

# **Stadt Heidenau**



## **Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2009**

## **Vorwort des Bürgermeisters**

Seit dem Jahr 2003 legt die Verwaltung dem Stadtrat ihren Bericht über die Beteiligungen der Stadt Heidenau vor. Mit der öffentlichen Auslegung und der Bekanntmachung darüber kommt die Stadt zugleich ihrer Informationspflicht nach den Vorschriften der Sächsischen Gemeindeordnung nach.

Der Bericht eröffnet einen Gesamtüberblick über die Beteiligungen der Stadt Heidenau an rechtlich selbständigen Unternehmen des privaten Rechts. Weiterhin sind die Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden als Körperschaften des öffentlichen Rechts dargestellt. Diese erstellen jeweils einen eigenen Beteiligungsbericht, der als Anlage zum Bericht der Stadt beigefügt ist.

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

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Beteiligungsunternehmen möchte ich an dieser Stelle für Ihre engagierte Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr 2009 danken.

Heidenau, im Oktober 2010

Michael Jacobs  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	II-III
Abkürzungsverzeichnis	IV
Formelverzeichnis	V
<b>1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen gemäß § 99 Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO</b>	<b>1</b>
<b>2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick</b>	<b>7</b>
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau	7
2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden	8
<b>3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden</b>	<b>9</b>
<b>4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform</b>	<b>10</b>
<b>4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH</b>	<b>11</b>
4.1.1 Beteiligungsübersicht	11
4.1.2 Finanzbeziehungen	11
4.1.3 Organe	12
4.1.4 Sonstige Angaben	12
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	12
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	13
4.1.7 Lagebericht	13
4.1.8 Bilanz	19
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	20
<b>4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH</b>	<b>21</b>
4.2.1 Beteiligungsübersicht	21
4.2.2 Finanzbeziehungen	21
4.2.3 Organe	21
4.2.4 Sonstige Angaben	22
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	22
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	22
4.2.7 Lagebericht	23
4.2.8 Bilanz	25
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	26

	<u>Seite</u>
<b>4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH</b>	27
4.3.1 Beteiligungsübersicht	27
4.3.2 Finanzbeziehungen	27
4.3.3 Organe	27
4.3.4 Sonstige Angaben	28
4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	28
4.3.6 Lagebericht	29
4.3.7 Bilanz	31
4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung	32
<b>4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH</b>	33
4.4.1 Beteiligungsübersicht	33
4.4.2 Finanzbeziehungen	33
4.4.3 Organe	33
4.4.4 Sonstige Angaben	34
4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	34
4.4.6 Lagebericht	35
4.4.7 Bilanz	37
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung	38

## **Anlagen**

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

## Abkürzungsverzeichnis

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

### **Mitgliedschaften in Zweckverbänden**

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2009 Mitglied in drei Zweckverbänden. Dazu ist anzumerken, dass sich der Zweckverband Energie Ostsachsen seit dem 18. Dezember 2009 in der Abwicklung befindet. Die Mitgliedschaft der Stadt in den Zweckverbänden ist im Organigramm unter Punkt 2.2 dargestellt. Die Zweckverbände erstellen als Körperschaft öffentlichen Rechts jeweils einen eigenen Beteiligungsbericht. Diese Berichte sind als Anlage dem Bericht der Stadt beigelegt.

### **Beteiligungen an Unternehmen in privater Rechtsform**

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2009 unmittelbar an der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (**WVH**) sowie an der Technische Dienste Heidenau GmbH (**TDH**), der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (**DLG**) und der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (**HPB**) mittelbar beteiligt.

Am 18. Dezember 2009 wurden im Zuge der Auflösung des Zweckverbandes Energie Ostsachsen 13.899 Aktien der ENSO Energie Sachsen Ost AG (**ENSO AG**) auf die Stadt Heidenau übertragen. Damit ist die Stadt Heidenau nun unmittelbar als kommunaler Kleinaktionär an dieser Gesellschaft beteiligt. Für den Geschäftsverlauf der ENSO AG im Geschäftsjahr 2009 wird auf den Beteiligungsbericht des Zweckverbandes Energie Ostsachsen verwiesen

### **Geschäftsentwicklung der WVH-Unternehmen im Jahr 2009**

Bereits im Jahr 2006 trat im Unternehmensverbund der WVH eine Änderung der Organisation in Kraft. In Folge dieser Umstrukturierung sind alle Mitarbeiter der WVH von der DLG übernommen worden.

#### WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Die im Jahr 2006 wesentlich ausgeweiteten Geschäfte der DLG (ehemals Hausmeisterdienste) wurden im Jahr 2009 auf gleichem Niveau fortgeführt. Es werden Hausmeisterleistungen, Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung für die WVH und die HPB erbracht.

Seit dem 1. Januar 1999 besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit der WVH. Die Gewinnabführung an die WVH betrug im Berichtsjahr 7,3 TEUR (Vorjahr 2008: 121,9 TEUR). Insbesondere durch den kurzfristigen Abschluss von Altersteilzeitverträgen und der dafür erforderlichen Aktivierung von Rückstellungen verringerte sich das Betriebsergebnis gegenüber dem Plan.

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

#### Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Die HPB hat sich mit dem Bewirtschaften von zwei Immobilien als Verwalter von Gewerbeobjekten auf dem Markt etabliert. Die Objekte (Dresdner Straße 15 und ehemaliges Postgebäude) werden überwiegend durch den Unternehmensverbund selbst genutzt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB im Jahr 2009 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 26,6 TEUR aus.

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

## Technische Dienste Heidenau GmbH

Die TDH ist eine selbstständige Tochtergesellschaft der WVH mit eigenem Personal (9 Arbeitnehmer und ein Geschäftsführer).

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) erzeugt, verteilt und übergibt Fernwärme an kommunale, genossenschaftliche, private und gewerbliche Abnehmer. Service rund um die Uhr, rationeller Energieeinsatz und Optimierung der Abnahme beim Kunden gehören dabei zum Leitbild des Unternehmens. Zur Weiterentwicklung als Dienstleister werden in Synergie stehende Geschäftsfelder, wie Betriebsführung und Arbeiten an Versorgungssystemen mit Druckluft, ausgeführt.

Der im Rahmen des Betriebsführungsvertrages „Albert-Schwarz-Bad“ auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau von der TDH aufgestellte und von der Stadtverwaltung bestätigte Wirtschaftsplan wurde 2009 eingehalten und die vereinbarten Zuschüsse planmäßig vereinnahmt und verwendet.

Die Wettereinflüsse des Jahres 2009 begünstigten den Wärmeabsatz nur gering. Ein leichtes Absenken der Anschlusswerte durch Abriss und Dämmung hatte keine bedeutsamen Auswirkungen. Der Durchschnitt des Ölpreises sank gegenüber 2008 deutlich und unterbot auch das Jahr 2007. Das führte zu nachfolgenden Preissenkungen beim Energieeinkauf, aber auch beim Wärmeverkauf. Der Jahresüberschuss von 101 TEUR (Vorjahr: 169 TEUR) liegt durch hohe außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 56 TEUR unter dem geplanten Bereich.

Entsprechend des Entwicklungskonzeptes für die Jahre 2008 bis 2018 wird für die Jahre 2010 und 2011 mit einem positiven Ergebnis von ca. 130 TEUR nach Steuern gerechnet.

## Unternehmensholding WVH und Konzernbetrachtung

Der Schwerpunkt der Arbeiten der Gesellschaften war auch im Geschäftsjahr 2009 auf weitere Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Wohnungsmarkt in Dresden stabilisiert sich aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt zunehmend. Davon kann 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. Die Gesellschaft konzentrierte sich deshalb weiter auf Instandhaltung, Instandsetzung und Fortsetzung der Modernisierungsarbeiten in bereits teilmodernisierten Anlagen.

Im Geschäftsjahr verringerte sich die Anzahl der Wohneinheiten durch Rückbau von 2.406 auf 2.399.

Der durchschnittliche Leerstand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht von 12,7 % auf 13,1 %. In 2007 betrug der Leerstand noch 14,7 %.

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



## Vermögenslage

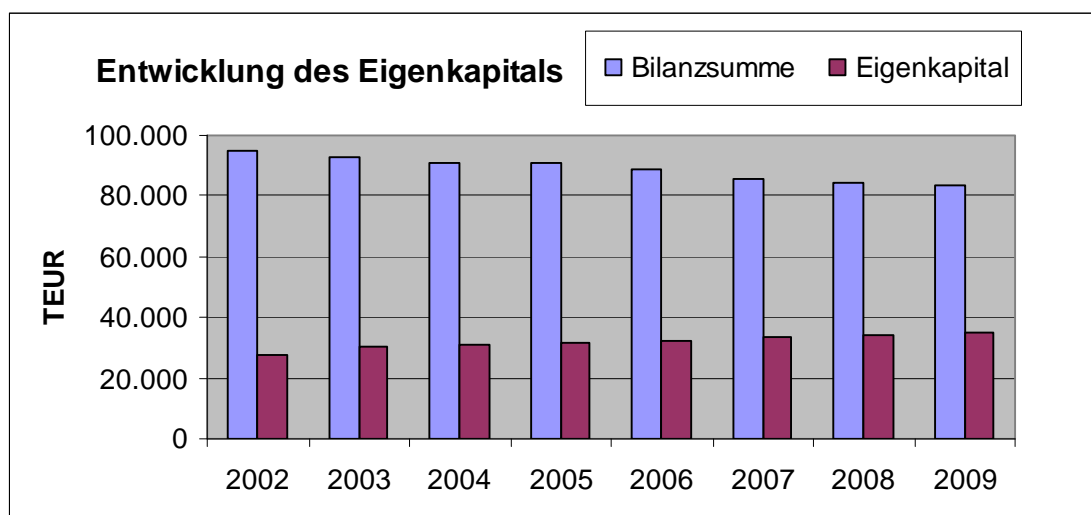
Zum Ende des Geschäftsjahres 2009 betrug die Bilanzsumme im Unternehmensverbund der WVH in der Konzernbetrachtung 83.371 TEUR (Vorjahr 2008: 84.243 TEUR).

Beträge in TEUR

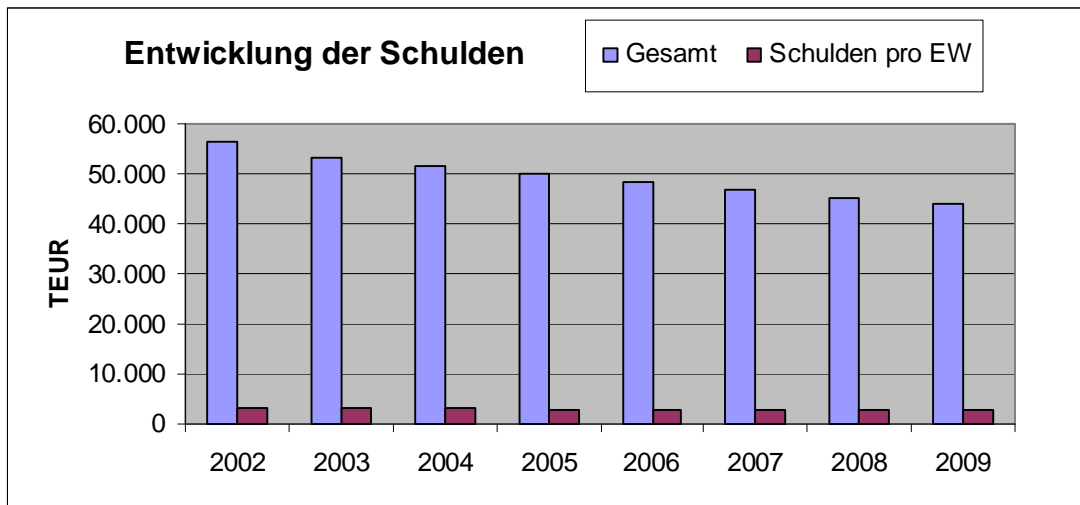
Aktiva		2009		2008		2007	
A.	Anlagevermögen	75.799	90,92%	76.817	91,19%	77.194	90,02%
B.	Umlaufvermögen	5.989	7,18%	5.732	6,80%	6.730	7,85%
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	66	0,08%	75	0,09%	103	0,12%
D.	Sonderverlustrkonto	1.517	1,82%	1.619	1,92%	1.726	2,01%
<b>Summe Aktiva</b>		<b>83.371</b>	100,00%	<b>84.243</b>	100,00%	<b>85.753</b>	100,00%
Passiva							
A.	Eigenkapital	34.861	41,81%	34.103	40,48%	33.802	39,42%
B.	Sonderposten	927	1,11%	1.010	1,20%	1.118	1,30%
C.	Rückstellungen	2.536	3,04%	2.560	3,04%	2.756	3,21%
D.	Verbindlichkeiten	45.038	54,02%	46.567	55,28%	48.074	56,06%
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	9	0,011%	3	0,00%	3	0,003%
<b>Summe Passiva</b>		<b>83.371</b>	100,00%	<b>84.243</b>	100,00%	<b>85.753</b>	100,00%

Im Geschäftsjahr 2009 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2009 noch 1.189,4 TEUR (Vorjahr 2008: 1.247,0 TEUR).

Die Eigenkapitalquote der WVH hat sich im Jahr 2009 weiter verbessert. Die Eigenkapitalquote beträgt nach Bereinigung der Bilanzsumme um das Sonderverlustrkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG 42,4 % (Vorjahr 2008: 41,5 %).



Die Schulden aus den Unternehmen, bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt Heidenau zum 31. Dezember 2009, betragen 2.681 EUR je Einwohner.



## Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2009 wurde im Unternehmensverbund ein Überschuss von 436 TEUR (Vorjahr 2008: 301 TEUR) erwirtschaftet.

Von den erwirtschafteten Überschüssen wurden 128 TEUR (101 TEUR bei TDH, 27 TEUR bei HPB) zur Deckung der Verluste aus Vorjahren eingesetzt. Die verbleibenden 308 TEUR in der Holding WVH wurden auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Gesellschafter hat im Zusammenhang mit der Feststellung des Jahresabschlusses noch keine Entscheidung zur Verwendung des Ergebnisses für das Geschäftsjahr 2009 gefasst.

Die Umsatzerlöse von 12,114 Mio. EUR (Vorjahr 2008: 12,014 Mio. EUR) beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 9,877 Mio. EUR (Vorjahr 2008: 9,542 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen bei der TDH haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert (2,9 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 1,747 Mio. EUR sind vergleichbar mit den Werten im Vorjahr (2008: 1,743 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2009 mit 4,78 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht erhöht (2008: 4,75 EUR je m<sup>2</sup>).

Die WVH hat insgesamt 1,758 Mio. EUR (Vorjahr 2008: 2,859 Mio. EUR) in die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden investiert, davon entfielen 1,068 Mio. EUR auf den Aufwandsbereich und 690 TEUR auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

Die liquiden Mittel (2,271 Mio. EUR) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen (690 TEUR) im Geschäftsjahr um 518 TEUR. Außerdem tilgten die Tochtergesellschaften Gesellschafterdarlehen (195 T€).

Die Zinsaufwendungen der Unternehmen lagen mit 2,576 Mio. EUR in vergleichbarer Höhe wie im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmensverbund (DLG und TDH) beschäftigt (Vorjahr 2008: 49). Der Personalaufwand lag bei 1,739 Mio. EUR (Vorjahr 2008: 1,637 Mio. EUR).

## **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2010**

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens. Auch im Geschäftsjahr 2010 liegt der Schwerpunkt der Arbeit der WVH in der Reduzierung des Leerstandes.

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

Die Gesellschaft orientiert darauf, die Neuaufnahme von Krediten zu minimieren und Sanierungen mit Eigenmitteln vorzunehmen. Die Bemühungen um die Sicherung einer langfristigen Anschlussfinanzierung nach Auslauf von Zinsbindungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen, werden fortgesetzt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2010 und 2011 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen.

## **Überarbeitung des Unternehmenskonzeptes der WVH-Gruppe**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat sich zuletzt im Jahr 2005 vor der Umstrukturierung der WVH-Gruppe mit dem Unternehmenskonzept beschäftigt.

Der im April 2008 vorgelegte Entwurf des langfristigen Unternehmenskonzeptes des WVH-Verbundes war bestrebt, sich dem zunehmenden demographischen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in Sachsen und der Stadt Heidenau zu stellen. Ausgehend von einer im Jahr 2008 übergebenen Aufgabenstellung der Stadt Heidenau an die WVH wurde an einer weiteren Qualifizierung des Entwurfes des Konzeptes gearbeitet. Zwischenzeitlich stimmte der Aufsichtsrat im März 2010 einer Fortschreibung des Konzeptes bis 2020 zu.

## **Neustrukturierung der Beteiligungen der Stadt Heidenau**

Der Stadtrat hat den Bürgermeister am 25. März 2010 beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der WVH einen Beschluss zur Untersuchung einer Neustrukturierung der Beteiligungen der Stadt zu fassen. Ziel ist es, die TDH aus dem WVH-Verbund auszugliedern und als unmittelbare Beteiligung der Stadt zu unterstellen. Der Beschluss wurde in der Gesellschafterversammlung der WVH am 8. April 2010 gefasst.

Mit der neuen Struktur der Beteiligungen der Stadt sollen folgende Ziele erreicht werden:

Ziel 1 Trennung der Aufgaben- und Vermögensstruktur der Beteiligungen

Die Beteiligungen der Stadt Heidenau sollen zukünftig nach den zu erfüllenden Aufgaben neu strukturiert werden. Mit der Trennung der Aufgaben soll auch eine Zuordnung des erforderlichen Vermögens für den jeweilig zu erfüllenden Geschäftszweck einhergehen.

Ziel 2 Darstellung der Wirtschaftlichkeit in den einzelnen Sparten

Mit der Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (Doppik) spielen die Wirtschaftlichkeit und die Erträge in den einzelnen Sparten der Beteiligungen zunehmend eine wichtigere Rolle. Nach § 97 Abs. 3 der SächsGemO sollen die Unternehmen der Gemeinde einen Ertrag für den Haushalt abwerfen.

Die Darstellung einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals verbunden mit einer Ausschüttung an den Gesellschafter Stadt Heidenau hat in der Vergangenheit keine dominierende Rolle in der Unternehmensplanung der WVH gespielt. Nach § 15 des Gesellschaftsvertrages der WVH ist der Gewinnanspruch bisher auf 4 % der Stammeinlagen begrenzt. In der Praxis sind bisher alle Erträge im Unternehmensverbund verblieben.

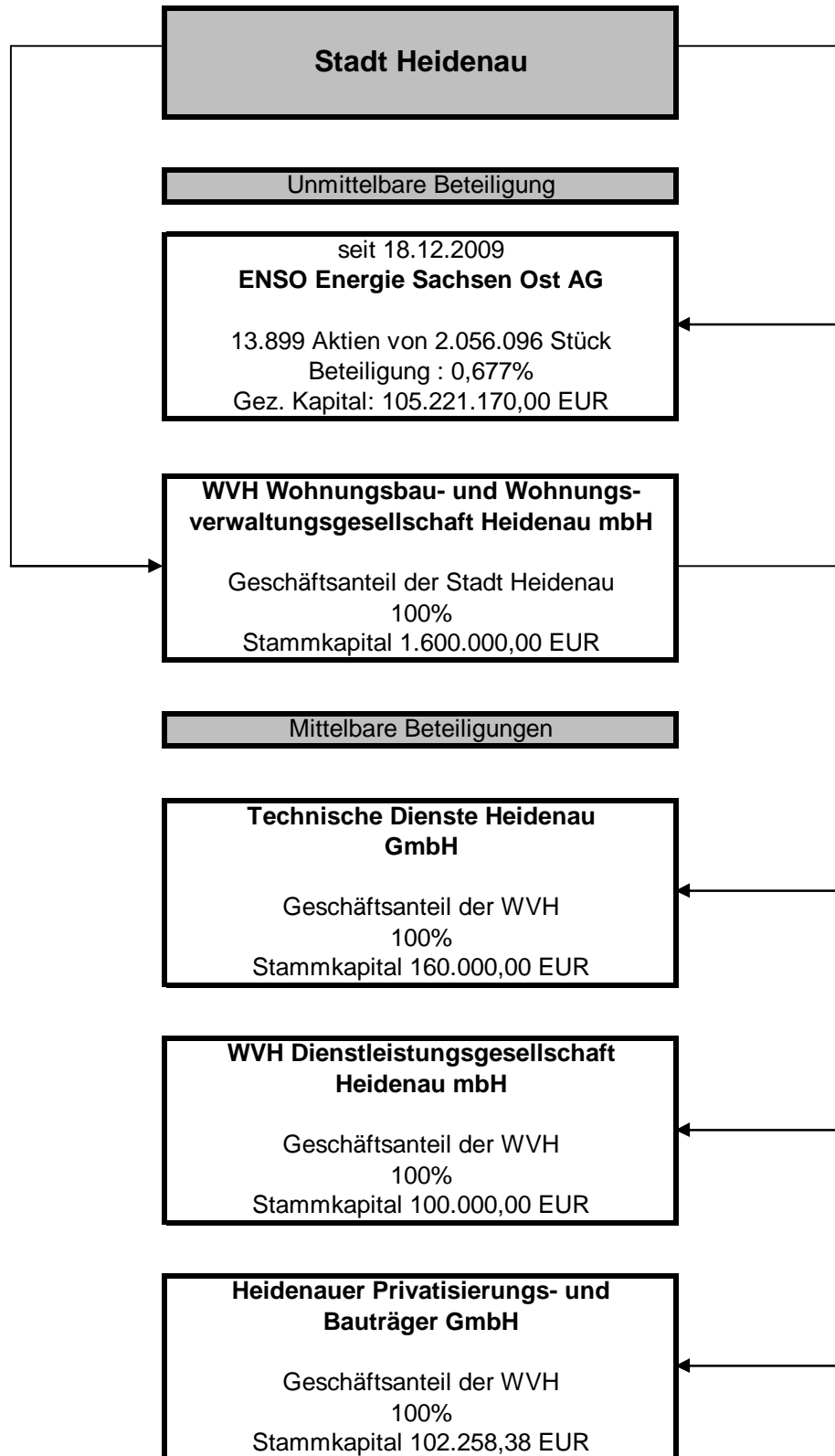
Der Auftrag zur Untersuchung der Struktur und der Wirtschaftlichkeit der Beteiligungen der Stadt Heidenau wurde im Juli 2010 an die BDO vergeben. Die Ergebnisse der Untersuchung zu den vorab genannten Zielen und der Machbarkeit der Umsetzung werden in der Stadtratsitzung im Oktober 2010 vorgestellt. Danach können Entscheidungen zu den weiteren Schritten der Neustrukturierung der Beteiligungen vorbereitet werden.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Konsolidierung des Haushaltes der Stadt wird derzeit in der Verwaltung der Stadt überprüft, welche der Aufgaben, die bisher in der Verwaltung erbracht werden, in einer anderen Organisationsform effizienter erfüllt werden könnten. Dazu soll untersucht werden, welche Aufgaben der Stadt zukünftig besser und wirtschaftlicher in einer privatwirtschaftlich organisierten Form erledigt werden können. Dies kann zukünftig Auswirkungen auf die Gestaltung der Beteiligungen der Stadt haben.

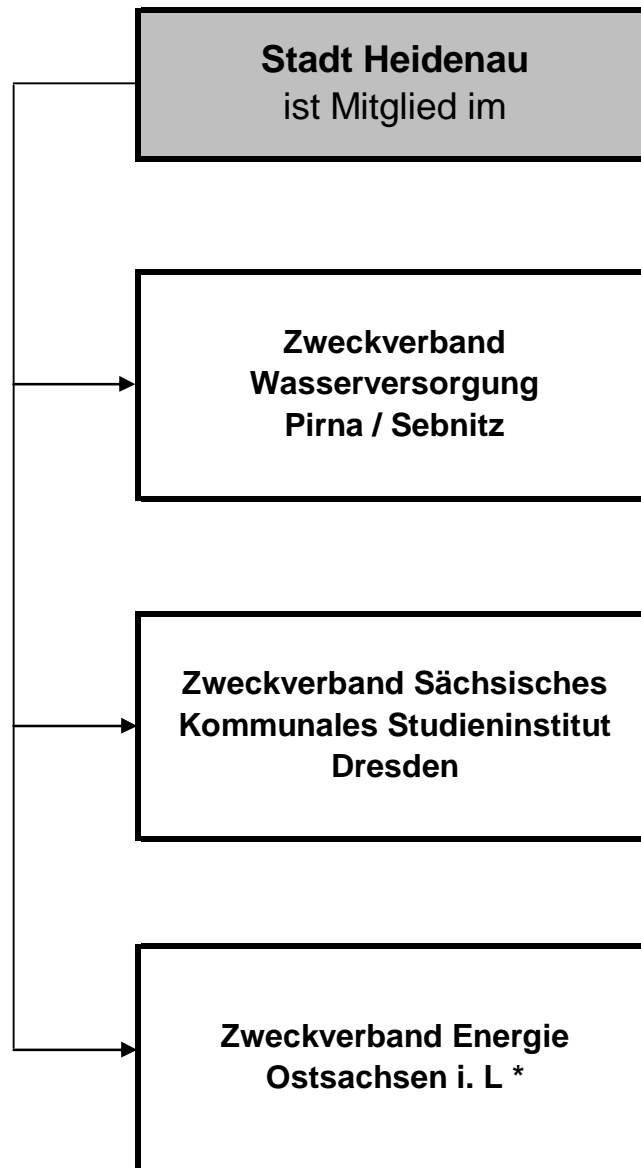
## 2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick

### 2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2009



**2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der  
Stadt Heidenau in Zweckverbänden**  
Stand: 31.12.2009



\* in Liquidation seit 18.12.2009  
Bis zu diesem Zeitpunkt war der  
Zweckverband mit 12.07 % an der  
ENSO Energie Sachsen Ost AG  
beteiligt

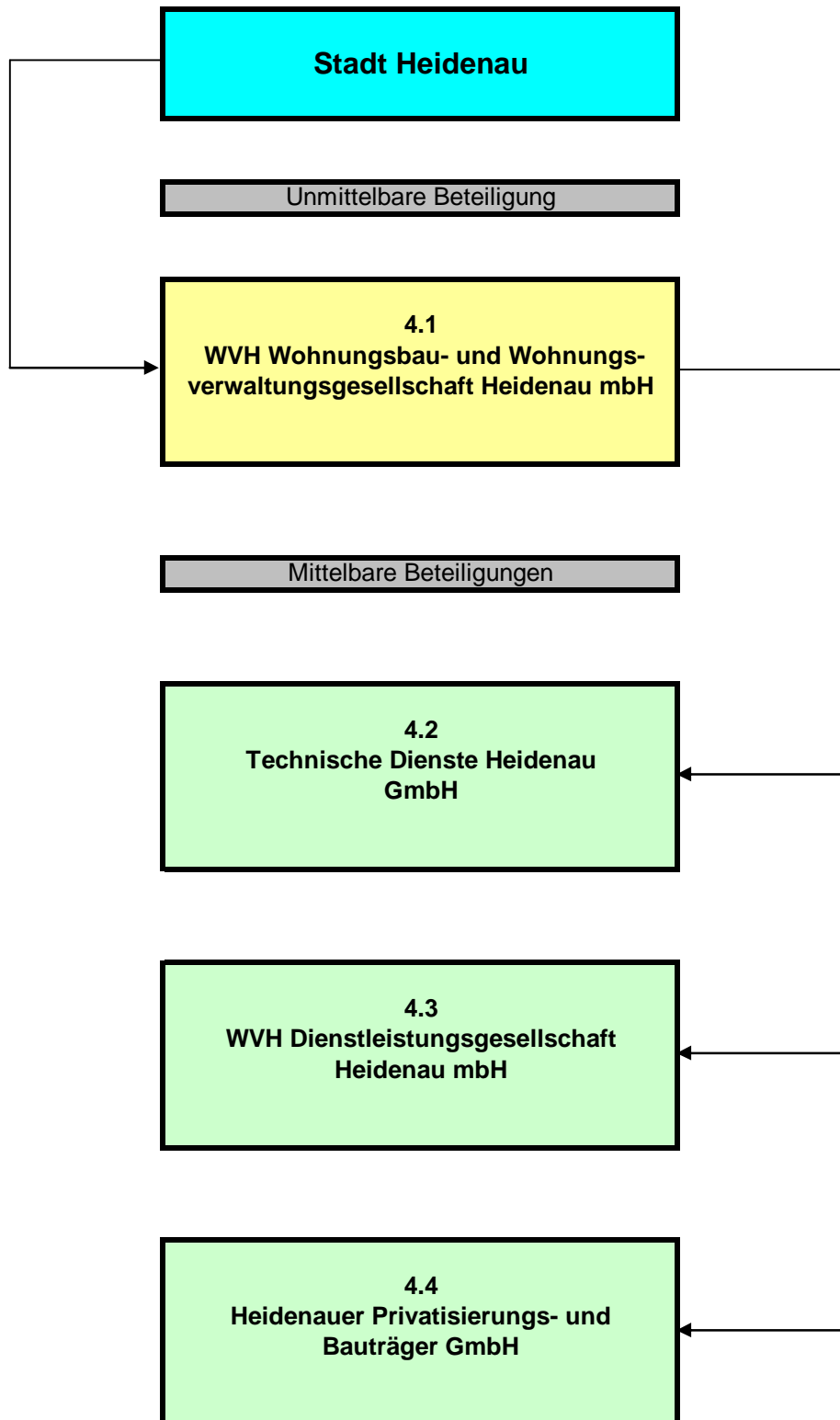
**Die Beteiligungsberichte der Zweckverbände sind dem  
Bericht der Stadt Heidenau als Anlage beigefügt.**

### 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		
	2009	2008	2007	2009	2008	2007	2009	2008	2007	2009	2008	2007
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	0,0	0,0
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Technische Dienste Heidenau GmbH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.189,4	1.247,0	1.303,8	0,0	0,0	0,0
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Energie Ostsachsen	332,6	391,3	391,3	0,0	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	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	1,2

#### 4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform





## 4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

### 4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2009

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 (bis September 2009)
	Herr Jürgen Opitz	Erster Beigeordneter; Vorsitzender (ab Oktober 2009)
	Herr Hauke Haensel	Volksbank Pirna eG; (ab Oktober 2009)
	Herr Reno König Frau Sandra Pieper	Stadtrat; stellv. Vorsitzender vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft e.V.
	Herr Harald Tölle	Ostsächsische Sparkasse Dresden (bis September 2009)
	Herr Michael Schürer	Stadtrat
	Herr Mirko Tillack	Stadtrat (bis September 2009)
	Herr Steffen Wolf	Stadtrat
	Herr Wolfgang Seltmann	Stadtrat
Gesellschafterversammlung:	Herr Michael Jacobs	Bürgermeister

### 4.1.4 Sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2009: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl der Mitarbeiter: keine

### 4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	Ist 2007	Ist 2008	Ist 2009	Plan 2009
<b>Vermögenssituation</b>				
Investitionsdeckung (%)	114	111	270	310
Vermögensstruktur (%)	90	91	91	91
Fremdkapitalquote (%)	60	58	58	57
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapitalquote (%)	40	41	42	42
Eigenkapitalreichweite	--	--	--	--
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr
<b>Liquidität</b>				
Effektivverschuldung (TEUR)	40.145	39.702	38.245	38.475
Kurzfristige Liquidität (%)	283	247	243	245
<b>Rentabilität</b>				
Eigenkapitalrendite (%)	0,4	0,5	0,9	0,0
Gesamtkapitalrendite (%)	3,0	3,1	3,2	2,86

<b>Geschäftserfolg</b>				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität	--	--	--	--

#### 4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

		2005	2006	2007	2008	2009
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.598	2.527	2.443	2.406	2.399
Gewerbereinheiten	Anzahl	53	32	32	31	33
Durchschnittl. Leerstand	%	16,7	16,2	14,7	12,7	13,1
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/m <sup>2</sup>	4,36	4,56	4,55	4,65	4,7
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/m <sup>2</sup>	8,57	8,17	9,84	0,81	0,66
<b>Umsatzerlöse</b>						
Hausbewirtschaftung	TEUR	9.636	9.463	9.444	9.487	9.539
Verkaufstätigkeit	TEUR	107	224	898	265	338
Verwaltung	TEUR	124	0	0	0	0
Jahresergebnis	TEUR	23	116	132	157	308
Bilanzsumme	TEUR	84.478	82.671	81.470	80.253	79.401
Eigenkapitalquote	%	38,4	39,6	40,5	41,5	42,4

#### 4.1.7 Lagebericht

##### Geschäftsentwicklung 2009

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2009 – 2018, das Anfang 2010 überarbeitet wurde.

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

im Wohngebiet Heidenau-Mügeln	749 WE	mit 13,89 %	Leerstand (104 WE)	zum 31.12.2009
im Wohngebiet Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	mit 7,90 %	Leerstand ( 35 WE)	zum 31.12.2009
im Wohngebiet Waldstraße	162 WE	mit 1,85 %	Leerstand ( 3 WE)	zum 31.12.2009
im sanierten Altbaubestand	856 WE	mit 6,66 %	Leerstand ( 57 WE)	zum 31.12.2009
im Neubau (Betreutes Wohnen)	61 WE	mit 0,00 %	Leerstand ( 0 WE)	zum 31.12.2009
im gering sanierten Altbau	12 WE	mit 50,00 %	Leerstand ( 6 WE)	zum 31.12.2009
<b>gesamt</b>	<b><u>2.283 WE</u></b>	<b>mit 8,98 %</b>	<b>Leerstand (205 WE)</b>	<b>zum 31.12.2009</b>

Zum Kernbestand wurden zwei nur gering sanierte Altbauten vom zum Verkauf vorgesehenen Bestand umgegliedert, um sozial schwachen Heidenauern Wohnungen zu geringen Mieten anbieten zu können.

Zum Kernbestand gehören außerdem 22 Gewerbeeinheiten mit 4,55 % Leerstand (1 GE).

Im Kernbestand wurden in den zurückliegenden Jahren insgesamt 108 WE rückgebaut. Damit ist der bisher nach Altschuldenhilfegesetz geförderte Rückbau abgeschlossen.

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2009 (116 Wohnungen und 11 Gewerbe) sind entsprechend dem erreichten Stand der Überarbeitung des Unternehmenskonzeptes 16 Wohnungen und 3 Gewerbe zum Abriss und 86 Wohnungen und 6 Gewerbe zum Verkauf in den Jahren bis 2015 vorgesehen. Zu zwei unsanierten und leerstehenden Restitutionsobjekten (14 WE und 2 GE) ist nach endgültiger Restitutionsentscheidung über die weitere Verwendung zu befinden.

Ein hoher Leerstand von 94,83 % (Vorjahr 85,93 %) 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 2009 wurden bereits 169 Wohnungen sowie 11 Gewerbe in unsanierten Altbauten abgerissen, nachdem Förderbescheide vorlagen.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2009 (Vorjahr):

2.360	(2.367)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 14)
39	( 39)	eigene Eigentumswohnungen
33	( 31)	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 2009 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,78 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,75 €/m<sup>2</sup>). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,16 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,12 €/m<sup>2</sup>) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,10 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,11 €/m<sup>2</sup>) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,19 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,16 €/m<sup>2</sup>) im Gebiet Waldstraße wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,43 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 8,38 €/m<sup>2</sup>) erzielt.

Im unsanierten Altbaubestand betragen die durchschnittlichen Mieten 2,52 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 2,53 €/m<sup>2</sup>).

Die realisierte durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2009 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,14 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,04 €/m<sup>2</sup>). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei rund 258 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 256 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand ohne Betreutes Wohnen.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.760 T€ aufgewendet. Davon wurden 690 T€ aktiviert. Die schrittweise Sanierung von 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd (2009 mit ersten Aufzugeinbauten in drei Eingängen) 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 851 T€, bezogen auf die um das Sonderverlustkonto bereinigte Bilanzsumme. Die Verringerung des Anlagevermögens (1.042 T€) ergibt sich hauptsächlich aus den planmäßigen (1.716 T€) und außerplanmäßigen (143 T€) Abschreibungen. Dem stehen lediglich Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen, von 690 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (2.271 T€) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen (690 T€, Vj. 1.542 T€) im Geschäftsjahr um 518 T€. Außerdem tilgten die Tochtergesellschaften Gesellschafterdarlehen (195 T€).

Die Eigenkapitalquote beträgt nach Bereinigung der Bilanzsumme um das Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG 42,4 % (Vorjahr 41,5 %).

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 erheblicher Anteil nicht aktivierbarer Kosten bzw. ist die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung nur begrenzt möglich.

Das Eigenkapital von insgesamt 34.942 T€, die lang- und mittelfristigen Rückstellungen (1.379 T€) und das mittel- und langfristige Fremdkapital (41.175 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 107 %.

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 (4.445 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.113 T€) vollständig ab.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.560 T€ enthält, die in 2010 fällig werden.

Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2010 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 (6.711 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.601 T€) leicht. Das resultiert aus Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierungen. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 64,9 % (Vorjahr 64,1 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (509 T€). Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (7 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 412 T€. Dabei wirken als Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes außerplanmäßige Abschreibungen wegen des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (143 T€). Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 308 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 2.117 T€ bei 1.871 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2006	2007	2008	2009	Plan 2009
Investitionsdeckung	%	133	114	111	270	310
Vermögensstruktur	%	89	90	91	91	91
Fremdkapitalquote	%	61	60	58	58	57
Eigenkapitalquote	%	39	40	41	42	42
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	40.627	40.145	39.702	38.245	38.475
Kurzfristige Liquidität	%	308	283	247	243	245
Eigenkapitalrendite	%	0,4	0,4	0,5	0,9	0,0
Gesamtkapitalrendite	%	3,0	3,0	3,1	3,2	2,86
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--	--

### Ausblick auf den Geschäftsverlauf 2010

Für den Abriss/Rückbau von Wohnungen erging von der KfW ein Bescheid zur zusätzlichen Altschuldenentlastung in Höhe von 1.036 T€. Davon konnten bereits 988 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. Zwischenzeitlich stimmte der Aufsichtsrat im März 2010 einer Fortschreibung des Konzeptes bis 2020 zu.

Die Erfahrungen der letzten Jahre nach der Umstrukturierung des Unternehmensverbundes und Veränderungen in der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung flossen ein.

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

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gem. § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) im Kernbestand möglich. Die sich daraus ergebende Miete liegt gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,61 und 7,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne betreutes Wohnen).

Die Gesellschaft orientiert darauf, die Neuaufnahme von Krediten zu minimieren 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 2010 und 2011 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2010 und 2011 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen.

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens.

Insbesondere werden aus den regelmäßigen Leerstandsanalysen Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes abgeleitet, wie Intensivierung bzw. spezielle Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, Differenzierung der Vereinbarung der Miethöhe bei Neuvermietung, Instandsetzung von unsanierten Wohnungen vor Neuvermietung, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit in den Wohngebieten und Verschönerung der Wohngebiete sowie Einflussnahme auf die Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen der Mieter.

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

Für eine Hauptstütze des Unternehmens, das EDV-System, gibt es 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.

Besondere Ereignisse, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens nennenswert beeinflussen, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Heidenau, im Mai 2010

Sonnhild Ruffani  
Geschäftsführerin



#### 4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH

Beträge in TEUR

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>Ist</b>		<b>Ist</b>	<b>Ist</b>	<b>Ist</b>
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>	<b><u>71.944,4</u></b>	88,91	<b><u>72.985,9</u></b>	<b><u>73.154,1</u></b>	<b><u>73.370,9</u></b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0		0,0	0,2	1,2
II. Sachanlagen	71.436,3		72.477,8	72.645,8	72.961,6
III. Finanzanlagen	508,1		508,1	508,1	408,1
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>	<b><u>7.420,4</u></b>	9,17	<b><u>7.219,5</u></b>	<b><u>8.251,4</u></b>	<b><u>9.229,3</u></b>
I. Vorräte	1.195,6		1.521,6	1.691,3	2.323,5
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.953,8		3.945,0	4.697,7	4.614,8
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.271,0		1.752,9	1.862,4	2.291,0
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	<b><u>36,8</u></b>	0,05	<b><u>47,2</u></b>	<b><u>64,6</u></b>	<b><u>71,1</u></b>
<b>D. <u>Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG</u></b>	<b><u>1.516,7</u></b>	1,87	<b><u>1.618,5</u></b>	<b><u>1.725,9</u></b>	<b><u>1.839,2</u></b>
<b><u>Summe Aktiva</u></b>	<b><u>80.918,4</u></b>	100,00	<b><u>81.871,2</u></b>	<b><u>83.196,0</u></b>	<b><u>84.510,5</u></b>
<b>Passiva</b>					
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>	<b><u>34.942,2</u></b>	43,18	<b><u>34.633,8</u></b>	<b><u>34.476,8</u></b>	<b><u>34.330,6</u></b>
I. Gezeichnetes Kapital	1.600,0		1.600,0	1.600,0	1.600,0
II. Kapitalrücklage	16.496,5		16.496,5	16.496,5	16.246,5
III. Gewinnrücklagen	16.246,7		16.246,7	16.246,7	16.232,7
IV. Bilanzgewinn	290,7		133,6	133,6	251,4
V. Jahresüberschuss	308,4		157,1	0	
<b>B. <u>Sonderposten</u></b>	<b><u>310,7</u></b>	0,38	<b><u>317,2</u></b>	<b><u>323,6</u></b>	<b><u>323,6</u></b>
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>	<b><u>2.320,2</u></b>	2,87	<b><u>2.401,7</u></b>	<b><u>2.648,8</u></b>	<b><u>2.641,5</u></b>
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>	<b><u>43.345,3</u></b>	53,57	<b><u>44.518,5</u></b>	<b><u>45.746,8</u></b>	<b><u>47.214,8</u></b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.722,0		44.056,6	45.426,0	46.663,5
2. Erhaltene Anzahlungen	385,6		228,6	119,5	208,2
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	160,3		228,0	197,5	327,4
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	72,1		0,0	0,0	0,0
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	3,0		0,0	0,0	0,0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2,4		5,2	3,8	15,7
<b><u>Summe Passiva</u></b>	<b><u>80.918,4</u></b>	100,00	<b><u>81.871,2</u></b>	<b><u>83.196,0</u></b>	<b><u>84.510,5</u></b>

#### 4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung

##### WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>10.034,0</b>	<b>9.789,3</b>	<b>9.626,0</b>	<b>9.742,1</b>	<b>10.165,7</b>	<b>9.960,8</b>
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.913,0	9.538,9	9.575,0	9.486,7	9.444,4	9.463,1
2. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	70,0	338,2	0,0	265,0	898,0	224,0
3. Bestandsveränderung		-277,5		-254,5	-545,3	-179,3
4. Sonstige betriebliche Erträge	51,0	189,7	51,0	244,9	368,7	453,0
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>7.948,0</b>	<b>7.409,1</b>	<b>7.505,0</b>	<b>7.615,1</b>	<b>8.043,6</b>	<b>7.964,2</b>
1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.385,0	4.895,5	5.171,0	5.208,4	5.645,7	5.425,1
2. Personalaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1.861,0	1.858,6	1.684,0	1.706,0	1.704,9	1.694,2
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	702,0	655,0	650,0	700,7	693,0	844,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.086,0</b>	<b>2.380,1</b>	<b>2.121,0</b>	<b>2.127,0</b>	<b>2.122,1</b>	<b>1.996,6</b>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	2,0	7,3	24,0	121,9	132,3	71,3
Zinserträge	178,0	218,4	185,0	260,3	271,3	266,6
Zinsaufwendungen	2.220,0	2.193,9	2.262,0	2.299,4	2.312,8	2.347,7
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>46,0</b>	<b>411,9</b>	<b>68,0</b>	<b>209,8</b>	<b>212,9</b>	<b>-13,2</b>
Außerordentliches Ergebnis	-10,0	0,0	-27,0	0,0	0,0	0,0
Steuern	-31,0	-103,5	-30,0	-52,8	-80,6	129,4
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>5,0</b>	<b>308,4</b>	<b>11,0</b>	<b>157,1</b>	<b>132,2</b>	<b>116,2</b>
Bilanzgewinnvortrag	599,1	290,7	290,7	133,6	251,4	135,1
Einstellung in die Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	250,0	0,0
<b>resultierender Bilanzgewinn</b>	<b>604,1</b>	<b>599,1</b>	<b>301,7</b>	<b>290,7</b>	<b>133,6</b>	<b>251,3</b>

## 4.2 Technischen Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

### 4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2009

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
<b>Leistungen der Stadt Heidenau an die TDH</b>	
Verlustabdeckung	0,0
Sonstige Zuschüsse *	0,0
Übernommene Bürgschaften / sonstige Gewährleistungen	1.189,4
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 2009: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 9

#### 4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	Ist 2007	Ist 2008	Ist 2009	Plan 2009
<b>Vermögenssituation</b>				
Investitionsdeckung (%)	633	119	222	124
Vermögensstruktur (%)	61	65	65	60
Fremdkapitalquote (%)	93,9	97,2	95,6	82
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapitalquote (%)	0,5	2,8	4,2	6
Eigenkapitalreichweite				
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich				
<b>Liquidität</b>				
Effektivverschuldung (TEUR)	3.030	2.874	2.592	2.504
Kurzfristige Liquidität (%)	194	223	290	212
<b>Rentabilität</b>				
Eigenkapitalrendite (%)	689	133	57	53
Gesamtkapitalrendite (%)	7,8	8,49	7,28	7,20
<b>Geschäftserfolg</b>				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	273	305	303	235
Arbeitsproduktivität	8,6	8,6	8,5	8,0

#### 4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht

		2007	2008	2009
Wärmeabgabe	MWh	24.987,6	26.163,6	26.163,6
Anschlussleistung	kW	22.410,0	23.054,0	23.054,0
<b>Umsatzerlöse</b>				
Wärmelieferungen	TEUR	2.588,7	2.881,5	2.853,5
Contracting	TEUR	49,4	52,6	62,0
Lieferungen und Leistungen	TEUR	138,8	117,9	112,5
Jahresergebnis	TEUR	166	169	101
Bilanzsumme	TEUR	5.509,8	4.913	4.481

## 4.2.7 Lagebericht

### Überblick

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) erzeugt, verteilt und übergibt Fernwärme an kommunale, genossenschaftliche, private und gewerbliche Abnehmer. Service rund um die Uhr, rationeller Energieeinsatz und Optimierung der Abnahme beim Kunden gehören dabei zum Leitbild des Unternehmens. Zur Weiterentwicklung als Dienstleister werden in Synergie stehende Geschäftsfelder, wie Betriebsführung und Arbeiten an Versorgungssystemen mit Druckluft, ausgeführt.

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) ist alleinige Gesellschafterin der TDH. Die Stadt Heidenau ist zu 100% an der WVH beteiligt. Damit findet in der Unternehmenskonzeption, die im Verbund erstellt wurde, neben der wirtschaftlichen auch die soziale Verantwortlichkeit Beachtung.

### Geschäftsentwicklung 2009

Die Wettereinflüsse des Jahres 2009 begünstigten den Wärmeabsatz nur gering. Ein leichtes Absenken der Anschlusswerte durch Abriss und Dämmung hatte keine bedeutsamen Auswirkungen. Der Durchschnitt des Ölpreises sank gegenüber 2008 deutlich und unterbot auch das Jahr 2007. Das führte zu nachfolgenden Preissenkungen beim Energieeinkauf, aber auch beim Wärmeverkauf. Der Jahresüberschuss von 101 TEUR (Vorjahr: 169 TEUR) liegt durch hohe außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 56 TEUR unter dem geplanten Bereich.

Der Finanzmittelbestand der TDH sank im Berichtsjahr durch Tilgung von Darlehen (175 TEUR) und Investitionen (178 TEUR) um 175 TEUR. Ein langfristiges Bankdarlehen wurde 2009 mit der Zahlung der letzten Rate beendet. Das Betriebsergebnis von 237,2 TEUR blieb im Verhältnis zum Vorjahr (246,4 TEUR) weitgehend unverändert. Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert.

		<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Plan 2009</b>
Investitionsdeckung	%	1.559	633	119	222	124
Vermögensstruktur	%	72	61	65	65	60
Fremdkapitalquote	%	101,5	93,9	97,2	95,6	82
Eigenkapitalquote	%	-1,6	0,5	2,8	4,2	6
Effektivverschuldung	T€	3.408	3.030	2.874	2.592	2.504
kurzfristige Liquidität	%	255	194	223	290	212
Eigenkapitalrendite	%	-210	689	133	57	53
Gesamtkapitalrendite	%	8,6	7,8	8,49	7,28	7,20
Pro-Kopf-Umsatz	T€	273	278	305	303	235
Arbeitsproduktivität	%	8,6	8,0	8,6	8,5	8,0

Der im Rahmen des Betriebsführungsvertrages „Albert-Schwarz-Bad“ auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau von der TDH GmbH aufgestellte und von der Stadtverwaltung bestätigte Wirtschaftsplan wurde 2009 eingehalten und die vereinbarten Zuschüsse planmäßig vereinnahmt und verwendet.

Am 31.12.2009 hat die TDH GmbH einen stichtagsbezogenen Stand von 9 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 hatten wie bisher auch im Jahr 2009 keinen wesentlichen Einfluss.

Am 01.10.2009 trat die neue EnEV 2009 in Kraft. Das Anforderungsniveau an Neubau und Bestand von Gebäuden zur Erzielung von Energieeinsparungen wurde damit verschärft. Bis 2012 ist, gemäß den Meseberger Beschlüssen der Bundesregierung zu den Klimazielen, mit weiteren Anpassungen zu rechnen.

Das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) ist am 01.01.2009 in Kraft getreten. Hier werden vorrangig Auflagen zur Nutzung regenerativer Energien bei Neubau erteilt. Gleichzeitig wurde das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der Fassung von 2004 abgelöst. Darin war der Vorrang erneuerbarer Energien geregelt. Auch das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) aus dem Jahr 2002 wurde 2009 novelliert. Hier erfüllt die TDH GmbH beim Ausbau des Wärmenetzes Mügeln die Rahmenbedingungen zur Förderung.

Entsprechend des Entwicklungskonzeptes für die Jahre 2008 bis 2018 wird für die Jahre 2010 und 2011 mit einem positiven Ergebnis von ca. 130 TEUR nach Steuern gerechnet.

## **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 Finanzinstrumente werden nicht genutzt. Geldanlagen erfolgen auf Konten bei Einrichtungen, die dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (DSGV) oder dem Bundesverband deutscher Banken (BdB) angehören und damit abgesichert sind.

Heidenau, 19. Februar 2010

Hansel  
Geschäftsführer

#### 4.2.8 Bilanz der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>Ist</b>		<b>Ist</b>	<b>Ist</b>	<b>Ist</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b><u>2.777,7</u></b>	61,99	<b><u>3.002,7</u></b>	<b><u>3.056,8</u></b>	<b><u>3.337,9</u></b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,7		2,0	4,3	13,0
II. Sachanlagen	2.776,0		3.000,7	3.052,5	3.324,9
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b><u>1.469,0</u></b>	32,78	<b><u>1.575,1</u></b>	<b><u>1.938,7</u></b>	<b><u>1.272,6</u></b>
I. Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen	1,3		5,0	7,6	1,6
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	314,8		242,5	242,0	162,3
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.152,8		1.327,6	1.689,1	1.108,7
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>11,5</u></b>	0,26	<b><u>11,7</u></b>	<b><u>21,5</u></b>	<b><u>27,1</u></b>
<b>D. Nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag</b>	<b><u>222,8</u></b>	4,97	<b><u>323,8</u></b>	<b><u>492,8</u></b>	<b><u>658,3</u></b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b><u>4.481,0</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>4.913,3</u></b>	<b><u>5.509,8</u></b>	<b><u>5.295,9</u></b>
<b>Passiva</b>					
<b>A. Eigenkapital</b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>
I. Gezeichnetes Kapital	160,0		160,0	160,0	160,0
II. Verlustvortrag	-483,8		-652,8	-818,3	-972,9
III. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	101,0		169,0	165,5	154,6
IV. Nicht durch Eigenkap. Gedeckter Fehlbetrag	222,8		323,8	492,8	658,3
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b><u>615,6</u></b>	<b><u>13,74</u></b>	<b><u>693,0</u></b>	<b><u>795,1</u></b>	<b><u>899,3</u></b>
<b>C. Rückstellungen</b>	<b><u>37,5</u></b>	<b><u>0,84</u></b>	<b><u>71,3</u></b>	<b><u>27,5</u></b>	<b><u>42,3</u></b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b><u>3.819,5</u></b>	<b><u>85,24</u></b>	<b><u>4.146,7</u></b>	<b><u>4.684,4</u></b>	<b><u>4.351,0</u></b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.192,6		1.286,9	1.417,0	1.546,5
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	305,9		384,0	401,7	249,3
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	2.316,2		2.410,5	2.680,0	2.531,3
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.316,2		2.410,1	2.678,6	2.531,3
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4,9		65,3	185,7	23,9
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>8,3</u></b>	<b><u>0,19</u></b>	<b><u>2,2</u></b>	<b><u>2,8</u></b>	<b><u>3,3</u></b>
<b>Summe Passiva</b>	<b><u>4.481,0</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>4.913,3</u></b>	<b><u>5.509,8</u></b>	<b><u>5.295,9</u></b>

#### 4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>3.239,6</b>	<b>3.358,6</b>	<b>3.298,3</b>	<b>3.306,1</b>	<b>3.009,5</b>	<b>3.234,8</b>
Umsatzerlöse	2997,4	3.028,1	3058,2	3.051,9	2.776,9	3.001,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	1,0	7,6	1,0	2,4	0,6	0,2
sonstige betriebliche Erträge	241,2	322,9	239,1	251,7	232,0	233,4
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2.890,4</b>	<b>3.122,0</b>	<b>2.925,3</b>	<b>3.016,7</b>	<b>2.690,7</b>	<b>2.889,0</b>
Materialaufwand	1888,1	2.119,3	1933,3	2.110,9	1.809,8	2.003,6
Personalaufwand	391,0	355,3	380,7	356,2	348,5	350,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	207,3	251,6	205,8	206,6	193,4	191,8
Abschreibungen	404,0	395,8	405,5	343,1	339,1	343,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>349,2</b>	<b>236,5</b>	<b>373,0</b>	<b>289,3</b>	<b>318,8</b>	<b>345,8</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	10,0	16,7	15,0	52,1	51,9	28,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	197,6	208,9	206,9	220,8	227,7	243,2
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>161,6</b>	<b>44,3</b>	<b>181,1</b>	<b>120,6</b>	<b>143,0</b>	<b>131,4</b>
Steuern vom Ertrag	-27,5	-19,7	-37,8	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern	-2,4	76,4	-2,3	48,4	22,5	23,2
<b><u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u></b>	<b><u>131,7</u></b>	<b><u>101,0</u></b>	<b><u>141,0</u></b>	<b><u>169,0</u></b>	<b><u>165,5</u></b>	<b><u>154,6</u></b>



### 4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

#### 4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2009

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
<b>Leistungen der Stadt Heidenau an die DLG</b>	
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 2009: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 41

#### 4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	Ist 2007	Ist 2008	Ist 2009	Plan 2009
<b>Vermögenssituation</b>				
Investitionsdeckung (%)	161	96	98	108
Vermögensstruktur (%)	19	17	19	16
Fremdkapitalquote (%)	50	57	51	55
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapitalquote (%)	50	43	49	43
Eigenkapitalreichweite	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich				
<b>Liquidität</b>				
Effektivverschuldung (TEUR)	-124,7	-124,1	-123,2	-29,3
Kurzfristige Liquidität (%)	163	146	337	116
<b>Rentabilität (vor Gewinnabführung)</b>				
Eigenkapitalrendite (%)	66	61	4	12
Gesamtkapitalrendite (%)	33	26	2	5
<b>Geschäftserfolg</b>				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	44	46	45	48
Arbeitsproduktivität	1,4	1,4	1,3	1,3

#### 4.3.6 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

##### Geschäftsentwicklung 2009

Die im Jahr 2006 wesentlich ausgeweiteten Geschäfte der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) wurden im Jahr 2009 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 das Sinken von Flüssigen Mitteln um 126,0 T€ sowie die Verringerung der Verbindlichkeiten um 145,5 T€ geprägt. Gleichzeitig steigen die Forderungen um 69,8 T€ trotz Einbeziehung der Verpflichtung zur Gewinnabführung mit 7,3 T€. Die Liquidität war zu jedem Zeitpunkt ohne fremde finanzielle Mittel gesichert. Das Betriebsergebnis verschlechterte sich vorrangig wegen der Bilanzierung der Altersteilzeitvereinbarungen (Aufstockungsbetrag) um 35,4 T€ auf 71,0 T€.

Es wird ein positiver Cashflow von 35,1 T€ erreicht.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2005	2006	2007	2008	2009	2009
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN
Investitionsdeckung	%	20	162	161	96	98	108
Vermögensstruktur	%	50	26	19	17	19	16
Fremdkapitalquote	%	54	71	50	57	51	55
Eigenkapitalquote	%	46	29	50	43	49	43
Effektivverschuldung	T€	9,3	-9,7	-124,7	-124,1	-123,2	-29,3
Kurzfristige Liquidität	%	92	104	163	146	337	116
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	51	71	66	61	4	12
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	24	21	33	26	2	5
Pro-Kopf-Umsatz	T€	28	43	44	46	45	48
Arbeitsproduktivität		1,4	1,3	1,4	1,4	1,3	1,3

## **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 für die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (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 Mieterbindung, als auch die Betreuung der Mieter durch die DLG erbracht werden, 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 gewinnt der Beitrag zur Senkung des Leerstandes des Hauptauftraggebers WVH, die Erweiterung des Leistungsangebotes als auch das wirtschaftliche Umfeld in der Region zunehmend an Bedeutung.

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

## **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.

Die Wirtschaftspläne 2010 und 2011 enthalten ein positives Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 2 T€.

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

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

Heidenau, 06.04.2010

Sonnhild Ruffani  
Geschäftsführerin

#### 4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>Ist</b>		<b>Ist</b>	<b>Ist</b>	<b>Ist</b>
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>	<b><u>77,6</u></b>	18,85	<b><u>77,0</u></b>	<b><u>75,4</u></b>	<b><u>90,3</u></b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7,5		15,0	11,4	1,7
II. Sachanlagen	70,1		62,0	64,0	88,6
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>	<b><u>316,7</u></b>	76,87	<b><u>372,9</u></b>	<b><u>307,5</u></b>	<b><u>235,0</u></b>
I. Vorräte	0,0		0,0	0,0	0,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	83,5		13,7	8,8	44,6
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	233,1		359,1	298,7	190,4
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	<b><u>17,7</u></b>	4,29	<b><u>16,3</u></b>	<b><u>16,4</u></b>	<b><u>18,6</u></b>
<b><u>Summe Aktiva</u></b>	<b><u>412,0</u></b>	100,00	<b><u>466,1</u></b>	<b><u>399,3</u></b>	<b><u>343,9</u></b>
<b>Passiva</b>					
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>	<b><u>200,0</u></b>	48,55	<b><u>200,0</u></b>	<b><u>200,0</u></b>	<b><u>100,0</u></b>
I. Gezeichnetes Kapital	100,0		100,0	100,0	100,0
II. Kapitalrücklagen	100,0		100,0	100,0	0,0
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>	<b><u>167,1</u></b>	<b><u>40,555</u></b>	<b><u>75,4</u></b>	<b><u>63,8</u></b>	<b><u>52,5</u></b>
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>	<b><u>44,1</u></b>	10,70	<b><u>189,6</u></b>	<b><u>135,5</u></b>	<b><u>191,4</u></b>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	17,3		7,5	12,2	35,9
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,2		0	0,3	82,6
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	14,9		110,3	51	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	11,7		71,8	71,9	72,9
<b>D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	<b><u>0,8</u></b>	0,1973	<b><u>1,1</u></b>	0,0	
<b><u>Summe Passiva</u></b>	<b><u>412,0</u></b>	100,00	<b><u>466,1</u></b>	<b><u>399,3</u></b>	<b><u>343,9</u></b>

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

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>1.985,4</b>	<b>2.039,5</b>	<b>2.003,2</b>	<b>1.999,6</b>	<b>2.063,5</b>	<b>2.108,4</b>
Umsatzerlöse	1.735,1	1.747,6	1.754,2	1.742,7	1.785,8	1.809,4
sonstige betriebliche Erträge	250,3	291,9	249,0	256,9	277,7	299,0
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.968,0</b>	<b>2.034,8</b>	<b>1.981,0</b>	<b>1.887,5</b>	<b>1.937,4</b>	<b>2.038,9</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	54,2	54,1	53,7	57,5	56,2	52,0
Personalaufwand	1.292,4	1.384,3	1.308,5	1.280,5	1.312,9	1.351,9
sonstige betriebliche Aufwendungen	575,4	558,0	577,4	507,2	529,8	587,4
Abschreibungen	46,0	38,4	41,4	42,2	38,4	47,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>17,4</b>	<b>4,7</b>	<b>22,2</b>	<b>112,1</b>	<b>126,1</b>	<b>69,5</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	3,0	3,8	3,0	11,1	7,5	3,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>20,4</b>	<b>8,5</b>	<b>25,2</b>	<b>123,3</b>	<b>133,6</b>	<b>72,6</b>
Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Steuern	-1,6	-1,2	-1,6	-1,3	-1,3	-1,3
Abgeführter Gewinn auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages	-18,8	-7,3	-23,6	-121,9	-132,3	-71,3
<b><u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>

#### 4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

##### 4.4.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2009

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
<b>Leistungen der Stadt Heidenau an die HPB</b>	
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

Abschlussprüfer JA 2009: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: keine

#### 4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	Ist 2007	Ist 2008	Ist 2009	Plan 2009
<b>Vermögenssituation</b>				
Investitionsdeckung (%)	0,2	1.014,4	6,0	187
Vermögensstruktur (%)	96	94	95	94
Fremdkapitalquote (%)	91	92	72	85
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapitalquote (%)	9	8	28	12
Eigenkapitalreichweite mit Verlustausgleich	--	--	--	--
ohne Verlustausgleich				
<b>Liquidität</b>				
Effektivverschuldung (TEUR)	1.289	1.158	1.057	1.084
Kurzfristige Liquidität (%)	54	83	86	56
<b>Rentabilität</b>				
Eigenkapitalrendite (%)	49	-25	6	35
Gesamtkapitalrendite (%)	5	-1	2	5
<b>Geschäftserfolg</b>				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität	--	--	--	--



## 4.4.6 Lagebericht

### Überblick

Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) hat sich mit dem Bewirtschaften von zwei Immobilien als Verwalter von Gewerbeobjekten auf dem Markt etabliert. Im Rahmen des bestehenden Unternehmenskonzeptes der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau (WVH) als Alleingeschäftspartnerin, wird sich die Gesellschaft weiter als Partner im Unternehmensverbund, als auch als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln.

### Geschäftsverlauf 2009

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

### Vermögens- und Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB im Jahr 2009 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 26,6 aus.

Im Übrigen konnten gegenüber dem Vorjahr die wesentlichen Kennziffern stabil gehalten werden. Der Cashflow des Unternehmens blieb im Geschäftsjahr mit T€ 116,6 (Vj: T€ 116,8) konstant. Das Betriebsergebnis sank mit T€ 84,3 um T€ 3,7.

Grundlage bildete eine weitgehende Vollvermietung der Immobilien. Der gute Bauzustand des Bürogebäudes als Hauptmietobjekt erforderte nur geringe Instandhaltungsarbeiten. Die Verwaltungskosten konnten auf niedrigem Niveau gehalten werden. Die mit der Geschäftspartnerin vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen zu den gewährten Darlehen sicherten eine angemessene Ertragskraft als auch eine ausreichende Liquidität.

Infolge der im Rahmen einer Betriebsprüfung festgestellten verdeckten Einlage der Geschäftspartnerin in Höhe von 322,4 T€ kam es zu einer entsprechenden Kapitalmehrung. In der Ertragslage kam es dadurch im Geschäftsjahr einmalig zu höheren Abschreibungen von 45,1 T€. Laufend steigen die Abschreibungen um 11,3 T€.

Die Unternehmenslage wird außerdem durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2005	2006	2007	2008	2009	2009
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN
Investitionsdeckung	%	0	Keine Investition	0,2	1.014,4	6,0	187
Vermögensstruktur	%	93	95	96	94	95	94
Fremdkapitalquote	%	100	95	91	92	72	85
Eigenkapitalquote	%	0	5	9	8	28	12
Effektivverschuldung	T€	1.305	1.208	1.289	1.158	1.057	1.084
Kurzfristige Liquidität	%	95	69	54	83	86	56
Eigenkapitalrendite	%	-294	97	49	-25	6	35
Gesamtkapitalrendite	%	0	6	5	-1	2	5

## **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

Die Bewirtschaftung der zwei Immobilien auf dem Weg der Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH wird für die nächsten Jahre der Gesellschaft eine stabile Entwicklung ermöglichen. Voraussetzung ist jedoch eine weitgehende Vollvermietung 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 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**

Weitgehende Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2010, einer langfristigen Planung bis 2018 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2010 und 2011 ca. T€55).

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

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

Heidenau, 19. Februar 2010

Dr. Thiem  
(Geschäftsführer)

#### 4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>Ist</b>		<b>Ist</b>	<b>Ist</b>	<b>Ist</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>					
I. Sachanlagen	<b><u>1.507,0</u></b>	94,77	<b><u>1.259,40</u></b>	<b><u>1.416,1</u></b>	<b><u>1.272,7</u></b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b><u>83,1</u></b>	5,23	<b><u>81,5</u></b>	<b><u>55,1</u></b>	<b><u>70,0</u></b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37,4		15,5	2,1	0,9
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	44,5		62,4	53,0	69,1
III. Unfertige Leistungen	1,2		3,5		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>0,0</u></b>	0,00	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b><u>0,0</u></b>	0,00	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>
<b><u>Summe Aktiva</u></b>	<b><u>1.590,1</u></b>	100,00	<b><u>1.340,9</u></b>	<b><u>1.471,2</u></b>	<b><u>1.342,7</u></b>
<b>Passiva</b>					
<b>A. Eigenkapital</b>	<b><u>450,4</u></b>	28,33	<b><u>101,4</u></b>	<b><u>126,7</u></b>	<b><u>65,2</u></b>
I. Gezeichnetes Kapital	102,3		102,3	102,3	102,3
II. Kapitalrücklage	796,2		473,8	473,7	473,7
III. Verlustvortrag	-474,7		-449,4	-510,8	-574,2
IV. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	26,6		-25,3	61,5	63,4
V. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,0		0,0	0,0	0,0
<b>B. Rückstellungen</b>	<b><u>11,6</u></b>	0,73	<b><u>10,6</u></b>	<b><u>16,5</u></b>	<b><u>19,4</u></b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b><u>1.128,1</u></b>	70,94	<b><u>1.228,9</u></b>	<b><u>1.328,0</u></b>	<b><u>1.258,1</u></b>
1. Erhaltene Anzahlungen			0,0	5,4	4,2
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,1		0,1	0,3	0,4
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	0,7		0,4	1,6	5,8
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	1.127,3		1.228,5	1.320,7	1.247,7
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,0		0,0	0,0	0,0
<b><u>Summe Passiva</u></b>	<b><u>1.590,1</u></b>	100,00	<b><u>1.340,9</u></b>	<b><u>1.471,2</u></b>	<b><u>1.342,7</u></b>

#### 4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung Heidenauer Privatierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>184,5</b>	<b>193,8</b>	<b>173,1</b>	<b>197,5</b>	<b>176,6</b>	<b>157,1</b>
Umsatzerlöse	183,7	191,8	174,7	177,9	164,6	137,5
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	0,6	-1,2	-2,1	14,6		
sonstige betriebliche Erträge	0,2	3,2	0,5	5,0	12,0	19,6
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>110,9</b>	<b>154,5</b>	<b>105,4</b>	<b>215,4</b>	<b>96,9</b>	<b>78,1</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	58,8	53,3	54,3	57,9	51,1	36,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	15,6	11,3	15,6	15,6	14,5	12,1
Abschreibungen	36,5	89,9	35,5	142,0	31,3	29,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>73,6</b>	<b>39,3</b>	<b>67,7</b>	<b>-17,9</b>	<b>79,7</b>	<b>79,0</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	0,5	1,1	0,6	3,3	3,1	2,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10,4	9,8	9,6	10,5	10,7	10,7
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>63,7</b>	<b>30,5</b>	<b>58,7</b>	<b>-25,2</b>	<b>72,1</b>	<b>71,0</b>
Steuern vom Ertrag	-8,5	-3,9	-3,5	-0,1	-10,6	-7,6
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>55,2</u></b>	<b><u>26,6</u></b>	<b><u>55,2</u></b>	<b><u>-25,3</u></b>	<b><u>61,5</u></b>	<b><u>63,4</u></b>