

Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2010

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 Gewerbekunden 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 2010 danken.

Heidenau, im November 2011

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	9
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau	9
2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden	10
2.3 Einführung Doppik - Finanzanlagevermögen der Stadt	11
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden	12
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (GmbH)	13
4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	14
4.1.1 Beteiligungsübersicht	14
4.1.2 Finanzbeziehungen	14
4.1.3 Organe	15
4.1.4 Sonstige Angaben	15
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	15
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	16
4.1.7 Lagebericht	16
4.1.8 Bilanz	23
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	24
4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH	25
4.2.1 Beteiligungsübersicht	25
4.2.2 Finanzbeziehungen	25
4.2.3 Organe	25
4.2.4 Sonstige Angaben	26
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	26
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	26
4.2.7 Lagebericht	27
4.2.8 Bilanz	29
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	30

	<u>Seite</u>
4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	31
4.3.1 Beteiligungsübersicht	31
4.3.2 Finanzbeziehungen	31
4.3.3 Organe	31
4.3.4 Sonstige Angaben	32
4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	32
4.3.6 Lagebericht	33
4.3.7 Bilanz	35
4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung	36
4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	37
4.4.1 Beteiligungsübersicht	37
4.4.2 Finanzbeziehungen	37
4.4.3 Organe	37
4.4.4 Sonstige Angaben	38
4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	38
4.4.6 Lagebericht	39
4.4.7 Bilanz	41
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung	42
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (AG)	43
4.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG	44
4.5.1 Angaben zum Unternehmen	44
4.5.2 Finanzbeziehungen	47
4.5.3 Lagebericht	48
4.5.4 Bilanz	62
4.5.5 Gewinn- und Verlustrechnung	63
4.5.6 Bilanz- und Leistungskennzahlen	64
4.5.7 Beteiligungen	65

Anlagen (Beteiligungsberichte Zweckverbände)

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

Abkürzungsverzeichnis

AV	=	Anlagevermögen
BDO	=	BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
dbU	=	Dienstbegleitende Unterweisung
DLG	=	WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH
DMBiG	=	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 i. L.
ZWVW	=	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz

Formelverzeichnis

Arbeitsproduktivität	=	$\frac{\text{Umsatz}}{\text{Personalkosten}}$		
Effektivverschuldung	=	$\text{Verbindlichkeiten} - \text{Umlaufvermögen}$		
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 2010 Mitglied in zwei aktiven Zweckverbänden, der Zweckverband Energie Ostsachsen (**ZVEO**) befindet sich seit dem 18. Dezember 2009 in der Abwicklung. Die Aktien, die der Zweckverband an der ENSO Energie Sachsen Ost AG (**ENSO AG**) gehalten hatte, wurden noch im Jahr 2009 an die Mitglieder übertragen. Im Jahr 2010 erfolgte die Auflösung des überwiegenden Teils der Rücklage des Zweckverbandes durch Ausschüttung an die Gemeinden.

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 2010 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 ZVEO 13.899 Aktien der ENSO AG auf die Stadt Heidenau übertragen. Damit ist die Stadt Heidenau nun unmittelbar mit 0,667 % als kommunaler Kleinaktionär an dieser Gesellschaft beteiligt. Auf den Geschäftsverlauf der ENSO AG im Geschäftsjahr 2010 wird im Beteiligungsbericht der Stadt Heidenau im Gliederungspunkt 4.5 eingegangen.

Geschäftsentwicklung der WVH-Unternehmen im Jahr 2010

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

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Die 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, TDH, HPB und des städtischen Bades erbracht. Seit dem 1. Januar 1999 besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit der WVH. Die Gewinnabführung an die WVH betrug im Berichtsjahr 88,6 TEUR (Vorjahr 2009: 7,3 TEUR). Die Erhöhung der Gewinnabführung ist maßgeblich durch den im Jahr 2009 wirkenden Sondereffekt (Rückstellung für Altersteilzeit) bedingt.

Die Gesellschaft entwickelte sich im Berichtsjahr 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 etabliert. Die Objekte (Dresdner Straße 15 und ehemaliges Postgebäude) werden überwiegend durch den Unternehmensverbund selbst genutzt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB im Jahr 2010 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 65,3 TEUR (Vorjahr 2009: 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 sowie ein Auszubildender).

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.

Ihr Image als Energiedienstleister konnte die TDH GmbH mit der Leitung des Teams für den European Energy Award (eea) ausbauen. 2010 wurde die Stadt Heidenau mit dem Award ausgezeichnet und führt damit aktuell den Titel „Energiesparstadt“.

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 2010 eingehalten und die vereinbarten Zuschüsse planmäßig vereinnahmt und verwendet.

Die Wettereinflüsse des Jahres 2010 begünstigten den Wärmeabsatz gering positiv. Ein leichter Anstieg der Anschlusswerte konnte bei geringen Abgängen erreicht werden. Der Jahresüberschuss von 254 TEUR (Vorjahr 2009: 101 TEUR) lag durch die Nutzung von günstigen Einkaufsoptionen deutlich über dem Plan.

Entsprechend des Entwicklungskonzeptes der Gesellschaft für die Folgejahre wird regelmäßig mit einem positiven Ergebnis von größer als 100 TEUR nach Steuern gerechnet.

Als negativ, und nicht nur wirtschaftlich relevant, muss die schrittweise Abschaffung der Erstattung eines Teiles der Energiesteuer auch für die Fernwärme - besonders bei der Versorgung von Wohnbauten - angesehen werden. Im Geschäftsjahr 2010 trugen vereinbarte Energiesteuererstattungen in Höhe von 80,0 TEUR zum Jahresüberschuss bei.

Wesentliche Risiken bestehen im Zusammenhang mit den zwischen 1994 bis 1997 errichteten Anlagenkomponenten zur Erzeugung von Fernwärme. Hier entstehen für die Gesellschaft infolge zunehmenden Verschleißes, Anforderungen des technischen Fortschritts und veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen mittelfristig erhöhter Bedarf an Ersatzinvestitionen bzw. steigender Instandhaltungsaufwand.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen ist im Jahr 2013 die Ausgliederung der TDH aus der WVH-Gruppe und eine Übernahme der Gesellschafteranteile durch die Stadt Heidenau angedacht.

Unternehmensholding WVH und Konzernbetrachtung

Der Schwerpunkt der Arbeiten der Gesellschaften war auch im Geschäftsjahr 2010 auf weitere Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet.

Der Wohnungsmarkt 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, sodass 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.

Ende 2010 (Vorjahr) wurden von der Gesellschaft bewirtschaftet:

2.343	(2.360)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 5)
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
33	(33)	eigene gewerbliche Einheiten (davon mit Restitution 1)

Der durchschnittliche Leerstand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 12,7 % auf 11,8 %.

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

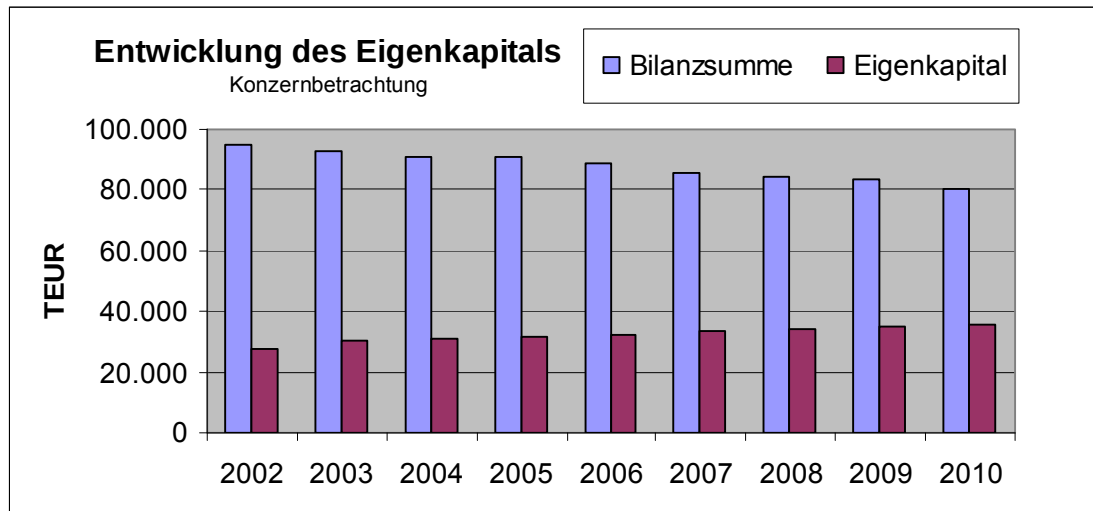
Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 betrug die Bilanzsumme im Unternehmensverbund der WVH in der Konzernbetrachtung 80.391 TEUR (Vorjahr 2009: 83.371 TEUR).

Beträge in TEUR

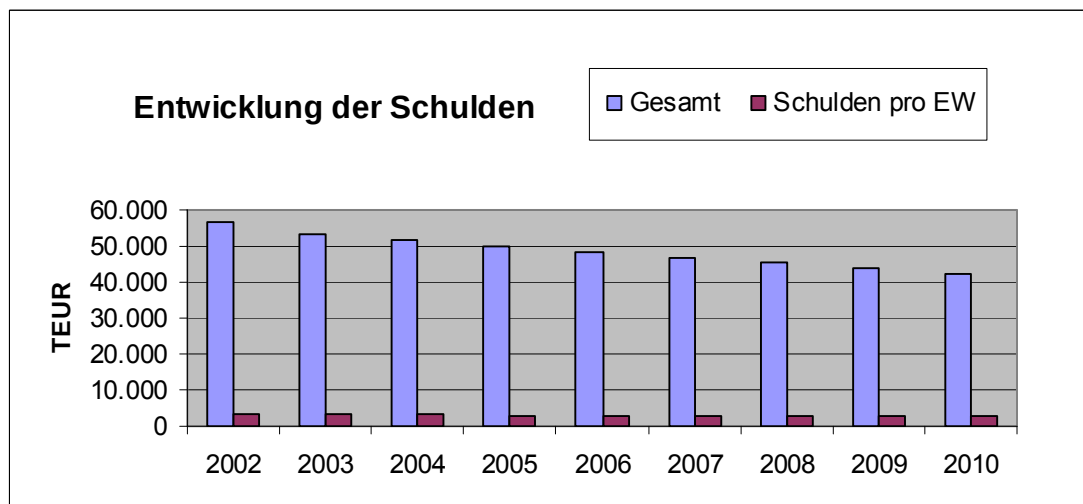
Aktiva		2010		2009		2008	
A.	Anlagevermögen	74.159	92,25%	75.799	90,92%	76.817	91,19%
B.	Umlaufvermögen	6.137	7,63%	5.989	7,18%	5.732	6,80%
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	95	0,12%	66	0,08%	75	0,09%
D.	Sonderverlustkonto	0	0,00%	1.517	1,82%	1.619	1,92%
Summe Aktiva		80.391	100,00%	83.371	100,00%	84.243	100,00%
Passiva							
A.	Eigenkapital	35.439	44,08%	34.861	41,81%	34.103	40,48%
B.	Sonderposten	863	1,07%	927	1,11%	1.010	1,20%
C.	Rückstellungen	747	0,93%	2.536	3,04%	2.560	3,04%
D.	Verbindlichkeiten	43.337	53,91%	45.038	54,02%	46.567	55,28%
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,01%	9	0,011%	3	0,00%
Summe Passiva		80.391	100,00%	83.371	100,00%	84.243	100,00%

Im Geschäftsjahr 2010 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2010 noch 1.131,2 TEUR (Vorjahr 2009: 1.189,4 TEUR).

Die Eigenkapitalquote der WVH hat sich im Jahr 2010 weiter verbessert. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,6 % (Vorjahr 2009: 42,4 %).



Die Schulden aus den Unternehmen, bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt Heidenau zum 31. Dezember 2010, betragen 2.586 EUR je Einwohner.



Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2010 wurde im Unternehmensverbund ein Überschuss von 443 TEUR (Vorjahr 2009: 436 TEUR) erwirtschaftet.

Von den erwirtschafteten Überschüssen wurden 319 TEUR (254 TEUR bei TDH, 65 TEUR bei HPB) zur Deckung der Verluste aus Vorjahren eingesetzt. Die verbleibenden 124 TEUR in der Holding WVH wurden auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Stadtrat hat am 27. Oktober 2011 beschlossen, dass von den auf neue Rechnung vorgetragenen Bilanzgewinnen der vorangegangenen Geschäftsjahre eine Ausschüttung in Höhe von 64.000,00 EUR an die Gesellschafterin Stadt Heidenau vorgenommen wird.

Die Umsatzerlöse der WVH-Gruppe von 12,171 Mio. EUR (Vorjahr 2009: 12,114 Mio. EUR) beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 9,644 Mio. EUR (Vorjahr 2009: 9,877 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen bei der TDH haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert (2,89 Mio. EUR zu 2,85 Mio. EUR im Vorjahr).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 1,762 Mio. EUR sind ebenfalls vergleichbar mit den Werten im Vorjahr (2009: 1,747 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2010 mit 4,81 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht erhöht (2009: 4,78 EUR je m²).

Die WVH hat insgesamt 2,170 Mio. EUR (Vorjahr 2009: 1,758 Mio. EUR) in die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden investiert, davon entfielen 1,271 Mio. EUR auf den Aufwandsbereich und 899 TEUR auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

Die liquiden Mittel in Höhe von 2,672 Mio. EUR (Vorjahr 2009: 2,271 Mio. EUR) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen (899 TEUR) im Geschäftsjahr um 401 TEUR. Außerdem tilgten die Tochtergesellschaften Gesellschafterdarlehen (195 T€).

Die Zinsaufwendungen aller Unternehmen lagen mit insgesamt 2,141 Mio. (Vorjahr 2009: 2,576 Mio. EUR) niedriger als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 53 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter incl. Geschäftsführung im Unternehmensverbund (DLG: 43 und TDH: 10) beschäftigt (Vorjahr 2009: insgesamt 50). Der Personalaufwand lag bei 1,718 Mio. EUR (Vorjahr 2008: 1,739 Mio. EUR).

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2011

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens. Auch im Geschäftsjahr 2011 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 2011 und 2012 mindestens ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2011 und 2012 mit positiven Betriebsergebnissen zu rechnen.

Neuausrichtung der Beteiligungen der Stadt Heidenau Überarbeitung des Unternehmenskonzeptes der WVH-Gruppe

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hatte sich zuletzt im Jahr 2005, vor der Umstrukturierung der WVH-Gruppe in den jetzigen Zustand, mit dem Unternehmenskonzept intensiver beschäftigt. Die damalige Strukturveränderung im Unternehmensverbund der WVH war auf die Nutzung der erweiterten Kürzung bei der Ermittlung des Bemessungsbetrages für die Gewerbesteuer und die Stabilisierung der internen Unternehmensfinanzierung ausgelegt. Dieser Effekt ist in den vergangenen Jahren auch eingetreten. In den vergangenen Jahren wurden in der WVH regelmäßig positive Betriebsergebnisse erzielt.

Der im April 2008 vorgelegte Entwurf des langfristigen Unternehmenskonzeptes des WVH-Unternehmensverbundes war aus Sicht der Geschäftsführung 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 dieses Konzeptes gearbeitet. Der Aufsichtsrat hatte am 23. März 2010 einer Fortschreibung des überarbeiteten Konzeptes bis 2020 zugestimmt. Eine Bestätigung durch die Gesellschafterversammlung ist nicht erfolgt.

Der Stadtrat hatte 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 entsprechende Beschluss in der Gesellschafterversammlung der WVH wurde am 8. April 2010 gefasst.

Mit der Untersuchung wurde im Juni 2010 die Bietergemeinschaft Rechtsanwälte Battke/Grünberg in Zusammenarbeit mit BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.

Die Ergebnisse der Untersuchung zu den vorab genannten Zielen und der Machbarkeit der Umsetzung wurden dem Stadtrat in der Sitzung am 28. Oktober 2010 vorgestellt. Die Stellungnahme selbst wurde dem Stadtrat im Januar 2011 zur Information übergeben.

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat daraufhin am 28. April 2011 beschlossen, dass die Struktur des bisherigen Unternehmensverbundes der WVH in der Form verändert werden soll, dass die TDH zukünftig eine unmittelbare Beteiligung der Stadt Heidenau wird. Die neue Struktur der Beteiligungen der Stadt Heidenau soll zum 1. Januar 2013 wirksam werden.

Dabei handelt es sich um einen Grundsatzbeschluss des Stadtrates. In Vorbereitung der Neustrukturierung sind, nachfolgend zu dem im April 2011 gefassten Beschluss, durch den Gesellschafter Stadt Heidenau weitere Entscheidungen, wie zur Höhe der Ausstattung der TDH mit Eigenkapital und zur Art und Weise der Umsetzung der Zielstruktur, zu treffen.

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.

Im ersten Schritt der Restrukturierung ist eine grundlegende Überarbeitung der Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung der Unternehmen in den jeweiligen Sparten (Wohnungswirtschaft und Versorger) erforderlich. Es ist in der Planung der Nachweis zu erbringen, dass beide Unternehmenszweige zukünftig stabil und wirtschaftlich unabhängig nebeneinander existieren können.

Da die TDH zukünftig neben der WVH eine selbstständige und unmittelbare Beteiligung der Stadt werden soll, ist diese auch mit dem zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Kapital und Betriebsvermögen auszustatten. Dies bedingt auch eine Entscheidung des Gesellschafters zum Erlass des Darlehens der bisherigen Holding an die TDH. Der Schwerpunkt in der ersten Phase der Vorbereitung der Restrukturierung liegt deshalb in der Eliminierung der Effekte der Darlehensgewährung der bisherigen Holding an die TDH.

Selbst wenn die Restrukturierung nicht durchgeführt werden sollte, ist es das Ziel, dass die Sparte Wohnungswirtschaft ab dem Jahr 2013 ohne die Einnahmen aus dem bisherigen Darlehen an die TDH ein zumindest ausgeglichenes Ergebnis erreicht. Um die Effekte aus der Darlehensgewährung an die TDH in der Sparte Wohnungswirtschaft auszugleichen, wird es erforderlich sein, Aufwand in der Größenordnung von mindestens 250 TEUR dauerhaft einzusparen. Alle Aufwandspositionen im Unternehmensverbund müssen deshalb einer kritischen Prüfung unterzogen werden, um die gesetzten Ziele für die Rentabilität der Unternehmen zu erreichen.

Um die Ergebnisse zu erreichen, sollen aus der Sicht des Gesellschafters geplante Investitionen grundsätzlich nicht gekürzt werden, sofern diese zur langfristigen wirtschaftlichen Stabilität der Unternehmen beitragen. Die Rentabilität der Investitionen ist für das gesamte eingesetzte Kapital zu gewährleisten und im Wirtschaftsplan nachzuweisen. Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die zur Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen und der Betriebssicherheit der technischen Anlagen erforderlich sind, müssen im dafür notwendigen Umfang in der Planung abgesichert sein.

Für die TDH als Dienstleistungs- und (Energie-) Versorgungsunternehmen der Stadt Heidenau ist in den Planungen darzustellen, welche Ertragskraft nach Entlastung von dem Darlehen der bisherigen Holding generiert werden kann.

Zukünftige Ausschüttungen an die Stadt Heidenau sollen nicht als reine Entnahme aus der vorhandenen Gewinn- und Kapitalrücklage zulasten der Kapitalsubstanz und der Liquidität gestaltet werden. Voraussetzung für stetige Ausschüttungen an die Gesellschafterin Stadt Heidenau ist deshalb die dauerhafte und möglichst stabile Erwirtschaftung von Erträgen im Unternehmen.

In der Untersuchung zur Struktur der Beteiligungen im Jahr 2010 hatte die BDO bei der Betrachtung der vorliegenden Unternehmensplanung der WVH festgestellt, dass innerhalb des Planungszeitraumes von 10 Jahren die kurzfristigen freien liquiden Mittel abnehmen. Wenn das Ausgabeverhalten der Gesellschaft nicht verändert wird, ist der positive Zahlungsbestand in 8 bis 10 Jahren aufgebraucht. Auch dazu sind in einem überarbeiteten Unternehmenskonzept Aussagen zu treffen, wie dieser Entwicklung begegnet werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 27. Oktober 2011 die Geschäftsführung der WVH mit der Überarbeitung der Unternehmensplanung beauftragt.

Zielstellung ist dabei die dauerhafte und möglichst stabile Erwirtschaftung von Erträgen, die an die Gesellschafterin Stadt Heidenau ausgeschüttet werden können. Der zu erwirtschaftende Jahresüberschuss, der auch mit einer entsprechenden Erhöhung der Liquidität im Unternehmen einhergeht, soll ab dem Wirtschaftsjahr 2013 mindestens 250 TEUR betragen.

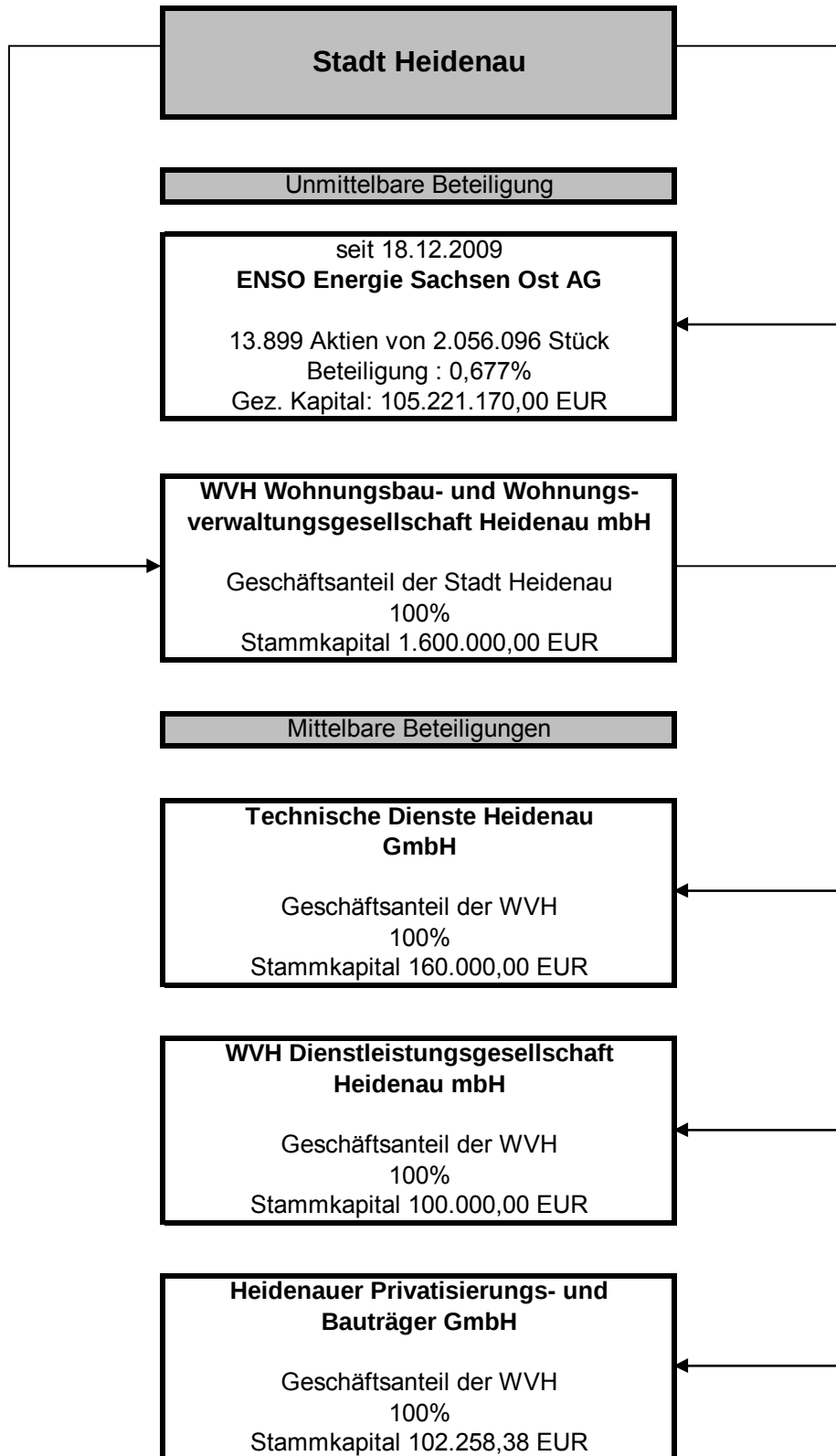
Die Darstellung einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals verbunden mit einer möglichen Ausschüttung an den Gesellschafter Stadt Heidenau hat in der Vergangenheit keine dominierende Rolle in der Unternehmensplanung der WVH gespielt.

Nach § 15 des Gesellschaftsvertrages der WVH war der Gewinnanspruch bisher auf 4 % der Stammeinlagen begrenzt. Diese Begrenzung wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom 27. Oktober 2011 zur Änderung des Gesellschaftsvertrages mittlerweile aufgehoben.

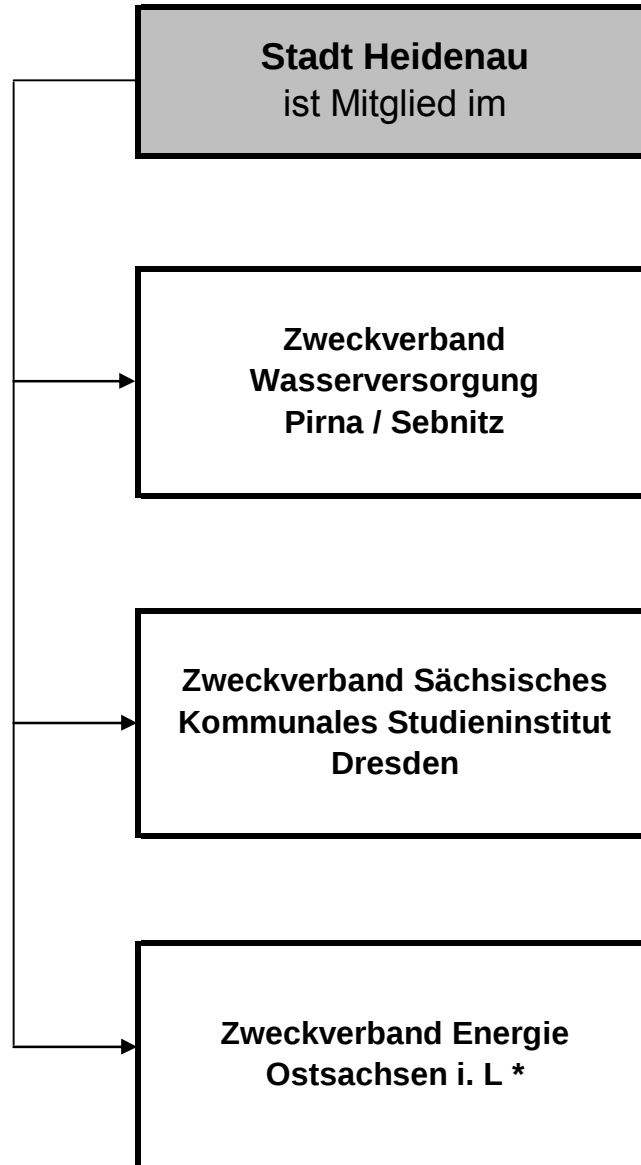
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick

2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2010



**2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der
Stadt Heidenau in Zweckverbänden**
Stand: 31.12.2010



* 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 beigelegt.**

2.3 Einführung Doppik - Finanzanlagevermögen der Stadt

Die Stadt Heidenau hat zum 1. Januar 2010 ihr Haushaltswesen auf das neues kommunales Haushalts- und Rechnungswesen (Doppik) umgestellt und eine Eröffnungsbilanz erstellt.

Die Ermittlung der Werte für die Unternehmen und die bilanzierenden Zweckverbände (Ifd. Nr. 1- 3) erfolgte nach der Eigenkapitalspiegelmethode auf Grundlage der jeweils aktuell vorliegenden Jahresabschlüsse.

Für verbleibenden Zweckverbände (Ifd. Nr. 4 und 5) mit kameralen Haushaltswesen und ohne bestimmbares Vermögen wurde ein Erinnerungswert von 1 EUR angesetzt.

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethode ergab sich im Jahr 2010 ein Zuwachs in Höhe von 1,888 Mio. EUR. Dieser Zuwachs ist deutlich durch die Auflösung des Sonderverlustkonto nach §17 Abs. 4 DMBilG im Jahr 2010 bei der WVH in Höhe von 1,516 Mio. EUR beeinflusst worden.

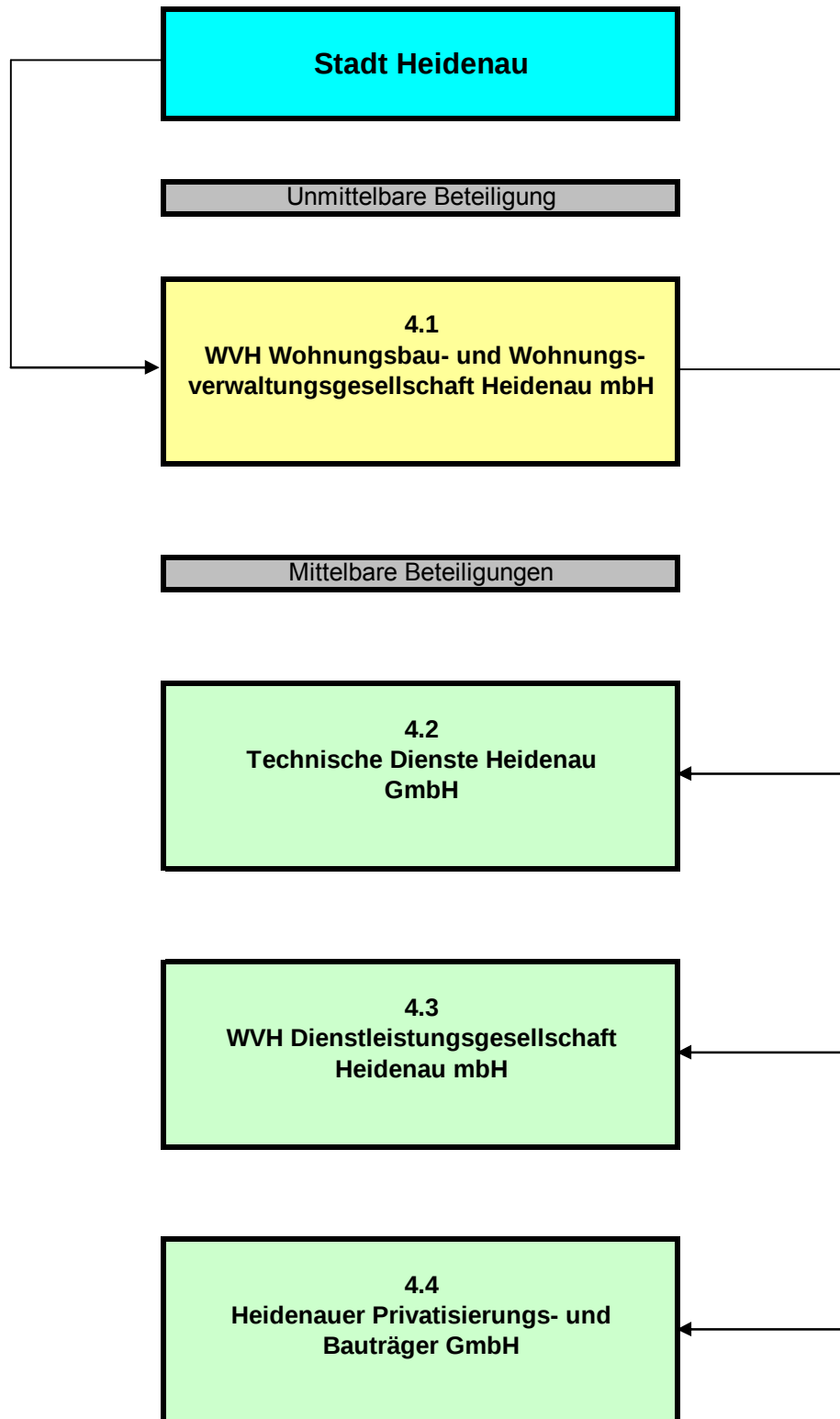
Bezeichnung	Bilanz zum	Anteil	EUR	EUR Saldo
<u>Verbundene Unternehmen (Eigengesellschaft)</u>				
1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungs- verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	31.12.2009	100%	33.425.492,36	
	31.12.2010	100%	35.200.406,25	1.774.913,89
<u>Beteiligungen</u>				
2 ENSO Energie Sachsen Ost AG	31.12.2009	0,6770%	2.257.030,53	
	31.12.2010	0,6770%	2.324.591,18	67.560,65
<u>Sondervermögen</u>				
3 Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	31.12.2009	21,1213%	5.301.935,49	
	31.12.2010	21,1213%	5.345.800,59	43.865,10
4 Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	31.12.2009	2,2222%	1,00	
	31.12.2010	2,1277%	1,00	
5 Zweckverband Energie Ostsachsen in Auflösung		4,8177%	1,00	
Summe				
	31.12.2009		40.984.460,38	
	31.12.2010		42.870.800,02	1.886.339,64

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		
	2010	2009	2008	2010	2009	2008	2010	2009	2008	2010	2009	2008
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsge- sellschaft 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	1.131,2	1.189,4	1.247,0	0,0	0,0	0,0
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ENSO Energie Sachsen Ost AG	362,7	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	97,8	332,6	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 31.12.2010

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 Jürgen Opitz	Erster Beigeordneter der Stadt Heidenau; Vorsitzender Volksbank Pirna eG;
	Herr Hauke Haensel	Stadtrat; stellv. Vorsitzender vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
	Herr Reno König	Stadtrat
	Frau Sandra Pieper	Stadtrat
	Herr Michael Schürer	Stadtrat
	Herr Steffen Wolf	Stadtrat
	Herr Wolfgang Seltmann	Stadtrat
Gesellschafterversammlung:	Herr Michael Jacobs	Bürgermeister

4.1.4 Sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2010: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl der Mitarbeiter: keine

4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2010
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	111	270	231	205
Vermögensstruktur (%)	91	91	91	91
Fremdkapitalquote (%)	58	58	54	56
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	41	42	45	42
Eigenkapitalreichweite	--	--	--	--
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	39.702	38.245	35.143	37.238
Kurzfristige Liquidität (%)	247	243	287	244
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	0,5	0,9	0,4	0,0
Gesamtkapitalrendite (%)	3,1	3,2	2,8	2,8
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität	--	--	--	--

4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

		2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.527	2.443	2.406	2.399	2382
Gewerbereinheiten	Anzahl	32	32	31	33	33
Durchschnittl. Leerstand	%	16,2	14,7	12,7	13,1	9,9
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/m²	4,56	4,55	4,65	4,68	4,89
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/m²	8,17	9,84	0,81	0,66	0,79
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	9.463	9.444	9.487	9.539	9.585
Verkaufstätigkeit	TEUR	224	898	265	338	340
Verwaltung	TEUR	124	0	0	0	0
Jahresergebnis	TEUR	116	132	157	308	124
Bilanzsumme	TEUR	82.671	81.470	80.253	79.402	77.753
Eigenkapitalquote	%	39,6	40,5	41,5	42,4	45,6

4.1.7 Lagebericht

Geschäftsentwicklung 2010

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2010 – 2020.

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

		Leerstand		
Heidenau-Mügeln	674 WE	13,35 %	(90 WE)	zum 31.12.2010
davon zur laufenden Vermietung	582 WE	11,68 %	(68 WE)	zum 31.12.2010
davon Vorbereitung f. Betreutes Wohnen	92 WE	23,91 %	(22 WE)	zum 31.12.2010
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	4,06 %	(18 WE)	zum 31.12.2010
Waldstraße	162 WE	0,62 %	(1 WE)	zum 31.12.2010
sanierter Altbaubestand	856 WE	3,04 %	(26 WE)	zum 31.12.2010
Neubau (Betreutes Wohnen)	61 WE	0,00 %	(0 WE)	zum 31.12.2010
gering sanierter Altbau	12 WE	33,33 %	(4 WE)	zum 31.12.2010
gesamt	<u>2.208 WE</u>	6,30 %	(139 WE)	zum 31.12.2010

Außerdem gehören zum Kernbestand Wohnungen des Wohngebietes Mügeln, die durch Konzentration des Leerstandes in den beiden oberen Etagen zur Stilllegung vorbereitet werden.

Heidenau-Mügeln				
davon zur Stilllegung vorgesehen	75 WE	60,00 %	(45 WE)	zum 31.12.2010

Zum Kernbestand gehören zwei nur gering sanierte Altbauten, die vom zum Verkauf vorgesehenen Bestand umgegliedert wurden, 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 31.12.2010 (99 Wohnungen und 11 Gewerbe) sind entsprechend dem erreichten Stand der Überarbeitung des Unternehmenskonzeptes 16 Wohnungen und 4 Gewerbe zum Abriss und 78 Wohnungen und 6 Gewerbe zum Verkauf in den Jahren bis 2015 vorgesehen. Zu einem unsanierten und leerstehenden Restitutionsobjekt (5 WE und 1 GE) ist nach endgültiger Restitutionsentscheidung über die weitere Verwendung zu befinden.

Ein hoher Leerstand von 97,98 % (Vorjahr 94,83 %) 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 2010 wurden bereits 169 Wohnungen sowie 11 Gewerbe in unsanierten Altbauten abgerissen, nachdem Förderbescheide vorlagen.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2010 (Vorjahr):

2.343	(2.360)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 5)
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
33	(33)	eigene gewerbliche Einheiten (davon mit Restitution 1)

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, sodass 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 2010 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand (ohne Stilllegung Mügeln) mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,81 €/m² (Vorjahr 4,78 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,14 €/m² (Vorjahr 4,16 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,07 €/m² (Vorjahr 5,10 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,26 €/m² (Vorjahr 5,19 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,48 €/m² (Vorjahr 8,43 €/m²) erzielt. Im unsanierten Altbaubestand betragen die durchschnittlichen Mieten 2,99 €/m² (Vorjahr 2,52 €/m²).

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2010 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,25 €/m² (Vorjahr 4,14 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei rund 260 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 258 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand (ohne Stilllegung Mügeln und Betreutes Wohnen).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.170 T€ aufgewendet. Davon wurden 899 T€ aktiviert. Die schrittweise Sanierung von 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd (2009 und 2010 mit ersten Aufzugeinbauten in drei bzw. vier Eingängen) wird weitergeführt.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung des Vermögens der Gesellschaft um 1.649 T€. Die Verringerung des Anlagevermögens (1.299 T€) ergibt sich hauptsächlich aus den planmäßigen (1.715 T€) und außerplanmäßigen (364 T€) Abschreibungen. Dem stehen lediglich Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen, von 899 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (2.672 T€, Vj. 2.271 T€) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen (899 T€) im Geschäftsjahr um 401 T€. Außerdem tilgten die Tochtergesellschaften Gesellschafterdarlehen (195 T€).

Die Eigenkapitalquote beträgt 45,6 % (Vorjahr 42,4 %).

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 (einschließlich Sonderposten) von insgesamt 35.534 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (39.741 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 (4.300 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (2.478 T€) vollständig ab.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.640 T€ enthält, die in 2011 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2011 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 (6.737 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.711 T€) leicht. Das resultiert aus Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierungen. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 65,2 % (Vorjahr 64,9 %).

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 (492 T€). Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (89 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 162 T€. Dabei wirken als Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes außerplanmäßige Abschreibungen wegen der Stilllegung bzw. des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (364 T€). Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 124 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 1.170 T€ bei 2.137 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2007	2008	2009	2010	Plan 2010
Investitionsdeckung	%	114	111	270	231	205
Vermögensstruktur	%	90	91	91	91	91
Fremdkapitalquote	%	60	58	58	54	56
Eigenkapitalquote	%	40	41	42	45	42
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	40.145	39.702	38.245	35.143	37.238
Kurzfristige Liquidität	%	283	247	243	287	244
Eigenkapitalrendite	%	0,4	0,5	0,9	0,4	0,0
Gesamtkapitalrendite	%	3,0	3,1	3,2	2,8	2,8
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--	--

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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 veränderte Bedingungen für die Zukunft 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. 1,54 und 9,40 €/m² Wohnfläche.

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 über das Jahr 2020 hinaus 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 2011 und 2012 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2011 und 2012 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung wird der Gesellschafter die Ausgliederung der TDH aus der WVH-Gruppe und eine Übernahme der Gesellschaftsanteile durch die Stadt Heidenau mit Wirkung zum 1. Januar 2013 beschließen.

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 und die Vermeidung der Konzentration von sozial schwachen Personen in bestimmten Wohngebäuden, 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 wurden die organisatorischen Voraussetzungen für die systematische Erfassung von Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Vergleichsmietensystem geschaffen.

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

Für diese 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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Heidenau, 13. Mai 2011

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2010	%	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
	Ist		Ist	Ist	Ist
A. Anlagevermögen	<u>70.645,9</u>	90,86	<u>71.944,4</u>	<u>72.985,9</u>	<u>73.154,1</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0		0,0	0,0	0,2
II. Sachanlagen	70.137,7		71.436,3	72.477,8	72.645,8
III. Finanzanlagen	508,1		508,1	508,1	508,1
B. Umlaufvermögen	<u>7.076,3</u>	9,10	<u>7.420,4</u>	<u>7.219,5</u>	<u>8.251,4</u>
I. Vorräte	954,2		1.195,6	1.521,6	1.691,3
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.450,0		3.953,8	3.945,0	4.697,7
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.672,2		2.271,0	1.752,9	1.862,4
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>30,7</u>	0,04	<u>36,8</u>	<u>47,2</u>	<u>64,6</u>
D. Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	<u>0,0</u>	0,00	<u>1.516,7</u>	<u>1.618,5</u>	<u>1.725,9</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>77.752,9</u>	100,00	<u>80.918,4</u>	<u>81.871,2</u>	<u>83.196,0</u>
Passiva					
A. Eigenkapital	<u>35.200,4</u>	45,27	<u>34.942,2</u>	<u>34.633,8</u>	<u>34.476,8</u>
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	16.496,5
III. Gewinnrücklagen	16.381,0		16.246,7	16.246,7	16.246,7
IV. Bilanzgewinn	599,1		290,7	133,6	133,6
V. Jahresüberschuss	123,9		308,4	157,1	0
B. Sonderposten	<u>333,4</u>	0,43	<u>310,7</u>	<u>317,2</u>	<u>323,6</u>
C. Rückstellungen	<u>504,6</u>	0,65	<u>2.320,2</u>	<u>2.401,7</u>	<u>2.648,8</u>
D. Verbindlichkeiten	<u>41.714,5</u>	53,65	<u>43.345,3</u>	<u>44.518,5</u>	<u>45.746,8</u>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.360,9		42.722,0	44.056,6	45.426,0
2. Erhaltene Anzahlungen	41,7		385,6	228,6	119,5
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	230,0		160,3	228,0	197,5
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	81,8		72,1	0,0	0,0
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0		3,0	0,0	0,0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,0		2,4	5,2	3,8
<u>Summe Passiva</u>	<u>77.752,9</u>	100,00	<u>80.918,4</u>	<u>81.871,2</u>	<u>83.196,0</u>

4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	9.917,0	9.872,0	10.034,0	9.789,3	9.742,1	10.165,7
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.732,0	9.584,6	9.913,0	9.538,9	9.486,7	9.444,4
2. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	263,0	340,0	123,0	338,2	265,0	898,0
3. Bestandsveränderung	-151,0	-247,6	-53,0	-277,5	-254,5	-545,3
4. Sonstige betriebliche Erträge	73,0	194,9	51,0	189,7	244,9	368,7
Betriebliche Aufwendungen	8.023,0	7.919,8	7.958,0	7.409,1	7.615,1	8.043,6
1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.467,0	5.131,1	5.395,0	4.895,5	5.208,4	5.645,7
2. Personalaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1.886,0	2.137,3	1.861,0	1.858,6	1.706,0	1.704,9
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	670,0	651,5	702,0	655,0	700,7	693,0
Betriebsergebnis	1.894,0	1.952,1	2.076,0	2.380,1	2.127,0	2.122,1
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	27,0	88,6	2,0	7,3	121,9	132,3
Zinserträge	180,0	209,6	178,0	218,4	260,3	271,3
Zinsaufwendungen	1.939,0	2.088,1	2.220,0	2.193,9	2.299,4	2.312,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	162,0	162,2	36,0	411,9	209,8	212,9
Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Steuern	-30,0	-38,4	-31,0	-103,5	-52,8	-80,6
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>132,0</u>	<u>123,9</u>	<u>5,0</u>	<u>308,4</u>	<u>157,1</u>	<u>132,2</u>
Bilanzgewinnvortrag	723,0	599,1	599,1	290,7	133,6	251,4
Einstellung in die Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	250,0
resultierender Bilanzgewinn (Saldo)	855,0	723,0	604,1	599,1	290,7	133,6

4.2 Technischen Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2010

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	1.131,2
Sonstige Vergünstigungen	0,0

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinzahlung 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 2010: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 9

4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2010
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	119	222	1.600	158
Vermögensstruktur (%)	65	65	57	61
Fremdkapitalquote (%)	97,2	95,6	91,2	83,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	2,8	4,2	8,7	7,0
Eigenkapitalreichweite				
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	2.874	2.592	2.075	2.307
Kurzfristige Liquidität (%)	223	290	319	264
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	133	57	68	43
Gesamtkapitalrendite (%)	8,49	7,28	10,46	7,82
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	305	303	306	231
Arbeitsproduktivität	8,6	8,5	8,6	7,7

4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht

		2008	2009	2010
Wärmeabgabe	MWh	26.163,6	26.911,1	29.793,3
Anschlussleistung	kW	23.054,0	22.048,0	22.100,0
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	2.881,5	2.853,5	2.893,1
Contracting	TEUR	52,6	62,0	62,8
Lieferungen und Leistungen	TEUR	117,9	112,5	102,3
Jahresergebnis	TEUR	169	101	253,9
Bilanzsumme	TEUR	4.913	4.481	4.330

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 2010

Die Wettereinflüsse des Jahres 2010 begünstigten den Wärmeabsatz gering positiv. Ein leichter Anstieg der Anschlusswerte konnte durch Zugewinn bei geringen Abgängen erreicht werden. Im Ergebnis dessen konnte der Umsatz gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 30 TEUR (1,0 %) auf 3.058 TEUR gesteigert werden. Positiven Einfluss auf das Jahresergebnis 2010 hatte insbesondere die Entwicklung der Aufwendungen für Gas- und Wärmebezug. Infolge der Ölpreisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr als auch der kurzfristigen Nutzung vertraglich gesicherter Gestaltungsmöglichkeiten im Einkauf wurde, trotz gestiegenem Mengenverbrauches, eine spürbare Aufwandsreduzierung wirksam.

Im Ergebnis dieser Entwicklungen liegt der Jahresüberschuss 2010 mit 254 TEUR deutlich über dem des Vorjahres (101 TEUR). In ähnlicher Größenordnung verbesserte sich das Betriebsergebnis von 237 TEUR im Vorjahr auf 381 TEUR im Geschäftsjahr.

Der Finanzmittelbestand der TDH stieg im Berichtsjahr wegen geringer Investitionen (21 TEUR) und trotz Tilgung von Darlehen (158 TEUR) um 405 TEUR auf 1.558 TEUR.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2007	2008	2009	2010	Plan 2010
Investitionsdeckung	%	633	119	222	1.600	158
Vermögensstruktur	%	61	65	65	57	61
Fremdkapitalquote	%	93,9	97,2	95,6	91,2	83
Eigenkapitalquote	%	0,5	2,8	4,2	8,7	7,0
Effektivverschuldung	TEUR	3.030	2.874	2.592	2.075	2.307
kurzfristige Liquidität	%	194	223	290	319	264
Eigenkapitalrendite	%	689	133	57	68	43
Gesamtkapitalrendite	%	7,8	8,49	7,28	10,46	7,82
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	278	305	303	306	231
Arbeitsproduktivität	%	8,0	8,6	8,5	8,6	7,7

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 2010 eingehalten und die vereinbarten Zuschüsse planmäßig vereinnahmt und verwendet.

Am 31.12.2010 hat die TDH GmbH einen stichtagsbezogenen Stand von 9 Arbeitnehmern, einem Auszubildenden 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. Umbau, Rückbau und freie Wohnungen. Diese Faktoren hatten jedoch auch im Jahr 2010 keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit.

Der angestrebte Wettbewerb am Strom- und Gasmarkt kommt langsam in Gang. Er bietet Chancen aber auch Risiken für die Fernwärme. Wesentlich ist der Wandel in der Einkaufsstruktur. Feste Verträge mit vorgegebenen Partnern werden schrittweise durch ein Portfolio von Angeboten ersetzt. Die Beobachtung der Preisentwicklungen und die Auswirkungen einer möglichen Lösung des Gaspreises vom Ölpreis sind wesentlicher Bestandteil eines funktionierenden Risikomanagements.

Auch werden Gesetze den Klimazielen immer schneller angepasst. Fernwärme zählt dabei zu den positiven Endenergien. So konnte 2010 eine Förderung (5,7 TEUR) für den Ausbau des Fernwärmenetzes Mügeln erfolgreich beantragt werden. Ihr Image als Energiedienstleister konnte die TDH GmbH mit der Leitung des Teams für den European Energy Award (eea) ausbauen. 2010 wurde die Stadt Heidenau mit dem Award ausgezeichnet und führt damit aktuell den Titel „Energiesparstadt“.

Als negativ, und nicht nur wirtschaftlich relevant, muss die schrittweise Abschaffung der Erstattung eines Teiles der Energiesteuer auch für die Fernwärme - besonders bei der Versorgung von Wohnbauten - angesehen werden. Im Geschäftsjahr 2010 trugen vereinnahmte Energiesteuererstattungen in Höhe von 80,0 TEUR zum Jahresüberschuss bei.

Wesentliche Risiken bestehen im Zusammenhang mit den zwischen 1994 bis 1997 errichteten Anlagenkomponenten zur Erzeugung von Fernwärme. Hier entstehen für die Gesellschaft infolge zunehmenden Verschleißes, Anforderungen des technischen Fortschritts und veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen mittelfristig erhöhter Bedarf an Ersatzinvestitionen bzw. steigender Instandhaltungsaufwand.

Entsprechend des Entwicklungskonzeptes der Gesellschaft bis 2020 ist für die Jahre 2011 und 2012 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 140 bzw. 104 TEUR zu rechnen.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen ist im Jahr 2013 die Ausgliederung der TDH aus der WVH-Gruppe und eine Übernahme der Gesellschafteranteile durch die Stadt Heidenau angedacht.

Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Zu Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen Zinsvereinbarungen bis mindestens 2013 vor. 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, 18. Februar 2011

Hansel
Geschäftsführer

4.2.8 Bilanz der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2010	%	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
	Ist		Ist	Ist	Ist
A. Anlagevermögen	<u>2.455,0</u>	56,69	<u>2.777,7</u>	<u>3.002,7</u>	<u>3.056,8</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,0		1,7	2,0	4,3
II. Sachanlagen	2.454,0		2.776,0	3.000,7	3.052,5
B. Umlaufvermögen	<u>1.865,9</u>	43,09	<u>1.469,0</u>	<u>1.575,1</u>	<u>1.938,7</u>
I. Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen	1,3		1,3	5,0	7,6
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	306,3		314,8	242,5	242,0
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.558,2		1.152,8	1.327,6	1.689,1
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>9,3</u>	0,22	<u>11,5</u>	<u>11,7</u>	<u>21,5</u>
D. Nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	<u>0,0</u>	0,00	<u>222,8</u>	<u>323,8</u>	<u>492,8</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>4.330,2</u>	<u>100,00</u>	<u>4.481,0</u>	<u>4.913,3</u>	<u>5.509,8</u>
Passiva					
A. Eigenkapital	<u>31,1</u>	<u>0,72</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
I. Gezeichnetes Kapital	160,0		160,0	160,0	160,0
II. Verlustvortrag	-382,8		-483,8	-652,8	-818,3
III. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	253,9		101,0	169,0	165,5
IV. Nicht durch Eigenkap. Gedeckter Fehlbetrag	0,0		222,8	323,8	492,8
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	<u>529,5</u>	<u>12,23</u>	<u>615,6</u>	<u>693,0</u>	<u>795,1</u>
C. Rückstellungen	<u>94,2</u>	<u>2,17</u>	<u>37,5</u>	<u>71,3</u>	<u>27,5</u>
D. Verbindlichkeiten	<u>3.671,0</u>	<u>84,78</u>	<u>3.819,5</u>	<u>4.146,7</u>	<u>4.684,4</u>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.134,1		1.192,6	1.286,9	1.417,0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	318,8		305,9	384,0	401,7
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	2.211,8		2.316,2	2.410,5	2.680,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.211,8		2.316,2	2.410,1	2.678,6
4. Sonstige Verbindlichkeiten	6,2		4,9	65,3	185,7
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4,4</u>	<u>0,10</u>	<u>8,3</u>	<u>2,2</u>	<u>2,8</u>
<u>Summe Passiva</u>	<u>4.330,2</u>	<u>100,00</u>	<u>4.481,0</u>	<u>4.913,3</u>	<u>5.509,8</u>

4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	3.268,6	3.303,9	3.239,6	3.358,6	3.306,1	3.009,5
Umsatzerlöse	3049,2	3.058,2	2997,4	3.028,1	3.051,9	2.776,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	1,0	0,3	1,0	7,6	2,4	0,6
sonstige betriebliche Erträge	218,4	245,4	241,2	322,9	251,7	232,0
Betriebliche Aufwendungen	2.919,8	2.899,4	2.890,4	3.122,0	3.016,7	2.690,7
Materialaufwand	1914,9	1.959,2	1888,1	2.119,3	2.110,9	1.809,8
Personalaufwand	396,7	356,2	391,0	355,3	356,2	348,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	208,8	240,2	207,3	251,6	206,6	193,4
Abschreibungen	399,4	343,8	404,0	395,8	343,1	339,1
Betriebsergebnis	348,8	404,6	349,2	236,5	289,3	318,8
Zinsen und ähnliche Erträge	10,0	14,9	10,0	16,7	52,1	51,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	188,0	198,9	197,6	208,9	220,8	227,7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	170,8	220,5	161,6	44,3	120,6	143,0
Steuern vom Ertrag	-28,2	-45,4	-27,5	-19,7	0,0	0,0
Sonstige Steuern	-2,5	78,8	-2,4	76,4	48,4	22,5
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>140,1</u>	<u>253,9</u>	<u>131,7</u>	<u>101,0</u>	<u>169,0</u>	<u>165,5</u>

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2010

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 2009: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 41

4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2010
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	96	98	61	53
Vermögensstruktur (%)	19	19	24	27
Fremdkapitalquote (%)	57	51	55	66
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	43	49	45	44
Eigenkapitalreichweite	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr	kein Verzehr
mit Verlustausgleich				
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	-124,1	-123,2	-94,9	-13,6
Kurzfristige Liquidität (%)	146	337	176	212
Rentabilität (vor Gewinnabführung)				
Eigenkapitalrendite (%)	61	4	44	1
Gesamtkapitalrendite (%)	26	2	20	1
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	46	45	42	48
Arbeitsproduktivität	1,4	1,3	1,3	1,3

4.3.6 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

Geschäftsentwicklung 2010

Die im Jahr 2006 wesentlich ausgeweiteten Geschäfte der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) wurden im Jahr 2010 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. Umsätze als auch das Jahresergebnis vor Gewinnabführung haben sich positiv entwickelt. Die deutliche Ergebniserhöhung von 7,3 T€ im Vorjahr auf 88,6 T€ im Geschäftsjahr ist jedoch maßgeblich den im Geschäftsjahr 2009 wirkenden negativen Sondereffekten geschuldet.

Die Vermögenslage hat sich nur unbedeutend verändert.

Aus laufender Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow von 62,4 T€ (Vorjahr 35,1 T€) erreicht. Der Rückgang der liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um 15,4 T€ auf 217,7 T€ resultiert im Wesentlichen aus ausgeweiteter Investitionstätigkeit sowie abgegrenzten Vor- auszahlungen auf Versicherungsleistungen.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2006	2007	2008	2009	2010	2010
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN
Investitionsdeckung	%	162	161	96	98	61	53
Vermögensstruktur	%	26	19	17	19	24	27
Fremdkapitalquote	%	71	50	57	51	55	66
Eigenkapitalquote	%	29	50	43	49	45	44
Effektivverschuldung	T€	-9,7	-124,7	-124,1	-123,2	-94,9	-13,6
Kurzfristige Liquidität	%	104	163	146	337	176	212
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	71	66	61	4	44	1
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	21	33	26	2	20	1
Pro-Kopf-Umsatz	T€	43	44	46	45	42	48
Arbeitsproduktivität		1,3	1,4	1,4	1,3	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.

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

Entsprechend sind die Risiken, neben der künftigen Auslastung der Hausmeisterkapazitäten für konzernfremde Auftraggeber, insbesondere an die Stabilität bzw. Erweiterung der für die WVH verwalteten Grundstücke und des entsprechenden Wohnungsbestandes gebunden. Damit 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 2011 und 2012 enthalten ein positives Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 28 bzw. 84 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, 29. April 2011

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2010	%	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
	Ist		Ist	Ist	Ist
A. <u>Anlagevermögen</u>	<u>105,1</u>	23,83	<u>77,6</u>	<u>77,0</u>	<u>75,4</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	19,9		7,5	15,0	11,4
II. Sachanlagen	85,2		70,1	62,0	64,0
B. <u>Umlaufvermögen</u>	<u>282,0</u>	63,96	<u>316,7</u>	<u>372,9</u>	<u>307,5</u>
I. Vorräte	0,0		0,0	0,0	0,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	64,4		83,5	13,7	8,8
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	217,7		233,1	359,1	298,7
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>53,9</u>	12,21	<u>17,7</u>	<u>16,3</u>	<u>16,4</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>441,0</u>	100,00	<u>412,0</u>	<u>466,1</u>	<u>399,3</u>
Passiva					
A. <u>Eigenkapital</u>	<u>200,0</u>	45,35	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>
I. Gezeichnetes Kapital	100,0		100,0	100,0	100,0
II. Kapitalrücklagen	100,0		100,0	100,0	100,0
B. <u>Rückstellungen</u>	<u>130,7</u>	<u>29,65</u>	<u>167,1</u>	<u>75,4</u>	<u>63,8</u>
C. <u>Verbindlichkeiten</u>	<u>109,7</u>	24,87	<u>44,1</u>	<u>189,6</u>	<u>135,5</u>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	12,5		17,3	7,5	12,2
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,5		0,2	0	0,3
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	96,1		14,9	110,3	51
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,6		11,7	71,8	71,9
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>0,6</u>	0,1276	<u>0,8</u>	<u>1,1</u>	<u>0,0</u>
<u>Summe Passiva</u>	<u>441,0</u>	100,00	<u>412,0</u>	<u>466,1</u>	<u>399,3</u>

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	2.019,8	2.105,4	2.056,5	2.039,5	1.999,6	2.063,5
Umsatzerlöse	1.733,0	1.761,7	1.717,4	1.747,6	1.742,7	1.785,8
sonstige betriebliche Erträge	286,8	343,7	339,1	291,9	256,9	277,7
Betriebliche Aufwendungen	2.018,6	2.016,4	2.055,6	2.034,8	1.887,5	1.937,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	52,2	59,9	53,0	54,1	57,5	56,2
Personalaufwand	1.320,5	1.362,1	1.362,8	1.384,3	1.280,5	1.312,9
sonstige betriebliche Aufwendungen	589,6	551,5	588,8	558,0	507,2	529,8
Abschreibungen	56,3	42,8	51,00	38,4	42,2	38,4
Betriebsergebnis	1,2	89,0	0,9	4,7	112,1	126,1
Zinsen und ähnliche Erträge	3,0	3,0	3,0	3,8	11,1	7,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4,2	92,0	3,9	8,5	123,3	133,6
Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	-2,1	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Steuern	-1,6	-1,3	-1,6	-1,2	-1,3	-1,3
Abgeführter Gewinn auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages	-2,6	-88,6	-2,3	-7,3	-121,9	-132,3
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</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 31.12.2010

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

Abschlussprüfer JA 2009: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: keine

4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2010
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	1.014,4	6,0	keine Investition	keine Investition
Vermögensstruktur (%)	94	95	93	95
Fremdkapitalquote (%)	92	72	67	66
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	8	28	33	32
Eigenkapitalreichweite mit Verlustausgleich	--	--	--	--
ohne Verlustausgleich				
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	1.158	1.057	946	998
Kurzfristige Liquidität (%)	83	86	108	45
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	-25	6	13	9
Gesamtkapitalrendite (%)	-1	2	5	4
Geschäftserfolg				
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 Alleingesellschafterin, wird sich die Gesellschaft weiter als Partner im Unternehmensverbund als auch als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln.

Geschäftsverlauf 2010

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 2010 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 65,3 (Vj: T€ 26,6) aus.

Im Übrigen konnten gegenüber dem Vorjahr die wesentlichen Kennziffern weitgehend stabil gehalten werden. Der Cashflow des Unternehmens verringerte sich im Geschäftsjahr mit T€ 110,6 (Vj: T€ 116,6) leicht. Das Betriebsergebnis sank mit T€ 75,6 um T€ 8,7.

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 Gesellschafterin vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen zu den gewährten Darlehen sicherten eine angemessene Ertragskraft als auch eine ausreichende Liquidität.

Die Unternehmenslage wird außerdem durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2006	2007	2008	2009	2010	2010
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN
Investitionsdeckung	%	keine Investition	0,2	1.014,4	6,0	keine Investition	keine Investition
Vermögensstruktur	%	95	96	94	95	93	95
Fremdkapitalquote	%	95	91	92	72	67	66
Eigenkapitalquote	%	5	9	8	28	33	32
Effektivverschuldung	T€	1.208	1.289	1.158	1.057	946	998
Kurzfristige Liquidität	%	69	54	83	86	108	45
Eigenkapitalrendite	%	97	49	-25	6	13	9
Gesamtkapitalrendite	%	6	5	-1	2	5	4

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 2011, einer langfristigen Planung bis 2020 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2011 und 2012 jeweils ca. T€ 45).

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 DSGV oder dem BdB angehören und sind damit abgesichert.

Heidenau, 7. Februar 2011

Dr. Thiem
(Geschäftsführer)

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

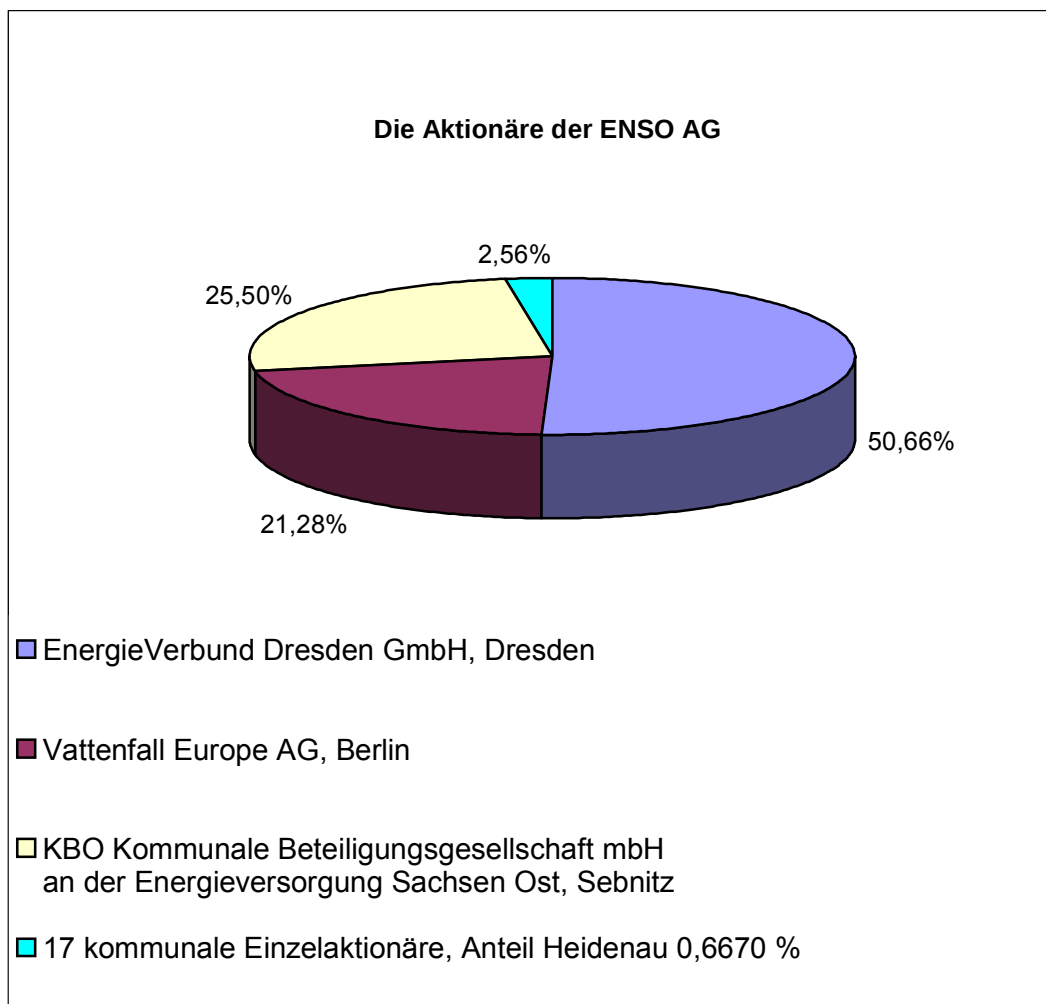
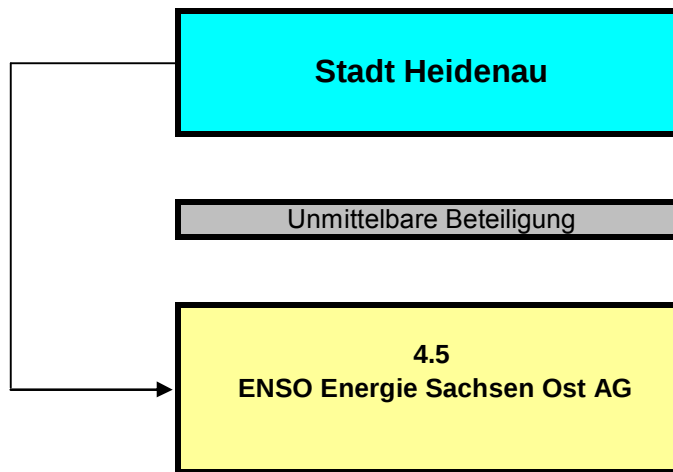
Aktiva	31.12.2010	%	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
	Ist		Ist	Ist	Ist
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen	<u>1.461,7</u>	93,27	<u>1.507,0</u>	<u>1.259,40</u>	<u>1.416,1</u>
B. Umlaufvermögen	<u>105,5</u>	6,73	<u>83,1</u>	<u>81,5</u>	<u>55,1</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16,7		37,4	15,5	2,1
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	87,6		44,5	62,4	53,0
III. Unfertige Leistungen	1,3		1,2	3,5	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,0</u>	0,00	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>0,0</u>	0,00	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Summe Aktiva	<u>1.567,2</u>	100,00	<u>1.590,1</u>	<u>1.340,9</u>	<u>1.471,2</u>
Passiva					
A. Eigenkapital	<u>515,7</u>	32,91	<u>450,4</u>	<u>101,4</u>	<u>126,7</u>
I. Gezeichnetes Kapital	102,3		102,3	102,3	102,3
II. Kapitalrücklage	796,2		796,2	473,8	473,7
III. Verlustvortrag	-448,1		-474,7	-449,4	-510,8
IV. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	65,3		26,6	-25,3	61,5
V. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,0		0,0	0,0	0,0
B. Rückstellungen	<u>16,8</u>	1,07	<u>11,6</u>	<u>10,6</u>	<u>16,5</u>
C. Verbindlichkeiten	<u>1.034,7</u>	66,03	<u>1.128,1</u>	<u>1.228,9</u>	<u>1.328,0</u>
1. Erhaltene Anzahlungen				0,0	5,4
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,1		0,1	0,1	0,3
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	0,5		0,7	0,4	1,6
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	1.034,2		1.127,3	1.228,5	1.320,7
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,0		0,0	0,0	0,0
Summe Passiva	<u>1.567,2</u>	100,00	<u>1.590,1</u>	<u>1.340,9</u>	<u>1.471,2</u>

4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung Heidenauer Privatierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	Plan	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	184,6	186,4	184,5	193,8	197,5	176,6
Umsatzerlöse	183,8	184,7	183,7	191,8	177,9	164,6
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	0,6	0,0	0,6	-1,2	14,6	
sonstige betriebliche Erträge	0,2	1,7	0,2	3,2	5,0	12,0
Betriebliche Aufwendungen	123,8	110,6	119,9	154,5	215,4	96,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	62,5	53,1	57,6	53,3	57,9	51,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	15,8	12,3	16,8	11,3	15,6	14,5
Abschreibungen	45,5	45,3	45,5	89,9	142,0	31,3
Betriebsergebnis	60,8	75,8	64,6	39,3	-17,9	79,7
Zinsen und ähnliche Erträge	0,5	1,1	0,5	1,1	3,3	3,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9,5	10,5	10,4	9,8	10,5	10,7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	51,8	66,4	54,7	30,5	-25,2	72,1
Steuern vom Ertrag	-7,1	-1,1	-7,5	-3,9	-0,1	-10,6
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>44,7</u>	<u>65,3</u>	<u>47,2</u>	<u>26,6</u>	<u>-25,3</u>	<u>61,5</u>

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



4.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG



4.5.1 Angaben zum Unternehmen

Art der Beteiligung: unmittelbare Beteiligung

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

Rechtsform: Aktiengesellschaft

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

Gesellschaftsvertrag

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

Unternehmensgegenstand/Unternehmenszweck

§ 3 der Satzung der ENSO AG: Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens ist:

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

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

Eigenkapital

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

Anteile an der ENSO AG	zum 31.12.2010		zum 31.12.2009	
	Aktien		Aktien	
EVD (2009 GESO)	1.040.149	50,66%	1.028.810	50,11%
Vattenfall	436.926	21,28%	436.926	21,28%
ZVEO	0	0,00%	139.764	6,81%
KBO mit Treugebern	523.547	25,50%	325.417	15,85%
kommunale Einzelaktionäre	52.474	2,56%	122.179	5,95%
	2.053.096	100,00%	2.053.096	100,00%

Vorstand

Dipl.-Vw. Siegmund Meßmer

Vorstandsvorsitzender
(bis 31. Januar 2011)

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Behrendt

Technischer Vorstand

Herbert Marquard

Vorstand Service
(bis 31. Dezember 2010)

Dr. Reinhard Richter

Kaufmännischer Vorstand
(ab 1. Januar 2011)

Die Bezüge des Vorstandes betrugen TEUR 1.039.

Frühere Mitglieder des Vorstandes erhielten TEUR 247. Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes von TEUR 3.734.

Aufsichtsrat

Vertreter der Anteilseigner

Hans-Peter Villis

(bis 31. März 2010 Vorsitzender)
Vorstandsvorsitzender EnBW,
Karlsruhe Chief Executive Officer

Hartmut Vorjohann

(ab 26. April 2010 Mitglied,
ab 21. Juni 2010 Vorsitzender)
Bürgermeister und Beigeordneter
der Stadt Dresden, Dresden

Mike Ruckh

2. Stellvertreter des Vorsitzenden
Oberbürgermeister Sebnitz, Sebnitz

Dr. Bernhard Beck

Vorstandsmitglied EnBW, Karlsruhe
Chief Human Resources and Information Officer (bis 31. März 2010)

Ralf Klöpfer

Geschäftsführer EnBW Trading
GmbH, Karlsruhe
(bis 31. März 2010)

Gerhard Kleih

Geschäftsführer und Arbeitsdirektor
EnBW Vertriebs- und Servicegesellschaft mbH, Stuttgart
(bis 31. März 2010)

Dr. Hans-Jürgen Meyer

Vorstandsmitglied Vattenfall Europe
AG, Berlin (bis 12. Mai 2010)

Dr. Werner Süss

Geschäftsführer Vattenfall Europe
Sales GmbH, Berlin

Dr. Reinhard Richter

Geschäftsführer EnergieVerbund
Dresden GmbH, Dresden
(ab 26. April 2010)

Reiner Zieschank	Geschäftsführer EnergieVerbund Dresden GmbH, Dresden (ab 26. April 2010)
Stefan Dohler	Vorstandsmitglied Vattenfall Europe AG, Berlin (ab 17. Mai 2010)
Michael Jacobs	Bürgermeister Heidenau, Heidenau
Burkhard Müller	Oberbürgermeister Großenhain, Großenhain
Konstantin Damm	Leiter Regionalbereich ENSO AG, Dresden
Karl-Heinz Walther	Abteilungsleiter ENSO AG, Dresden
Joachim Hoof	Vorsitzender Vorstand Ostsächsische Sparkasse GmbH, Dresden (ab 22. September 2010)
Lothar Schmidt	Sachbearbeiter ENSO AG, Dresden

Vertreter der Arbeitnehmer

Christoph Walther	1. Stellvertreter des Vorsitzenden Betriebsrat ENSO AG, Dresden (amt. Vorsitzender vom 1. April bis 20. Juni 2010)
Alfred Hörnig	Betriebsrat ENSO AG, Dresden
Siegbert Fiedler	Obermonteur ENSO AG, Dresden
Frank Wünsche	Sachbearbeiter ENSO AG, Dresden
Christian Schmidt	Obermonteur ENSO AG, Dresden
Torsten Bernd	Betriebsrat ENSO AG, Dresden

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen TEUR 136.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

1.352 davon 667 Hauptverwaltung
685 Regionalbereiche

Name des bestellten Abschlussprüfers

ERNST & YOUNG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Forststraße 2a
01099 Dresden

4.5.2 Finanzbeziehungen zwischen der Stadt Heidenau und dem Unternehmen

Summe aller Gewinnabführungen an den Haushalt der Stadt

Im Jahr 2010 erfolgte eine Ausschüttung der ENSO Energie Sachsen Ost AG aus dem Jahresüberschuss 2009:

		EUR	EUR
		brutto	netto
Ausschüttung je Aktie		31,00	26,09
Stadt Heidenau	13.899	430.869,00	362.683,98

Summe aller Verlustabdeckungen und sonstigen Zuschüsse aus dem Haushalt der Stadt

keine

Summe aller gewährten sonstigen Vergünstigungen

keine

Summe aller von der Stadt übernommenen Bürgschaften und sonstigen Gewährleistungen

keine

4.5.3 Lagebericht

der ENSO Energie Sachsen Ost AG für das Geschäftsjahr 2010

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Entwicklung der Branche

Die Anstrengungen um einen nachhaltigen Klimaschutz und in Verbindung damit um eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung spiegeln sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in zahlreichen Änderungen der energiepolitischen Rahmenbedingungen wider. Das Energiekonzept der Bundesregierung vom 28. September 2010 formuliert die Vision, Deutschland zu einer der energieeffizientesten und umweltschonendsten Volkswirtschaften der Welt zu machen. Die Zielsetzungen betten sich ein in die europäische Gesetzgebung, ergänzt um eine nationale Langfristperspektive bis 2050. Es geht im Kern um die Gestaltung der künftigen Energieinfrastruktur rund um die zwei Schwerpunkte Erneuerbare Energien und Energieeffizienz. Untersetzt wird das Energiekonzept durch ein 10-Punkte-Sofortprogramm, dass bis Ende 2011 umgesetzt werden soll.

Während Änderungen in der Anreizregulierungsverordnung sowie in den Strom- und Gasnetzentgeltverordnungen auf das regulierte Netzgeschäft wirken, soll die Novelle der Gasnetzzugangsverordnung Anreize für einen verstärkten Wettbewerb setzen. Mehr Marktbelebung wird auch durch das Energiedienstleistungsgesetz erwartet, dass Ende 2010 in Kraft getreten ist. Es unterstützt die Gestaltung eines Energieeffizienzmarktes, der inzwischen alle Wirtschaftsbereiche umfasst.

Die hohe Wettbewerbsintensität des Strommarktes ist ebenso im Gasmarkt angekommen. Der Aufbau eines liquiden Gashandels an der Energiebörse sowie das Auflösen der Ölpreisbindung wirken dabei stimulierend auf den Großhandels- bis hin zum Kundenmarkt. Die Energieanbieter stehen in zunehmender Konkurrenz um die Kunden. Rund 23 % haben sich laut Bundesverband der Elektrizitätswirtschaft bisher für ein anderes Produkt oder einen anderen Versorger entschieden. Zudem muss sich Erdgas im Wettbewerb mit anderen Wärmeenergieträgern positionieren.

Der Primärenergieverbrauch Deutschlands erhöhte sich nach vorläufigen Berechnungen in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 deutlich. Verantwortlich für diese Entwicklung war in erster Linie der konjunkturelle Aufschwung der deutschen Wirtschaft. Die damit einhergehenden Produktionsausweitungen haben sich günstig auf den Strom- und Erdgasverbrauch ausgewirkt. Absatz erhöhend wirkte sich auch eine erhöhte Nachfrage nach Energie aufgrund der kühlen Witterung des Jahres 2010 aus.

Die Preise für Strom (Preisindexreihen des Statistischen Bundesamtes für Endverbraucher) lagen im Jahr 2010 leicht über dem Niveau des Vorjahres. Ebenso war in 2010 auch ein Preisanstieg für Erdgas (Preisindexreihen des Statistischen Bundesamtes für Endverbraucher) zu verzeichnen; jedoch liegt dieser insgesamt betrachtet noch unter den

Vergleichswerten des Vorjahres. Aufgrund bestehender Langfristverträge konnte sich das Überangebot von Erdgas auf dem Weltmarkt - insbesondere durch Produktion von "unkonventionellen Gas" aus Schieferstein - noch nicht vollumfänglich auf Endkundenpreise auswirken.

Für schlechte Nachrichten sorgten wieder die Gerichte, die branchenübliche Preisanpassungsklauseln anzweifeln und die Rechtsunsicherheit für unsere Branche deutlich erhöht haben.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Netzbetrieb

Aufgrund der Entflechtungsvorschriften des Energiewirtschaftsgesetzes nimmt seit dem Jahr 2006 die ENSO Netz GmbH (kurz: "ENSO Netz") als 100-prozentige Tochtergesellschaft die Aufgaben beim Betrieb unserer Energieverteilungsnetze wahr. Die zum Netzbetrieb notwendigen operativen Geschäftsprozesse werden durch ein umfassendes Vertragspaket von Pacht- und Dienstleistungsverträgen mit der ENSO Energie Sachsen Ost AG sichergestellt.

Investitionen und Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir wieder einen wichtigen Beitrag zur Förderung des Wirtschaftsstandortes Ostsachsen geleistet und in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände - der wesentliche Teil nach Vorgaben der ENSO Netz - 62 Mio. EUR investiert.

Der Schwerpunkt der Investitionen lag - wie in der Vergangenheit - in erster Linie in der Erneuerung und Ertüchtigung unserer Stromverteilungsanlagen und der Informationstechnik sowie im Ausbau der Erdgasbezugs- und Verteilungsanlagen. Hier haben wir 2010 insgesamt 39 Mio. EUR aufgewendet.

Die Investitionen wurden zu einem großen Teil aus der Innenfinanzierung gedeckt.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung von Strom- und Erdgasverteilungsanlagen betrugen 22 Mio. EUR. Für die Instandhaltung von Anlagen der Strom- und Wärmeerzeugung wurden insgesamt 1 Mio. EUR aufgewendet.

Datenverarbeitung

Durch die informationstechnische Trennung unseres Kundenstammes in Vertriebs- und Netzkunden haben wir eine gesetzgeberische Forderung erfolgreich im Jahr 2010 umgesetzt. Damit verbunden war für uns auch der Anspruch, einen Mehrwert für die Kunden zu schaffen, also schnell und kompetent alle Informationen zu Strom und Erdgas bzw. zum Strom- und Erdgasnetz aus einer Hand zu bieten.

Umweltschutz

Der Schutz der natürlichen Umwelt ist Bestandteil unseres unternehmerischen Handelns. Wir haben ein Umweltmanagementsystem installiert, welches nach der anspruchsvollen internationalen Norm DIN EN ISO 14001 bewertet wurde. Mit diesem Instrumentarium stellen wir sicher, dass unsere Emissionen und Immissionen überwacht, Abfälle und Altlasten vorschriftsmäßig entsorgt sowie die Bestimmungen des Natur- und Vogelschutzes eingehalten werden.

Stromvertrieb und -beschaffung

Unser Stromabsatz 2010 ist gegenüber dem Vorjahr um 6 % auf 7.987 GWh gesunken. Ursächlich dafür waren in erster Linie die gesunkenen Lieferungen im Rahmen unserer Portfoliooptimierung.

Im Einzelnen stellten sich Stromabsatz und -beschaffung wie folgt dar:

An Großkunden wurden 2.177 GWh (im Vorjahr: 1.962 GWh) abgesetzt. An Weiterverteiler wurden 717 GWh (im Vorjahr: 687 GWh) geliefert. Die Lieferungen an andere Stromhändler im Rahmen unserer Portfoliooptimierung reduzierten sich um 869 GWh auf 3.644 GWh. Der Absatz an Kleinkunden lag im Geschäftsjahr 2010 mit 1.317 GWh leicht unter dem Vorjahresniveau. Erfolgreich agierten wir wieder in neuen Märkten. Ca. 13 % des Absatzes an Geschäftskunden wurden im Geschäftsjahr 2010 außerhalb des Netzgebietes der ENSO Netz verkauft.

Da wir über keine nennenswerte Eigenerzeugung von Strom verfügen, haben wir für 2010 wieder den größten Teil unseres Strombedarfs am Großhandelsmarkt eingekauft. Insofern konnten wir nur zu Marktpreisen Energie beschaffen. Der Markt hat jedoch nur Einfluss auf einen Teil des Strompreises. Neben den Abgaben und Steuern beeinflussen ihn auch die Netznutzungsentgelte. Beide Preisbestandteile erhöhten sich in 2010.

Erdgasvertrieb und -beschaffung

Unser Erdgasabsatz 2010 ist gegenüber dem Vorjahr um 7 % auf 7.443 Mio. kWh gestiegen. Ursächlich dafür waren in erster Linie ein mit dem allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung einhergehender höherer industrieller Erdgaseinsatz sowie ein witterungsbedingter Mehrverbrauch an Heizgas. Mengen reduzierend wirkte sich der verstärkte Wettbewerb um Heizkunden aus.

Im Einzelnen stellten sich Erdgasabsatz- und -beschaffung wie folgt dar:

Der Absatz an Industriekunden betrug 3.063 Mio. kWh (im Vorjahr: 2.970 Mio. kWh) und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3 %. An Weiterverteiler wurden 1.964 Mio. kWh (im Vorjahr: 1.760 Mio. kWh) geliefert. Der Absatz an Heizkunden lag im Geschäftsjahr 2010 mit 2.257 Mio. kWh über dem Vorjahresniveau von 2.071 Mio. kWh.

Für unseren Erdgasbezug standen uns mehrere Lieferanten zur Verfügung. Darüber hinaus haben wir uns - soweit vertraglich möglich - am äußerst liquiden Markt mit Erdgas eingedeckt.

Neue Geschäftsfelder

Unsere Produkte im Stammgeschäft haben wir im Jahr 2010 mit dem Angebot ENSO-Wärme-KOMFORT ergänzt. Dabei übernimmt ENSO für die Errichtung von Wärmeerzeugungsanlagen von der Planung bis zur Finanzierung alle Leistungen. Der Kunde bezieht Wärme bequem, zuverlässig und zu kalkulierbaren Preisen. Die bestehende Angebotspalette von ENSO-Wärme-KOMFORT umfasst momentan Wärmelieferungen auf der Basis von Brennwerttechnik, die durch Solarthermie ergänzt werden kann. Weitere Wärmeprodukte - insbesondere bei der Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung - sind momentan in der Markteinführung. Unser Anliegen ist, den infolge demografischer Entwicklung, höherer Energieeffizienz und neuer Verbraucherwünsche zu erwartenden Rückgang des Erdgasabsatzes mit neuen Offerten auf dem Wärmemarkt zu begegnen.

Personal- und Sozialbereich

Die ENSO Energie Sachsen Ost AG war auch im Jahr 2010 ein großer und wichtiger Arbeitgeber in Ostsachsen. Zum 31. Dezember 2010 waren bei uns 1.442 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich der Auszubildenden (im Vorjahr: 1.448 Personen) beschäftigt.

Das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter trägt maßgeblich zu unserem wirtschaftlichen Erfolg bei. Aus diesem Grund investieren wir kontinuierlich in deren Aus- und Weiterbildung. Im Jahr 2010 haben 29 junge Menschen ihre Ausbildung in technischen und kaufmännischen Berufen bzw. ihr Studium an der Berufsakademie begonnen. Insgesamt bilden wir zurzeit 86 junge Frauen und Männer - und damit über unserem Bedarf - aus. Um unsere anspruchsvollen Aufgaben bewältigen zu können, haben wir im Rahmen unseres breit angelegten Bildungsprogramms Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit einer arbeitsplatzbezogenen Qualifizierung eingeräumt. Die Schwerpunkte lagen in erster Linie wieder in Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen im technischen Bereich, in der Datenverarbeitung und im Vertrieb. Daneben wurden situationsbezogene Weiterbildungsmaßnahmen vorrangig zur Arbeitssicherheit durchgeführt.

Zusammenarbeit mit Kommunen

Die Partnerschaften und Kontakte mit den Städten und Gemeinden in Ostsachsen haben wir auch im Geschäftsjahr 2010 intensiv gepflegt. Aufgrund einer langfristigen und zielstrebigem Arbeit konnten wir in den letzten Jahren durch den Neuabschluss von

Stromkonzessionsverträgen 97 % des vorherigen Vertragsbestandes sichern. Lediglich für fünf in Städte mit Stadtwerkskommunen eingemeindete Gebiete konnte kein erneuter Vertragsabschluss herbeigeführt werden. Auch konnten wir bereits mit einigen Kommunen den Neuabschluss von Konzessionsverträgen für das Erdgas-Netz vereinbaren. Durch die Neuabschlüsse haben wir ein tragfähiges Konzept für eine zukünftige gemeinsame Arbeit geschaffen, welches beiden Vertragspartnern auf weite Sicht Planungs- und Investitionssicherheit bringt.

Maßgebliche Beteiligungen

Unverändert besteht eine 100-prozentige Beteiligung an der desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH, Dresden, eine 50-prozentige Beteiligung an der systematics NETWORK SERVICES GmbH, Dresden, eine 49,04-prozentige Beteiligung an der Dorfentwicklungsgesellschaft Dorfhain mbH, Dorfhain, eine 49-prozentige Beteiligung an der Technische Dienste Altenberg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Altenberg, sowie eine 40-prozentige Beteiligung an der Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH, Cunewalde. Die Geschäftsentwicklungen schätzen wir als gut ein.

Weiterhin hält die ENSO AG 100 % der Geschäftsanteile an der ENSO Netz.

Die Biomethan Zittau GmbH, Zittau - an der wir eine 50-prozentige Beteiligung halten - konnte ihre operative Geschäftstätigkeit im Jahr 2010 noch nicht aufnehmen. Wir gehen davon aus, dass die Biogasanlage im Jahr 2011 nach Vorliegen einer entsprechenden Betriebsgenehmigung errichtet und mit der Produktion von Biogas begonnen werden kann. Unsere 100-prozentige Beteiligung an der GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH, Dresden, hatte im Jahr 2007 ihre operative Geschäftstätigkeit eingestellt.

Die 49-prozentige Beteiligung an der AWOS Abwasserentsorgung Obere Spree GmbH, Kirschau, wurde im Jahr 2010 an den bestehenden Gesellschafter verkauft.

2. Ertragslage

Rückblickend lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr unsere um die Stromsteuer gekürzten Erlöse aus Stromabsatz bei 719 Mio. EUR (im Vorjahr: 745 Mio. EUR); die Erlöse aus Erdgasabsatz betragen 277 Mio. EUR (im Vorjahr: 275 Mio. EUR). Sie waren somit Ergebnis bestimmend. Die Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen betragen 216 Mio. EUR (im Vorjahr: 210 Mio. EUR). Ursächlich dafür ist ein umfangreiches Dienstleistungspaket gegenüber der ENSO Netz, bestehend aus Pachtvertrag und den damit verbundenen Dienstleistungsverträgen.

Die Gesamtleistung beläuft sich auf 1.230 Mio. EUR (im Vorjahr: 1.241 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 44 Mio. EUR (im Vorjahr: 51 Mio. EUR). Im Wesentlichen beinhalten sie neben den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen auch Kostenerstattungen.

Der Materialaufwand beträgt 992 Mio. EUR. Ausschlaggebend waren hierfür in erster Linie die Strom- und Erdgasbezugsaufwendungen sowie die Aufwendungen für bezogene Leistungen.

Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2 Mio. EUR auf 82 Mio. EUR. Ursächlich dafür waren in erster Linie Tarifierpassungen.

Die Abschreibungen betragen wie im Vorjahr 33 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 73 Mio. EUR. Hier sind die Aufwendungen für Konzessionsabgabe, Mieten sowie Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit zu nennen.

Das Finanzergebnis beträgt 1 Mio. EUR. Geprägt wurde es durch unsere Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen sowie Zinsen aus Termingeldanlagen. Ergebnis belastend wirkte sich der um 5 Mio. EUR höhere Zinsaufwand (2010: 7 Mio. EUR) aus.

Die Übernahme des Gewinns der ENSO Netz aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages wirkt sich mit 14 Mio. EUR positiv auf das Jahresergebnis aus.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug 109 Mio. EUR.

Eine wesentliche Größe für die Beurteilung unseres Geschäftes ist die betriebswirtschaftlich ermittelte Kenngröße EBIT. Im Berichtsjahr lag das erwirtschaftete EBIT (Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern) bei 113 Mio. EUR.

Nachfolgende Kennzahlen verdeutlichen noch einmal die Entwicklung von wichtigen Renditekennzahlen in den letzten drei Jahren:

	2008 %	2009 %	2010 %
Eigenkapitalrendite	18	18	20
Gesamtkapitalrendite	8	9	9

Der Geschäftserfolg - eine Kennzahl zum Umsatz je Mitarbeiter - beläuft sich in 2010 wie in den Vorjahren auf 1 Mio. EUR/je Mitarbeiter.

3. Finanzlage

Die zur Analyse unserer Finanzlage für das Geschäftsjahr 2010 erstellte Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme getrennt nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Unsere Darstellung entspricht den Empfehlungen des Deutschen Standardisierungsrates (DSR). Als Saldo der Kapitalflussrechnung ergibt sich die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes, der ausschließlich die flüssigen Mittel enthält. Zum Jahresende 2010 hat er sich um 39 Mio. EUR auf 24 Mio. EUR reduziert.

	2010 Mio. EUR	2009 Mio. EUR
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	88	110
Mittelzu-/abfluss aus Investitionstätigkeit	-63	- 54
Mittelzu-/abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-64	- 57
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-39	- 1
Finanzmittelbestand am 31.12.	24	63

Die Effektivverschuldung und die kurzfristige Liquidität haben sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

		2008	2009	2010
Effektivverschuldung	Mio. EUR	246	261	280
Kurzfristige Liquidität	%	64	49	42

4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beläuft sich auf 762 Mio. EUR.

Im Anlagevermögen steht einem Investitionsvolumen von 64 Mio. EUR eine Abschreibungssumme von 33 Mio. EUR gegenüber. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 81 %. Die Erhöhung des Umlaufvermögens um 2 % auf 136 Mio. EUR (zum 31.12.2009: 134 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus einem um 45 Mio. EUR höheren Bestand an Forderungen aus Energielieferungen.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt 346 Mio. EUR; die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 45 %.

Die langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten hatten am Gesamtkapital einen Anteil von 12 %, die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten von 43 %. Damit decken Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital das Anlagevermögen zu 68 %.

In der nachfolgenden Tabelle fassen wir die Entwicklung von wesentlichen Bilanzkennzahlen der letzten drei Jahre zusammen:

	2008 %	2009 %	2010 %
Investitionsdeckung (ohne Finanzanlagen)	84	62	54
Vermögensstruktur	76	81	81
Fremdkapitalquote	53	53	55
Bilanzielle Eigenkapitalquote	44	46	45

5. Chancen- und Risikobericht

Im Zuge unserer geschäftlichen Aktivitäten sind wir einer Reihe von Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit unserem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Parallel dazu können sich aus unserem unternehmerischen Handeln auch gegenüber den geplanten Ergebnissen bessere Wertentwicklungen - Chancen - ergeben.

Durch ein umfassendes Risikomanagementsystem - das in unsere Aufbau- und Ablauforganisation integriert ist - werden die o. g. Veränderungen zum Entstehungszeitpunkt erfasst, deren Ursachen und Zusammenhänge analysiert sowie die weitere Entwicklung bewertet.

Unser Risikomanagement verfolgt einen zentralen/dezentralen Ansatz. Neben einem zentralen Risikomanagement sind in den einzelnen Fachbereichen Risikobeauftragte benannt worden. Im zentralen Risikomanagement wird der Risikomanagementprozess koordiniert und operative umgesetzt. Die Risikobeauftragten in den Fachbereichen arbeiten mit dem zentralen Risikomanagement zusammen und unterstützen es bei der Durchführung des Risikomanagementprozesses.

Mittels einer regelmäßigen und systematischen Risiken- und Chancenbestandsaufnahme werden Risiken und Chancen identifiziert, bewertet und dokumentiert. Die ENSO AG sieht sich im Wesentlichen folgenden internen und externen Risiken ausgesetzt:

Ø Interne Risiken:

Interne Risiken sehen wir insbesondere beim Betrieb unserer technischen Anlagen und Maschinen, der Strukturierung unserer Arbeitsprozesse.

Ø Externe Risiken:

Das Marktumfeld, in dem wir uns bewegen, ist durch eine zunehmende Wettbewerbsintensität gekennzeichnet. Hier sind wir einem liberalisierten Energiemarkt

und damit vor allem Beschaffungs- und Vertriebsrisiken ausgesetzt. Weitere Risiken ergeben sich aus unserem politischen, rechtlichen und regulatorischen Umfeld.

Die im Rahmen der Risiken- und Bestandsaufnahme untersuchten internen und externen Sachverhalte werden entsprechend ihres Risikogehaltes kategorisiert.

Als Wesentlich sehen wir folgende Risiken an:

Ø Konjunkturrisiko im Großkundenabsatz

Abweichungen zwischen den im Wirtschaftsplan getroffenen Annahmen zum konjunkturellen Verlauf und der tatsächlich eintretenden Entwicklung sind Ursachen für das Konjunkturrisiko im Großkundenabsatz Gas und Strom. Risiko und Chancen bestehen einerseits in Form von entgangenen bzw. zusätzlichen Vertriebsmargen für die Minder- und Mehrmengen, andererseits im preisdifferenten Mengenausgleich dieser Positionen am jeweiligen Spotmarkt.

Ø Finanzielle Schäden durch Forderungsausfälle

Durch die Ausbuchungen von Forderungen können der ENSO finanzielle Schäden entstehen. Grund für die Ausbuchung von Forderungen sind unter anderem Insolvenzen von Industrie- sowie Haushalts- und Gewerbekunden. Vorhandene Statistiken dokumentieren Höhe, Form und Grund der Forderungsausbuchung und liefern eine Grundlage für die Einschätzung des Risikos. Weiterhin wurden zur Quantifizierung des Risikos Insolvenzstatistiken verwendet.

Ø Risiken aus Umwelteinflüssen Strom und Gas

Unter Umwelteinflüssen werden sämtliche wetterbedingte Extremsituation verstanden, welche mit ihren Auswirkungen enormen Schäden an technischen Anlagen und flächendeckendes Versorgungsausfälle verursachen können, wie die Hochwassersituation 2002 (überflutete Umspannstation, Umspannwerke, Gasregelstationen, Verbrauchszähler und Hausanschlusskästen, frei gespülte Kabel und Gasleitungen), Sturm- und Orkanshäden, Gewitter und Eislasten, die zu Mastumbrüchen führen. Zur Beseitigung der Schäden ist mit außerordentlich hohen Kostenaufwendungen zu rechnen.

Ø Wettbewerb im Strom-/Gasmarkt Kleinkundenvertrieb

Die Verschärfung des Wettbewerbs im Strom- und Gasmarkt im Rahmen der Marktliberalisierung birgt das Risiko eines möglichen Margenverlustes. Die Betrachtungen gehen davon aus, dass ENSO auf Marktniveau agiert.

Da die Eindeckung für die Kleinkunden längerfristig im Voraus beginnt, ergeben sich zwei Risiken bzw. Chancen. Mengen, die durch Kundenzuwächse oder -verluste verursacht

werden, müssen am Sportmarkt ausgeglichen werden. Außerdem entstehen für diese Mengen Risiken bzw. Chancen aus Margenverlust oder -gewinn.

Ø Klumpenrisiko Kleinkunden

Im Kleinkundenbereich Strom liegt durch den Aufbau einer Longposition (beschaffungsseitig) und der Abgabe dieser Positionen zu einem späteren Zeitpunkt (vertriebsseitig) in Abhängigkeit von den Preisschwankungen des Marktes, dem Beschaffungszeitpunkten im Verhältnis zu den Wettbewerbern und der Inkonstanz der Kundenstruktur ein Risiko oder eine Chance vor.

Soweit Risiken bestehen, wie z. B. durch Gerichtsverfahren zur Frage der Wirksamkeit von Preisgleitklauseln als auch eine zu verzeichnende Steigerung von Privat- und Unternehmensinsolvenzen, ist diesen bereits durch Wertberichtigungen und Rückstellungen Rechnung getragen worden.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass diese Risiken unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung stehenden Möglichkeiten weder schwerwiegend sind, noch als Existenz bedrohend bezeichnet werden müssen. Trotzdem ist unsere interne Organisation darauf ausgerichtet, selbst unbedeutende Risiken, die nur unwahrscheinlich eintreten, in ausreichendem Maße zu überwachen und zu beobachten.

6. Nachtragsbericht

Veränderungen im Vorstand

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 15. November 2010 Veränderungen im Vorstand beschlossen. Im Zusammenhang mit dem Ausscheiden der EnBW Energie Baden-Württemberg AG als bisheriger Anteilseigner und dem Eintritt der EnergieVerbund Dresden GmbH (kurz: "EVD") als neuer großer Anteilseigner wurde entschieden, dass der Vorstand neu besetzt wird. Herbert Marquardt ist regulär zum 31. Dezember 2010 und Siegmund Meßmer zum 31. Januar 2011 aus dem Vorstand ausgeschieden. Dr. Reinhard Richter, der gleichzeitig Geschäftsführer der EVD ist, wurde ab dem 1. Januar 2011 zum Vorstand bestellt und sichert damit die sofortige Anbindung der ENSO an die EVD.

Weitere Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2010 nicht eingetreten.

7. Prognosebericht

Erwartung an Energieabsatz und -beschaffung

Die Wirtschaftskrise in Ostdeutschland ist überwunden. Das Niveau des Jahres 2008 ist wieder erreicht. Nach Meinung der Ökonomen wird die sächsische Wirtschaft im Jahr 2011 um mehr als 2 % wachsen. Neue Arbeit entsteht vor allem in der Industrie und deren Dienstleistern. Aus diesem Grund rechnen wir in 2011 mit einem zum Vorjahr konstanten Strombedarf unserer Großkunden. Beim Erdgasabsatz an unsere Großkunden rechnen wir wettbewerbsbedingt mit einer rückläufigen Verkaufsmenge. Eine höhere Wechselbereitschaft der Haushaltskunden sowie der Einsatz von energieeffizienten Technologien werden zudem darüber hinaus zu einer Reduktion der Strom- und Erdgaslieferungen führen. Entsprechende Entwicklungen werden auch im Segment der Weiterverteiler erwartet. Es ist beabsichtigt, dies durch verstärkte Vertriebsaktivitäten außerhalb des Netzgebietes der ENSO Netz teilweise zu kompensieren.

Trotz des wirtschaftlichen Aufschwungs rechnen wir auch im Jahr 2011 - insbesondere aufgrund von Liquiditätsengpässen aufgrund von Produktionsausweitungen - mit Kundeninsolvenzen.

Im Jahr 2011 ist die Umlage zur Förderung des Ausbaus von erneuerbaren Energien um rund 72 % auf mehr als 3,5 Ct/kWh gestiegen. Grund dafür sind die höheren Einspeisungen von Wind-, Fotovoltaik- und Biomasse in das deutsche Stromnetz. Dies wird sich auch auf unsere Strompreise für Endkunden im Jahr 2011 auswirken.

Unsere Beschaffung von Erdgas werden wir ab dem IV. Quartal 2011 strukturiert vornehmen. Hintergrund sind schnelle Veränderungen auf dem Gas-Markt, bei dem der Börsenhandel mittlerweile Realität ist. Durch diese strukturelle Anpassung in der Erdgasbeschaffung wollen wir uns in die Lage versetzen, marktgerecht zu agieren.

Auch wenn sich derzeit die Situation auf dem Großhandelsmarkt für Strom und Erdgas etwas entspannt hat, muss in den nächsten Jahren tendenziell mit steigenden Energiekosten gerechnet werden. Nach Ansicht von Fachleuten wird aufgrund der Fortschritte der Schwellen- und Entwicklungsländer sowie der wachsenden Weltbevölkerung die weltweite Nachfrage nach Energie mittelfristig deutlich steigen - und damit auch die Preise für Energie. Weder die Förderkapazitäten noch die Transportkapazitäten von Erdöl, Kohle und Gas lassen sich beliebig erweitern.

Wir gehen von einer weiteren Zunahme der Wettbewerbsintensität in unseren Geschäftsfeldern aus. In diesem Marktumfeld streben wir in 2011 eine Festigung unserer regionalen Marktposition als Energiedienstleister an. Neben hohen Qualitätsansprüchen in den klassischen Feldern der Energieversorgung und einem straffen Kostenmanagement kommt der Pflege unserer Kundenbeziehungen eine Schlüsselrolle zu. Wir haben unsere Service-Leistungen in den letzten Jahren mehrfach untersuchen lassen. Die aus diesen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurden in einer Arbeitsgruppe unter Leitung des Vorstandes analysiert. Die betroffenen Prozesse wurden umgestaltet. Nur

ein exzellenter Kundenservice, verbunden mit einer ausgewogenen Produkt- und Preispolitik, macht den Unterschied und wird neben dem Preis zukünftig eine ganz entscheidende Größe im Wettbewerb sein.

Erwartungen an die Dienstleistungen zum operativen Netzbetrieb

Die Anreizregulierung und ein sich verstärkender Wettbewerbsdruck machen weitere Bemühungen zum Kostenmanagement und zur Optimierung der Geschäftsprozesse des operativen Netzbetriebes notwendig. Weitere Effizienz- und Kostensenkungspotentiale gilt es durch ein umfassendes Kosten- und Kompetenzmanagement zu erschließen, um weiter erfolgreich am Markt zu agieren. Insbesondere gilt es, die bisher geleisteten konzeptionellen Arbeiten zu unserem Workforce Management System im Jahr 2011 umzusetzen. Dazu wird in einem Regionalbereich ein erstes Pilotprojekt gestartet. Mit der Umsetzung der automatisierten Personaleinsatzplanung wird der Einsatz unser Mitarbeiter grundlegend optimiert.

Als regional verwurzeltes Unternehmen werden wir auch in 2011 wesentliche Impulse für die Wirtschaftskraft in Ostsachsen geben und nach Vorgabe des Netzbetreibers ENSO Netz Investitionen von mehr als 52 Mio. EUR in die Netzinfrastruktur vornehmen. Damit wird die Versorgungsqualität in unserem Netzgebiet weiterhin auf hohem Niveau gewährleistet. Dieses Vorgehen erfordert jedoch auch eine angemessene Netzrendite für unsere Kapitalgeber.

Darüber hinaus planen wir Investitionen in Höhe von 22 Mio. EUR. Die Schwerpunkte liegen hier in der Informationsverarbeitung und in der Energieerzeugung aus Erneuerbaren Energien.

Erwartung an neue Geschäftsfelder

Unser Produktangebot im Stammgeschäft werden wir - wie in den vergangenen Jahren - durch Serviceleistungen bei energienahen Dienstleistungen ergänzen. Weiterhin gilt es, die bisher gereiften Ideen für neue Geschäftsfelder und Produkte umzusetzen. So werden wir die bisherige Angebotspalette von ENSO-Wärme-KOMFORT durch weitere Produkte ergänzen. Für unseren Anspruch, Energie aus einer Hand zu bieten, ist das eine notwendige Entwicklung.

Auch werden wir unsere Kompetenzen bei der Erzeugung von Energie auf Basis erneuerbarer Rohstoffe weiter stärken. Dazu hat unser Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 15. November 2010 beschlossen, das Geschäftsfeld Energieerzeugung aus Erneuerbaren Energien aufzubauen. Die entsprechende Investitionsplanung sieht - bei positiver Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit - in den nächsten 10 Jahren Investitionen in Höhe von 190 Mio. EUR im Bereich der Fotovoltaik, der Stromerzeugung aus Windkraft sowie der Biomethanherstellung und -verbrennung in KWK-Anlagen vor. Im Jahr 2011 wollen wir zwei Windenergieanlagen sowie eine Anlage zur Biomethanherstellung errichten.

Mit dem Pilotprojekt "Elektromobilität" wollen wir weiter Erkenntnisse für den Betrieb von Elektrofahrzeugen und deren Einsatz speziell in Fuhrpark-Flotten sammeln. Es gilt, die Ergebnisse, gemeinsam mit den Automobilherstellern, wissenschaftlichen Einrichtungen sowie der ENSO Netz auszuwerten und damit einen Beitrag zur Modellregion Elektromobilität in Sachsen zu leisten.

Aufgrund der Diskussion um weiter steigende Energiepreise und -verbräuche werden wir das Thema Energieeffizienz noch stärker in unser unternehmerisches Handeln einbeziehen. Wir bieten als Energieversorger unseren Kunden seit Jahren eine Energieberatung in hoher Qualität an und sehen in Dienstleistungen zur Steigerung der Energieeffizienz einen Zukunftsmarkt.

Erwartungen an die Zusammenarbeit mit Kommunen und Stadtwerken

Die ENSO wird innerhalb des neu geschaffenen Energieverbundes der Landeshauptstadt Dresden das Modell der regionalen Partnerschaft mit anderen ostsächsischen Stadtwerken fortsetzen und ausbauen. Das Modell basiert auf den drei Säulen ENSO, der DREWAG - Stadtwerke Dresden GmbH (kurz: "DREWAG") und den Beteiligungen an ostsächsischen Stadtwerken, wobei - als neue Qualität - ENSO und DREWAG erstmals unter einheitlicher Führung stehen. In Ostsachsen ist damit ein starker eigenständiger kommunaler Unternehmensverbund der Energieversorgung entstanden. Gemeinsam mit den Städten, die Mehrheitseigentümer an ihren Stadtwerken sind, und mit den Gemeinden, die als kommunale Anteilseigner an der ENSO beteiligt sind, eröffnen sich neue Chancen, die Energie- und Wasserversorgung in Ostsachsen wettbewerbs- und damit zukunftsfähig zu gestalten und Arbeitsplätze bei ENSO, DREWAG und in der Region zu erhalten.

Die traditionell gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Stadtwerken und Kommunen werden wir weiter pflegen. Wir reagieren auf diese Herausforderung durch eine Verdichtung unseres Beziehungsgeflechtes, aktive Einbeziehung der Partner in unser integriertes und regional ausgerichtetes Marketingkonzept und nicht zuletzt durch ein umfassendes Angebot von technischen und kaufmännischen Dienstleistungen. Durch eine weiterhin intensive, vertriebliche Marktbearbeitung sowie Kundenrückgewinnungsaktionen wird eine dauerhafte Marktführerschaft im Heimatmarkt angestrebt. Auch werden wir unsere Vertriebsbemühungen außerhalb unseres bisherigen Marktgebietes weiter intensivieren. Neue Wege gehen wir auch bei der Betreuung unserer Haushaltskunden. So setzt das Kundenservicecenter, das vor allem Kundenanliegen entgegen genommen hat, mehr und mehr aktive Vertriebsaufgaben um.

Gesetzlicher Rahmen

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie hat am 27. Oktober 2010 die Eckpunkte zur EnWG-Novelle 2011 vorgestellt. Grundlage für die EnWG-Novelle 2011 sind die Strom-Richtlinie (2009/72/EG) und die Gas-Richtlinie (2009/73/EG) des Europäischen Parlaments und des Rates, die bis zum März 2011 in nationales Recht umzusetzen sind. Sobald uns der Entwurf des Gesetzestextes vorliegt, werden wir mit einer Analyse der

umzusetzenden Maßnahmen beginnen. Es ist aber jetzt schon abzusehen, dass eine Vielzahl der darin geplanten Maßnahmen unsere Branche und auch unsere Kunden vor neue Herausforderungen und Belastungen stellen.

Ende Oktober 2010 wurde das Haushaltsbegleitgesetz vom Bundestag beschlossen. Es sieht gravierende Änderungen im Energie- und Stromsteuerrecht vor. Insbesondere werden bisher genutzten steuerlichen Privilegien für Contractoren und Energieversorger erheblich reduziert. Besonders betroffen sind die Bereiche öffentliche Beleuchtung und Nutzenergiecontracting. Die Gesetzesänderungen traten zum 1. Januar 2011 in Kraft. Alle unsere bestehenden Geschäftsmodelle wurden auf bestehende Risiken geprüft. Notwendige Maßnahmen wurden bereits ergriffen.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Alle oben beschriebenen Erwartungen und Rahmenbedingungen wurden bei unserer Wirtschaftsplanung der kommenden Jahre berücksichtigt. Wir gehen weiter von positiven - wenn auch leicht sinkenden - Ergebnissen aus. Bestandsgefährdende Risiken wurden nicht festgestellt und sind für die Folgejahre auch nicht erkennbar. Wir sind der Überzeugung, dass die ENSO für die weitere Liberalisierung des Energiemarktes in notwendigem Umfang vorbereitet ist.

8. Bericht nach § 312 AktG über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen nach § 312 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2010 erstellt und mit folgender Schlussbemerkung versehen:

Wir erklären, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, die ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt wurde.

Dresden, 3. März 2011

Der Vorstand

4.54. Bilanz zum 31. Dezember 2010
ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Aktiva			31.12.2009	Passiva			31.12.2009
	EUR	EUR	TEUR		EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	105.221.170,00		105.221
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.354.900,59	6.361	II. Kapitalrücklage	67.353.721,60		67.354
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	49.254.642,71		49.273	1. Gesetzliche Rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	88.464.962,50		88.465
2. Technische Anlagen und Maschinen	329.373.791,89		311.960	2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	2.395.908,71		11.411
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.414.917,83		10.205	3. Andere Gewinnrücklagen	12.742.824,76		0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	11.989.258,97		7.265		103.603.695,97		99.876
		403.032.611,40	378.703	IV. Bilanzgewinn	69.595.180,06		63.673
III. Finanzanlagen					345.773.767,63		336.124
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	892.502,41		893	B. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen			
2. Beteiligungen	1.967.581,48		567	1. Investitionszulage	508.414,56		1.033
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	205.299.464,60		205.299	2. Investitionszuschüsse	4.367.098,04		4.210
4. Sonstige Ausleihungen	298.433,03		334		4.875.512,60		5.243
		208.457.981,52	207.093	C. Baukostenzuschüsse	83.410.697,31		96.727
		620.845.493,51	592.157	D. Sonderposten für kostenlos zugeteilte Emissionsrechte		0,00	55
B. Umlaufvermögen				E. Rückstellungen			
I. Vorräte				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.625.143,04		15.005
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.427.731,51		4.471	2. Steuerrückstellungen	6.483.355,93		2.817
2. Unfertige Leistungen	1.552.085,78		1.226	3. Sonstige Rückstellungen	190.961.694,37		198.349
3. Geleistete Anzahlungen	0,00		11		212.070.193,34		216.171
		6.979.817,29	5.708	F. Verbindlichkeiten			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		758
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102.674.004,77		57.523	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	37.005,82		69
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.536.881,24		609	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.340.297,10		3.596
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.627,44		407	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	55.488.762,50		58.854
4. Sonstige Vermögensgegenstände	888.184,89		6.489	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.476.926,67		2.634
		105.129.698,34	65.028	6. Sonstige Verbindlichkeiten	27.576.887,25		11.173
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		23.969.174,59	63.197	davon aus Steuern EUR 21.765.433,44 (Vj. TEUR 4.141)			
		136.078.690,22	133.933	G. Rechnungsabgrenzungsposten			
C. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung		2.395.908,71	2.725		10.794.449,58		48
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.524.407,36	2.637				
		761.844.499,80	731.452		761.844.499,80		731.452

4.5.5. Gewinn- und Verlustrechnung für 2010

ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

	EUR	EUR	EUR	2009 TEUR
1. Umsatzerlöse	1.291.540.456,73			1.305.263
abzüglich Stromsteuer	43.431.600,00			41.241
abzüglich Erdgassteuer	<u>29.808.000,00</u>			<u>28.271</u>
		1.218.300.856,73		<u>1.235.751</u>
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		326.085,61		3.536
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		<u>11.119.774,79</u>		<u>9.216</u>
			1.229.746.717,13	<u>1.241.431</u>
4. Sonstige betriebliche Erträge			44.303.386,45	51.098
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		750.936.487,64		804.196
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		241.230.251,16		226.839
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		67.610.626,76		67.311
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 1.882.632,30 (Vj. TEUR 1.194)		14.713.691,86		13.076
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		33.085.467,01		32.966
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>72.658.823,78</u>		<u>60.664</u>
			1.180.235.348,21	<u>1.205.052</u>
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. TEUR 171)		854.938,74		316
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		14.060.324,00		0
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6.477.170,45		6.695
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 41.029,22 (Vj. TEUR 16)		405.263,95		773
13. Abgangsverluste aus Finanzanlagen		60.493,29		0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 177.697,85 (Vj. TEUR 360)		6.793.587,18		2.026
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>0,00</u>		<u>8.267</u>
			14.943.616,67	<u>-2.509</u>
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			108.758.372,04	<u>84.968</u>
17. Außerordentliches Ergebnis = Außerordentliche Aufwendungen			-1.711.695,00	<u>0</u>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			36.815.221,73	21.991
19. Sonstige Steuern			<u>662.934,39</u>	<u>680</u>
20. Jahresüberschuss			69.568.520,92	<u>62.297</u>
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			<u>26.659,14</u>	<u>1.376</u>
22. Bilanzgewinn			<u>69.595.180,06</u>	<u>63.673</u>

4.5.6. Gesamtübersicht wichtiger Bilanz- und Leistungskennzahlen ENSO Energie Sachsen Ost AG

Aufgrund der Fusion der ENSO-Unternehmen zur Aktiengesellschaft im Jahr 2008 lassen sich die Kennzahlen erst ab diesem Jahr im Vergleich darstellen.

	ENSO AG	
Vermögenssituation		
Investitionsdeckung (in %)	2008	84
Abschreibungen SAV zu Investitionen SAV)	2009	62
	2010	54
Vermögensstruktur (in %)	2008	76
(Anlagevermögen zu Bilanzsumme)	2009	81
	2010	81
Fremdkapitalquote (in %)	2008	53
(Fremdkapital zu Bilanzsumme)	2009	53
	2010	55
Kapitalstruktur		
Eigenkapitalquote (in %)	2008	44
(wirtsch. Eigenkapital zu Bilanzsumme)	2009	46
	2010	45
Liquidität		
Effektivverschuldung (Mio. EUR)	2008	246
(Verbindlichkeiten ./ Umlaufvermögen)	2009	261
	2010	280
Kurzfristige Liquidität (in %)	2008	64
(Umlaufvermögen zu kurzfr. Verbindlichkeiten)	2009	49
	2010	42
Rentabilität		
Eigenkapitalrendite (in %)	2008	18
(Jahresergebnis zu wirtsch. Eigenkapital)	2009	18
	2010	20
Gesamtkapitalrendite (in %)	2008	8
(JÜ + Fremdkapitalzinsen zu Bilanzsumme)	2009	9
	2010	9
Geschäftserfolg		
Pro-Kopf-Umsatz (in T€ je MA)	2008	961
(Umsatzerlöse zu Mitarbeiterzahl)	2009	905
	2010	1.000

4.5.7. Beteiligungen der ENSO Energie Sachsen Ost AG

Da der Stadt Heidenau keine detaillierten Unterlagen zu den Beteiligungen der ENSO AG vorliegen, wird auf eine ausführliche Beschreibung im Beteiligungsbericht verzichtet.

Maßgebliche Beteiligungen der ENSO AG

An nachstehenden Unternehmen besitzt die ENSO AG unmittelbar mindestens den fünften Teil der Anteile:

- **ENSO Netz GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 49.000 EUR
Jahresüberschuss 2010: 0 EUR ¹⁾
- **desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 3.540.000 EUR
Jahresüberschuss 2010: 476 TEUR
- **GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 959.000 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2009: -64.000 EUR ²⁾
- **systematics NETWORK SERVICES GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 2.670.000 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2009: 321 TEUR ²⁾
- **Biomethan Zittau GmbH, Zittau**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 9.000 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2009: -16 TEUR ²⁾
- **Dorfentwicklungsgesellschaft Dorfhain mbH, Dorfhain**
Kapitalanteil: 49,04 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 45.000 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2009: 14 TEUR ²⁾
- **Technische Dienste Altenberg GmbH, Altenberg**
Kapitalanteil: 49 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 578.000 EUR ³⁾
Jahresüberschuss 2009: 50 TEUR ⁴⁾
- **Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH, Cunewalde**
Kapitalanteil: 40 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 427.000 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2009: 58.000 EUR ²⁾

¹⁾ Aufgrund des Bestehens eines Gewinnabführungsvertrages ist das Jahresergebnis Null
²⁾ Jahresabschluss 2010 liegt noch nicht vor – Eigenkapital und Ergebnis 2009
³⁾ Geschäftsjahr 1. Juni 2009 bis 31. Mai 2010