

Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2007

Vorwort des Bürgermeisters

Zum sechsten 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 2005 bis 2007, ergänzt um einen Ausblick auf die Entwicklung im Jahr 2008.

Die im Beteiligungsportfolio der Stadt Heidenau abgebildeten Unternehmen verstehen sich als Dienstleister vor allem für die Bürgerinnen und Bürger sowie Industrie- und Gewerkekunden 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 November 2008

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	6
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden	7
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform	8
4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	8
4.1.1 Beteiligungsübersicht	8
4.1.2 Finanzbeziehungen	8
4.1.3 Organe	9
4.1.4 Sonstige Angaben	9
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	9
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	10
4.1.7 Lagebericht	10
4.1.8 Bilanz	16
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	17
4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH	18
4.2.1 Beteiligungsübersicht	18
4.2.2 Finanzbeziehungen	18
4.2.3 Organe	18
4.2.4 Sonstige Angaben	19
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	19
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	19
4.2.7 Lagebericht	20
4.2.8 Bilanz	22
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	23

	<u>Seite</u>
4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	24
4.3.1 Beteiligungsübersicht	24
4.3.2 Finanzbeziehungen	24
4.3.3 Organe	25
4.3.4 Sonstige Angaben	25
4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	25
4.3.6 Lagebericht	26
4.3.7 Bilanz	28
4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung	29
4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	30
4.4.1 Beteiligungsübersicht	30
4.4.2 Finanzbeziehungen	30
4.4.3 Organe	30
4.4.4 Sonstige Angaben	31
4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	31
4.4.6 Lagebericht	31
4.4.7 Bilanz	33
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung	34
4.5 ABS Gesellschaft zur Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung Industrieregion Pirna / Heidenau mbH	 35

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. Dezember 2007 an der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH unmittelbar und an der Technische Dienste Heidenau GmbH, der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH und der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH mittelbar beteiligt.

Das Verfahren zur Gesamtvollstreckung der ABS Gesellschaft zur Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung Industrieregion Pirna / Heidenau mbH wurde im Jahr 2006 eingestellt. Im Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2007 werden für diese Gesellschaft, an der die Stadt Heidenau unmittelbar beteiligt war, keine Kennzahlen mehr ausgewiesen.

Geschäftsentwicklung 2007

Bereits zum 1. Januar 2006 trat im Unternehmensverbund der WVH eine Organisationsänderung in Kraft. In Folge dieser Umstrukturierung sind alle Mitarbeiter der WVH von der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) übernommen worden.

Die Grundstücksverwaltung und Führung der Geschäfte erfolgt auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die DLG. Die beiden Gewerbeobjekte, welche durch den Unternehmensverbund selbst genutzt werden, wurden im Rahmen der Umstrukturierung durch die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) erworben. Die HPB hat im Geschäftsjahr 2007 mit dem Erwerb einer weiteren, gemischt genutzten Immobilie ihre Geschäftstätigkeit erweitert.

Alle erforderlichen Arbeiten werden ebenfalls auf dem Wege der Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH abgewickelt.

Auf die Technischen Dienste Heidenau GmbH hatte die Umstrukturierung keine Auswirkungen. Sie ist weiterhin eine selbstständige Tochtergesellschaft der WVH mit eigenem Personal.

Der Schwerpunkt der Arbeiten der Gesellschaften war auch im Geschäftsjahr 2007 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 verringerte sich die Anzahl der Wohneinheiten durch Rückbau von 2527 auf 2443. Mit diesen Maßnahmen konnte der durchschnittliche Leerstand gegenüber dem Vorjahr von 16,2 % auf 14,7 % 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.

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 2007 eingehalten.

Der zweite Bauabschnitt zur Sanierung des Freibades wurde im Auftrag der Stadt Heidenau am 1. September 2007 begonnen. Ein neuer Eingangs-, Sanitär- und Umkleidebereich soll zu Beginn der Saison 2008 fertig gestellt sein.

Vermögenslage

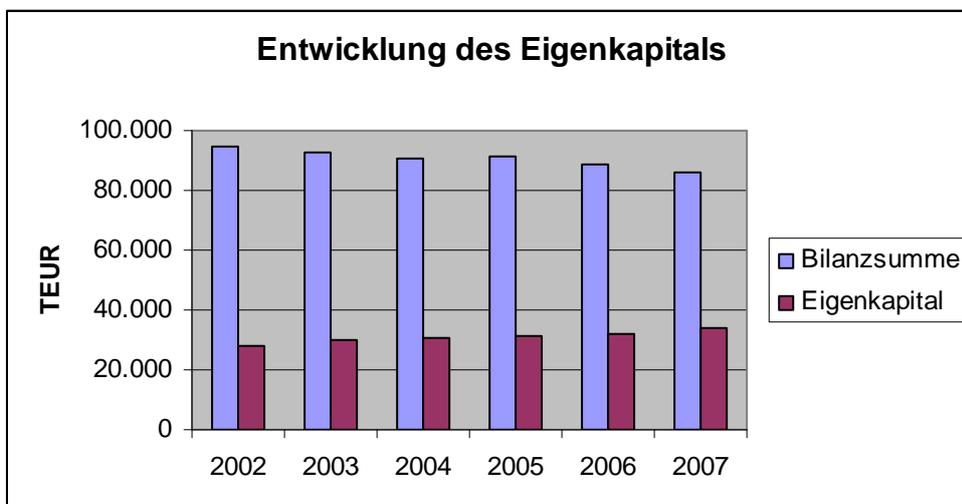
Zum Ende des Geschäftsjahres 2007 betrug die Bilanzsumme im Unternehmensverbund der WVH in der Konzernbetrachtung 85.753 TEUR.

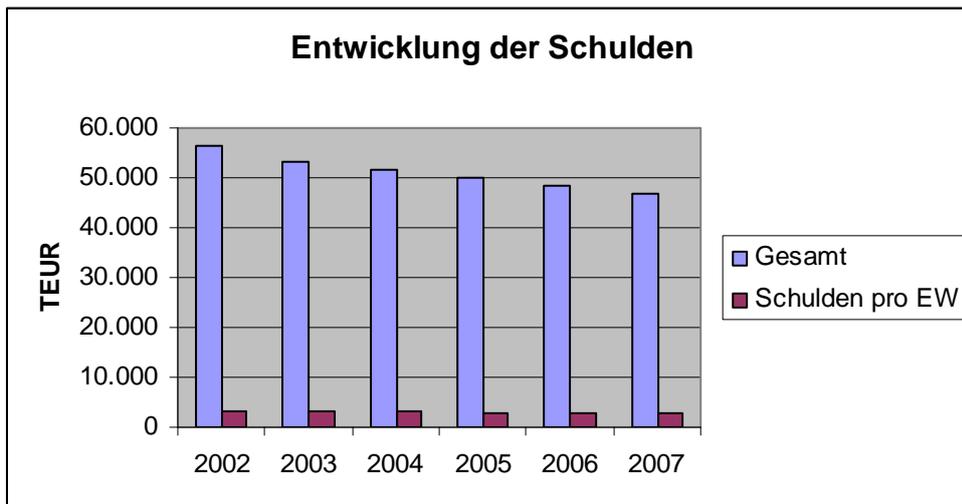
Beträge in TEUR

Aktiva			
A.	Anlagevermögen	77.194	90,02%
B.	Umlaufvermögen	6.833	7,97%
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.726	2,01%
Summe Aktiva		85.753	100,00%
Passiva			
A.	Eigenkapital	33.802	39,42%
B.	Sonderposten	1.118	1,30%
C.	Rückstellungen	2.756	3,21%
D.	Verbindlichkeiten	48.074	56,06%
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,003%
Summe Passiva		85.753	100,00%

Im Geschäftsjahr 2007 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2007 noch 1.303,8 TEUR.

Die Eigenkapitalquote hat sich im Jahr 2007 weiter verbessert.





Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2007 wurde im Unternehmensverbund ein Überschuss von 360 TEUR (Vorjahr 335 TEUR) erwirtschaftet.

Eine Bezuschussung durch die Stadt Heidenau war damit nicht notwendig. Es erfolgte aber auch keine Gewinnausschüttung an die Stadt, da die weitere Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt schwer einzuschätzen ist und daher Reserven in der Gesellschaft benötigt werden.

Von den erwirtschafteten Überschüssen wurden 226 TEUR zur Deckung der Verluste aus Vorjahren und 134 TEUR zur Erhöhung des Bilanzgewinns verwendet.

Damit konnte die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe weiter stabilisiert werden.

Die Umsatzerlöse von 12,417 Mio. EUR beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 9,479 Mio. EUR, sie sind vergleichbar mit den Werten im Vorjahr.

Bei der TDH haben sich die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen witterungsbedingt und durch Energiesparverhalten der Kunden gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. EUR auf 2,6 Mio. EUR verringert.

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 1,78 Mio. EUR sind vergleichbar mit den Werten im Vorjahr.

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete war in 2007 mit 4,55 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu unverändert. (2006: 4,56 EUR je m²)

Die WVH hat insgesamt 2,9 Mio. EUR in die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden investiert, davon entfielen 1,55 Mio. EUR auf den Aufwandsbereich und 1,35 Mio. EUR auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

Im Berichtsjahr waren wie im Vorjahr durchschnittlich 52 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmensverbund (DLG und TDH) beschäftigt. Der Personalaufwand lag wie im Vorjahr bei 1,7 Mio. EUR zu.

Die Unternehmen konnten ihre Zinsaufwendungen auf Grund der geleisteten Tilgungen und Umschuldungen weiter reduzieren.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2008

Auch im Geschäftsjahr 2008 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 31.08.2008 576 TEUR (Plan 460 TEUR) ausgegeben. Die überplanmäßigen Mittel wurden durch Einsparungen in der laufenden Instandhaltung aufgebracht. Der Rückbau und die Sanierung der Rosa-Luxemburg-Straße 12 bis 18 erfolgt planmäßig. Alle Investitionen in 2008 werden aus Eigenmitteln finanziert. Kreditneuaufnahmen erfolgen nicht.

Durch die bereits in den Vorjahren eingeleiteten Maßnahmen betrug der Leerstand zum 31.07.2008 13,22 % (Vorjahr: 17,1 %) aller Wohn- und Gewerbeobjekte im Bestand der WVH. Bei den Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand betrug der Leerstand 8,98 % (9,8 % zum 31.12.2007).

Das Ergebnis zum 31.07.2008 lässt zum Jahresende einen um 6 TEUR höheren Jahresüberschuss gegenüber dem Plan erwarten.

Eine Bezuschussung durch die Stadt Heidenau wird im Haushaltsjahr 2008 nicht notwendig. Neue Bürgschaften müssen durch die Stadt ebenfalls nicht übernommen werden.

Überarbeitung des Unternehmenskonzeptes des Verbundes der WVH-Gruppe

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat sich zuletzt im Jahr 2005 mit dem Unternehmenskonzept beschäftigt.

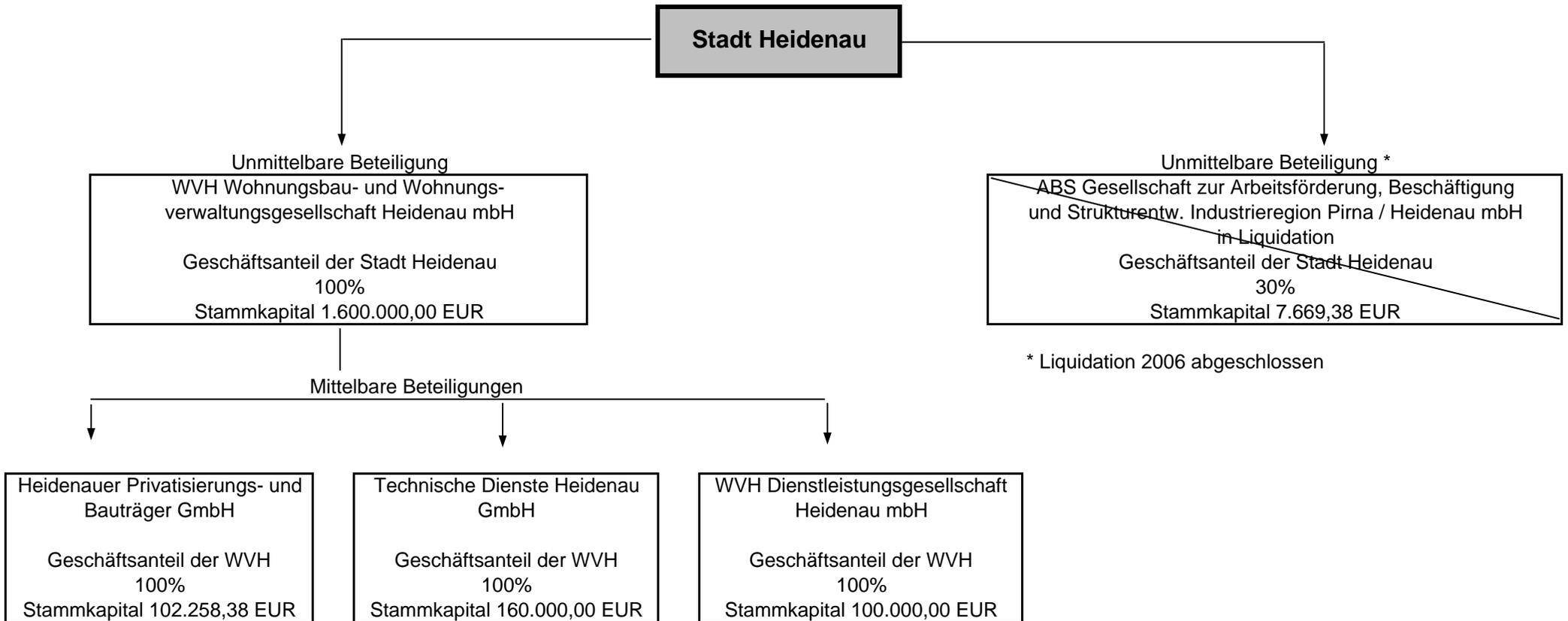
Der im April 2008 vorgelegte Entwurf des langfristigen Unternehmenskonzeptes des WVH-Verbundes ist bestrebt, sich dem zunehmenden demographischen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in Sachsen und der Stadt Heidenau zu stellen.

Der bisher vorgelegte Entwurf des Unternehmenskonzeptes der WVH weist im Gesamteindruck auf das Erhalten und Verwalten des vorhandenen Bestandes hin. Jedoch fehlen bisher ausreichend konstruktive Wege zum Abbau des Leerstandes bei gleichzeitig langfristig zu sichernden positiven Jahresergebnissen.

Bis zur Bestätigung des überarbeiteten Unternehmenskonzeptes durch den Stadtrat bedarf es noch weiterer Abstimmungen zwischen Unternehmen und Gesellschafter.

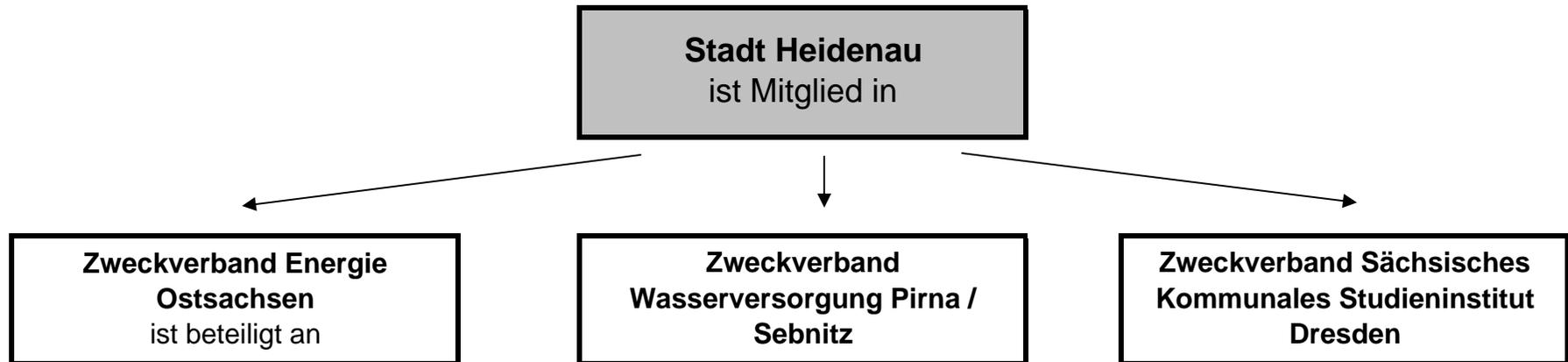
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2007

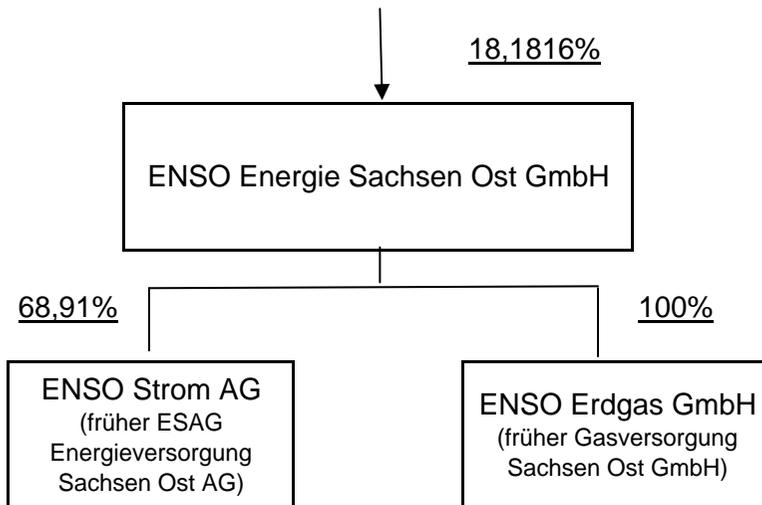


2.2 Organigramm der Mitgliedschaft der Stadt Heidenau in Zweckverbänden

Stand: 31.12.2007



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



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	
	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	0,0	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
Technische Dienste Heidenau GmbH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.303,8	1.360,0	1.415,5	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Energie Ostsachsen	391,3	391,3	391,3	0,0	0,0	0,0	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	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	1,2	1,2

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform

4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2007

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) Frau Sandra Pieper (vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.) Herr Harald Tölle (Ostsächsische Sparkasse Dresden) Herr Michael Schürer (Stadtrat) Herr Mirko Tillack (Stadtrat) Herr Steffen Wolf (Stadtrat)
Gesellschafterversammlung:	Herr Michael Jacobs (Bürgermeister)

4.1.4 Sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2007:	BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Anzahl der Mitarbeiter:	keine

4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2005	2006	Ist 2007	Plan 2007
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	287	133	114	96
Vermögensstruktur (%)	88	89	90	89
Fremdkapitalquote (%)	62	61	60	59
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	38	39	40	40
Eigenkapitalreichweite				
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	41.487	40.627	40.145	40.340
Kurzfristige Liquidität (%)	304	308	283	271
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	0,1	0,4	0,4	0,3
Gesamtkapitalrendite (%)	2,8	3,0	3,0	3,1
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	432	-	-	-
Arbeitsproduktivität	10,8	-	-	-

4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

		2007	2006	2005	2004	2003
Wohnungseinheiten	Anzahl	2443	2.527	2.598	2.615	2.648
Gewerbeeinheiten	Anzahl	32	32	53	57	59
Durchschnittl. Leerstand	%	14,7	16,2	16,7	15,8	15,0
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/m ²	4,55	4,56	4,36	4,28	4,36
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/m ²	9,84	8,17	8,57	7,79	5,40
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	9.444	9.463	9.636	9.584	9.694
Verkaufstätigkeit	TEUR	898	224	107	418	99
Verwaltung	TEUR	0	0	124	100	107
Jahresergebnis	TEUR	132	116	23	321	338
Bilanzsumme	TEUR	81.470	82.671	84.478	85.871	87.608
Eigenkapitalquote	%	40,5	39,6	38,4	37,4	36,2

4.1.7 Lagebericht

Geschäftsentwicklung 2007

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept 2006 – 2015. Dieses Konzept wurde für die Jahre 2008 – 2018 überarbeitet und wird dem Gesellschafter zur Bestätigung vorgelegt.

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

im Wohngebiet Heidenau-Mügeln	749 WE	mit 14,69 % Leerstand (110 WE)	zum 31.12.2007
im Wohngebiet Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	mit 9,03 % Leerstand (40 WE)	zum 31.12.2007
im Wohngebiet Waldstraße	186 WE	mit 20,43 % Leerstand (38 WE)	zum 31.12.2007
im sanierten Altbaubestand	857 WE	mit 4,32 % Leerstand (37 WE)	zum 31.12.2007
im Neubau (Betreutes Wohnen)	<u>61 WE</u>	mit 0,00 % Leerstand (0 WE)	zum 31.12.2007
gesamt	<u>2.296 WE</u>	mit 9,80 % Leerstand (225 WE)	zum 31.12.2007

Zum Kernbestand gehören außerdem 18 Gewerbeeinheiten mit 5,00 % Leerstand (1 GE).

Bisher wurden im Kernbestand 84 WE rückgebaut.

Der Bestand wird sich aufgrund des geplanten Rückbaus 2008 um weitere 24 WE im Wohngebiet Waldstraße auf 2.272 WE verringern.

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2007 (147 Wohnungen und 14 Gewerbe) sind entsprechend Unternehmenskonzept und Stadtentwicklungskonzept 22 Wohnungen und 3 Gewerbe zum Abriss und 102 Wohnungen und 7 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 87,07 % (Vorjahr 85,44 %) 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 2007 wurden bereits 163 Wohnungen sowie 11 Gewerbe in unsanierten Altbauten abgerissen, nachdem Förderbescheide vorlagen.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2007 (Vorjahr):

2.404	(2.488)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 14)
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
32	(32)	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 Mietergewinnung und -bindung 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 2007 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,69 €/m² (Vorjahr 4,63 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,08 €/m² (Vorjahr 3,98 €/m²) im Plattenbau-gebiet Mügeln bis durchschnittlich 5,03 €/m² (Vorjahr 5,02 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,36 €/m² (Vorjahr 8,32 €/m²) erzielt. Im unsanierten Altbaubestand betragen die durchschnittlichen Mieten 2,49 €/m² (Vorjahr 2,51 €/m²).

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2007 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 3,91 €/m² (Vorjahr 3,78 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

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

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.928 T€ aufgewendet. Davon wurden 1.357 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 hat kein Personal.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung des Vermögens der Gesellschaft um 1.201 T€, bezogen auf die um das Sonderverlustkonto bereinigte Bilanzsumme. Die Verringerung des Anlagevermögens (217 T€) ergibt sich hauptsächlich aus den planmäßigen (1.657 T€) und außerplanmäßigen (16 T€) Abschreibungen. Dem stehen lediglich Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen, von 1.463 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (1.862 T€) sanken auf Grund der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr um 429 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt nach Bereinigung der Bilanzsumme um das Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG 40,5 % (Vorjahr 39,6 %).

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 34.477 T€, die lang- und mittelfristigen Rückstellungen (1.638 T€) und das mittel- und langfristige Fremdkapital (43.850 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 109 %.

Für alle bekannten Rückgabeansprüche wurde eine 100%ige Rückstellung zum Ausgleich der Bewertung im Anlagevermögen gebildet. Für andere rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (4.910 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (2.907 T€) vollständig ab.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.585 T€ enthält, die in 2008 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2008 beglichen. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 T€ zur Verfügung.

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

Die Mieteinnahmen (6.534 T€) sanken im Vergleich zum Vorjahr (6.557 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 59,5 % (Vorjahr 63,3 %).

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 (546 T€). Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (132 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 213 T€. Dabei wirken Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes wie außerplanmäßige Abschreibungen vorwiegend wegen des strukturellen Leerstandes (16 T€) und Abwertungen von leer stehenden Objekten im Umlaufvermögen (32 T€). Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 132 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 1.810 T€ bei 1.673 T€ Abschreibungen.

Ausblick auf den Geschäftsverlauf 2008

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 880 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. Im ersten Halbjahr 2008 wird dieses Unternehmenskonzept unter Berücksichtigung der Erfahrungen und veränderten Bedingungen für die Zukunft für die Jahre 2008 – 2018 fortgeschrieben.

Beschlossene Rückbaumaßnahmen wurden in 2007 mit den Wohnblöcken Waldstraße 19-25 umgesetzt und werden mit dem Wohnblock Rosa-Luxemburg-Straße 12-18 im Jahr 2008 fortgeführt.

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

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gem. § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) im Kernbestand möglich. Die sich daraus ergebende Miete liegt je nach Gebäudeart 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 Anschlussfinanzierungen 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 2008 und 2009 im 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 Schuldern 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 2008

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2007	%	31.12.2006
	Ist		Ist
A. <u>Anlagevermögen</u>	73.154,1	87,93	73.370,9
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,2		1,2
II. Sachanlagen	72.645,8		72.961,6
III. Finanzanlagen	508,1		408,1
B. <u>Umlaufvermögen</u>	8.251,4	9,92	9.229,3
I. Vorräte	1.691,3		2.323,5
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.697,7		4.614,8
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.862,4		2.291,0
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	64,6	0,08	71,1
D. <u>Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildg. gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG</u>	1.725,9	2,07	1.839,2
<u>Summe Aktiva</u>	83.196,0	100,00	84.510,5
Passiva			
A. <u>Eigenkapital</u>	34.476,8	41,44	34.330,6
I. Gezeichnetes Kapital	1.600,0		1.600,0
II. Kapitalrücklage	16.496,5		16.246,5
III. Gewinnrücklagen	16.246,7		16.232,7
IV. Bilanzgewinn	133,6		251,4
B. <u>Sonderposten</u>	323,6	0,39	323,6
C. <u>Rückstellungen</u>	2.648,8	3,18	2.641,5
D. <u>Verbindlichkeiten</u>	45.746,8	54,99	47.214,8
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.426,0		46.663,5
2. Erhaltene Anzahlungen	119,5		208,2
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	197,5		327,4
4. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	0,0		0,0
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0		0,0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3,8		15,7
<u>Summe Passiva</u>	83.196,0	100,00	84.510,5

4.2 Technischen Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2007

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 2007: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 9

4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2005	2006	Ist 2007	Plan 2007
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	130	1.559	633	239
Vermögensstruktur (%)	73	72	61	71
Fremdkapitalquote (%)	105,1	101,1	93,9	87
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	-5,2	-1,6	0,5	1
Eigenkapitalreichweite				
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	3.032	3.408	3.030	2.713
Kurzfristige Liquidität (%)	190	255	194	238
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	-95	-210	689	329
Gesamtkapitalrendite (%)	9,8	8,6	7,8	7,5
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	251	273	278	215
Arbeitsproduktivität	8,0	8,6	8,0	6,7

4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht

		2005	2006	2007
Wärmeabgabe	MWh	28.630,5	27.231,1	24.987,6
Anschlussleistung	kW	23.069,1	22.880,1	22.410,0
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	2.566,7	2.769,8	2588,7
Contracting	TEUR	56,7	59,4	49,4
Lieferungen und Leistungen	TEUR	134,9	172,0	138,8
Jahresergebnis	TEUR	248	155	166
Bilanzsumme	TEUR	5.010	4.638	5.017

4.2.7 Lagebericht

Geschäftsentwicklung 2007

Das Jahr 2007 war ein wechselhaftes und regnerisches Jahr. Die milde Winterperiode besonders am Jahresanfang führte zu einem spürbaren Rückgang des Wärmeansatzes. Während die Ölpreise im ersten Halbjahr sanken, kehrte sich dies im zweiten Halbjahr in das Gegenteil. Es wurde sogar die Rekordmarke des Vorjahres überboten. Eine längerfristige Prognose zur weiteren Entwicklung ist sehr schwierig. Gegenwärtig folgen weiterhin alle Energiepreise der Notierung am Ölmarkt. Auch die angekündigten Möglichkeiten zum Wechsel bei Elektro- und Gaslieferern sind im Verfahren kompliziert und ließen im vergangenen Jahr keine Verbesserung erkennen. Trotz aller Widrigkeiten, wie Rückgang von Umsatz und Preisschwankungen, konnten die geplanten Ziele erreicht werden. Der Jahresüberschuss von 165 TEUR (Vorjahr 155 TEUR) konnte sogar leicht gesteigert werden.

Der Finanzmittelbestand der TDH GmbH stieg im Berichtsjahr trotz Tilgung von Darlehen (181 TEUR) und Investitionen (54 TEUR) um 580 TEUR. Da die Jahresabrechnung von Abschlägen einen hohen Rückzahlungsbetrag ergab und Abrechnungen der Gaslieferanten zum Teil erst spät erfolgten, steht dieser Liquiditätsverbesserung eine Erhöhung entsprechender Verbindlichkeiten im Umfang von ca. 330 TEUR gegenüber.

Das Betriebsergebnis von 296,2 TEUR fiel gegenüber dem Vorjahr (317,9 TEUR), insbesondere im Ergebnis des Rückganges des Wärmeabsatzes, etwas geringer aus.

Der Geschäftszweig Sicherheitsventil- und Behälterservice erreichte ein ähnliches Ergebnis wie im Vorjahr. Hier beeinflussen feste Prüffristen mit mehrjährigem Rhythmus die Auftragslage. Die neu eingeführte Betriebssicherheitsverordnung erfordert zusätzlichen Arbeitsaufwand in Theorie und Praxis.

Die Freibadsaison 2007 war besonders durch die ungünstige Witterung im Juli die schlechteste seit sechs Jahren.

Trotzdem konnte der im Rahmen des Betriebsführungsvertrages „Albert-Schwarz-Bad“ auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau von der TDH GmbH aufgestellte und von der Stadtverwaltung bestätigte Wirtschaftsplan eingehalten und die vereinbarten Zuschüsse planmäßig vereinnahmt und verwendet werden.

Ein bedauerlicher Badeunfall mit Todesfolge am 18.07.2007 im Rahmen einer Schulveranstaltung unterbrach die langjährige unfallfreie Zeit.

Der zweite Bauabschnitt zur Sanierung des Freibades wurde im Auftrag der Stadt Heidenau am 01.09.2007 begonnen. Ein neuer Eingangs-, Sanitär- und Umkleidebereich soll zu Beginn der Saison 2008 fertig gestellt sein.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die TDH GmbH 9 Arbeitnehmer und einen 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 eingeplanten Rahmen. Am Energiemarkt setzte sich der Preisanstieg fort und überbot die Höchstwerte des Vorjahres. 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 vorliegende Entwicklungskonzept für die Jahre 2006 bis 2015 soll 2008 bis zum Jahr 2018 fortgeschrieben werden. Entsprechend dem bestätigten Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2008 ein positives Jahresergebnis von 51 TEUR nach Steuern erwartet.

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, 15. Februar 2008

Hansel
Geschäftsführer

4.2.8 Bilanz der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2007	%	31.12.2006
	Ist		Ist
A. Anlagevermögen	<u>3.056,8</u>	55,48	<u>3.337,9</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4,3		13,0
II. Sachanlagen	3.052,5		3.324,9
B. Umlaufvermögen	<u>1.938,7</u>	35,19	<u>1.272,6</u>
I. Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen	7,6		1,6
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	242,0		162,3
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.689,1		1.108,7
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>21,5</u>	0,39	<u>27,1</u>
D. Nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	<u>492,8</u>	8,94	<u>658,3</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>5.509,8</u>	100,00	<u>5.295,9</u>
Passiva			
A. Eigenkapital	<u>0,0</u>	0,00	<u>0,0</u>
I. Gezeichnetes Kapital	160,0		160,0
II. Verlustvortrag	-818,3		-972,9
III. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	165,5		154,6
IV. Nicht durch Eigenkap. Gedeckter Fehlbetrag	492,8		658,3
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	<u>795,1</u>	14,43	<u>899,3</u>
C. Rückstellungen	<u>27,5</u>	0,50	<u>42,3</u>
D. Verbindlichkeiten	<u>4.684,4</u>	85,02	<u>4.351,0</u>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.417,0		1.546,5
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	401,7		249,3
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.680,0		2.531,3
4. Sonstige Verbindlichkeiten	185,7		23,9
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2,8</u>	0,05	<u>3,3</u>
<u>Summe Passiva</u>	<u>5.509,8</u>	100,00	<u>5.295,9</u>

4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Plan	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	3.055,9	3.009,5	3.234,8
Umsatzerlöse	2.795,4	2.776,9	3.001,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	1,0	0,6	0,2
sonstige betriebliche Erträge	259,5	232,0	233,4
Betriebliche Aufwendungen	-2.682,2	-2.690,7	-2.889,0
Materialaufwand	-1.702,1	-1.809,7	-2.003,6
Personalaufwand	-417,8	-348,5	-350,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	-199,5	-193,4	-191,8
Abschreibungen	-362,8	-339,1	-343,0
Betriebsergebnis	373,7	318,8	345,8
Zinsen und ähnliche Erträge	10,0	51,9	28,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-226,1	-227,7	-243,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	157,6	143,0	131,4
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0
Steuern	-51,7	22,5	23,2
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	105,9	165,5	154,6

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2007

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 2007: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 41

4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2005	2006	Ist 2007	Plan 2007
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	20	162	161	126
Vermögensstruktur (%)	50	26	19	24
Fremdkapitalquote (%)	54	71	50	71
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	46	29	50	30
Eigenkapitalreichweite mit Verlustausgleich	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	9,3	-9,7	-124,7	4,9
Kurzfristige Liquidität (%)	92	104	163	102
Rentabilität (vor Gewinnabführung)				
Eigenkapitalrendite (%)	51	71	66	16
Gesamtkapitalrendite (%)	24	21	33	5
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	28	43	44	45
Arbeitsproduktivität	1,4	1,3	1,4	1,3

4.3.6 Lagebericht

Geschäftsentwicklung 2007

Die im Jahr 2006 wesentlich ausgeweiteten Geschäfte wurden im Jahr 2007 auf gleichem Niveau fortgeführt. Es werden Hausmeisterleistungen, Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung erbracht.

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 (23,8 T€) verbunden mit Abgängen (Restbuchwerte 0,4 T€) und Abschreibungen (38,4 T€), das Ansteigen von Forderungen und Flüssigen Mitteln um 72,2 T€ sowie die Verringerungen der Verbindlichkeiten um 56,3 T€ (einschließlich der Verpflichtung zur Gewinnabführung mit 132,3 T€) geprägt. Außerdem wurde durch Gesellschafterbeschluss eine Kapitalrücklage in Höhe von 100 T€ gebildet. Die Liquidität war zu jedem Zeitpunkt ohne fremde finanzielle Mittel gesichert. Das Betriebsergebnis verbesserte sich um 19,2 T€ auf 88,4 T€.

Es wird ein positiver Cashflow von 170,9 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 Aktivitäten zur Mietbindung, 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 2008 enthält ein positives Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 15,9 T€.

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

Heidenau, 25. April 2008

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2007	%	31.12.2006
	Ist		Ist
A. Anlagevermögen	<u>75,4</u>	18,88	<u>90,3</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	11,4		1,7
II. Sachanlagen	64,0		88,6
B. Umlaufvermögen	<u>307,5</u>	77,01	<u>235,0</u>
I. Vorräte	0,0		0,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8,8		44,6
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	298,7		190,4
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>16,4</u>	4,11	<u>18,6</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>399,3</u>	100,00	<u>343,9</u>
Passiva			
A. Eigenkapital	<u>200,0</u>	50,09	<u>100,0</u>
I. Gezeichnetes Kapital	100,0		100,0
II. Kapitalrücklagen	100,0		0,0
B. Rückstellungen	<u>63,8</u>	15,98	<u>52,5</u>
C. Verbindlichkeiten	<u>135,5</u>	33,93	<u>191,4</u>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	12,2		35,9
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51,4		82,6
4. Sonstige Verbindlichkeiten	71,9		72,9
<u>Summe Passiva</u>	<u>399,3</u>	100,00	<u>343,9</u>

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Plan	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	1.868,7	2.063,5	2.108,4
Umsatzerlöse	1.850,2	1.785,8	1.809,4
sonstige betriebliche Erträge	18,5	277,7	299,0
Betriebliche Aufwendungen	-1.857,4	-1.937,3	-2.038,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-40,2	-56,2	-52,0
Personalaufwand	-1.376,6	-1.312,9	-1.351,9
sonstige betriebliche Aufwendungen	-395,6	-529,8	-587,4
Abschreibungen	-45,0	-38,4	-47,6
Betriebsergebnis	11,3	126,2	69,5
Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	7,4	3,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12,3	133,6	72,6
Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0
sonstige Steuern	-1,6	-1,3	-1,3
Abgeführter Gewinn auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages	-10,7	-132,3	-71,3
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>0,0</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 31.12.2007

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:

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

4.4.2 Finanzbeziehungen

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

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.4.3 Organe

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

4.4.4 sonstige Angaben

Beurteilung des JA 2007: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: keine

4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2005	2006	Ist 2007	Plan 2007
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	Keine Invest.	Keine Invest.	0,2	Keine Invest.
Vermögensstruktur (%)	93	95	96	95
Fremdkapitalquote (%)	100	95	91	88
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	0	5	9	7
Eigenkapitalreichweite mit Verlustausgleich	--	--	--	--
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	1.305	1.208	1.289	1.140
Kurzfristige Liquidität (%)	95	69	54	39
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	-294	97	49	27
Gesamtkapitalrendite (%)	0	6	5	3
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität	--	--	--	--

4.4.6 Lagebericht

Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr mit dem Erwerb einer weiteren, gemischt genutzten Immobilie ihre Geschäftstätigkeit erweitert.

Alle erforderlichen Arbeiten der HPB werden weiter 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 2007 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€61,5 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.

Der Cashflow des Unternehmens blieb im Geschäftsjahr auf T€92,8 (Vj: T€93,1) weitgehend unverändert. Das Betriebsergebnis belief sich auf T€71,2 (Vj: T€76,8).

Entwicklungstendenzen / Risiken

Die Bewirtschaftung der eigenen 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, insbesondere des Bürogebäudes Dresdner Straße 15. Im Wesentlichen ist das durch Mietverträge mit Unternehmen des Unternehmensverbundes gesichert.

Weiterhin ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit an die finanzielle Unterstützung der Gesellschafterin gebunden. Der Verzicht auf die Fälligkeit von Forderungen seitens der WVH, die im Rahmen des vorliegenden langfristigen Unternehmenskonzeptes fixierten günstigen Zins- und Tilgungsvereinbarungen als auch die Zusicherung finanzieller Unterstützung bei Eintritt nicht vorhersehbarer finanzieller Belastungen sind Voraussetzungen für die Sicherung einer stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen.

Ausgehend von der Jahresplanung 2008, einer langfristigen Planung bis 2015 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin kann geschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2008 ca. T€55).

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

Heidenau, 26. Februar 2008

Dr. Thiem
(Geschäftsführer)

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2007	%	31.12.2006
	Ist		Ist
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen	1.416,1	96,25	1.272,7
B. Umlaufvermögen	55,1	3,75	70,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2,1		0,9
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	53,0		69,1
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,00	0,0
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,0	0,00	0,0
Summe Aktiva	1.471,2	100,00	1.342,7
Passiva			
A. Eigenkapital	126,7	8,61	65,2
I. Gezeichnetes Kapital	102,3		102,3
II. Kapitalrücklage	473,7		473,7
III. Verlustvortrag	-510,8		-574,2
IV. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	61,5		63,4
V. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,0		0,0
B. Rückstellungen	16,5	1,12	19,4
C. Verbindlichkeiten	1.328,0	90,27	1.258,1
1. Erhaltene Anzahlungen	5,4		4,2
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,3		0,4
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	1,6		5,8
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	1.320,7		1.247,7
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,0		0,0
Summe Passiva	1.471,2	100,00	1.342,7

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

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Plan	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	140,9	176,6	157,1
Umsatzerlöse	140,9	164,6	137,5
sonstige betriebliche Erträge	0,0	12,0	19,6
Betriebliche Aufwendungen	-101,2	-96,9	-78,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-43,3	-51,1	-36,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-16,7	-14,5	-12,1
Abschreibungen	-41,2	-31,3	-29,7
Betriebsergebnis	39,7	79,7	79,0
Zinsen und ähnliche Erträge	0,7	3,1	2,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9,8	-10,7	-10,7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	30,6	72,1	71,0
Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0
Steuern vom Ertrag	-7,0	-10,6	-7,6
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>23,6</u>	<u>61,5</u>	<u>63,4</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 mehr 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 war nun noch die endgültige Liquidation und damit Löschung der Gesellschaft zu vollziehen. Die Löschung war zum 31. Dezember 2007 noch nicht vollzogen.

Die Gesellschaft wurde am 10.07.2008 wegen Vermögenslosigkeit gemäß § 141a FGG vom Amtsgericht Dresden im Handelsregister gelöscht.

Damit ist der Vorgang abgeschlossen.