

Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2006

(Stand 31.12.2006)

Vorwort des Bürgermeisters

Zum fünften Mal in Folge legt die Verwaltung ihren Bericht zur jährlichen Information der Ratsmitglieder und interessierten Bürgerinnen und Bürger vor. Mit der Veröffentlichung kommt die Stadt Heidenau zugleich ihrer Informationspflicht gem. § 99 SächsGemO nach.

Der Bericht eröffnet einen Gesamtüberblick über die Beteiligungen der Stadt Heidenau an rechtlich selbständigen Unternehmen des privaten und öffentlichen Rechts. Zugrunde gelegt sind die Unternehmenszahlen aus den geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2004 bis 2006, ergänzt um einen Ausblick auf die Entwicklung im Jahr 2007.

Die im Beteiligungsportfolio der Stadt Heidenau abgebildeten Unternehmen verstehen sich als Dienstleister vor allem für die Bürgerinnen und Bürger sowie Industrie- und Gewerbetunden unserer Stadt als auch der Region. Das Handeln der Gesellschaften orientiert sich konsequent an den Kundenbedürfnissen, um auch im Wettbewerb ein führender Partner zu sein.

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

Heidenau, im Dezember 2007

Michael Jacobs
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	II-III
Abkürzungsverzeichnis	IV
Formelverzeichnis	V
1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen gemäß § 99 Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO	1
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick	
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau	5
2.2 Organigramm der Mitgliedschaft der Stadt Heidenau in Zweckverbänden	6
2.3 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Zweckverbände, in denen die Stadt Heidenau Mitglied ist	7
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden	8
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform	9
4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	9
4.1.1 Beteiligungsübersicht	9
4.1.2 Finanzbeziehungen	9
4.1.3 Organe	10
4.1.4 Sonstige Angaben	10
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	10
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	11
4.1.7 Lagebericht	11
4.1.8 Bilanz	17
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	18
4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH	19
4.2.1 Beteiligungsübersicht	19
4.2.2 Finanzbeziehungen	19
4.2.3 Organe	19
4.2.4 Sonstige Angaben	20
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	20
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	20
4.2.7 Lagebericht	21
4.2.8 Bilanz	23
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	24

	<u>Seite</u>
4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	25
4.3.1 Beteiligungsübersicht	25
4.3.2 Finanzbeziehungen	25
4.3.3 Organe	25
4.3.4 Sonstige Angaben	26
4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	26
4.3.6 Lagebericht	26
4.3.7 Bilanz	29
4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung	30
4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	31
4.4.1 Beteiligungsübersicht	31
4.4.2 Finanzbeziehungen	31
4.4.3 Organe	31
4.4.4 Sonstige Angaben	32
4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	32
4.4.6 Lagebericht	32
4.4.7 Bilanz	35
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung	36
4.5 ABS Gesellschaft zur Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung Industrieregion Pirna / Heidenau mbH	37

Anlagen

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

Abkürzungsverzeichnis

AV	=	Anlagevermögen
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch
BMG	=	Grundlehrgang Bopparder Modell
DbU	=	Dienstbegleitende Unterweisung
DEA	=	Druckerhöhungsanlage
DLG	=	WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH
DMBilG	=	DM-Bilanzierungsgesetz
DMS	=	Druckminderstation
EDV	=	Elektronische Datenverarbeitung
EK	=	Eigenkapital
Fabük	=	Facharbeiter für Bürokommunikation
FWL	=	Fernwasserleitung
GASO	=	Gasversorgung Sachsen Ost GmbH Dresden
GE	=	Gewerbeeinheiten
GSW	=	Gasversorgung Sachsen Ost Wärmeservice GmbH & Co. KG
GWV	=	Gruppenwasserversorgung
HA	=	Hausanschluss
HB	=	Hochbehälter
HDH	=	Hausmeisterdienste Heidenau GmbH
HL	=	Hauptleitung
HPB	=	Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH
JA	=	Jahresabschluss
KAV	=	Kommunaler Arbeitgeberverband
KfW	=	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KonTraG	=	Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich
OVL	=	Ortsverteilungsleitung
PW	=	Pumpwerk
RST-Betrag	=	Rückstellungsbetrag
SächsGemO	=	Sächsische Gemeindeordnung
SächsWG	=	Sächsisches Wassergesetz
SKSD	=	Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden
TDA	=	Technische Dienste Altenberg GmbH
TDH	=	Technische Dienste Heidenau GmbH
TvöD	=	Tarifvertrag öffentlicher Dienst
TWL	=	Trinkwasserleitung
TWÜL	=	Trinkwasserüberleitung
TWV	=	Trinkwasserversorgung
ÜPW	=	Überpumpwerk
ÜTWL	=	Überregionale Trinkwasserleitung
VFA	=	Verwaltungsfachangestellter
VNG	=	Verbundnetz Gas
VSWU	=	Verband Sächsischer Wohnungsunternehmen
WE	=	Wohneinheiten
WVH	=	Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
WW	=	Wasserwerk
ZVWV	=	Zweckverband Wasserversorgung

Formelverzeichnis

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

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

Die Stadt Heidenau war im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Betätigung zum 31.12.2006 an der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH und der ABS Gesellschaft zur Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung Industrieregion Pirna/Heidenau mbH unmittelbar und an der Technische Dienste Heidenau GmbH, der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH und der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH mittelbar beteiligt.

Die ABS Gesellschaft zur Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung Industrieregion Pirna / Heidenau mbH befindet sich in Liquidation, deshalb werden in den vorliegenden Beteiligungsbericht für diese Gesellschaft keine Kennzahlen ausgewiesen.

Geschäftsentwicklung 2006

Zum 01.01.2006 trat im Unternehmensverbund eine Organisationsänderung in Kraft. In Folge dieser Umstrukturierung sind alle Mitarbeiter von der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH übernommen worden. Die Grundstücksverwaltung und Geschäftsführung erfolgt auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH. Die beiden Gewerbeobjekte, welche durch den Unternehmensverbund selbst genutzt werden, wurden im Rahmen der Umstrukturierung durch die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH erworben. Damit erhielt die HPB ab 2006 wieder einen Geschäftsinhalt. Alle erforderlichen Arbeiten werden ebenfalls auf dem Wege der Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH abgewickelt. Auf die Technischen Dienste Heidenau GmbH hat die Umstrukturierung keine Auswirkungen.

Der Schwerpunkt der Arbeiten der Gesellschaften war auch im Geschäftsjahr 2006 auf weitere Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Zur Verringerung des Leerstands dem Hauptrisiko für den Unternehmensverbund waren umfangreiche Aktivitäten erforderlich. Die Gesellschaft konzentrierte sich deshalb auf Instandhaltung, Instandsetzung und Fortsetzung der Modernisierungsarbeiten in bereits teilmodernisierten Anlagen. Im Geschäftsjahr wurden außerdem 24 Wohneinheiten zurückgebaut. Mit diesen Maßnahmen konnte der durchschnittliche Leerstand gegenüber dem Vorjahr trotz Bevölkerungsrückgang leicht um 0,5 % verringert werden.

Zur Mieterbindung bzw. Mieterneugewinnung engagieren sich die Gesellschaften intensiv am kulturellen und gesellschaftlichen Leben der Stadt und unterstützen die Maßnahmen im Rahmen der Aktion „Familienfreundliche Gemeinde“. Die WVH beteiligt sich an der Arbeitsgruppe „Miteinander Leben“ des Lokalen Bündnisses für Familie. Mit ihren Aktivitäten bereichern die Unternehmen in Zusammenarbeit mit den Vereinen das Leben in der Stadt Heidenau. Die WVH beteiligte sich in 2006 unter anderem am Heidenauer Stadtfest, dem Zuckertütenfest und der Sonnenwendfeier. Sie war Hauptorganisator des Familienfestes in Mügeln, des Sport- und Spielfestes aller Heidenauer Grundschulen und der Heidenauer Fußballnächte. Das hohe Engagement der WVH bei der Integration ausländischer Bürger trägt entscheidend zur Sicherung des sozialen Friedens in Heidenau bei.

Durch die Technischen Dienste Heidenau GmbH wurde der im Rahmen des Betriebsführungsvertrages „Albert-Schwarz-Bad“ auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau aufgestellte Wirtschaftsplan für 2006 eingehalten. Der zweite Bauabschnitt zur Sanierung des Albert-Schwarz-Bades wurde bis zur Baugenehmigung vorbereitet.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Unternehmensverbund nahm im Geschäftsjahr 2006 gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Mio. EUR auf 89,0 Mio. EUR ab.

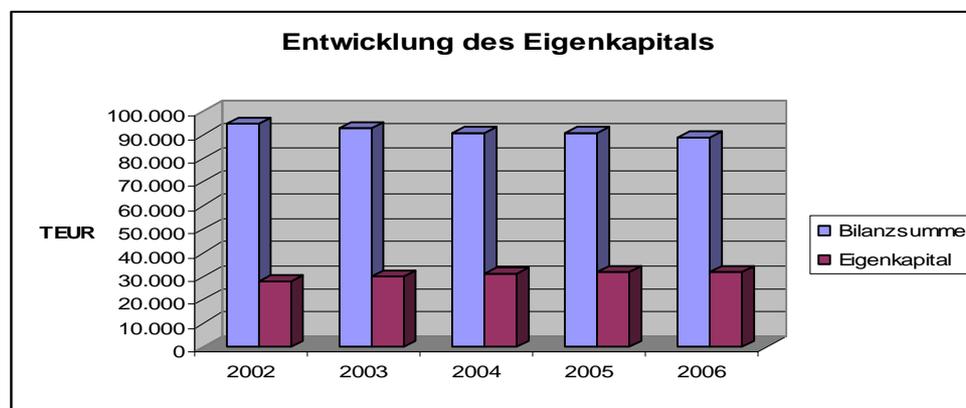
Beträge in TEUR

Aktiva		31.12.2006		31.12.2005	
A.	Anlagevermögen	78.071,8	87,73 %	79.110,5	86,84 %
B.	Umlaufvermögen	10.806,9	12,14 %	11.894,3	13,06 %
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	116,8	0,13 %	99,0	0,11 %
<u>Summe Aktiva</u>		<u>88.995,5</u>	100,00 %	<u>91.103,8</u>	100,00 %
Passiva					
A.	Eigenkapital	31.998,3	35,95 %	31.567,3	34,65 %
B.	Sonderposten	1.222,9	1,37 %	1.330,0	1,46 %
C.	Rückstellungen	2.755,8	3,10 %	3.114,3	3,42 %
D.	Verbindlichkeiten	53.015,2	59,57 %	55.088,3	60,47 %
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	3,3	0,00 %	3,9	0,00 %
<u>Summe Passiva</u>		<u>88.995,5</u>	100,00 %	<u>91.103,8</u>	100,00 %

Das Anlagevermögen verringerte sich um 1,0 Mio. EUR auf 78,1 Mio. EUR. Die Abnahme resultiert hauptsächlich aus der Veräußerung von Wohngrundstücken (-60 TEUR) und den Abschreibungen (-2,0 Mio. EUR), welchen geringere Zugänge infolge von Investitionen (1,3 Mio. EUR) gegenüber stehen.

Beim Umlaufvermögen resultiert die Verringerung um 1,1 Mio. EUR insbesondere aus dem Rückgang an Forderungen.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf Grund der erzielten Jahresüberschüsse um 431 TEUR gegenüber dem Vorjahr. Das Fremdkapital konnte dagegen um 2.539 TEUR verringert werden. Im Jahr 2006 wurden 1.608 TEUR an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückgezahlt. Neue Kredite wurden nicht aufgenommen. Damit betrug der Schuldenstand zum 31.12.2006 im Unternehmensverbund 48.210 TEUR (2.878 EUR / Einwohner).



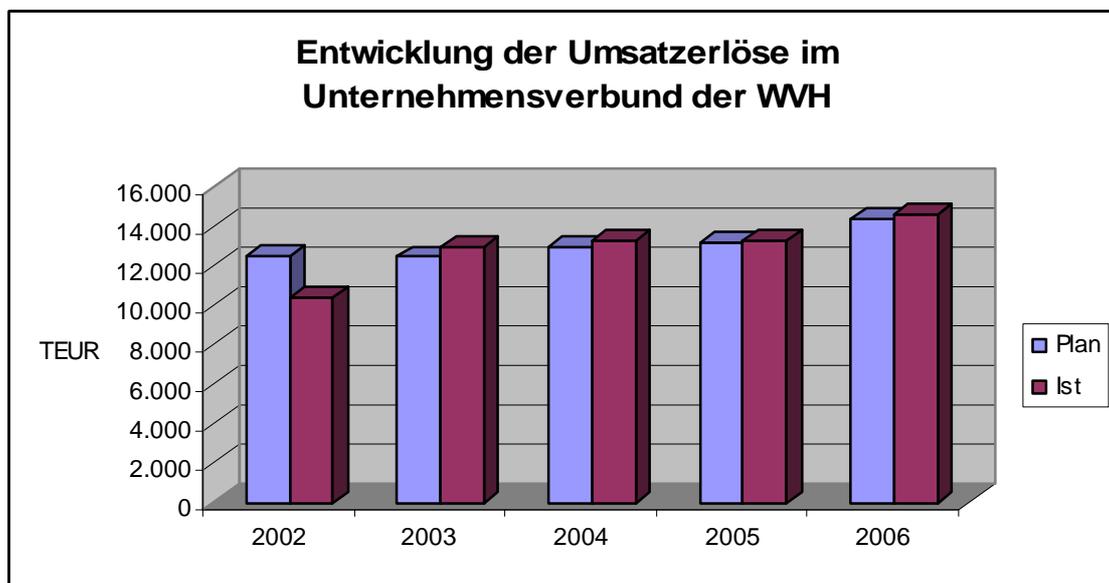
Im Geschäftsjahr 2006 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2006 noch 1.359.985,63 EUR.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2006 wurde im Unternehmensverbund ein Überschuss von 335 TEUR (Vorjahr 280 TEUR) erwirtschaftet. Eine Bezuschussung durch die Stadt Heidenau war nicht notwendig. Es erfolgte aber auch keine Gewinnausschüttung an die Stadt, da die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt nicht abzusehen ist und daher Reserven in der Gesellschaft benötigt werden. Von den erwirtschafteten Überschüssen wurden 219 TEUR zur Deckung der Verluste aus Vorjahren und 116 TEUR zur Erhöhung des Bilanzgewinns verwendet. Damit konnte die Eigenkapitalquote weiter stabilisiert werden.

Die Umsatzerlöse von 14,6 Mio. EUR beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 9,5 Mio. EUR, sie sind um 0,1 Mio. EUR niedriger als im Vorjahr. Der Rückgang resultiert aus der Verringerung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf Grund von Abriss, Rückbau und Verkauf.

Bei der TDH haben sich die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen trotz Rückgang bei der abgegebenen Wärmemenge gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. EUR auf 2,8 Mio. EUR erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse bei der DLG um 1,3 Mio. EUR ergab sich hauptsächlich aus der Umstrukturierung ab 01.01.2006 und der damit verbundenen Verwaltung von Wohn- und Gewerbeeinheiten für die WVH.



Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete erhöhte sich in 2006 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,20 EUR auf 4,56 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche (z.B. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen).

Die WVH hat insgesamt 2,6 Mio. EUR in die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden investiert, davon entfielen 1,4 Mio. EUR auf den Aufwandsbereich und 1,2 Mio. EUR auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

Im Berichtsjahr waren wie im Vorjahr durchschnittlich 52 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmensverbund beschäftigt. Der Personalaufwand nahm um 30 TEUR bzw. 1,8 % auf 1,7 Mio. EUR zu.

Die Unternehmen konnten ihre Zinsaufwendungen auf Grund der geleisteten Tilgungen um 36 TEUR reduzieren.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2007

Auch im Geschäftsjahr 2007 liegt der Schwerpunkt der Arbeit in der Reduzierung des Leerstandes. Für die Sanierung und Modernisierung leer stehender Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand wurden bis zum 31.08.2007 498 TEUR (Plan 460 TEUR) ausgegeben. Die überplanmäßigen Mittel wurden durch Einsparungen in der laufenden Instandhaltung aufgebracht. Der Rückbau und die Sanierung der Waldstraße 19 bis 25 erfolgt planmäßig. Alle Investitionen in 2007 werden aus Eigenmitteln finanziert. Kreditneuaufnahmen erfolgen nicht.

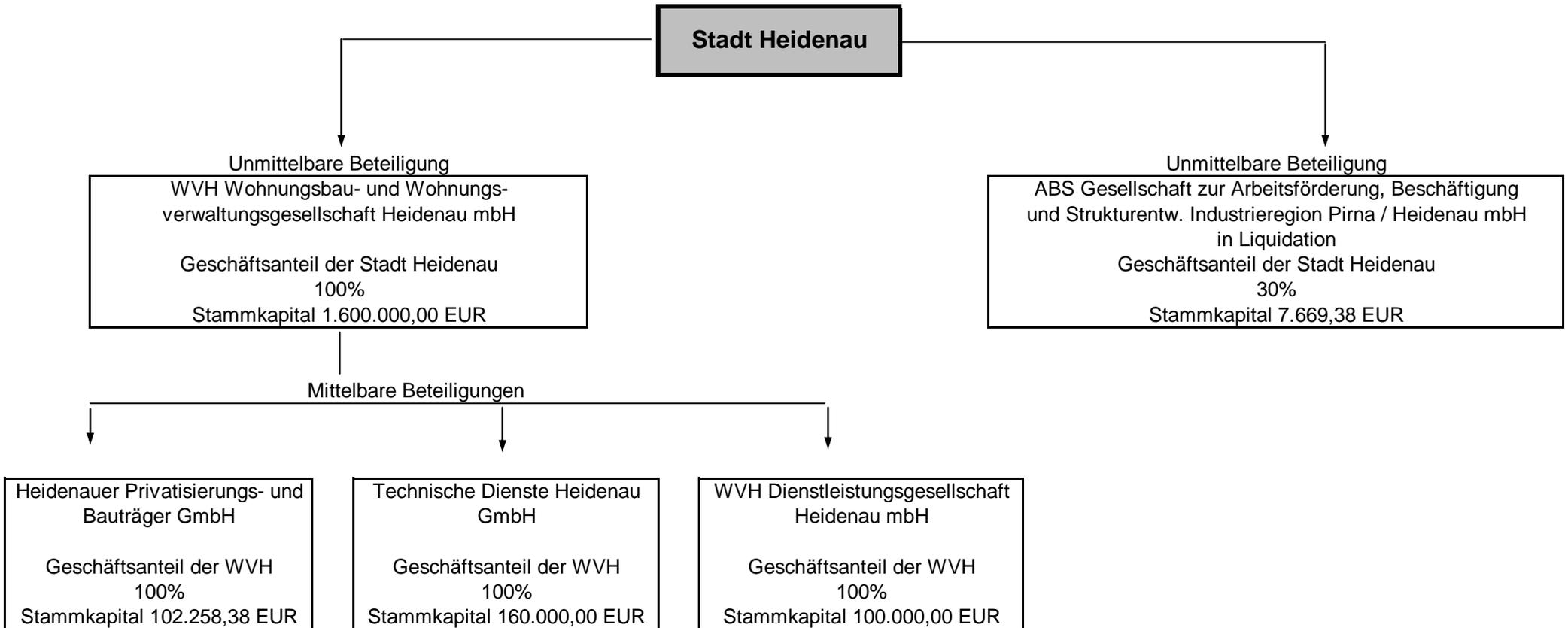
Trotz der Maßnahmen betrug der Leerstand zum 31.07.2007 17,1 % aller Wohn- und Gewerbeobjekte im Bestand der WVH. Bei den Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand betrug der Leerstand 10,73 % (9,78 % zum 31.12.2006).

Das Halbjahresergebnis zum 30.06.2007 lag mit 50 TEUR über dem Halbjahresplan von 13 TEUR. Zum Jahresende wird im Unternehmensverbund bei weiter positiver Geschäftsentwicklung ein ausgeglichenes Ergebnis gegenüber dem Plan erwartet.

Eine Bezuschussung durch die Stadt Heidenau wird im Haushaltsjahr 2007 nicht notwendig. Neue Bürgschaften müssen durch die Stadt ebenfalls nicht übernommen werden.

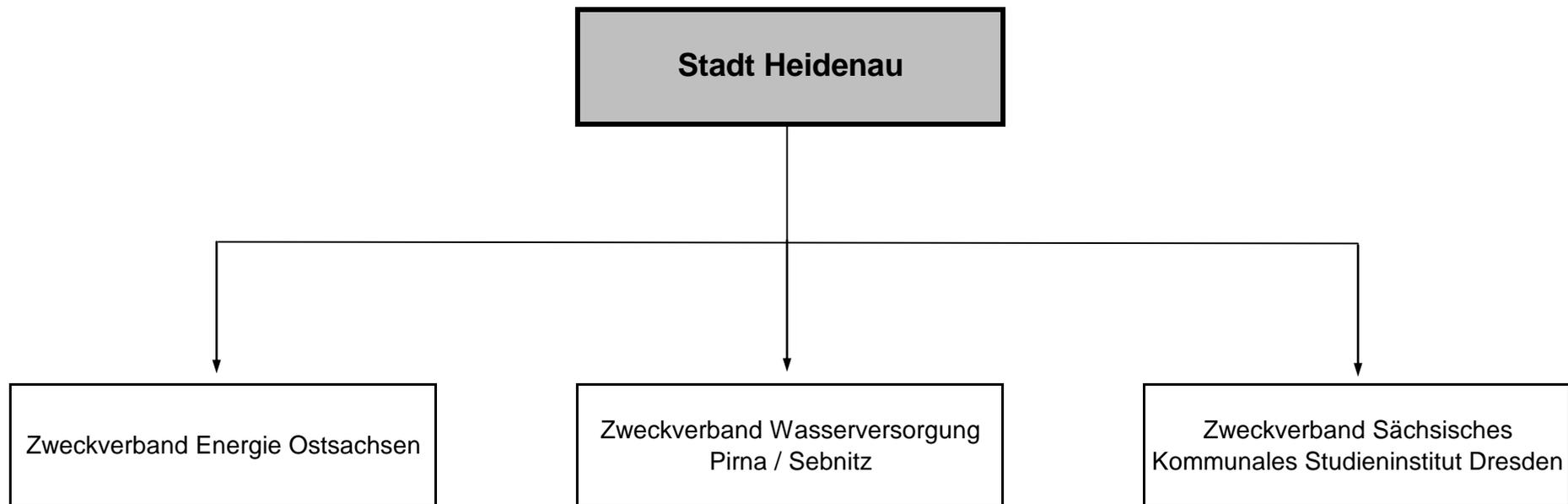
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2006



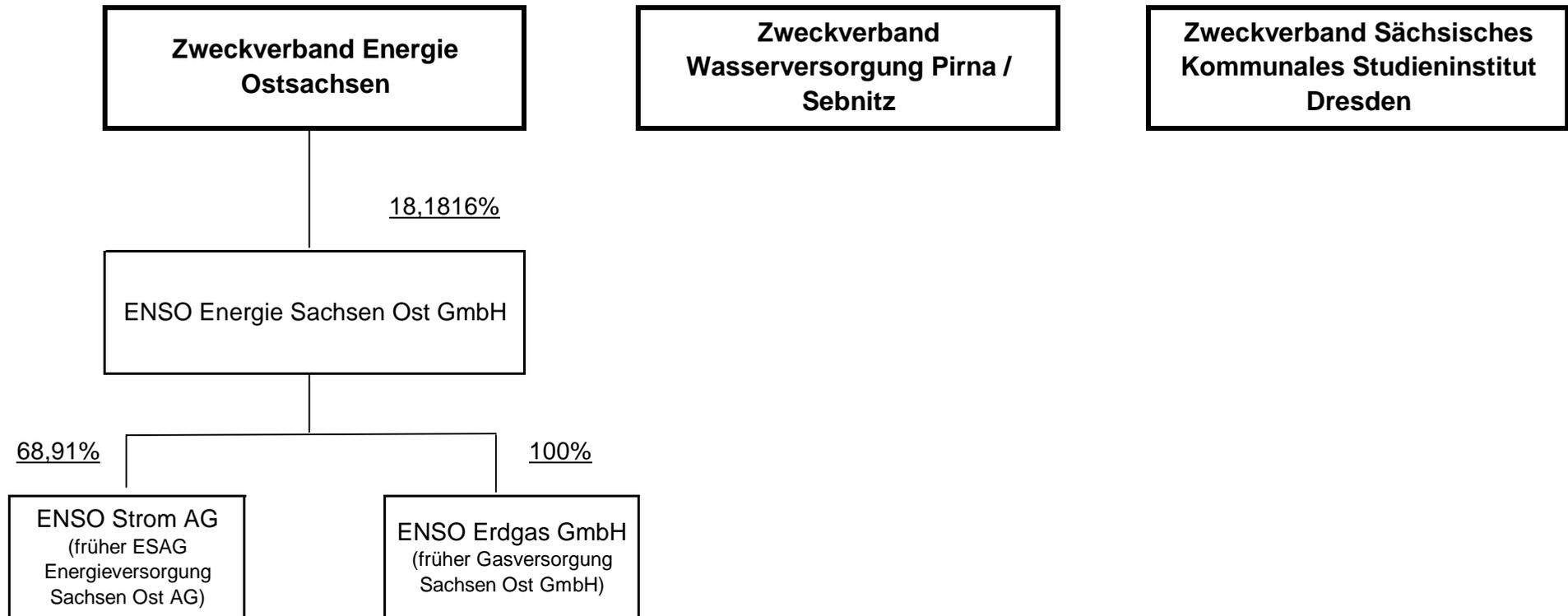
2.2 Organigramm der Mitgliedschaft der Stadt Heidenau in Zweckverbänden

Stand: 31.12.2006



2.3 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Zweckverbände, in denen die Stadt Heidenau Mitglied ist

Stand: 31.12.2006



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

in TEUR

Name der Gesellschaft, des Zweckverbandes	Gewinnabführung an Haushalt		Verlustabdeckung u. sonst. Zuschüsse aus Haushalt		Bürgschaften u. sonst. Gewährleistungen der Stadt		Umlage
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsge- sellschaft mbH	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
Technische Dienste Heidenau GmbH	0,0	0,0	0,0	0,0	1.360,0	1.415,5	0,0
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH bis 08.12.05 Hausmeisterdienste Heidenau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Energie Ostsachsen	391,3	391,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform

4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2006

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 15. Dezember 2005
Sitz der Gesellschaft:	Dresdner Str. 15 01809 Heidenau

Unternehmensgegenstand:

- Bewirtschaftung, Verwaltung, Betreuung und Errichtung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, insbesondere Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und Eigenheime
- Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer
- Berücksichtigung sozialer Belange bei der Bereitstellung von Mietwohnungen
- Übernahme anfallender Aufgaben im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur
- Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken sowie Ausgabe von Erbbaurechten
- Bereitstellung von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen
- Vermittlung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, gewerblichen Räumen, Wohnräume und Darlehn
- Berechtigung andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen
- Betreibung sonstiger Geschäfte, sofern sie dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

4.1.2 Finanzbeziehungen

Leistungen der WVH an die Stadt Heidenau	in TEUR
Gewinnabführungen	0,0
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 Michael Jacobs (Bürgermeister, Vorsitzender) Herr Reno König (Stadtrat, stellvertretender Vorsitzender) Herr Harald Töle (Ostsächsische Sparkasse Dresden) Frau Sandra Pieper (vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.) Herr Mirko Tillack (Stadtrat) Herr Michael Schürer (Stadtrat) Herr Steffen Wolf (Stadtrat)
Gesellschafterversammlung:	Herr Michael Jacobs (Bürgermeister)

4.1.4 Sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2006:	BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Anzahl der Mitarbeiter:	keine

4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2004	2005	Ist 2006	Plan 2006
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	166	287	133	94
Vermögensstruktur (%)	90	88	89	88
Fremdkapitalquote (%)	63	62	61	60
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	37	38	39	38
Eigenkapitalreichweite mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr	528
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	44.945	41.485	40.627	40.176
Kurzfristige Liquidität (%)	223	304	308	297
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	1,0	0,1	0,4	-0,2
Gesamtkapitalrendite (%)	3,2	2,8	3,0	2,8
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	392	432	-	-
Arbeitsproduktivität	10,8	10,8	-	-

4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

		2006	2005	2004	2003	2002
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.527	2.598	2.615	2.648	2.713
Gewerbeeinheiten	Anzahl	32	53	57	59	59
Durchschnittl. Leerstand	%	16,2	16,7	15,8	15,0	16,5
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/m ²	4,56	4,36	4,28	4,36	4,32
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/m ²	8,17	8,57	7,79	5,40	5,06
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	9.463	9.636	9.584	9.694	7.431
Verkaufstätigkeit	TEUR	224	107	418	99	0
Verwaltung	TEUR	0	124	100	107	131
Jahresergebnis	TEUR	116	23	321	338	73
Bilanzsumme	TEUR	82.671	84.478	85.871	87.608	89.815
Eigenkapitalquote	%	39	38	37	36	33

4.1.7 Lagebericht

Geschäftsentwicklung 2006

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept 2006 – 2015.

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

im Wohngebiet Heidenau-Mügeln	749 WE	mit 12,28 % Leerstand (92 WE)	zum 31.12.2006
im Wohngebiet Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	mit 8,35 % Leerstand (37 WE)	zum 31.12.2006
im Wohngebiet Waldstraße	210 WE	mit 26,19 % Leerstand (55 WE)	zum 31.12.2006
im sanierten Altbaubestand	857 WE	mit 5,02 % Leerstand (43 WE)	zum 31.12.2006
im Neubau (Betreutes Wohnen)	<u>62 WE</u>	mit 0,00 % Leerstand (0 WE)	zum 31.12.2006
gesamt	<u>2.321 WE</u>	mit 9,78 % Leerstand (227 WE)	zum 31.12.2006

Zum Kernbestand gehören außerdem 17 Gewerbeeinheiten mit 5,88 % Leerstand (1 GE).

Bisher wurden im Kernbestand 60 WE rückgebaut.

Der Bestand wird sich aufgrund des geplanten Rückbaus 2007 und 2008 um weitere 48 WE im Wohngebiet Waldstraße auf 2.273 WE verringern.

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2006 (206 Wohnungen und 15 Gewerbe) sind entsprechend Unternehmenskonzept und Stadtentwicklungskonzept 22 Wohnungen und 3 Gewerbe zum Abriss und 172 Wohnungen und 9 Gewerbe zum Verkauf in den Jahren bis 2013 vorgesehen. Zu zwei Restitutionsobjekten (14 WE und 2 GE) ist nach endgültiger Restitutionsentscheidung über die weitere Verwendung zu befinden.

Ein hoher Leerstand von 85,44 % (Vorjahr 81,42 %) in diesem unsanierten Bestand wurde in Kauf genommen. Eine Sanierung dieser Objekte würde erhebliche Aufwendungen erfordern,

die für das Unternehmen wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Sie ist deshalb nicht vorgesehen.

In den Jahren 2002 bis 2006 wurden bereits 163 Wohnungen sowie 11 Gewerbe in unsanierten Altbauten abgerissen, nachdem Förderbescheide vorlagen.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2006 (Vorjahr):

2.488	(2.559)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 14)
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
32	(53)	eigene gewerbliche Einheiten (davon mit Restitution 2)

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Markt in Dresden stabilisiert sich auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt zunehmend. Davon wird in den nächsten Jahren auch das Dresdner Umland, zu dem auch Heidenau gehört, partizipieren. Dieser Entwicklungstrend lässt sich gegenwärtig noch nicht quantifizieren, so dass das Unternehmen zunächst weiter von der langfristig prognostizierten Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung für Heidenau ausgeht.

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

Aus der regelmäßigen Überwachung der Entwicklung des Leerstandes werden laufend Schwerpunkte für die Öffentlichkeitsarbeit und Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit im aktiv bewirtschafteten Bestand abgeleitet. Dies findet sowohl in Werbemaßnahmen als auch in der mittelfristigen Planung der Gesellschaft seinen Niederschlag. Durch Ausstattungsverbesserung der Wohnungen werden attraktive Vermietungsangebote geschaffen.

Die Gesellschaft engagiert sich intensiv auf dem Gebiet der Stadtentwicklung mit dem Ziel der Entwicklung eines lebenswerten Umfeldes, besonders für Familien, was auch der Verbesserung der Vermietersituation dient.

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2006 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,63 €/m² (Vorjahr 4,56 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 3,98 €/m² (Vorjahr 3,86 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln bis durchschnittlich 5,02 €/m² (Vorjahr 4,99 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,32 €/m² (Vorjahr 8,25 €/m²) erzielt. Im unsanierten Altbaubestand betragen die durchschnittlichen Mieten 2,51 €/m² (Vorjahr 2,41 €/m²).

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2006 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 3,78 €/m² (Vorjahr 3,77 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei rund 249 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 244 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand ohne Betreutes Wohnen.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.641 T€ aufgewendet. Davon wurden 1.273 T€ aktiviert. Die schrittweise Sanierung von 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd wird weitergeführt.

Die Gesellschaft realisierte im Ergebnis der Umstrukturierung im Unternehmensverbund keine Umsätze aus der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeeinheiten fremder Dritter und von Eigentümergeinschaften. Darüber hinaus erbrachte die WVH keine anderen Lieferungen und Leistungen.

Alle Mitarbeiter sind zum 01.01.2006 von der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH übernommen worden. Die Grundstücksverwaltung und Geschäftsführung erfolgt auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung des Vermögens der Gesellschaft um 1.823 T€, bezogen auf die um das Sonderverlustkonto bereinigte Bilanzsumme. Die Verringerung des Anlagevermögens (648 T€) ergibt sich hauptsächlich aus der Umbuchung von Abrissgrundstücken in das Umlaufvermögen und aus den planmäßigen (1.674 T€) und außerplanmäßigen (20 T€) Abschreibungen. Dem stehen lediglich Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen, von 1.273 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (2.291 T€) sanken auf Grund der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr um 63 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt nach Bereinigung der Bilanzsumme um das Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG 39,5 % (Vorjahr 38,5 %).

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

Hierbei entsteht ein hoher Anteil nicht aktivierbarer Kosten bzw. ist die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung nur sehr begrenzt möglich.

Das Eigenkapital von insgesamt 34.331 T€, die lang- und mittelfristigen Rückstellungen (1.745 T€) und das mittel- und langfristige Fremdkapital (45.118 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 110 %.

Die Mieteinnahmen (6.557 T€) sanken im Vergleich zum Vorjahr (6.712 T€) leicht. Das resultiert aus Abriss, Rückbau und Verkauf von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Ein jedoch nur teilweiser Ausgleich ergab sich aus Mieterhöhungen. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 63,3 % (Vorjahr 61,2 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

- Betriebskostenabrechnung
- Grundstücksverkäufe
- Zinserträge
- Gewinnabführung der WVH-DLG

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (568 T€). Das

Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (71 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt ./ 13 T€ Dabei wirken Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes wie außerplanmäßige Abschreibungen vorwiegend wegen des strukturellen Leerstandes (20 T€). Durch die Erstattung der Gewerbeertragsteuer 2005 von 148 T€ entsteht ein positives Steuerergebnis. Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 116 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 1.860 T€ bei 1.694 T€ Abschreibungen.

Ausblick auf den Geschäftsverlauf 2007

Zum 01.01.2006 wurden im Unternehmensverbund der Gesellschaft wesentliche Umstrukturierungen vorgenommen. Um die steuerlichen Möglichkeiten der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 bis 4 GewStG nutzen zu können, wurden alle Nebengeschäfte an Tochterunternehmen verlagert. Das Personal ging an die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH über. Zwei Gewerbeobjekte wurden an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH verkauft. In der WVH verblieb die Bewirtschaftung der eigenen überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Immobilien.

Für den Abriss/Rückbau von Wohnungen erging von der KfW ein Bescheid zur zusätzlichen Altschuldenentlastung in Höhe von 1.036 T€ Davon konnten bereits 626 T€ abgerufen werden.

Der Gesellschafter bestätigte nach Behandlung im Aufsichtsrat im November 2005 das überarbeitete langfristige Unternehmenskonzept bis 2015, womit klare Zielrichtungen für die zukünftige Entwicklung abgesteckt wurden. Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung. Beschlossene Förderprogramme zum Abriss/Rückbau von nicht mehr vermietbaren Wohnungen wurden unter Beachtung des vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Heidenau einbezogen. Außerdem sind die Auswirkungen der Umstrukturierung für den Zeitraum eingeflossen.

Beschlossene Rückbaumaßnahmen wurden in 2006 mit den Wohnblöcken Waldstraße 27-33 umgesetzt und werden mit dem Wohnblock Waldstraße 19-25 im Jahr 2007 fortgeführt. In Abhängigkeit von Förderbescheiden 2008 sollen sie mit dem Objekt Rosa-Luxemburg-Straße 12-18 abgeschlossen werden.

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

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gem. § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) möglich. Die sich daraus ergebende Miete liegt je nach Gebäudeart und Gewährung zinsverbilligter Darlehen im Durchschnitt der jeweiligen Gebäude zwischen ca. 2,61 und 7,41 €/m² Wohnfläche.

Die Gesellschaft orientiert darauf, die Neuaufnahme von Krediten auszuschließen und Sanierungen mit Eigenmitteln vorzunehmen. Die Bemühungen um die Sicherung einer langfristigen Anschlussfinanzierung nach Auslauf von Zinsbindungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen, werden fortgesetzt. So wurden bereits die Mehrzahl der Darlehen unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus umgeschuldet bzw. mit Forwarddarlehen als An-

schlussfinanzierungen nach Auslauf der Zinsbindungsfrist in der Regel mit 10-jährigem Festzins teilweise bis zum Jahr 2020 zinsgünstig vereinbart.

Im Ergebnis wurde bereits ein geringerer Zinsaufwand für die Zukunft gesichert, als er noch im Unternehmenskonzept angenommen wurde. Derivate Finanzinstrumente nutzte die Gesellschaft nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 im Wesentlichen ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2007 und 2008 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen.

Die Gesellschaft 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.

Besonderes Augenmerk legt die Gesellschaft auf die Integration von Spätaussiedlern in das gesellschaftliche Leben der Stadt, um so der Entstehung von sozialen Spannungen vorzubeugen.

Zur laufenden Steuerung der wirtschaftlichen Ergebnisse werden von der verwendeten Software angebotene Controllinginstrumente ausgestaltet und damit strenge Kontrollen der Einhaltung der Instandhaltungsbudgets beginnend bei der Auftragsvergabe sowie die regelmäßige Überwachung der Einhaltung der geplanten Verwaltungskosten durchgeführt. Ein bestehendes straffes System zur Beitreibung von Mietrückständen wurde ergänzt durch ein System der Analyse der Mietrückstände. Es wird intensiv Einfluss auf die Beitreibung von Mietrückständen genommen. Die Beitreibung von Forderungen aus vorliegenden Titeln wurde nach erfolglosen Vollstreckungsbemühungen an Inkassounternehmen übertragen. Ein umfassendes Analysesystem wurde als Voraussetzung zur bewussten Beeinflussung des wesentlichsten Bestandteils der Betriebskosten – der Heizkosten – geschaffen. Damit konnten gezielt technische Maßnahmen zur Senkung des Wärmeverbrauchs eingeleitet und die Auswirkungen verfolgt werden.

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

Dazu zählen:

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

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

Für eine Hauptstütze des Unternehmens, das EDV-System, gibt es unter Berücksichtigung moderner Kommunikationssysteme ein Sicherheitskonzept, das ständig den aktuellen Anforderungen angepasst wird.

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

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

Heidenau, 09. Mai 2007

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

Aktiva		
31.12.2006		
<u>A. Anlagevermögen</u>	<u>73.370,9</u>	86,82 %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,2	
II. Sachanlagen	72.961,6	
III. Finanzanlagen	408,1	
<u>B. Umlaufvermögen</u>	<u>9.229,3</u>	10,92 %
I. Vorräte	2.323,5	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.614,8	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.291,0	
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>71,1</u>	0,08 %
<u>D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildg. gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG</u>	<u>1.839,2</u>	2,18 %
<u>Summe Aktiva</u>	<u>84.510,5</u>	100,00 %
Passiva		
<u>A. Eigenkapital</u>	<u>34.330,6</u>	40,62 %
I. Gezeichnetes Kapital	1.600,0	
II. Kapitalrücklage	16.246,5	
III. Gewinnrücklagen	16.232,7	
IV. Bilanzgewinn	251,4	
<u>B. Sonderposten</u>	<u>323,6</u>	0,38 %
<u>C. Rückstellungen</u>	<u>2.641,5</u>	3,13 %
<u>D. Verbindlichkeiten</u>	<u>47.214,8</u>	55,87 %
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.663,5	
2. Erhaltene Anzahlungen	208,2	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	327,4	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	0,0	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	15,7	
<u>Summe Passiva</u>	<u>84.510,5</u>	100,00 %

4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2006</u>	<u>Plan 2006</u>
Betriebliche Erträge	9.961	9.787
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.463	9.537
2. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	224	19
3. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0	0
4. Umsatzerlöse aus anderen Lieferg. u. Leistg.	0	0
5. Bestandsveränderung	-179	0
6. Sonstige betriebliche Erträge	453	231
Betriebliche Aufwendungen	-7.963	-7.526
1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.424	-5.249
2. Personalaufwendungen	0	0
3. Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.694	-1.646
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-845	-631
	1.998	2.261
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	71	34
Zinserträge	266	206
Zinsaufwendungen	-2.348	-2.382
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-13	119
Außerordentliches Ergebnis	0	-44
Steuern	129	-14
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	116	61
Verrechnung	135	-61
Bilanzergebnis	251	0

4.2 Technischen Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2006

Stammkapital:	160.000 EUR
Beteiligung der WVH:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	21.12.1995
Eintragung HRB-Nr.:	12670
am:	06.02.1996
	letzte Eintragung vom 13.12.2005
Sitz der Gesellschaft:	Dresdner Str. 15 01809 Heidenau

Unternehmensgegenstand:

- Erzeugung, Verteilung und Fortleitung von Wärme und anderen Energieträgern für Heidenau und Umgebung
- Errichtung und Verwaltung technischer Anlagen aller Art sowie Dienstleistungen, die hiermit im Zusammenhang stehen
- alle im Bereich der Infrastruktur anfallenden Aufgaben

4.2.2 Finanzbeziehungen

Leistungen der TDH an die Stadt Heidenau	in TEUR
Gewinnabführungen	0,0
Leistungen der Stadt Heidenau an die TDH	
Verlustabdeckung	0,0
Sonstige Zuschüsse *	0,0
Übernommene Bürgschaften / sonstige Gewährleistungen	1.360,0
Sonstige Vergünstigungen	0,0

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.2.3 Organe

Geschäftsführer:	Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Hansel
Aufsichtsrat:	keinen
Gesellschafterversammlung:	Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani

4.2.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2006: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 10

4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2004	2005	Ist 2006	Plan 2006
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	77	130	1.559	236
Vermögensstruktur (%)	77	73	72	72
Fremdkapitalquote (%)	106,9	105,1	101,5	93
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	-6,9	-5,2	-1,6	-2
Eigenkapitalreichweite				
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	4.090	3.032	3.408	3.234
Kurzfristige Liquidität (%)	210	190	255	193
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	-103	-95	-210	-118
Gesamtkapitalrendite (%)	7,1	9,8	8,6	7,6
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	217	251	273	254
Arbeitsproduktivität	7,5	8,0	8,6	7,7

4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht

		2004	2005	2006
Wärmeabgabe	MWh	29.245,7	28.630,5	27.231,1
Anschlussleistung	kW	23.609,1	23.069,1	22.880,1
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	2.405,4	2.566,7	2.769,8
Contracting	TEUR	57,2	56,7	59,4
Lieferungen und Leistungen	TEUR	138,7	134,9	172,0
Jahresergebnis	TEUR	346	248	155
Bilanzsumme	TEUR	4.881	5.010	4.638

4.2.7 Lagebericht

Geschäftsentwicklung 2006

Das Jahr 2006 war ein Jahr der Wetterextreme. Der Jahresbeginn mit Kälte und Schnee, eine lange Hitzeperiode im Sommer und ein auffallend milder Winter zum Abschluss sind hervorzuheben. Trotzdem konnte die TDH GmbH die gestellten Umsatzziele im Geschäftsjahr 2006 leicht überbieten. Der bisher höchste Preisstand am Ölmarkt bestimmte den Energieeinkauf, ein Instandhaltungsaufwand über dem Planansatz und letztlich die insgesamt milde Witterung brachten aber nur den geplanten Jahresüberschuss von 152 TEUR (Vorjahr 240 TEUR) hervor.

Der Finanzmittelbestand der TDH GmbH stieg im Berichtsjahr trotz Tilgung von Darlehen (334 TEUR) und Investitionen (22 TEUR) um 84 TEUR. Das Betriebsergebnis von 311,2 TEUR fiel gegenüber dem Vorjahr (380,3 TEUR) geringer aus.

Der Geschäftszweig Sicherheitsventil- und Behälterservice hat eine zufrieden stellende Auftragslage. Die mit Anpassung an EU-Recht eingeführte Betriebssicherheitsverordnung wird langfristig nicht an wesentlichen Prüfungen und Fristen rütteln. Prüfende Unternehmen sollen aber verstärkt Marktbedingungen unterworfen werden. Die Entwicklung wird aufmerksam verfolgt. Es gilt die zusätzliche Chance am Markt zu nutzen.

Im Rahmen des Betriebsführungsvertrages „Albert-Schwarz-Bad“ auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau wurde der von der TDH GmbH aufgestellte und der Stadtverwaltung bestätigte Wirtschaftsplan eingehalten und die vereinbarten Zuschüsse planmäßig vereinnahmt und verwendet. Die Freibadsaison 2006 hatte eine lange Hitzeperiode zu verzeichnen. Das brachte gute Einnahmen. Es erfolgte aber auch ein Anstieg im Verbrauch von Wasser und Strom und das verursachte höhere Kosten. Der übrige Saisonverlauf reichte im Ergebnis nicht für ein Rekordjahr.

Ein zweiter Bauabschnitt zur Sanierung des Freibades wurde im Auftrag der Stadt Heidenau bis zur Baugenehmigung vorbereitet. Geplant ist dabei ein neuer Eingangs-, Sanitär- und Umkleibereich für 580.000 Euro.

Am 31.12.2006 hat die TDH GmbH einen stichtagsbezogenen Stand von 10 Arbeitnehmern und einem Geschäftsführer.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Ein Risiko im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) bleibt, wie in den Vorjahren, die Entwicklung am Wohnungsmarkt. Rückbau und Leerstand lagen aber bisher nicht über dem eingeplannten Rahmen. Am Energiemarkt setzte sich der Preisanstieg fort und führte zu Höchstwerten. Diesem Trend müssen sich auch die Fernwärmepreise anpassen. Die Entwicklung führt in allen Energiebereichen zu verstärkten Auseinandersetzungen zwischen Lieferanten und Abnehmern.

Das Unternehmen ist mit seiner Größe weiterhin fest am Markt etabliert. Das Entwicklungskonzept für die Jahre 2006 bis 2015 hat Bestand. Danach ist in den Jahren 2007 und 2008 mit einem positiven Ergebnis von ca. 106 bzw. 45 TEUR nach Steuern zu rechnen.

Die Beteiligung an einer Gesellschaft zur Betreibung eines Blockheizkraftwerkes auf der Basis von Pflanzenöl wurde vorerst verschoben.

Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Zu Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen langfristige Zinsvereinbarungen vor. Gleiches gilt für Darlehen des Gesellschafters. Risiken aus Zinsänderungen sind daher minimal. Derivate Zinsinstrumente werden nicht genutzt. Geldanlagen erfolgen als risikofreie Festgeldanlagen.

Heidenau, 5. März 2007

Hansel
Geschäftsführer

4.2.8 Bilanz der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

Aktiva		31.12.2006	
A. <u>Anlagevermögen</u>		<u>3.337,9</u>	63,03 %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13,0	
II. Sachanlagen		3.324,9	
B. <u>Umlaufvermögen</u>		<u>1.272,6</u>	24,03 %
I. Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen		1,6	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		162,3	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.108,7	
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		<u>27,1</u>	0,51 %
D. <u>Nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag</u>		<u>658,3</u>	12,43 %
<u>Summe Aktiva</u>		<u>5.295,9</u>	100,00 %
<hr/>			
Passiva			
A. <u>Eigenkapital</u>		<u>0,0</u>	0,00 %
I. Gezeichnetes Kapital		160,0	
II. Verlustvortrag		-972,9	
III. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		154,6	
IV. Nicht durch Eigenkap. Gedeckter Fehlbetrag		658,3	
B. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u>		<u>899,3</u>	16,98 %
C. <u>Rückstellungen</u>		<u>42,3</u>	0,80 %
D. <u>Verbindlichkeiten</u>		<u>4.351,0</u>	82,16 %
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.546,5	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung		249,3	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		2.531,3	
4. Sonstige Verbindlichkeiten		23,9	
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		<u>3,3</u>	0,06 %
<u>Summe Passiva</u>		<u>5.295,9</u>	100,00 %

4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung der Technischen Dienste Heidenau GmbH

	<u>31.12.2006</u>	<u>Plan 2006</u>
Betriebliche Erträge	3.234,8	3.049,2
Umsatzerlöse	3.001,2	2.789,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,2	1,0
sonstige betriebliche Erträge	233,4	258,5
Betriebliche Aufwendungen	-2.889,0	-2.610,8
Materialaufwand	-2.003,6	-1.645,2
Personalaufwand	-350,6	-411,7
sonstige betriebliche Aufwendungen	-191,8	-195,0
Abschreibungen	-343,0	-358,9
Betriebsergebnis	345,8	438,4
Zinsen und ähnliche Erträge	28,8	10,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-243,2	-234,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	131,4	214,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0
Steuern	23,2	-73,8
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>154,6</u>	<u>140,2</u>

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2006

Stammkapital:	100.000 EUR
Beteiligung der WVH:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	16.09.1997
Eintragung HRB-Nr.:	15153
am:	18.11.1997
	letzte Eintragung 24.08.2006
Sitz der Gesellschaft:	Dresdner Str. 15 01809 Heidenau

Unternehmensgegenstand:

- Bewirtschaftung von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Wege der Geschäftsbesorgung für Dritte, insbesondere für die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH,
- Bereitstellung von Dienstleistungen für Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen, Gewerbebauten sowie soziale und kulturelle Einrichtungen,
- Erbringung von Hausmeisterdiensten aller Art.

4.3.2 Finanzbeziehungen

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

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.3.3 Organe

Geschäftsführerin:	Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani
Aufsichtsrat:	keinen
Gesellschafterversammlung:	Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani

4.3.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2006: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 42

4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2004	2005	Ist 2006	Plan 2006
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	216	20	162	51
Vermögensstruktur (%)	22	50	26	32
Fremdkapitalquote (%)	78	54	71	59
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	22	46	29	36
Eigenkapitalreichweite mit Verlustausgleich	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	0,1	9,3	-9,7	32,8
Kurzfristige Liquidität (%)	100	92	104	74
Rentabilität (vor Gewinnabführung)				
Eigenkapitalrendite (%)	213	51	71	21
Gesamtkapitalrendite (%)	47	24	21	8
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	31	28	43	45
Arbeitsproduktivität	1,3	1,4	1,3	1,3

4.3.6 Lagebericht

Geschäftsentwicklung 2006

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH führte im Jahr 2006 erstmals die nach der Umstrukturierung des Unternehmensverbundes der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) wesentlich erweiterten Dienstleistungen gegenüber den Unternehmen des Unternehmensverbundes sowie gegenüber fremden Dritten aus. Zusätzlich zu den seit Gründung erbrachten Hausmeisterleistungen wurden Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung erbracht. Dazu übernahm die DLG von der WVH alle Mitarbeiter. Die erforderlichen materiel-

len Voraussetzungen waren bereits zum 31.12.2005 von der WVH übernommen worden. Büroräume sind in unverändertem Umfang von der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) angemietet.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Seit dem 01.01.1999 besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit dem Gesellschafter.

Die Gesellschaft entwickelt sich sowohl ertrags- als auch liquiditätsseitig stabil.

Die Vermögenslage wird durch Zugänge im Anlagevermögen (29,5 T€) verbunden mit Abgängen (Restbuchwerte 0,8 T€) und Abschreibungen (47,6 T€), das Ansteigen von Forderungen und Flüssigen Mitteln um 137,4 T€ sowie den Anstieg der Verbindlichkeiten um 86,0 T€ (einschließlich der Verpflichtung zur Gewinnabführung mit 71,3 T€) geprägt. Die Liquidität war zu jedem Zeitpunkt ohne fremde finanzielle Mittel gesichert. Das Betriebsergebnis verbesserte sich um 30,8 T€ auf 69,2 T€

Es wird ein positiver Cashflow von 119,7 T€ erreicht.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen und Risiken der Gesellschaft sind im Wesentlichen gekoppelt an die geschäftliche Entwicklung der Gesellschafterin. Die im Rahmen der Geschäftstätigkeit der WVH realisierten Dienstleistungen betragen ca. 90 % des Umsatzvolumens der Gesellschaft. Da im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge zwischen beiden Gesellschaften die Geschäftsführung der WVH, die Verwaltung des Wohnungsbestandes, die Öffentlichkeitsarbeit, als auch die Betreuung der Mieter durch die DLG erbracht wird, besteht eine enge wirtschaftliche Verflechtung.

Entsprechend sind die Risiken, neben der künftigen Auslastung der Hausmeisterkapazitäten für konzernfremde Auftraggeber, insbesondere an die Stabilität bzw. Erweiterung der für die WVH verwalteten Grundstücke und des entsprechenden Wohnungsbestandes gebunden. Damit gewinnen die Senkung des Leerstandes, die Erweiterung des Leistungsangebotes als auch das wirtschaftliche Umfeld in der Region zunehmend an Bedeutung.

Das mit dem 01.01.2006 von der WVH übernommene System zur komplexen Verwaltung und Abrechnung der eigenen Leistungen und der Leistungen der WVH wurde auf den erweiterten Geschäftsumfang ausgedehnt und ist geeignet, die wirtschaftlichen Gegebenheiten beider Unternehmen sowie deren Besonderheiten in angemessenem Maße zu berücksichtigen. Damit wird den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Rechnungslegung, der Sicherung 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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

Ergänzend zum vorhandenen Auftragsbestand wird die Gesellschaft verstärkt versuchen, auch mit fremden Dritten Hausmeisterleistungen und Verwaltungsleistungen vertraglich zu binden. Auf diese Weise wird entsprechend den im langfristigen Unternehmenskonzept fixierten Zielstellungen in den folgenden Geschäftsjahren durchgängig ein positives Jahresergebnis angestrebt.

Der Wirtschaftsplan 2007 enthält ein positives Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 10,7 T€.

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

Heidenau, 16. März 2007

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

Aktiva		31.12.2006	
A. <u>Anlagevermögen</u>		<u>90,3</u>	26,26 %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1,7	
II. Sachanlagen		88,6	
B. <u>Umlaufvermögen</u>		<u>235,0</u>	68,33 %
I. Vorräte		0,0	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		44,6	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		190,4	
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		<u>18,6</u>	5,41 %
<u>Summe Aktiva</u>		<u>343,9</u>	100,00 %
Passiva			
A. <u>Eigenkapital</u>		<u>100,0</u>	29,08 %
I. Gezeichnetes Kapital		100,0	
II. Kapitalrücklagen		0,0	
B. <u>Rückstellungen</u>		<u>52,5</u>	15,27 %
C. <u>Verbindlichkeiten</u>		<u>191,4</u>	55,66 %
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung		35,9	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		82,6	
4. Sonstige Verbindlichkeiten		72,9	
<u>Summe Passiva</u>		<u>343,9</u>	100,00 %

**4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH**

	<u>31.12.2006</u>	<u>Plan 2006</u>
Betriebliche Erträge	2.108,4	1.848,2
Umsatzerlöse	1.809,4	1.847,2
sonstige betriebliche Erträge	299,0	1,0
Betriebliche Aufwendungen	-2.038,9	-1.831,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-52,0	-39,3
Personalaufwand	-1.351,9	-1.376,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	-587,4	-354,1
Abschreibungen	-47,6	-61,7
Betriebsergebnis	69,5	17,0
Zinsen und ähnliche Erträge	3,1	0,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	72,6	17,6
Außerordentliche Erträge	0,0	0,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0
sonstige Steuern	-1,3	-1,8
Abgeführter Gewinn auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages	-71,3	-15,8
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.4.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2006

Stammkapital:	102.258,38 EUR
Beteiligung der WVH:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	22.06.1993
Eintragung HRB-Nr.:	9445
am:	13.04.1994
	letzte Eintragung vom 13.12.2005
Sitz der Gesellschaft:	Dresdner Str. 15 01809 Heidenau

Unternehmensgegenstand:

- Gewerbmäßige Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen als Bauträger im eigenen Namen unter Einsatz von Vermögenswerten der Erwerber, Mieter, Pächter oder anderweitig Nutzungsberechtigter sowie entsprechender Interessenten
- Baubetreuung und An- und Verkauf von Immobilien, deren Verwaltung, Nutzung und Verwertung

4.4.2 Finanzbeziehungen

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

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.4.3 Organe

Geschäftsführer:	Herr Dr. Bernd-Michael Thiem
Aufsichtsrat:	keinen
Gesellschafterversammlung:	Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani

4.4.4 sonstige Angaben

Beurteilung des JA 2006: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: keine

4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2004	2005	Ist 2006	Plan 2006
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	Keine Invest.	Keine Invest.	Keine Invest.	5
Vermögensstruktur (%)	2,0	93	95	92
Fremdkapitalquote (%)	238	100	95	306
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	-140	0	5	2
Eigenkapitalreichweite mit Verlustausgleich	--	--	--	--
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	142	1.305	1.208	1.305
Kurzfristige Liquidität (%)	169	95	69	41
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	-4	-294	97	94
Gesamtkapitalrendite (%)	6	0	6	3
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität	--	--	--	--

4.4.6 Lagebericht

Geschäftsverlauf

Zum 31.12.2005 erwarb die HPB von der Gesellschafterin WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH zwei Gewerbeobjekte in Heidenau zur weiteren Bewirtschaftung. Damit erhielt die HPB ab 2006 wieder einen Geschäftsinhalt.

Alle erforderlichen Arbeiten der HPB wurden auf dem Wege der Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH abgewickelt. Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

Vermögens- und Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB im Jahr 2006 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€63,4 aus. Der Jahresüberschuss wurde möglich, weil eine weitgehende Vollvermietung der erworbenen Immobilien erreicht wurde. Der gute Bauzustand erforderte nur geringe Instandhaltungsarbeiten. Die Verwaltungskosten konnten auf niedrigem Niveau gehalten werden. Die mit der Gesellschafterin vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen zu den gewährten Darlehen sicherten eine angemessene Ertragskraft als auch eine ausreichende Liquidität.

Darüber hinaus hat die Gesellschafterin auf die Fälligkeit ihrer weiteren Forderungen bis auf Weiteres verzichtet.

Der Cashflow des Unternehmens stieg im Geschäftsjahr auf T€93,1 (Vj: T€-9,0). Das Betriebsergebnis belief sich auf T€76,8 (Vj: T€-7,4).

Entwicklungstendenzen / Risiken

Die Bewirtschaftung der zwei Gewerbeimmobilien auf dem Weg der Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH wird für die nächsten Jahre der Gesellschaft eine stabile Entwicklung ermöglichen. Voraussetzung ist jedoch eine weitgehende Vollvermietung insbesondere des Bürogebäudes Dresdner Straße 15. Im Wesentlichen ist das durch Mietverträge mit Unternehmen des Unternehmensverbundes gesichert. Einen Schwerpunkt bildet 2007 die Sicherung der vollständigen Vermietung der für fremde Dritte vorgesehenen Mietflächen.

Weiterhin ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit an die finanzielle Unterstützung der Gesellschafterin gebunden. Sowohl die im Rahmen des vorliegenden langfristigen Unternehmenskonzeptes fixierten Zins- und Tilgungsvereinbarungen als auch die finanzielle Unterstützung bei Eintritt nicht vorhersehbarer finanzieller Belastungen sind Voraussetzungen für die Sicherung einer stabilen Vermögens- und Ertragslage.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

Die Gesellschaft hat für die Nutzung ab 2007 eine weitere, vorwiegend gewerblich genutzte Immobilie mit dem Hauptnutzer Deutsche Post AG erworben. Die Finanzierung erfolgt durch ein Gesellschafterdarlehen.

Ausgehend von der Jahresplanung 2007, einer langfristigen Planung bis 2015 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin kann eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2007 ca. T€24).

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

Heidenau, 7. März 2007

Dr. Thiem
(Geschäftsführer)

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH
 Beträge in TEUR

Aktiva		31.12.2006	
A. <u>Anlagevermögen</u>			
I.	Sachanlagen	<u>1.272,7</u>	94,79 %
B. <u>Umlaufvermögen</u>			
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<u>70,0</u>	5,21 %
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	0,9	
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		<u>0,0</u>	0,00 %
D. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>			
		<u>0,0</u>	0,00 %
<u>Summe Aktiva</u>		<u>1.342,7</u>	100,00 %
Passiva			
A. <u>Eigenkapital</u>			
I.	Gezeichnetes Kapital	<u>65,2</u>	4,86 %
II.	Kapitalrücklage	102,3	
III.	Verlustvortrag	473,7	
IV.	Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-574,2	
V.	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	63,4	
		0,0	
B. <u>Rückstellungen</u>			
		<u>19,5</u>	1,45 %
C. <u>Verbindlichkeiten</u>			
		<u>1.258,0</u>	93,69 %
1.	Erhaltene Anzahlungen	4,2	
2.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,3	
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	5,8	
4.	Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	1.247,7	
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	
<u>Summe Passiva</u>		<u>1.342,7</u>	100,00 %

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

	<u>31.12.2006</u>	<u>Plan 2006</u>
Betriebliche Erträge	157,1	168,4
Umsatzerlöse	137,5	140,3
sonstige betriebliche Erträge	19,6	28,1
Betriebliche Aufwendungen	-78,1	-128,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-36,3	-44,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-12,1	-24,8
Abschreibungen	-29,7	-59,8
Betriebsergebnis	79,0	39,5
Zinsen und ähnliche Erträge	2,7	0,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10,7	-11,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	71,0	29,1
Außerordentliche Erträge	0,0	0,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0
Steuern vom Ertrag	-7,6	0,0
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>63,4</u>	<u>29,1</u>

4.5 ABS Gesellschaft zur Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung Industrieregion Pirna/Heidenau mbH

Die Stadt Heidenau hat zum 31.12.1998 ihren Gesellschaftsanteil von 30 v.H. an der ABS Gesellschaft zur Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung Industrieregion Pirna/Heidenau mbH gekündigt. Die Kündigung ist jedoch nicht wirksam geworden. Über die Gesellschaft wurde mit Datum vom 21. Dezember 1998 Antrag auf Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens gestellt, welches daraus folgend am 01. März 1999 eröffnet wurde.

Das Gesamtvollstreckungsverfahren wurde mit Beschluss des Amtsgerichtes Dresden vom 10.07.2006 eingestellt.

Aus diesem Grund werden dem Beteiligungsbericht keine Kennzahlen zum Unternehmen beigefügt.

Die Stadt Heidenau hat weder vom eigenkapitalersetzenden Darlehen in Höhe von 61.355,03 EUR noch vom eingebrachten Eigenkapital in Höhe von 7.669,38 EUR im Rahmen des Gesamtvollstreckungsverfahrens Mittel zurück bekommen. Die Forderungen wurden in der Vermögensrechnung der Stadt Heidenau in Abgang gestellt. Eine haushaltsseitige Belastung für die Stadt ist damit nicht mehr verbunden.

Als letzter Schritt ist nun noch die endgültige Liquidation und damit Löschung der Gesellschaft zu vollziehen. Die Löschung wurde in 2006 noch nicht veranlasst.