Hauptverwaltung

14 (Vj.: 24) Regionalbereiche

Name des bestellten Abschlussprüfers

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Klingelhöferstraße 18, 10785 Berlin

4.5.2 Finanzbeziehungen zwischen der Stadt Heidenau und dem Unternehmen

Summe aller Gewinnabführungen an den Haushalt der Stadt

Im Jahr 2017 erfolgte eine Ausschüttung der ENSO Energie Sachsen Ost AG aus dem Jahresüberschuss 2016 in Höhe von insgesamt 54.222.265,36 EUR.

		Ausschüttung	EUR	EUR
		-	brutto	netto
		je Aktie	26,41	22,23
Stadt Heidenau	Anzahl Aktien	13.899	367.072,59	308.983,35

Summe aller Verlustabdeckungen und sonstigen Zuschüsse aus dem Haushalt der Stadt Summe aller gewährten sonstigen Vergünstigungen Summe aller von der Stadt übernommenen Bürgschaften und sonstigen Gewährleistungen

insgesamt keine

4.5.3 ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	31.12	2017	31.12.2016					31.1	2.2017	31.12.	2016
	EUR	EUR	TEUR	TEUR				EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen	Lon	Lon	ILOR	A.	Eic	genkapital		Lon	LOIL	ILOR	TEOR
						•					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I.	Gezeichnetes Kapital			105.221.170,00		105.221
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Cabutanabhta und äbgliche Reabta und Weste						Manitalnii aldana			07.050.704.00		67.054
Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.538.493,12		8.661		ш.	Kapitalrücklage			67.353.721,60		67.354
Geleistete Anzahlungen	385.782,82	12.924.275,94	1.031	9.692	III.	Gewinnrücklagen					
2. Goldistote / Wzarnangeri	000.702,02	12.024.270,04	1.001	0.002		1.	Gesetzliche Rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DM	B 88.464.962.50		88.465	
II. Sachanlagen						2.	Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	2.147.624,89		2.168	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und						3.	Andere Gewinnrücklagen	27.651.016,21	118.263.603,60	27.630	118.263
Bauten einschließlich der Bauten auf fremden											
Grundstücken	86.740.708,07		55.962		IV.	Bilanzgewinn			65.154.703,64		61.246
Technische Anlagen und Maschinen	545.948.860,39		531.717						355.993.198,84		352.084
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-				_	_						
ausstattung	19.753.472,09	054 070 050 04	17.786	В.		nderposten für Investitionszuwendung	gen				
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.935.018,69	654.378.059,24	3.517	608.982		m Anlagevermögen estitionszuschüsse			6.970.763,30		5.744
III. Finanzanlagen					IIIV	estitionszuschusse		 	0.970.763,30		5.744
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.615.569.12		26.616	C.	Ba	ukostenzuschüsse			68.717.040,03		69.525
Beteiligungen	617.753,34		429	<u> </u>							00.020
Wertpapiere des Anlagevermögens	111.060.873,52	138.294.195,98	111.061	138.106 D.	So	nderposten für kostenlos zugeteilte Er	missionsrechte		47.411,46		0
		805.596.531,16		756.780							
				E.		ckstellungen					
B. Umlaufvermögen					1.	3					
					_	ähnliche Verpflichtungen			15.094.444,39		14.780
I. Vorräte	440 445 04		000		2.	Steuerrückstellungen			15.011.281,28		8.250
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe Unfertige Leistungen	419.415,61 455.801,32		630 409		3.	Sonstige Rückstellungen			95.515.587,08 125.621.312,75		89.223 112.253
Fertige Leistungen	5.514.084,93		0						123.021.312,73		112.233
4. Waren	51.242,83	6.440.544.69	54	1.093 F.	Ve	rbindlichkeiten					
	01.212,00	0.1.10.0.1,00	٠.		1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditins	stituten		102.592.812,50		102.500
II. Forderungen und sonstige Vermögens-					2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellung			295.102,43		287
gegenstände					3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen un	d Leistungen		50.672.158,98		70.880
 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 	88.352.418,47		74.169		4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbund	lenen				
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.570.734,45		24.752			Unternehmen			197.899.734,69		136.479
Forderungen gegen Unternehmen, mit					5.	Verbindlichkeiten gegenüber Unterne					
denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	61.307,97	407 547 050 54	46	100.010	•	mit denen ein Beteiligungsverhältnis b	pesteht		306.564,69		237
Sonstige Vermögensgegenstände	9.562.791,62	107.547.252,51	1.845	100.812	6.	Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern			18.546.931,11		21.168
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kredit-						EUR 17.699.557,39 (i. Vj. TEUR 20	724)				
instituten		4.156.628,26		8.940		EON 17.039.337,39 (I. VJ. 1EON 20	.724) -		370.313.304,40		331.551
		118.144.425,46		110.845							
C. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung		2.147.624,89		2.169							
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.774.449,27 927.663.030,78		1.363 871.157					927.663.030,78		871.157
		921.003.030,78		0/1.75/				 -	921.003.030,78		0/1.15/

Passiva

4.5.4 ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

		201	7	2016
		EUR	EUR	TEUR
1.	Umsatzerlöse	1.067.555.222,35		1.051.751
	abzüglich			
	Stromsteuer	58.242.200,00		58.362
	Energiesteuer	20.742.000,00		20.931
			988.571.022,35	972.458
2.	Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands			
	an fertigen und unfertigen Leistungen		5.561.208,97	924
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		278.106,68	345
4.	Sonstige betriebliche Erträge		33.960.952,27	26.631
5.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	569.562.154,65		572.097
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	255.241.793,82	824.803.948,47	233.740
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	26.241.290,69		23.462
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für	5.555.009,60	31.796.300,29	4.449
	Altersversorgung und für Unterstützung			
	– davon für Altersversorgung EUR 1.125.254,60			
	(i. Vj. TEUR 341) –			
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
	des Anlagevermögens und Sachanlagen		46.369.597,93	43.356
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		30.005.068,51	31.016
9.	Erträge aus Beteiligungen		352.700,00	310
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des			
	Finanzanlagevermögens		192.305,83	1.601
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		147.501,40	192
	- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 51.347,12			
	(i. Vj. TEUR 62) –			
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.686.230,51	2.860
	– davon an verbundene Unternehmen EUR 369.203,12			
	(i. Vj. TEUR 210) –			
	- davon aus der Abzinsung EUR 998.745,27			
	(i. Vj. TEUR 1.153) –			
13.	Aufwendungen aus Verlustübernahme		5.558.290,27	9.575
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		28.151.473,89	25.412
	Ergebnis nach Steuern		59.692.887,63	54.646
_	Sonstige Steuern		1.561.463,08	414
	Jahresüberschuss		58.131.424,55	54.232
	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		7.023.279.09	7.014
_	Bilanzgewinn		65.154.703,64	61.246

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 2017: 0 EUR ¹⁾

- desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH, Dresden Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 7.038 TEUR Jahresüberschuss 2017: 711 TEUR
- GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH, Dresden Kapitalanteil: 100 % Eigenkapital der Gesellschaft: 791 TEUR ²⁾
 Jahresüberschuss 2017: 5 TEUR ²⁾
- DRECOUNT GmbH, Dresden
 Kapitalanteil: 50 % Eigenkapital der Gesellschaft: 4.086 TEUR ³⁾
 Jahresüberschuss 2017: 287 TEUR ³⁾
- systematics NETWORK SERVICES GmbH, Dresden
 Kapitalanteil: 50 % Eigenkapital der Gesellschaft: 1.839 TEUR
 Jahresüberschuss 2017: 707 TEUR
- Biomethan Zittau GmbH, Zittau
 Kapitalanteil: 50 % Eigenkapital der Gesellschaft: 2.472 TEUR ²⁾
 Jahresüberschuss 2017: 163 TEUR ²⁾
- Technische Dienste Altenberg GmbH, Altenberg
 Kapitalanteil: 49 % Eigenkapital der Gesellschaft: 828 TEUR 4)
 Jahresüberschuss 2017: 50 TEUR 4)
- Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH, Cunewalde Kapitalanteil: 40 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 381 TEUR 2) Jahresüberschuss 2017: 70 TEUR 2)
- Info-Kabel GmbH Betreiber von Rundfunk-Kabelanlagen, Bischofswerda Kapitalanteil: 25 % Eigenkapital der Gesellschaft: 1.150 TEUR ⁵⁾
 Jahresüberschuss 2017: 60 TEUR ⁵⁾
- Aufgrund des Bestehens eines Gewinnabführungsvertrages ist das Jahresergebnis Null
- Jahresabschluss 2017 liegt noch nicht vor Eigenkapital und Ergebnis 2016
- vorläufige Zahlen
- 4) Geschäftsjahr 1. Juni 2016 bis 31. Mai 2017
- Jahresabschuss 2017 liegt noch nicht vor Eigenkapital und Ergebnis 2016, dringliche Wirkung des Anteilserwerbes zum 1. Januar 2018