

Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2018

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 Gewerbetreibende 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 2018 danken.

Heidenau, im Oktober 2019

Jürgen Opitz
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	II-III
Abkürzungsverzeichnis	IV
Formelverzeichnis	V
1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen und Zweckverbände gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 3 SächsGemO	1
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick	9
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau	9
2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden	10
2.3 Einführung Doppik - Finanzanlagevermögen der Stadt	11
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden	12
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (GmbH)	13
4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	13
4.1.1 Beteiligungsübersicht	14
4.1.2 Finanzbeziehungen	14
4.1.3 Organe	15
4.1.4 Sonstige Angaben	15
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	15
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	16
4.1.7 Lagebericht	17
4.1.8 Bilanz	25
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	26
4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH	27
4.2.1 Beteiligungsübersicht	27
4.2.2 Finanzbeziehungen	27
4.2.3 Organe	27
4.2.4 Sonstige Angaben	28
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	28
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	28
4.2.7 Lagebericht	29
4.2.8 Bilanz	33
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	34

	<u>Seite</u>
4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	35
4.3.1 Beteiligungsübersicht	35
4.3.2 Finanzbeziehungen	35
4.3.3 Organe	35
4.3.4 Sonstige Angaben	36
4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	36
4.3.6 Lagebericht	37
4.3.7 Bilanz	41
4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung	42
4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	43
4.4.1 Beteiligungsübersicht	43
4.4.2 Finanzbeziehungen	43
4.4.3 Organe	43
4.4.4 Sonstige Angaben	44
4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	44
4.4.6 Lagebericht	45
4.4.7 Bilanz	48
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung	49
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (AG)	50
4.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG	51
4.5.1 Angaben zum Unternehmen	51
4.5.2 Finanzbeziehungen	53
4.5.3 Bilanz	54
4.5.4 Gewinn- und Verlustrechnung	55
4.5.5 Beteiligungen der ENSO Energie Sachsen Ost AG	56

Anlagen (Zuarbeiten der Zweckverbände und Beteiligungsberichte)

1. Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz
2. Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut, Dresden
3. Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen, Leipzig
4. Zweckverband IndustriePark Oberelbe, Pirna

Abkürzungsverzeichnis

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

Formelverzeichnis

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

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

Mitgliedschaften in Zweckverbänden

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2018 Mitglied in vier Zweckverbänden:

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

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.

Gründung Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“

Der Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ ist mit der Bekanntmachung der Verbandsatzung und der Genehmigung der Verbandssatzung durch die Rechtsaufsichtsbehörde mit Wirkung vom 04.05.2018 wirksam gegründet worden. Die Stadt Heidenau ist am Zweckverband mit 20% beteiligt; die Stimmrechte in der Verbandsversammlung betragen 25%.

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. 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).

Die zur Stabilisierung des Zweckverbandes ergriffenen Maßnahmen haben gegriffen und der Zweckverband kann seit 2017 wieder einen positiven Betrag des Eigenkapitals ausweisen.

Beteiligungen an Unternehmen in privater Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2018 unmittelbar an der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (**WVH**) sowie mittelbar an der Technische Dienste Heidenau GmbH (**TDH**), der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (**DLG**) und der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (**HPB**) beteiligt.

Die Stadt Heidenau ist dabei alleiniger Gesellschafter der WVH.

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

Aktiengesellschaft (AG)

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

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

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

Geschäftsentwicklung der WVH-Unternehmen im Jahr 2018

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 2018 erweitern. Die Umsätze wurden in den Bereichen Hausmeister, Grundstücksverwaltung, technische Betreuung sowie Geschäftsbesorgung und Buchführung erzielt. Durch die Umsetzung der geplanten Erweiterung der Leistungen im Hausreinigungsbereich ist eine deutliche Umsatzsteigerung zu verzeichnen.

Die Gesellschaft entwickelt sich sowohl ertrags- als auch liquiditätsseitig stabil. Die Liquiditäts- und Ertragslage stellt sich gegenüber dem Vorjahr stark verbessert dar.

Das Jahresergebnis in Höhe von 261,6 TEUR (2017: 15,0 TEUR) wurde vor allem durch Umsatzerlöse mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH erreicht. Die Personalkosten erhöhten sich auf 1.972,8 TEUR (2017: 1.733,2 TEUR).

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

In 2018 wurde eine Erhöhung der Kapitalrücklage um 425 TEUR auf 725 TEUR durchgeführt.

Für die Jahre 2019 bis 2022 ist mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung an die WVH zu rechnen. Die Investition für den Hausmeisterstützpunkt auf der Gabelsberger Straße in Heidenau wird in 2019 abgeschlossen.

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.

Im Rahmen des Unternehmenskonzeptes des Unternehmensverbundes der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) soll sich die Gesellschaft weiter als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln.

Um dies auch langfristig zu gewährleisten, hat die HPB das Geschäftsfeld der Bauträgertätigkeit seit dem Jahr 2016 wieder aktiviert.

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

Die WVH beabsichtigt, am Markt ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten und einen Teil der Gewerberäume an die HPB mit dem Ziel der Vermietung zu veräußern. Hierfür wurde ein neuer Darlehensvertrag zwischen der HPB und der Ostsächsischen Sparkasse i. H. v. 5.000 TEUR geschlossen. Eine Inanspruchnahme erfolgte aufgrund der zeitlichen Verzögerung des Projektes bisher noch nicht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB weist im Jahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 59,6 TEUR (Vj: 11,1 TEUR) aus.

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 2019, einer mittelfristigen Planung bis 2022 eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2019 ca. 175,9 TEUR und 2020 ca. 185,5 TEUR).

Technische Dienste Heidenau GmbH

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

Die TDH GmbH ist ein etabliertes Unternehmen am Wärmemarkt in Heidenau. Technisch nach den modernsten Gesichtspunkten ausgestattet und mit energetischem Know-how versehen, wird die Stellung des Unternehmens als Dienstleister stetig ausgebaut. Dies ermöglicht auch die Übernahme und Betreuung von Fremdanlagen, sowie die Erschließung neuer Geschäftsfelder. Der gegenwärtige Umbruch im Bereich Energie bietet dabei viele Chancen.

Die TDH erzeugt, verteilt und übergibt Fernwärme an kommunale, genossenschaftliche, private und gewerbliche Abnehmer. Service rund um die Uhr, rationeller Energieeinsatz und Optimierung der Abnahme beim Kunden gehören dabei zum Leitbild des Unternehmens. 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. Trotzdem konnten die prognostizierten Vertriebsdaten auf Grund der über den Jahresverlauf zu warmen Witterungssituation nicht erreicht werden.

Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 3.828,6 TEUR (Vorjahr 3.687,8 TEUR). Das Jahresergebnis 2018 liegt bei 436,7 TEUR (Vorjahr 298,8 TEUR) und damit deutlich über dem geplanten Ergebnis von 136,0 TEUR.

Investitionen erfolgten vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes und der Erweiterung der Hausanschlüsse. Der Finanzmittelbestand der TDH erhöhte sich im Berichtsjahr durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen und den Zahlungseingang von Fördermitteln auf 2.212 TEUR (Vorjahr 790 TEUR). Dabei wurden Bankdarlehen in Höhe von 3.500 TEUR abgerufen und Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.655 TEUR getilgt.

Im Jahr 2018 hat die TDH den Bau der Fernwärmetrasse Heidenau-Süd weitestgehend umgesetzt.

Die Fernwärmeerzeugung obliegt nun nach Verpachtung der Heizhäuser Waldstr. und Beethovenstr. ausschließlich – außer weniger Contracting-Verträgen – der STEAG New Energies GmbH. Teilweise wurde die bestehenden Anlagen hinsichtlich der Regelung überarbeitet, wodurch die Versorgungssicherheit entscheidend verbessert wurde. Nur im Bedarfs- oder Havariefall werden die Gasheizkessel als Spitzenlastanlage automatisch in Betrieb genommen.

Der Primärenergiefaktor für die seitens der Gesellschaft vertriebenen Fernwärme beträgt im gesamten Stadtgebiet 0,00. Zusätzlich erfüllt die Fernwärme die Anforderungen bei Anwendung des Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG). Die im Erzeugungsprozess abgegebenen CO₂-Emmision liegt weit unter den Werten anderer Wärmeerzeugungstechnologien auf Grundlage karbonisierter Brennstoffe.

Auf Grund vorgenannter Punkte war auch im Jahr 2018 eine verstärkte Nachfrage zur Fernwärmeversorgung in Heidenau zu verzeichnen. Zukünftige Herausforderung für die Wirtschaftlichkeit der angestrebten Versorgungsverträge wird weiterhin die zu erbringende Kostenneutralität bei Anschlüssen in Bestandsobjekten sein.

Zur langfristigen Sicherstellung der Fernwärmeabnahmen wurden mit den großen Fernwärmekunden überarbeitete FW-Lieferverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2022 ist für die Jahre 2019 und 2020 bei Umsatzerlösen von 3.997,1 TEUR bzw. 4.078,4 TEUR und Materialaufwendungen von 2.374,8 TEUR bzw. 2.425,2 TEUR mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 258,9 TEUR bzw. 229,0 TEUR zu rechnen.

WVH Wohnungsbau-und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das vom Aufsichtsrat im Jahr 2018 bestätigte Unternehmenskonzept für die Jahre 2019 – 2029.

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 7,5 % auf 3,1 % (Daten aus dem Prüfbericht 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.

In den Objekten Waldstraße 41-45 und 47-51 sowie am Objekt Siegfried-Rädel-Straße 18-22a wurden 66 Balkone fertiggestellt. Zudem wurden Balkonanbauten an den Gebäuden Lessingstraße 12/14 und 16/18 sowie Bahnhofstraße 16/18 und 20/22 begonnen und sollen am Anfang des Jahres 2019 fertiggestellt werden. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die

langfristige Vermietung gesichert ist. Zudem wurden vier Personenaufzüge in den Häusern Beethovenstraße 36-42 fertiggestellt.

Zum Ende des Jahres 2018 (Vorjahr) wurden von der Gesellschaft bewirtschaftet:

2.256	(2.256)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
26	(26)	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 80.123 TEUR (Vorjahr 77.973 TEUR) ergibt sich hauptsächlich aus der Aktivierung von Sanierungsmaßnahmen bei Grundstücken mit Wohnbauten (76.025 TEUR, Vorjahr 75.243 TEUR) infolge der Aufzugseinbauten im Objekt Beethovenstraße 36-42 und der Fertigstellung der Balkonanlagen in den Objekten Waldstraße 41-51 und Siegfried-Rädel-Straße 18-22a. Anlagen im Bau erhöhten sich aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Balkonbauten in den Objekten Lessingstraße 12 - 18 und Bahnhofstraße 16-22 auf 1.391 TEUR (Vorjahr 1.237 TEUR). Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.145 TEUR (Vorjahr 2.098 TEUR). Durch eine Vortragskorrektur der Abschreibungen in Höhe von 85 TEUR verringern sich die Gesamtabschreibungen im Geschäftsjahr auf 2.060 TEUR. Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt nunmehr 86.959 TEUR (Vorjahr 86.065 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH von der Stadt übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2018 noch 597,0 TEUR (Vorjahr 2016: 672,9 TEUR).

Die Eigenkapitalquote beträgt bei Betrachtung der WVH als Einzelunternehmen 48,2 % (Vorjahr 2017: 48,0 %).

Ertragslage

Die Mieteinnahmen (7.792 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.620 TEUR) an. Das resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, der Erhöhung der Vermietungsquote und höheren Neuvertragsmieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 67,2 % (Vorjahr 66,1 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.017 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 2.868 TEUR bei 2.145 TEUR planmäßigen Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde im Unternehmensverbund insgesamt ein Überschuss von 1.513 TEUR (Vorjahr 2017: 1.176 TEUR) erwirtschaftet. In den Tochtergesellschaften verblieben von den erwirtschafteten Jahresergebnissen 496 TEUR (436 TEUR bei TDH, 60 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. Im Jahr 2018 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 350 TEUR.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der WVH in Höhe von 11,313 Mio. EUR (Vorjahr 2017: 11,101 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen und sonstigen Leistungen der TDH haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (3,828 Mio. EUR zu 3,688 EUR im Vorjahr).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 2,967 Mio. EUR haben sich im Vergleich mit den Werten im Vorjahr deutlich erhöht (2017: 2,374 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2018 mit 5,29 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum kaum erhöht (2017: 5,28 EUR je m²).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.339 TEUR (Vorjahr 2017: 1,766 Mio. EUR) aufgewendet.

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

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

Im Wirtschaftsjahr 2019 wird der Einbau von Personenaufzügen im Objekt Beethovenstraße 44-52 realisiert. Zudem erfolgte der Balkonanbau in den Grundstücken Pestalozzistraße 14-18 und Dresdner Straße 40-46 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 Höhe der liquiden Mittel der WVH zum Jahresende in Höhe von 3.896 TEUR (Vorjahr 3.962 TEUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert.

Die Zinsaufwendungen aller Unternehmen lagen mit insgesamt 1,058 Mio. (Vorjahr 2017: 1,194 Mio. EUR) etwas niedriger als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 73 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter incl. Geschäftsführung im Unternehmensverbund (DLG: 62 und TDH: 11) beschäftigt (Vorjahr 2017: DLG: 59 und TDH: 11).

Der Personalaufwand in allen Unternehmen lag im Berichtsjahr bei 2,498 Mio. EUR (Vorjahr 2017: 2,216 Mio. EUR).

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2020

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 2020 bis 2023 mindestens so hoch sein, dass eine Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Heidenau in Höhe von bis zu 300 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

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 und es wurde nachfolgend in den Gremien der Gesellschafterin zur Kenntnis gegeben.

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 hatte im September 2018 den Wirtschaftsplan 2019 mit der Prognose für die Unternehmen bis zum Jahr 2022 beschlossen. Diese Pläne wurden zwischenzeitlich an die aktuelle Entwicklung angepasst und fortgeschrieben. Die Wirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2020 werden in den Gremien der Unternehmens und der Gesellschafterin im Dezember 2019 behandelt.

Für die Zukunft wird für Heidenau 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.

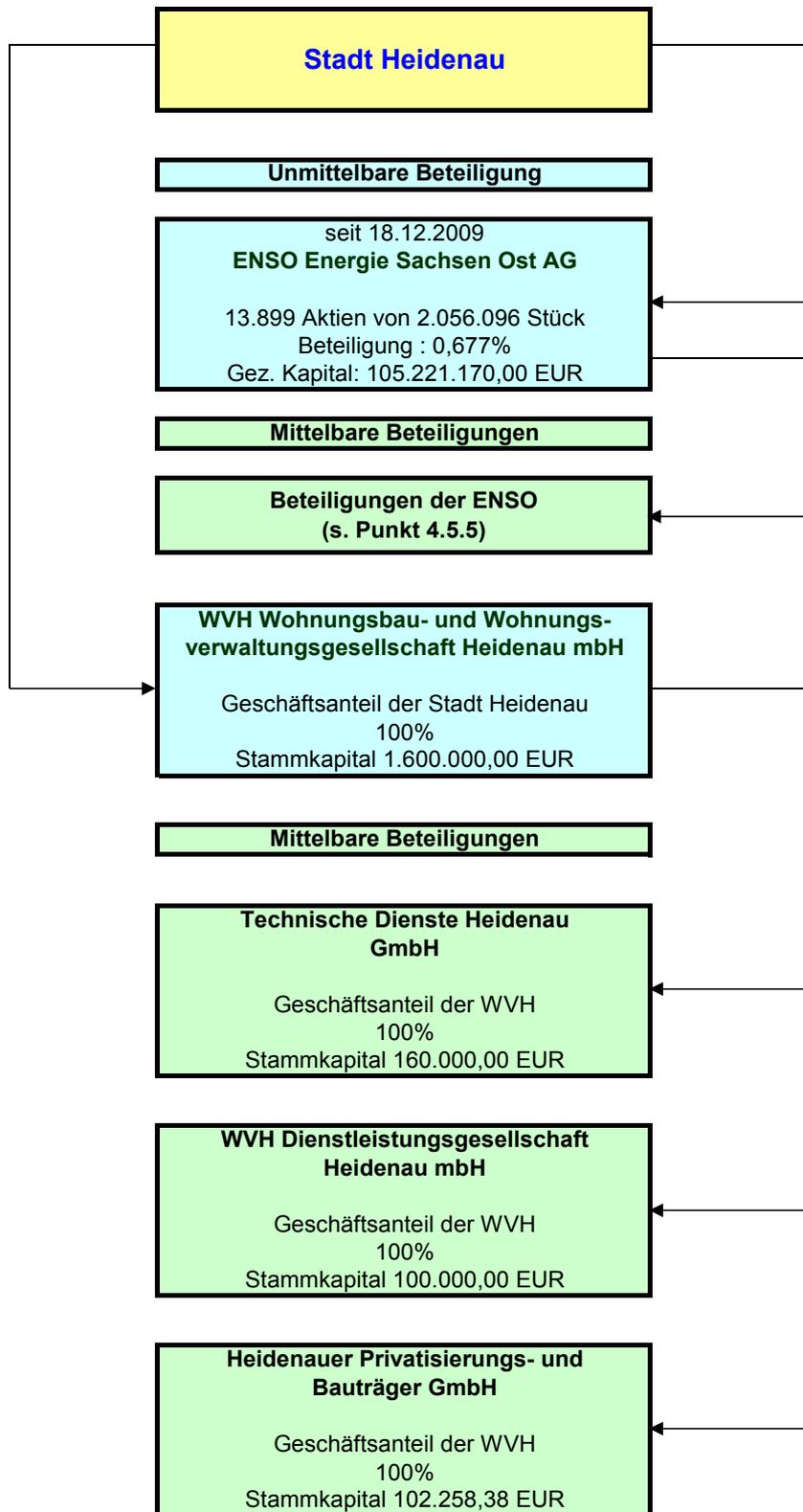
Wesentliches Ziel der Aufgabenstellung zur stetigen Überarbeitung der langfristigen Unternehmensplanung der städtischen Beteiligungen ist neben der Erhaltung und dem Wachstum des Kapitals auch die dauerhafte und möglichst stabile Erwirtschaftung von Erträgen, die an die Gesellschafterin Stadt Heidenau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

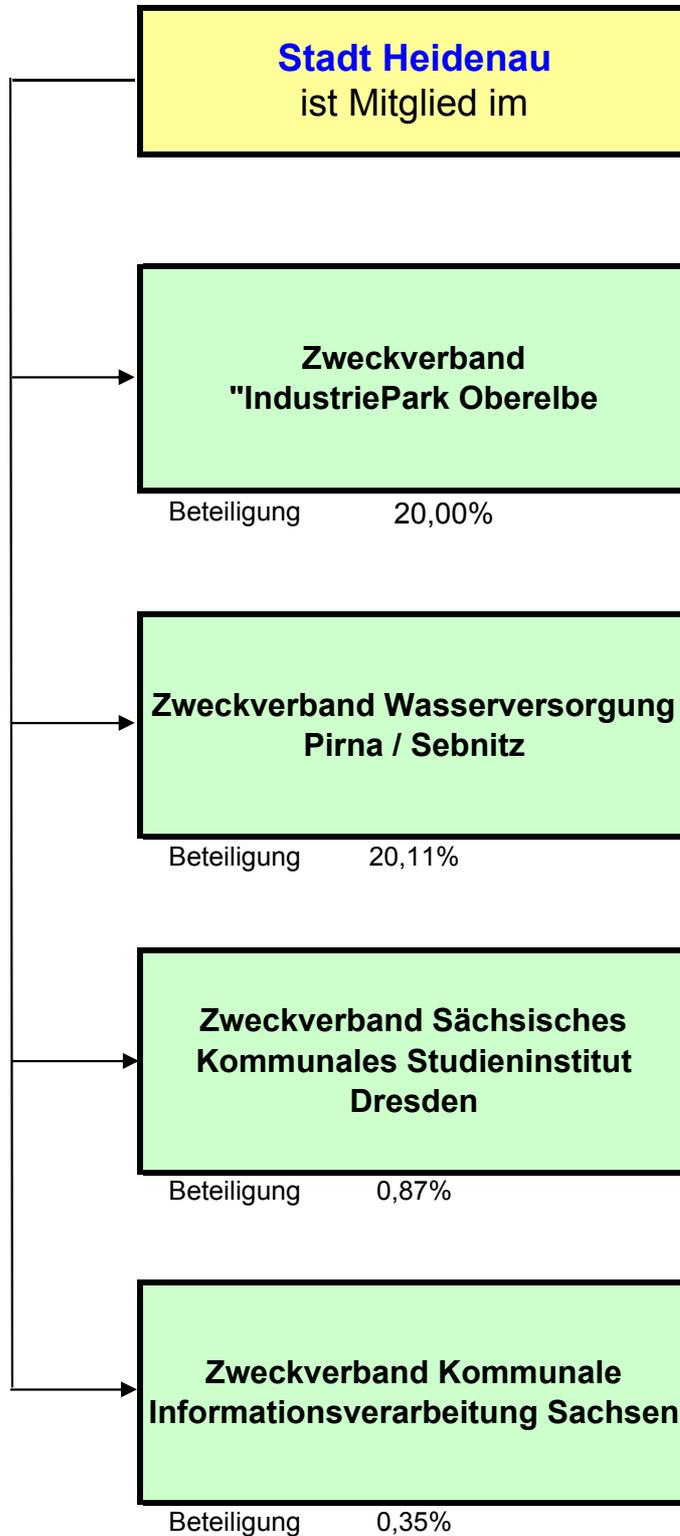
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick

2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2018



**2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der
Stadt Heidenau in Zweckverbänden**
Stand: 31.12.2018



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.

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethode ergab sich im Jahr 2018 in der Bilanz der Stadt Heidenau für die Beteiligungen insgesamt ein

Zuwachs in Höhe von EUR:

855.889,23

Dieser Zuwachs ist als Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen ergebniswirksam.

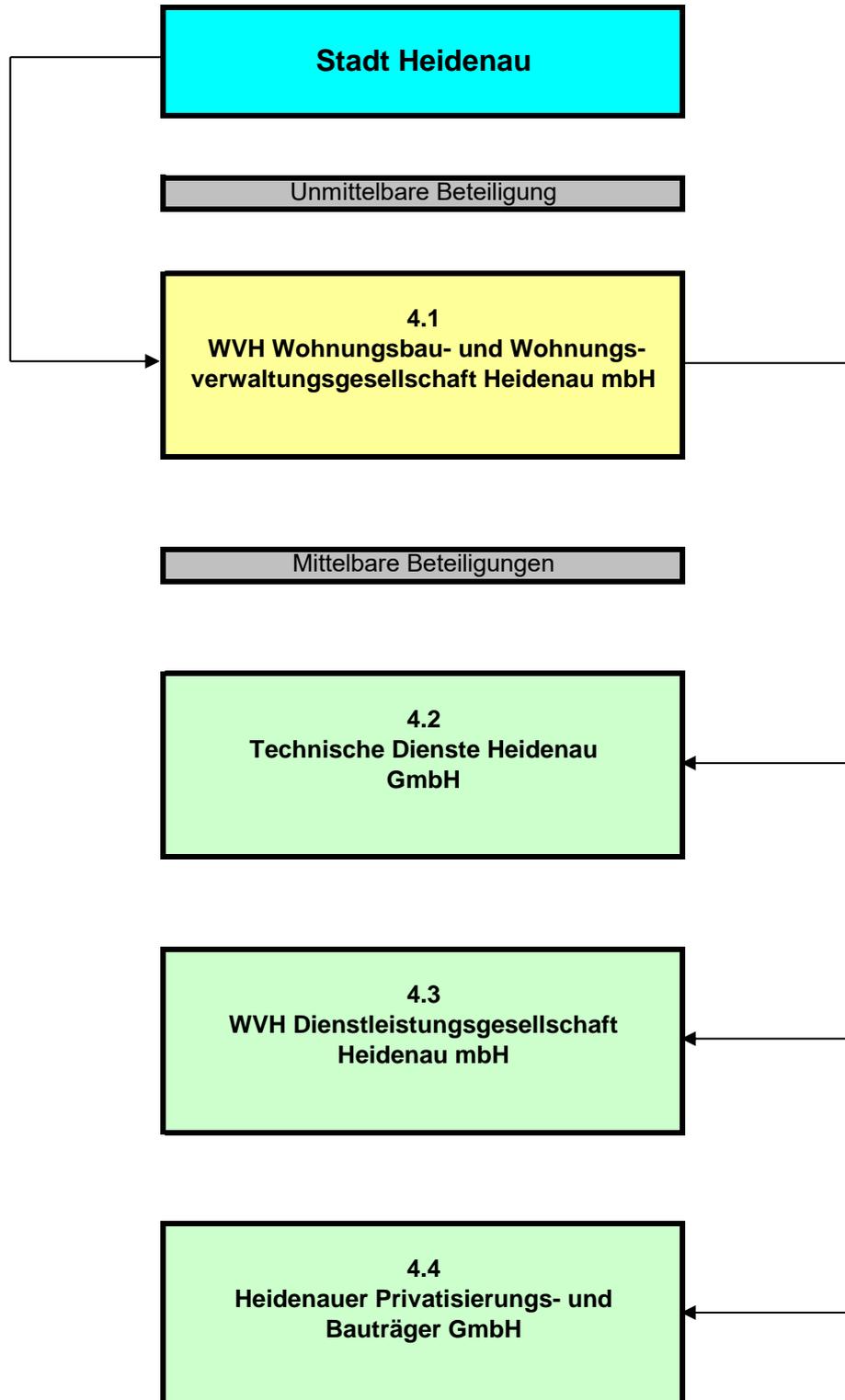
Lfd. Nr.	Bezeichnung		Anteil	EUR	EUR Saldo zum Vorjahr
	<u>Verbundene Unternehmen (Eigengesellschaft)</u>				
1	WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	31.12.2009	100,00%	33.425.492,36	
		31.12.2016	100,00%	40.430.721,69	
		31.12.2017	100,00%	41.046.276,58	
		31.12.2018	100,00%	41.713.217,40	666.940,82
	<u>Beteiligungen</u>				
2	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	
		31.12.2018	0,6770%	2.647.887,86	252.432,59
	<u>Sondervermögen</u>				
3	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	31.12.2009	21,1213%	5.301.935,49	
		31.12.2016	20,1493%	5.354.799,10	
		31.12.2017	20,1081%	5.353.923,19	
		31.12.2018	20,1081%	5.224.428,45	-129.494,74
4	Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	31.12.2009	2,2222%	1,00	
		31.12.2016	0,8717%	2.113,43	
		31.12.2017	0,9280%	2.850,36	
		31.12.2018	0,8711%	3.059,51	209,15
5	Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)	31.12.2013	0,2303%	1,00	
		31.12.2017	0,3590%	1,00	
		31.12.2018	0,3450%	5.060,02	5.059,02
6	Zweckverband IndustriePrak Oberelbe	31.12.2018	20,0000%	60.742,39	60.742,39
	Summe	31.12.2009		40.984.459,38	
		31.12.2017		48.798.506,40	
		31.12.2018		49.654.395,63	855.889,23

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

Beträge in TEUR

Name der Gesellschaft, des Zweckverbandes	Gewinnabführung an Haushalt			Verlustabdeckung u. sonst. Zuschüsse aus Haushalt			Bürgschaften u. sonst. Gewährleistungen der Stadt			Umlage		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsge- sellschaft mbH	350,0	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	597,0	672,9	745,4	0,0	0,0	0,0
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ENSO Energie Sachsen Ost AG	287,8	309,0	307,3	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	0,0	5,7	11,4
Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	1,9	2,1
Zweckverband "IndustriePark Oberelbe"	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	108,9	0,0	0,0

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2018

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 06.06.2019
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 Darlehen
- 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	350.000,00
Leistungen der Stadt Heidenau an die WVH	
Verlustabdeckung	0,0
Sonstige Zuschüsse*	0,0
Übernommene Bürgschaften / sonstige Gewährleistungen	0,0
Sonstige Vergünstigungen	0,0

*z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.1.3 Organe

Geschäftsführerin: Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani

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

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

4.1.4 Sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2018: Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl der Mitarbeiter: keine

4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote, Eigenkapitalreichweite mit/ohne Verlustausgleich)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.1.7) enthalten.

4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

(aus der Übersicht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss)

		2018	2017	2016	2015	2014
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.295	2.291	2.293	2.292	2.282
Gewerbeeinheiten	Anzahl	26	26	28	25	24
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/qm	5,29	5,18	5,15	5,07	4,99
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/qm	1,48	1,12	1,07	0,93	0,90
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	11.236	11.102	10.929	10.584	10.436
Verkaufstätigkeit	TEUR	0	0	58	78	0
Jahresergebnis	TEUR	1.017	866	1.057	1.053	1.421
Bilanzsumme	TEUR	86.959	86.065	83.621	81.439	82.261
Eigenkapitalquote	%	48,0	47,7	48,6	49,0	47,5

4.1.7 Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH Heidenau zum Jahresabschluss 2018

Geschäftsentwicklung 2018

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das durch den Aufsichtsrat der WVH bestätigte Unternehmenskonzept vom 31.07.2018. Darin werden die Unternehmensziele unter den Rahmenbedingungen steigender Bevölkerungszahlen und Wohnraumbedarfe beschrieben.

Aktuelle Geschäftsentwicklung:

Die Entwicklung der Wohnungsleerstände und damit der Erzielung von Mieteinnahmen war in den vergangenen Jahren ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Ergebnisse des Unternehmens. Die Wohnungsbestände sind nach Wohneinheiten (WE) wie folgt gegliedert:

Wohngebiet	Wohnungsbestand	davon Leerstand	
	WE	WE	%
Heidenau Mügeln (WBS70)	547	22	4,02
Sonnenhof	64	2	3,13
Heidenau Süd	443	11	2,48
Teil- und Vollsaniert	894	29	3,24
Waldstraße	161	4	2,48
Elbblick	62	2	3,23
Neubau	13	0	0,00
Gesamt	2.184	70	3,21

Zum Kernbestand gehören außerdem 26 Gewerbeeinheiten (GE) mit 15,38 % Leerstand (4 GE).

Die unsanierten Objekte umfassten am 31.12.2018 ein Objekt mit drei Wohneinheiten, die leer stehen und im Rahmen einer Projektentwicklung abgerissen werden sollen und ein Objekt, mit 108 Wohneinheiten von denen 71 (65,74%) leer stehen. Dieses Objekt soll in den Geschäftsjahren 2019 - 2021 umfassend saniert und zu einer Seniorenwohnanlage (Sonnenhof II) umgebaut werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2018 (Vorjahr):

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

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Wohnungsmarkt 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 Reduzierung der Leerstandsquoten in den bewirtschafteten Beständen.

Die Grundstücke wurden entsprechend ihrer fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die neuesten verfügbaren Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2016) liegen bei einzelnen Grundstücken unter den Buchwerten. Aufgrund der hohen Nachfrage am Immobilienmarkt sind die Grundstückspreise seit diesem Zeitpunkt gestiegen. Auch in den auf den Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahren wird aufgrund der Verhältnisse am Immobilienmarkt mit steigenden Grundstückspreisen gerechnet. Das Unternehmen geht davon aus, dass der für die Bewertung beizulegende Wert von den Buchwerten nicht überschritten wird. Es liegt keine nicht nur vorübergehende Wertminderung vor, sodass außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstückswerte nicht erforderlich waren.

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.

In den Objekten Waldstraße 41-45 und 47-51 sowie am Objekt Siegfried-Rädel-Straße 18-22a wurden 66 Balkone fertiggestellt. Zudem wurden Balkonanbauten an den Gebäuden Lessingstraße 12/14 und 16/18 sowie Bahnhofstraße 16/18 und 20/22 begonnen und sollen am Anfang des Jahres 2019 fertiggestellt werden. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist. Zudem wurden vier Personenaufzüge in den Häusern Beethovenstraße 36-42 fertiggestellt.

Aufgrund der stark gesunkenen Wohnungsleerstände konzentrieren sich die Bemühungen auf die Beschleunigung von Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Wohnungen. Daneben werden die Vermietungsbemühungen für eine noch schnellere Wiedervermietung intensiviert.

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 2018 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,29 EUR/m² (Vorjahr 5,18 EUR/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,46 EUR/m² (Vorjahr 4,27 EUR/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,43 EUR/m² (Vorjahr 5,33 EUR/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,61 EUR/m² (Vorjahr 5,58 EUR/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,48 EUR/m² (Vorjahr 7,61 EUR/m²). Der Rückgang der Durchschnittsmiete ist vor allem auf geringere Mietpreise für Umzüge aus dem Objekt „Sonnenhof II“ verursacht. In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,86 EUR/m² (Vorjahr 8,81 EUR/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2018 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,97 EUR/m² (Vorjahr 4,85 EUR/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 301 EUR/Monat/Wohnung (Vorjahr 300 EUR/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.339 TEUR aufgewendet. Ein hoher Anteil dieser Aufwendungen entsteht bei der Wiedervermietung von Wohnungen. Daneben ist für die Erhaltung der Gebäude ein zunehmender Aufwand erforderlich.

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

Im Wirtschaftsjahr 2019 wird der Einbau von Personenaufzügen im Objekt Beethovenstraße 44-52 realisiert. Zudem wird der Balkonanbau in den Grundstücken Pestalozzistraße 14-18 und Dresdner Straße 40-46 erfolgen.

Nachdem die Planungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt in Heidenau weit fortgeschritten sind, soll im Geschäftsjahr 2019 mit dem Bau von 52 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 73 Stellplätzen begonnen werden. Die Baukosten sollen entsprechend der Kostenschätzung des Architekturbüros 19.316 TEUR betragen. Mit dem Grundstückskosten in Höhe von 363 TEUR sollen sich die Gesamtkosten auf 19.679 TEUR belaufen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2021 geplant. Die Finanzierung wird im Wesentlichen durch die Aufnahme von Darlehen sichergestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2018 entwickelte sich die Gesellschaft 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.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 1.017 TEUR übersteigt das geplante Ergebnis 538 TEUR um 479 TEUR. Die positive Abweichung ist vor allem auf das bessere Ergebnis der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH mit 262 T€ (Plan 36 TEUR) zurückzuführen, welches im Jahresabschluss unter Erträge aus Gewinnabführungsverträgen berücksichtigt ist. Zudem waren die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen mit 2.060 TEUR gegenüber dem Planansatz von 2.262 TEUR um 202 TEUR geringer. Sonstige betriebliche Erträge waren mit 226 TEUR um 143 TEUR höher als geplant (Plan 2018: 83 TEUR). Zudem waren die Zinsaufwendungen mit 941 TEUR aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und nicht abgerufener Darlehen um 89 TEUR geringer. Dagegen waren die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten mit 2.339 TEUR im Vergleich zum Plan (Plan 2018: 1.870) um 469 TEUR höher. Die Abweichung ist durch hohe Kosten für Sanierungsarbeiten an Wohngebäuden die nicht aktiviert werden konnten begründet.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 80.123 TEUR (Vorjahr 77.973 TEUR) ergibt sich hauptsächlich aus der Aktivierung von Sanierungsmaßnahmen bei Grundstücken mit Wohnbauten (76.025 TEUR, Vorjahr 75.243 TEUR) infolge der Aufzugseinbauten im Objekt Beethovenstraße 36-42 und der Fertigstellung der Balkonanlagen in den Objekten Waldstraße 41-51 und Siegfried-Rädel-Straße 18-22a. Anlagen im Bau erhöhten sich aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Balkonbauten in den Objekten Lessingstraße 12 - 18 und Bahnhofstraße 16-22 auf 1.391 TEUR (Vorjahr 1.237 TEUR). Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.145 TEUR (Vorjahr 2.098 TEUR). Durch eine Vortragskorrektur der Abschreibungen in Höhe von 85 TEUR verringern sich die Gesamtabschreibungen im Geschäftsjahr auf 2.060 TEUR. Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt nunmehr 86.959 TEUR (Vorjahr 86.065 TEUR).

Die liquiden Mittel (3.896 TEUR, Vorjahr 3.962 TEUR) blieben auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2018 75 TEUR. Aus dem Darlehen zur Projektentwicklung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ wurden 240 TEUR an die HPB ausgezahlt.

Die Darlehen an die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) wurden im Höhe von 1.500 TEUR getilgt. Die TDH beabsichtigt ab dem Geschäftsjahr 2019 Tilgungen in Höhe von jährlich 80 TEUR vorzunehmen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 48,2 % (Vorjahr 48,0 %).

Die Gesellschaft konzentriert sich auf die Instandhaltung der bestehenden Objekte und auf Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit von Wohnungen in allen Beständen.

Hierbei entsteht ein erheblicher Anteil nicht aktivierbarer Kosten. Die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung wird durch die Gesellschaft sozialverträglich begrenzt.

Das Eigenkapital (einschließlich 85 % der Sonderposten) von insgesamt 41.949 TEUR und das mittel- und langfristige Fremdkapital (41.996 TEUR) überdecken das Anlagevermögen zu 105 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (5.015 TEUR) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.013 TEUR) vollständig ab. Anzumerken ist, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 2.025 TEUR (Vorjahr: 1.953 TEUR) enthält, die in 2019 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2019 beglichen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei Kreditverträge zur Finanzierung des Bauvorhabens „Am Markt“ in Höhe von insgesamt 15.000 TEUR abgeschlossen, die nicht ausgezahlt wurden. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 TEUR zur Verfügung.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

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

Die Mieteinnahmen (7.792 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.620 TEUR) an. Das resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, der Erhöhung der Vermietungsquote und höheren Neuvertragsmieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 67,2 % (Vorjahr 66,1 %).

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 (264 TEUR, im Vorjahr 283 TEUR).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (262 TEUR).

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.017 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 2.868 TEUR bei 2.145 TEUR planmäßigen Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2014	2015	2016	2017	2018	Plan 2018	Plan 2019
Investitionsdeckung	%	53	62	72	54	54	49	15
Vermögensstruktur ¹	%	90	93	95	94	92	94	97
Fremdkapitalquote	%	53	51	51	52	52	53	59
Eigenkapitalquote	%	47	49	49	48	48	47	41
Effektivverschuldung	TEUR	37.325	38.007	38.729	39.903	40.013	41.047	57.460
Kurzfristige Liquidität	%	92	99	135	126	166	122	63
Eigenkapitalrendite	%	3,8	2,6	2,6	2,2	2,4	1,3	1,3
Gesamtkapitalrendite	%	3,8	3,2	2,9	2,4	2,3	1,8	1,6

Insgesamt hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 weiter positiv entwickelt.

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2018 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

Künftige Entwicklung

Der Aufsichtsrat der WVH stimmte dem Unternehmenskonzept der WVH mit den Tochtergesellschaften WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Technische Dienste Heidenau GmbH und Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH zu. Er bestätigte die darin enthaltenen strategischen Ziele der Gesellschaften und beauftragte die Geschäftsführungen der Gesellschaften die Unternehmen entsprechend auszurichten. Der Aufsichtsrat empfahl der

¹ Anlagevermögen / Bilanzsumme

Gesellschafterin der WVH, der Stadt Heidenau die Bestätigung des Unternehmenskonzeptes.

Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die grundlegend veränderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes durch stetig steigende Bevölkerungszahlen in Heidenau und der Region Dresden. Die Bemühungen der Gesellschaft sind mittlerweile nicht mehr nur auf die Leerstandsreduzierung gerichtet, sondern zunehmend auf die Reduzierung von Angebotsdefiziten in allen Bereichen des Wohnungsmarktes. Die Hauptaufgabe eines kommunalen Wohnungsunternehmens zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialverträglichen Wohnungsangeboten findet dabei stärkere Beachtung.

Der Gesellschafter hat den Wirtschaftsplan 2019 mit Prognose bis 2022 beschlossen.

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

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gemäß § 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 10,48 EUR/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 2019 und 2020 positiv sein. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2019 sieht bei Umsatzerlösen von 11.587 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 544 TEUR 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. Die Wohnungsabnahmen werden zukünftig elektronisch durchgeführt, was zu einer effizienteren Weiterverarbeitung der erfassten Daten führt.

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 seit mehreren Jahren abzeichnende Trend kann für das Unternehmen zu höheren Instandsetzungskosten führen, sodass dadurch die Gewinne zukünftig belastet werden können.

Heidenau, den 12. April 2019

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017	PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
Entgeltlich erworbene Software		2,00	2,00	II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	76.025.377,16		75.243.081,50	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169.170,39		9.169.170,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	193.687,18		193.687,18	2. Andere Gewinnrücklagen	7.274.676,22	16.443.846,61	7.274.676,22
3. Bauten auf fremden Grundstücken	39.953,00		42.716,00	IV. Gewinnvortrag		6.155.968,57	5.640.413,68
4. Technische Anlagen und Maschinen	40.244,00		47.617,00	V. Jahresüberschuss		1.016.940,82	865.554,89
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.278,00		56.998,00			41.713.217,40	41.046.276,58
6. Anlagen im Bau	1.390.754,49		1.237.013,82	B. SONDERPOSTEN			
7. Bauvorbereitungskosten	1.069.244,85		328.400,47	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	252.435,12		258.907,82
		78.874.538,68	77.149.513,97	2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	25.951,27		22.666,18
III. Finanzanlagen						278.386,39	281.574,00
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.248.140,68	823.140,68	C. RÜCKSTELLUNGEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Steuerrückstellungen	5.635,00		33.200,00
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				2. Sonstige Rückstellungen	208.795,00	214.430,00	247.177,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	338.021,58		396.420,65	D. VERBINDLICHKEITEN			
2. Unfertige Leistungen	3.589.724,23		3.420.333,47	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.924.671,66		42.752.368,44
3. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-3.589.724,23		-3.420.333,47	2. Erhaltene Anzahlungen	339.005,16		518.867,38
		338.021,58	396.420,65	3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	224.465,58		834.051,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.482,78		67.480,47
1. Forderungen aus Vermietung	109.390,89		116.410,32	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	116.995,74		201.099,49
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.127.610,03		3.234.011,66	6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		4.647,11
3. Forderungen gegen Gesellschafter	57.400,00		21.400,00	7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		675,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	241.477,97		245.947,51			44.663.620,92	44.379.189,47
		2.535.878,89	3.617.769,49	E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		88.951,16	77.977,29
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten						86.958.605,87	86.065.394,34
		3.895.780,06	3.961.789,19				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN							
		66.243,98	116.758,36				
		86.958.605,87	86.065.394,34				

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018**

	2018		2017
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	11.236.528,90		11.101.521,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	75.000,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.940,02	11.313.468,92	1.905,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		110.991,69	-103.512,22
3. Sonstige betriebliche Erträge		226.103,61	229.583,48
		11.650.564,22	11.229.497,49
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-7.007.820,28		-6.282.543,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.249,00	-7.014.069,28	-2.023,00
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.060.184,77	-2.099.291,70
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-887.453,62	-971.973,33
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		261.631,14	14.952,31
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		55.816,90	135.818,04
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 50.971,93 (Vj.: EUR 130.056,42)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-940.879,94	-1.135.490,19
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 118,00 (Vj.: EUR 82,00)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-48.115,29	-23.188,84
11. Ergebnis nach Steuern		1.017.309,36	865.757,42
12. Sonstige Steuern		-368,54	-202,53
13. Jahresüberschuss		1.016.940,82	865.554,89

4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2018

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 30.08.2018
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	597,0
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 2018: Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

		2018	2017	2016
Wärmeabgabe	MWh	31.395,8	31.764,8	31.112,9
Anschlussleistung	KW	24.850	24.532	24.187
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	3.597	3.492	3.519,0
Lieferungen und Leistungen	TEUR	6,4	8,0	21,3
sonstige Leistungen	TEUR	225,1	187,6	204,1
Jahresergebnis	TEUR	436,7	298,8	249,6
Bilanzsumme	TEUR	8.938,5	6.303,7	5.752,6

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 2018

Durch die Akquise von Neukunden konnten Fernwärme-Anschlüsse in Höhe von 242 kW neu gewonnen werden. Zusätzlich konnten durch den Bau der Fernwärmetrasse Heidenau-Süd 844 Wohneinheiten mit einem Anschlusswert von ca. 3,6 MW an die Versorgung mit „Grüner Wärme“ aus dem Biomasse-Heizkraftwerk der STEAG New Energies GmbH angeschlossen werden.

Auch wenn der langanhaltende Sommer mit den ungewöhnlichen Hitzeperioden zu einer Reduzierung des prognostizierten Fernwärmevertriebes im Jahresverlauf geführt hat, so konnte die TDH GmbH auf Grund der Neuanschlüsse von fernwärmeversorgten Objekten den Absatz gegenüber 2017 steigern.

Die im letzten Jahr angefangenen Maßnahmen zur Reduzierung von Energieverlusten im Fernwärmenetz haben schon Erfolge erzielt, so dass Einsparungen von ca. 15 % der Gesamtverluste erreicht werden konnten, was ebenfalls zu einer Verbesserung der Absatzbilanz geführt hat.

Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 3.828,6 TEUR (Vorjahr 3.687,8 TEUR). Das Jahresergebnis 2018 liegt bei 436,7 TEUR (Vorjahr 298,8 TEUR) und damit deutlich über dem geplanten Ergebnis von 136,0 TEUR.

Für die im Geschäftsjahr durchgeführten Bauvorhaben werden Fördermittel über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) angestrebt. Ein Teil der Fördermittel wurde bereits beantragt und ist auch schon ausgezahlt worden.

Investitionen erfolgten vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes und der Erweiterung der Hausanschlüsse. Der Finanzmittelbestand der TDH erhöhte sich im Berichtsjahr durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen und den Zahlungseingang von Fördermitteln auf 2.212 TEUR (Vorjahr 790 TEUR). Dabei wurden Bankdarlehen in Höhe von 3.500 TEUR abgerufen und Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.655 TEUR getilgt.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2015	2016	2017	2018	Plan 2018	Plan 2019
Investitionsdeckung	%	50,0	45,3	39,6	24,9	22,5	58,7
Vermögensstruktur ¹	%	78,6	80,1	82,9	72,3	84,9	84,0
Fremdkapitalquote	%	73,6	72,3	67,3	77,2	73,4	67,2
Eigenkapitalquote	%	26,4	27,7	32,7	22,8	26,6	32,8
Effektivverschuldung	TEUR	2.753	3.028	3.176	4.421	4.682	4.363
Kurzfristige Liquidität	%	133,0	125,5	99,9	185,0	204,8	125,0
Eigenkapitalrendite	%	25,0	15,7	14,5	21,4	6,4	9,3
Gesamtkapitalrendite	%	7,9	6,9	7,0	6,0	3,9	4,1
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	308	374	369	383	345	286
Arbeitsproduktivität	%	7,7	8,3	7,6	7,3	7,1	7,1

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2018 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

Die langanhaltende Sommerperiode hat sich als großer Vorteil für die Betreuung des Albert-Schwarz-Bades erwiesen. Es konnte das beste Jahresergebnis seit Übernahme der Betriebsführung für die Stadt Heidenau erzielt werden. Der Überschuss konnte in die geplanten und schon seit längerer Zeit notwendigen Optimierungs- und Verschönerungsarbeiten investiert werden, wie Austausch der Sprungbretter und Beckentrennscheiben, Erneuerung der Bohlen auf den Sitzbänken und Errichtung einer Wasserspielstrecke.

Am 31.12.2018 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.

¹ Buchwert Anlagevermögen x 100/Bilanzsumme.

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 sehr gut 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 2018 keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit.

Der Primärenergiefaktor für die seitens der Gesellschaft vertriebenen Fernwärme beträgt im gesamten Stadtgebiet 0,00. Zusätzlich erfüllt die Fernwärme die Anforderungen bei Anwendung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Die im Erzeugungsprozess abgegebenen CO₂-Emission liegt weit unter den Werten anderer Wärmeerzeugungstechnologien auf Grundlage karbonisierter Brennstoffe.

Auf Grund vorgenannter Punkte war auch im Jahr 2018 eine verstärkte Nachfrage zur Fernwärmeversorgung in Heidenau zu verzeichnen. Zukünftige Herausforderung für die Wirtschaftlichkeit der angestrebten Versorgungsverträge wird weiterhin die zu erbringende Kostenneutralität bei Anschlüssen in Bestandsobjekten sein.

Zur langfristigen Sicherstellung der Fernwärmeabnahmen wurden mit den großen Fernwärmekunden überarbeitete FW-Lieferverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen.

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.

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.

Im Jahr 2018 hat die TDH den Bau der Fernwärmetrasse Heidenau-Süd weitestgehend umgesetzt. Restleistungen, wie die Pumpensteuerung, Bepflanzungen im Außenbereich und noch nicht ausführbare Hausanschlüsse werden nach der Frostperiode im Frühjahr dieses Jahres fertiggestellt.

Die Fernwärmeerzeugung obliegt nun nach Verpachtung der Heizhäuser Waldstr. und Beethovenstr. ausschließlich – außer weniger Contracting-Verträgen – der STEAG New Energies GmbH. Teilweise wurde die bestehenden Anlagen hinsichtlich der Regelung überarbeitet, wodurch die Versorgungssicherheit entscheidend verbessert wurde. Nur im Bedarfs- oder Havariefall werden die Gasheizkessel als Spitzenlastanlage automatisch in Betrieb genommen.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2022 ist für die Jahre 2019 und 2020 bei Umsatzerlösen von 3.997,1 TEUR bzw. 4.078,4 TEUR und Materialaufwendungen von 2.374,8 TEUR bzw. 2.425,2 TEUR mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 258,9 TEUR bzw. 229,0 TEUR zu rechnen.

Heidenau, den 8. April 2019

Uwe Bartsch
Geschäftsführer

4.2.8. Bilanz der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

A K T I V A	31.12.2018		31.12.2017	P A S S I V A	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
	A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	160.000,00		160.000,00
Entgeltlich erworbene Software		29.055,00	29.652,00	II. Gewinnvortrag	1.446.507,55		1.147.733,69
II. Sachanlagen				III. Jahresüberschuss	436.745,30		298.773,86
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	333.779,76		354.585,01		2.043.252,85		1.606.507,55
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.585.524,06		4.433.496,06	B. SONDERPOSTEN			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.764,00		48.173,56	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	25.327,79		52.002,89
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.475.837,60	6.434.905,42	359.783,07	2. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	969.945,85	995.273,64	596.210,84
		6.463.960,42	5.225.689,70	C. RÜCKSTELLUNGEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Steuerrückstellungen	83.534,00		16.074,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Sonstige Rückstellungen	103.849,99	187.383,99	98.074,41
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	129.538,04		148.363,32	D. VERBINDLICHKEITEN			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	822,29		3.325,31	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.658.635,96		1.313.174,68
3. Sonstige Vermögensgegenstände	119.936,20	250.296,53	125.648,95	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	527.089,11		437.979,44
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.212.109,49	790.433,24	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	403.766,39		1.935.046,17
		2.462.406,02	1.067.770,82	4. Sonstige Verbindlichkeiten	123.077,37		248.625,74
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		12.112,87	10.235,20	- davon aus Steuern: EUR 7.135,34 (Vj.: EUR 0,00)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj.: EUR 1.847,14)		5.712.568,83	3.934.826,03
		8.938.479,31	6.303.695,72			8.938.479,31	6.303.695,72

4.2.9. Gewinn- und Verlustrechnung der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	2018		2017
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	3.828.556,07		3.687.753,22
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	12.754,22		15.138,58
3. Sonstige betriebliche Erträge	90.954,20		93.570,23
		3.932.264,49	3.796.462,03
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-1.950.245,02		-2.016.122,40
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-111.623,80	-2.061.868,82	-117.244,10
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-437.802,75		-401.737,98
b) Soziale Abgaben	-88.540,22	-526.342,97	-81.657,73
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-410.043,92	-404.878,97
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-202.544,08	-198.070,57
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,30	0,30
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-102.793,64	-144.954,14
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 37.492,00 (Vj.: EUR 117.117,00)			
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 447,00 (Vj.: EUR 938,00)			
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			
11. Ergebnis nach Steuern		436.442,66	300.106,26
12. Sonstige Steuern		302,64	-1.332,40
13. Jahresüberschuss		436.745,30	298.773,86

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)

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

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2018

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 Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH,
- Bereitstellung von Dienstleistungen für Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen, Gewerbebauten sowie soziale und kulturelle Einrichtungen,
- Erbringung von Hausmeisterdiensten aller Art.

4.3.2 Finanzbeziehungen

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

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.3.3 Organe

Geschäftsführerin:	Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani
Aufsichtsrat:	keinen
Gesellschafterversammlung:	Die Gesellschafterin der DLG ist die WVH.

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

4.3.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2018: Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 62

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 2018

1. Geschäftsentwicklung 2018

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) konnte ihren Leistungsumfang im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr erweitern. Die Umsätze wurden in den Bereichen Hausmeister, Grundstücksverwaltung, technische Betreuung sowie Geschäftsbesorgung und Buchführung erzielt. Durch die Umsetzung der geplanten Erweiterung der Leistungen im Hausreinigungsbereich, ist eine deutliche Umsatzsteigerung zu verzeichnen. Die Leistungserbringung erfolgt insbesondere im Unternehmensverbund, so dass die Auftragslage nicht vom externen Marktgeschehen geprägt ist.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zwischen Gesellschafter und Gesellschaft besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Das Unternehmen hat sich im Geschäftsjahr 2018 stabil entwickelt. Die Liquiditäts- und Ertragslage stellt sich gegenüber dem Vorjahr stark verbessert dar. Das Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2018 liegt höher als in der Planung vorgesehen. Das Jahresergebnis in Höhe von 261,6 TEUR (2017: 15,0 TEUR) wurde vor allem durch Umsatzerlöse mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH erreicht.

Die Personalkosten erhöhten sich auf 1.972,8 TEUR (2017: 1.733,2 TEUR). Die geplanten Kosten in Höhe von 2.281,0 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 gekennzeichnet. Zur Erweiterung des Leistungsumfanges der Hausmeister im Bereich Objektbewirtschaftung und Instandsetzung wurde das Grundstück Gabelsberger Straße 2 von der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH an die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH übertragen. Auf diesem Grundstück wurde bereits mit der Errichtung eines Haumeisterstützpunktes mit Funktionsgebäude begonnen. Für Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände wurden 391,6 TEUR (2017: 152,0 TEUR) aufgewendet. Der Buchwert des Anlagevermögens erhöhte sich auf 538,4 TEUR (2017: 245,4 TEUR).

Aus laufender Geschäftstätigkeit entstand ein Cashflow von 450 TEUR. Die Erhöhung der liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um 468,4 TEUR auf 548,9 TEUR resultiert im Wesentlichen aus dem gesteigerten Jahresüberschuss und der Erhöhung der Kapitalrücklagen zur Finanzierung der Investitionen.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2014	2015	2016	2017	2018	2018
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN
Investitionsdeckung	%	86	63	85	57	25	20
Vermögensstruktur	%	30	33	24	40	42	58
Fremdkapitalquote	%	37	45	62	34	35	17
Eigenkapitalquote	%	63	55	38	66	65	83
Effektivverschuldung	TEUR	-158,9	-120,8	-140,3	-188,0	-268	-116
Kurzfristige Liquidität	%	196	148	131	215	180	189
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	35	40	116	5	32	3,3
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	14	22	44	2,5	21	2,7
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	48	50	57	40	48	48
Arbeitsproduktivität		1,4	1,4	1,6	1,4	1,5	1,3

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2018 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe sowie die Anzahl der Mitarbeiter sind im Anhang benannt.

2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen und Risiken der Gesellschaft sind im Wesentlichen gekoppelt an die geschäftliche Entwicklung der Gesellschafterin. Die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit für die WVH realisierten Dienstleistungen betragen ca. 87 % des Umsatzvolumens der Gesellschaft. Da im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge zwischen beiden Gesellschaften die Geschäftsführung der WVH, die Verwaltung des Wohnungsbestandes, die Aktivitäten zur Mieterbindung, als auch die Betreuung der Mieter durch die DLG erbracht werden, besteht eine enge wirtschaftliche Verflechtung.

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

Entsprechend sind die Risiken, neben der weiteren 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 2018 wurde hier ein Leerstand von 3,21 % (Vorjahr 7,71 %) erreicht. Die Möglichkeiten von Umsatz- und Ergebniserhöhungen bestehen vor allem in der Ausweitung der Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen an die WVH. Darüber hinaus hat die Weiterentwicklung des Hausmeisterbereichs zu einem am

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

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

3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

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

Zur Sicherung der Verwaltungsabläufe sind regelmäßige Ersatzinvestitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Software erforderlich. Nach Ablauf der Leasingvertragszeit sollen Fahrzeuge erworben werden.

Für die effiziente Leistungserbringung der Hausmeister ist die regelmäßige Erneuerung der Arbeitsgeräte und Maschinen vorgesehen.

Der Bau des Hausmeisterstützpunktes mit Funktionsgebäude auf der Gabelsberger Straße 2 in Heidenau soll im Geschäftsjahr 2019 fertiggestellt werden.

Aufgrund des mittelfristigen Wirtschaftsplans der Gesellschaft ist für die Jahre 2019 und 2020 (bei Umsatzerlösen von 3.224,70 EUR bzw. 3.435,8 TEUR und Personalaufwendungen von 2.374,2 TEUR bzw. 2.447,2 TEUR) mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 79,5 TEUR bzw. 40,5 TEUR zu rechnen.

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

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

Heidenau, den 12. April 2019

Sonnhild Ruffani
(Geschäftsführerin)

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017	PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
	A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00		100.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	44.579,53		28.633,53	II. Kapitalrücklage	725.000,00		300.000,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	9.186,00		0,00			825.000,00	400.000,00
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	53.765,53	8.966,52				
			37.600,05	B. RÜCKSTELLUNGEN			
II. Sachanlagen				Sonstige Rückstellungen		137.202,00	140.001,00
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	70.826,95		3,00				
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.077,05		207.844,56	C. VERBINDLICHKEITEN			
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	182.694,88		0,00	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.590,53		46.144,63
		484.598,88	207.847,56	2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	261.989,31		15.027,83
		538.364,41	245.447,61	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	624,59		0,00
B. UMLAUFVERMÖGEN				4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.503,50		5.288,02
I. Vorräte		10.295,58	23.979,05	- davon aus Steuern: EUR 729,27 (Vj.: EUR 337,60)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 68,22 (Vj.: EUR 0,00)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.769,65		39.200,93			305.707,93	66.460,48
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.952,90		5.799,95				
3. Forderungen gegen Gesellschafter	116.995,74		201.099,49				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	941,72		1.402,79				
		161.660,01	247.503,16				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		548.948,81	80.576,08				
		720.904,40	352.058,29				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.641,12	8.955,58				
		1.267.909,93	606.461,48			1.267.909,93	606.461,48

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018**

	2018		2017
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		2.967.497,81	2.373.646,53
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.882,69	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		506.144,74	562.931,42
		3.476.525,24	2.936.577,95
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-79.482,60		-39.886,48
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-31.417,05		-41.521,80
		-110.899,65	-81.408,28
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.644.925,44		-1.452.511,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-327.867,70	-1.972.793,14	-280.730,37
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-97.248,00	-87.339,12
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.030.673,14	-1.015.449,40
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 929,00 (Vj. EUR 2.290,00)		-929,00	-2.290,00
9. <u>Ergebnis nach Steuern</u>		263.982,31	16.848,94
10. Sonstige Steuern		-2.351,17	-1.896,63
11. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		261.631,14	14.952,31
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 31.12.2018

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 07.06.2018
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: Frau Claudia Schreier

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 2018: Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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 2018

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 neuen Unternehmenskonzeptes vom 31. Juli 2018 des Unternehmensverbundes der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) wird sich die Gesellschaft weiter 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 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 59,6 TEUR (Vj. 11,1 TEUR) aus. Dieser liegt über dem geplanten Wert von 42,1 TEUR. Das Ergebnis wurde maßgeblich durch die höheren Umsatzerlöse beeinflusst.

Grundlage für die positive Entwicklung bildete die Vollvermietung der Objekte von-Stephan-Straße 2 und Dresdner Straße 15.

Der vereinfachte Cashflow des Unternehmens betrug im Geschäftsjahr 106,4 TEUR (Vj. 57,3 TEUR).

Im Bebauungsplangebiet Rudolf-Breitscheid-Straße wurden zwei weitere Grundstücke erworben. Aus dem dafür bestehenden Darlehen i. H. v. 1.300 TEUR wurden zusätzliche 240 TEUR abgerufen, so dass die Höhe des Darlehens zum Bilanzstichtag insgesamt 1.140 TEUR beträgt.

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:

		2014 IST	2015 IST	2016 IST	2017 IST	2018 IST	2018 ¹ PLAN	2019 PLAN
Investitionsdeckung	%	keine Investi- tion	keine Investi- tion	keine Investi- tion	272	15.010	keine Investi- tion	keine Investi- tion
Vermögensstruktur ²	%	91	90	53	53	47	20	16
Fremdkapitalquote	%	49	44	64	63	64	85	85
Eigenkapitalquote	%	51	56	36	37	36	15	15
Effektivverschuldung	TEU R	563	476	394 ³	354 ²	249 ²	255 ²	29 ²
Kurzfristige Liquidität	%	127	126	636 ²	875 ²	2.385 ²	9.711 ²	9.986 ²
Eigenkapitalrendite	%	11	6	5	1	7	5	17
Gesamtkapitalrendite	%	6	4	3	1	3	1	3

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2018 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

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.

Im Jahr 2016 wurde der Geschäftszweig der Bauträgertätigkeit wieder aufgenommen. Die Gesellschaft erwarb Grundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße und an der Güterbahnhofstraße (S172). Bis 31. Dezember 2018 investierte die HPB ca. 1.146 TEUR in das Projekt Rudolf-Breitscheid-Straße (Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten, Planungs- und Entwicklungskosten, Fremdkapitalzinsen). Die auf einem Grundstück befindlichen Garagen werden zwischenzeitlich vermietet und sollen vor Bebauung abgerissen werden.

Nach weiteren Investitionen in den Folgejahren sollen an der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie am Mühlgraben moderne Wohnstandorte mit Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Mit der Veräußerung der Häuser plant die Gesellschaft die Erhöhung der Umsatzerlöse und der Jahresüberschüsse. Aufgrund der Langfristigkeit der Grundstücksentwicklung kann sich die Nachfrage nach den Verkaufsobjekten bis zum Verkaufsstart abschwächen. Weiterhin könn-

¹ Fortschreibung Plan 2018.

² Buchwert Anlagevermögen*100/Bilanzsumme.

³ Die kurzfristige Liquidität beinhaltet ab dem Jahr 2016 Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten i. H. v. insgesamt 1.081 TEUR (Vj. 993 TEUR). Bei der Effektivverschuldung steht dieser Wert dem für das Vorhaben aufgenommenen Darlehen gegenüber, welches zum Großteil erst langfristig fällig wird. Insofern sind die Kennzahlen nicht mit den Vorjahren vergleichbar.

ten die Zinsen für Wohnungsbaudarlehen der Käufer ansteigen, so dass die kalkulierten Verkaufspreise schwerer erzielbar wären.

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH beabsichtigt am Markt ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten und einen Teil der Gewerberäume an die HPB mit dem Ziel der Vermietung zu veräußern. Hierfür wurde ein neuer Darlehensvertrag zwischen der HPB und der Ostsächsischen Sparkasse i. H. v. 5.000 TEUR geschlossen. Eine Inanspruchnahme erfolgte aufgrund der zeitlichen Verzögerung des Projektes bisher noch nicht. Die Fertigstellung ist im Jahr 2022 geplant. Mieter der Gewerbeflächen wird die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH sein, welche ihren Geschäftssitz an den neuen Standort verlegen möchte. Es soll ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden, der eine rentable Betreibung für die Gesellschaft sichern soll. Durch die zeitliche Verzögerung der Bebauung werden ab 2020 Bereitstellungszinsen anfallen, welche die Jahresüberschüsse reduzieren werden. Am Ende der Zinsbindungsfrist im Jahr 2028 besteht das Risiko steigender Zinsaufwendungen, die gegebenenfalls nicht durch Mieteinnahmen abgedeckt werden können.

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

Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2019, einer mittelfristigen Planung bis 2022 eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2019 ca. 175,9 TEUR und 2020 ca. 185,5 TEUR).

Heidenau, den 8. April 2019

Claudia Schreier
Geschäftsführerin

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

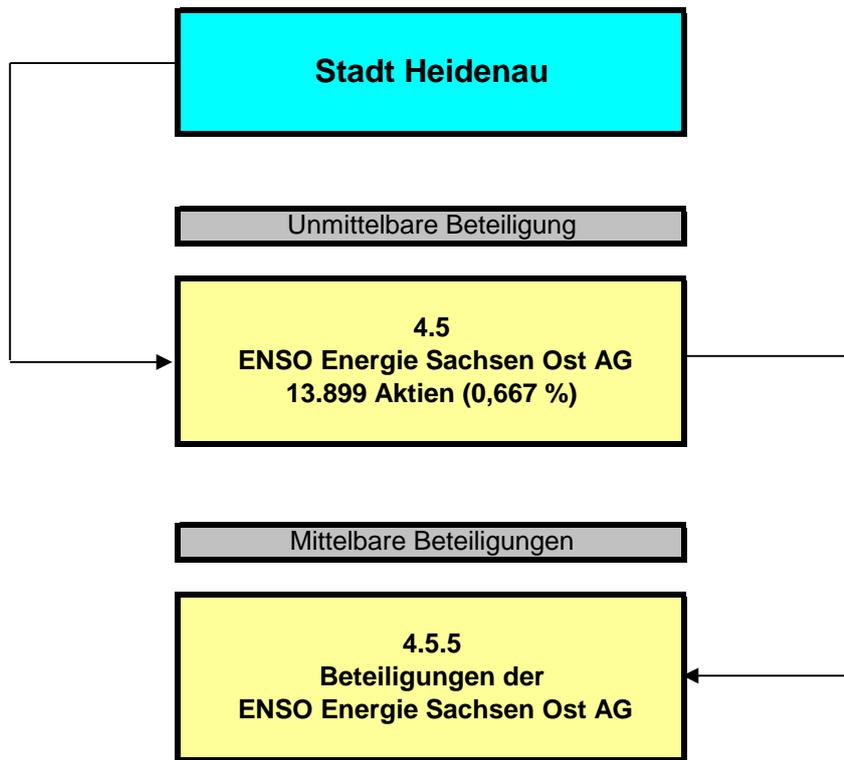
AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017	PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
	A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL	
II. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital	102.258,38		102.258,38
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.100.822,43		1.145.748,43	II. Kapitalrücklage	796.214,65		796.214,65
2. Bauten auf fremden Grundstücken	5.487,00		6.485,00	III. Verlustvortrag	-88.694,69		-99.792,92
3. Büro- und Geschäftsausstattung	4.504,00		5.375,00	IV. Jahresüberschuss	59.567,26		11.098,23
4. Anlagen im Bau	6.093,63		6.093,63			869.345,60	809.778,34
		1.116.907,06	1.163.702,06	B. RÜCKSTELLUNGEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Steuerrückstellungen	10.774,00		0,00
I. Vorräte				2. Sonstige Rückstellungen	9.250,00		13.700,00
1. Grundstücke ohne Bauten	909.173,30		906.103,98			20.024,00	13.700,00
2. Bauvorbereitungskosten	172.177,23		86.741,89	C. VERBINDLICHKEITEN			
3. Unfertige Leistungen	51.569,58		49.043,08	1. Verbindlichkeiten aus Vermietung	794,31		977,27
./.. Erhaltene Anzahlungen	-48.730,00		-44.415,72	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.658,95		26.315,86
				3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.490.789,94		1.325.132,60
4. Geleistete Anzahlungen	2.839,58		4.627,36	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.460,50		3.424,41
	144.000,00		0,00	5. Sonstige Verbindlichkeiten	6.555,12		0,00
		1.228.190,11	997.473,23	- davon aus Steuern:			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				EUR 4.794,69 (Vj.: EUR 0,00)			
1. Forderungen aus Vermietung	376,19		921,24			1.506.258,82	1.355.850,14
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.474,41		6.469,46				
		5.850,60	7.390,70				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		43.082,42	10.762,49				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.598,23	0,00				
						2.395.628,42	2.179.328,48
		2.395.628,42	2.179.328,48				

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

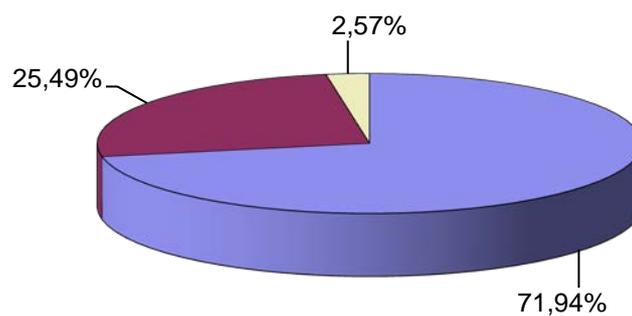
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018**

	2018		2017
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		241.426,84	234.509,33
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		91.031,16	76.232,09
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.622,87	14.694,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-92.249,98		-159.639,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-78.481,32		-63.540,72
		-170.731,30	-223.179,99
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-46.804,82	-46.253,16
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-28.983,56	-30.475,75
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 13.479,93 (Vj. EUR 12.939,42)		-13.479,93	-13.074,42
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-16.514,00	-1.354,00
9. Jahresüberschuss		59.567,26	11.098,23

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



Die Aktionäre der ENSO Energie Sachsen Ost AG



- EnergieVerbund Dresden GmbH, Dresden
- KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost, Sebnitz
- 17 kommunale Einzelaktionäre, davon Anteil Heidenau 0,6670 %

4.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG



4.5.1 Angaben zum Unternehmen

Art der Beteiligung: unmittelbare Beteiligung

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

Rechtsform: Aktiengesellschaft

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

Gesellschaftsvertrag

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

Unternehmensgegenstand/Unternehmenszweck

§ 3 der Satzung der ENSO AG: Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens ist:

- die Betätigung auf dem Gebiet der Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme- und Wasserver- sowie Abwasserentsorgung einschließlich Errichtung der hierzu erforderlichen Anlagen und Werke,
- Vornahme aller Geschäfte die mit der Betätigung auf den Gebieten des Unternehmensgegenstandes zusammenhängen oder der Förderung dieses Unternehmensgegenstandes dienen; hierzu ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen berechtigt, die mittelbar oder unmittelbar diesen Zwecken entsprechen,
- Erbringung von Dienstleistungen aller Art, die vorgenannten Geschäftszwecken unmittelbar oder mittelbar dienen und diese fördern.

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

Eigenkapital

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

Anteile an der ENSO AG	zum 31.12.2018		zum 31.12.2017	
	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

Lars Seiffert	Dresden (ab 01.01.2019)
Dipl.-Kaufrau 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 397. Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes von TEUR 7.478.

Aufsichtsrat

Vertreter der Anteilseigner

Dirk Hilbert	Aufsichtsratsvorsitzender, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Dresden, Dresden (ab 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
André Schollbach	Rechtsanwalt, Dresden
Frank Schöning	Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Bürgermeister der Gemeinde Kreischa, Kreischa

4.5.3 ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva					Passiva						
		31.12.2018		31.12.2017				31.12.2018		31.12.2017	
		EUR	EUR	TEUR	TEUR			EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen						A. Eigenkapital					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						I. Gezeichnetes Kapital	105.221.170,00			105.221	
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		12.372.631,75		12.538		II. Kapitalrücklage	67.353.721,60			67.354	
2. Geleistete Anzahlungen		1.254.529,78	13.627.161,53	386	12.924	III. Gewinnrücklagen					
						1. Gesetzliche Rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	88.464.962,50			88.465	
						2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	2.133.134,00			2.148	
						3. Andere Gewinnrücklagen	27.665.507,10	118.263.603,60		27.651	118.264
II. Sachanlagen						IV. Bilanzgewinn	102.428.388,12			65.155	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		84.882.033,53		86.741			393.266.883,32			355.994	
2. Technische Anlagen und Maschinen		559.786.017,09		545.949		B. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen					
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		19.888.145,32		19.753		Investitionszuschüsse		7.635.099,49			6.971
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.840.618,83	666.396.814,77	1.935	654.378	C. Baukostenzuschüsse		68.402.931,68			68.717
						D. Sonderposten für kostenlos zugeteilte Emissionsrechte		140.513,97			47
III. Finanzanlagen						E. Rückstellungen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		33.279.088,82		26.616		1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.163.777,27			15.094	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		1.240.000,00		0		2. Steuerrückstellungen	17.677.889,61			15.011	
3. Beteiligungen		489.753,34		617		3. Sonstige Rückstellungen	65.146.339,50			95.516	
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		111.060.873,52	146.069.715,68	111.061	138.294		96.988.006,38			125.621	
			826.093.691,98		805.596	F. Verbindlichkeiten					
B. Umlaufvermögen						1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.200.000,00			102.593	
I. Vorräte						2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	277.619,23			295	
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		657.504,95		419		3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.271.858,92			50.672	
2. Unfertige Leistungen		2.308.118,80		456		4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	175.253.408,38			197.900	
3. Fertige Leistungen		0,00		5.514		5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	238,00			306	
4. Waren		9.686,94	2.975.310,69	51	6.440	6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern	22.397.065,77			18.547	
						EUR 22.280.159,30 (i. Vj. TEUR 17.700) –		414.400.190,30			370.313
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände											
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		115.687.497,12		88.352							
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		10.033.322,62		9.571							
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		63.486,16		61							
4. Sonstige Vermögensgegenstände		10.099.703,35	135.884.009,25	9.563	107.547						
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten											
			6.309.802,92		4.157						
			145.169.122,86		118.144						
C. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung			2.133.134,00		2.148						
D. Rechnungsabgrenzungsposten			7.437.676,30		1.775						
			980.833.625,14		927.663			980.833.625,14			927.663

4.5.4 ENSO Energie Sachsen Ost, Dresden

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018		2017	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		1.124.471.369,56		1.067.555
abzüglich				
Stromsteuer		65.319.200,00		58.242
Energiesteuer		20.064.000,00		20.742
		1.039.088.169,56		988.571
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		3.661.767,45		5.561
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		393.939,44		278
4. Sonstige betriebliche Erträge		55.716.858,79		33.961
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	609.823.734,90			569.562
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	246.692.223,89	856.515.958,79		255.242
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	25.130.787,08			26.241
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 1.392.503,20 (i. Vj. TEUR 1.125) –	5.845.481,01	30.976.268,09		5.555
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		47.440.198,87		46.370
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		33.825.421,19		30.005
9. Erträge aus Beteiligungen		780.800,00		353
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		80.413,85		192
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 35.496,80 (i. Vj. TEUR 51) –		148.785,60		147
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen EUR 344.510,33 (i. Vj. TEUR 369) – – davon aus der Aufzinsung EUR 892.135,98 (i. Vj. TEUR 999) –		2.379.998,16		2.686
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		2.626.576,66		5.558
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		30.378.711,43		28.151
15. Ergebnis nach Steuern		88.404.066,60		59.693
16. Sonstige Steuern		624.220,52		1.561
17. Jahresüberschuss		87.779.846,08		58.132
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		14.648.542,04		7.023
19. Bilanzgewinn		102.428.388,12		65.155

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 2018: 0 EUR ¹⁾
- **desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 8.006 TEUR
Jahresüberschuss 2018: 968 TEUR
- **GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 785 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2018: - 6 TEUR ²⁾
- **systematics NETWORK SERVICES GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 995 TEUR
Jahresüberschuss 2018: 556 TEUR
- **DRECOUNT GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 5.143 TEUR ³⁾
Jahresüberschuss 2018: 1.057 TEUR ³⁾
- **Biomethan Zittau GmbH, Zittau**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 2.422 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2018: - 51 TEUR ²⁾
- **Windpark Streumen GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 7.049 TEUR ³⁾
Jahresabschluss 2018: 68 TEUR ³⁾
- **Technische Dienste Altenberg GmbH, Altenberg**
Kapitalanteil: 49 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 862 TEUR ⁴⁾
Jahresüberschuss 2018: 64 TEUR ⁴⁾
- **Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH, Cunewalde**
Kapitalanteil: 40 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 233 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2018: 63 TEUR ²⁾
- **Info-Kabel GmbH Betreiber von Rundfunk-Kabelanlagen, Bischofswerda**
Kapitalanteil: 25 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 614 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2018: 26 TEUR ²⁾

¹⁾ Aufgrund des Bestehens eines Gewinnabführungsvertrages ist das Jahresergebnis Null
²⁾ Jahresabschluss 2018 liegt noch nicht vor – Eigenkapital und Ergebnis 2017
³⁾ vorläufige Zahlen
⁴⁾ Geschäftsjahr 1. Juni 2017 bis 31. Mai 2018