

Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2012

Vorwort des Bürgermeisters

Seit nunmehr 10 Jahren legt die Verwaltung dem Stadtrat einen Bericht über die Beteiligungen der Stadt Heidenau vor.

Mit der Bekanntmachung und der öffentlichen Auslegung des Beteiligungsberichtes 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 eine Zuarbeit, die als Anlage zu den Unterlagen 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 Gewerbetreibende 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 2012 danken.

Heidenau, im Oktober 2013

Jürgen Opitz
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	II-III
Abkürzungsverzeichnis	IV
Formelverzeichnis	V
1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen gemäß § 99 Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO	1
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick	7
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau	7
2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden	8
2.3 Einführung Doppik - Finanzanlagevermögen der Stadt	9
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden	10
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (GmbH)	11
4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	12
4.1.1 Beteiligungsübersicht	12
4.1.2 Finanzbeziehungen	12
4.1.3 Organe	13
4.1.4 Sonstige Angaben	13
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	13
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	14
4.1.7 Lagebericht	15
4.1.8 Bilanz	20
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	21
4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH	22
4.2.1 Beteiligungsübersicht	22
4.2.2 Finanzbeziehungen	22
4.2.3 Organe	22
4.2.4 Sonstige Angaben	23
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	23
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	23
4.2.7 Lagebericht	24
4.2.8 Bilanz	26
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	27

	<u>Seite</u>
4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	28
4.3.1 Beteiligungsübersicht	28
4.3.2 Finanzbeziehungen	28
4.3.3 Organe	28
4.3.4 Sonstige Angaben	29
4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	29
4.3.6 Lagebericht	30
4.3.7 Bilanz	33
4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung	34
4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	35
4.4.1 Beteiligungsübersicht	35
4.4.2 Finanzbeziehungen	35
4.4.3 Organe	35
4.4.4 Sonstige Angaben	36
4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	36
4.4.6 Lagebericht	37
4.4.7 Bilanz	40
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung	41
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (AG)	42
4.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG	43
4.5.1 Angaben zum Unternehmen	43
4.5.2 Finanzbeziehungen	46
4.5.3 Lagebericht	46
4.5.4 Bilanz	69
4.5.5 Gewinn- und Verlustrechnung	70
4.5.6 Bilanz- und Leistungskennzahlen	71
4.5.7 Beteiligungen	73

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

Formelverzeichnis

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

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

Mitgliedschaften in Zweckverbänden

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2012 Mitglied in zwei aktiven Zweckverbänden:

- Zweckverband „Wasserversorgung Pirna/Sebnitz“ (**ZVWV**)
- Zweckverband „Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden“ (**SKSD**)

Der Stadtrat hat am 15. Dezember 2011 den Beitritt zum Zweckverband „Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen“ (**KISA**) beschlossen. Die Mitgliedschaft war im Jahr 2012 noch nicht rechtswirksam. Die Bekanntmachung der Änderung der Satzung des Verbandes erfolgte im Januar 2013.

Der Zweckverband Energie Ostsachsen (**ZVEO**), der sich seit dem 18. Dezember 2009 in der Abwicklung befand, hatte zum 31. Dezember 2011 die Liquidation haushaltsseitig abgeschlossen. Damit entfällt der Zweckverband zukünftig in der Darstellung der Beteiligungen der Stadt Heidenau.

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 2012 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 Energie Sachsen Ost AG (**ENSO AG**) auf die Stadt Heidenau übertragen. Seitdem ist die Stadt Heidenau unmittelbar mit 0,667 % als kommunaler Kleinaktionär an dieser Gesellschaft beteiligt. Auf den Geschäftsverlauf der ENSO AG im Geschäftsjahr 2012 wird im Beteiligungsbericht der Stadt Heidenau im Gliederungspunkt 4.5 eingegangen.

Geschäftsentwicklung der WVH-Unternehmen im Jahr 2012

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 Geschäfte der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) wurden im Jahr 2012 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr fortgeführt. Es werden Hausmeisterleistungen, Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung erbracht. Seit dem 1. Januar 1999 besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit der WVH.

Die Gesellschaft entwickelt sich sowohl ertrags- als auch liquiditätsseitig stabil. Umsätze und auch das Jahresergebnis vor Gewinnabführung haben sich planmäßig entwickelt.

Das Jahresergebnis der DLG in Höhe von 37,5 TEUR (2011: 145,5 TEUR) hat sich vor allem durch geringere Verwaltungsleistungen an die WVH reduziert. Erlöse an Dritte für Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen konnten im Geschäftsjahr gesteigert werden.

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) hat sich mit dem Bewirtschaften von zwei Immobilien als Verwalter von Gewerbeobjekten etabliert. Die Objekte werden überwiegend durch den Unternehmensverbund selbst (Dresdner Str. 15) und Vereine (ehemaliges Postgebäude) genutzt.

Im Rahmen des bestehenden Unternehmenskonzeptes der WVH wird sich die Gesellschaft weiter als Partner im Unternehmensverbund als auch als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB im Jahr 2012 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 60,9 (Vj: T€ 68,6) 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 Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) ist eine selbstständige Tochtergesellschaft der WVH mit eigenem Personal (9 Arbeitnehmer und ein Geschäftsführer sowie ein Auszubildender).

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

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

Der, im Rahmen des Betriebsführungsvertrages „Albert-Schwarz-Bad“ auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau von der TDH aufgestellte und von der Stadtverwaltung bestätigte, Wirtschaftsplan wurde 2012 eingehalten und die vereinbarten Zuschüsse planmäßig vereinnahmt und verwendet.

Die kühlere Wetterlage gegenüber den Vorjahren und leichter Zugewinn bei den Anschlusswerten trugen dazu bei, dass der Wärmeabsatz höher als in den Vorjahren zu verzeichnen ist. Im Ergebnis dessen konnte der Umsatz bei 3.447 TEUR (Vorjahr 3.056 TEUR) leicht erhöht werden. Der Jahresüberschuss 2012 liegt mit 220 TEUR über dem des Vorjahres (176 TEUR). Das Betriebsergebnis verbesserte sich in diesem Geschäftsjahr auf 397 TEUR (Vorjahr auf 365 TEUR).

Die TDH GmbH setzt mit der Leitung des Energieteams der Stadt die Arbeit für die Erfüllung der festgelegten Maßnahmen innerhalb des European Energy Awards (eea) weiter mit dem Ziel des Re-Audits im Jahr 2013 fort.

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 der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2016 ist für die Jahre 2013 und 2014 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 106 bzw. 75 TEUR zu rechnen.

Unternehmensholding WVH und Konzernbetrachtung

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Markt in Dresden stabilisiert sich aufgrund 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. Für die Zukunft ist der Neubau von Wohnungen zur Diversifizierung und bedarfsgerechten Anpassung des Wohnungsangebotes vorgesehen

Zum Ende des Jahres 2012 (Vorjahr) wurden von der Gesellschaft bewirtschaftet:

2.285	(2.313)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
31	(33)	eigene gewerbliche Einheiten

Der durchschnittliche Leerstand veränderte sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich (von 11,2 % auf 11,1 %; Daten aus 5-Jahreskennzahlen des Wirtschaftsprüfers).

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 2012 betrug die Bilanzsumme im Unternehmensverbund der WVH in der Konzernbetrachtung 80.019 TEUR (Vorjahr 2011: 80.109 TEUR).

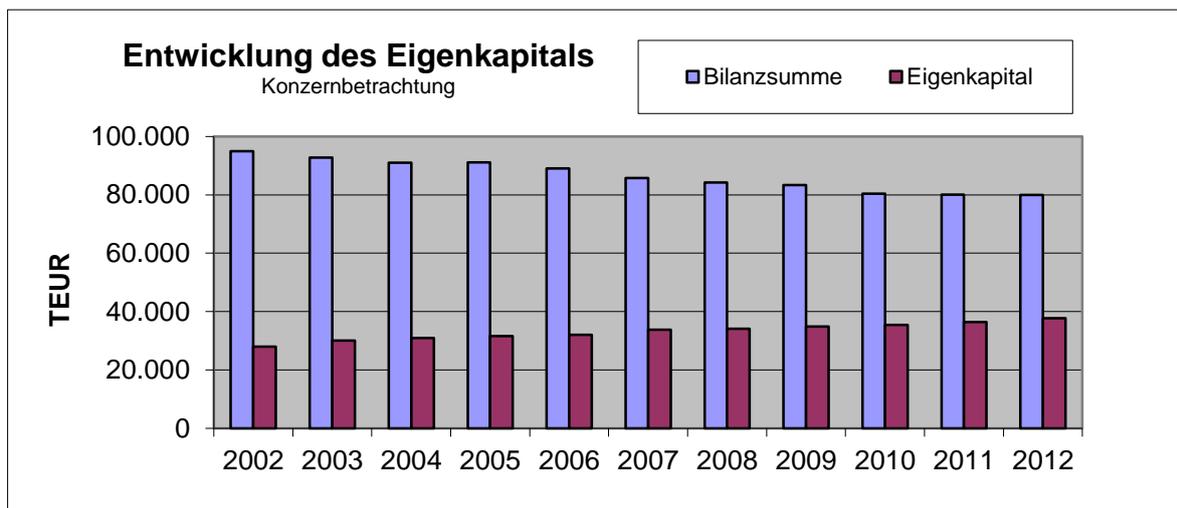
Im Geschäftsjahr 2011 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2012 noch 1.012,3 TEUR (Vorjahr 2011: 1.072,2 TEUR).

Die Eigenkapitalquote der WVH hat sich im Jahr 2012 weiter verbessert. Die Eigenkapitalquote beträgt bei Betrachtung der WVH als Einzelunternehmen 48,4 % (Vorjahr 2011: 46,9 %).

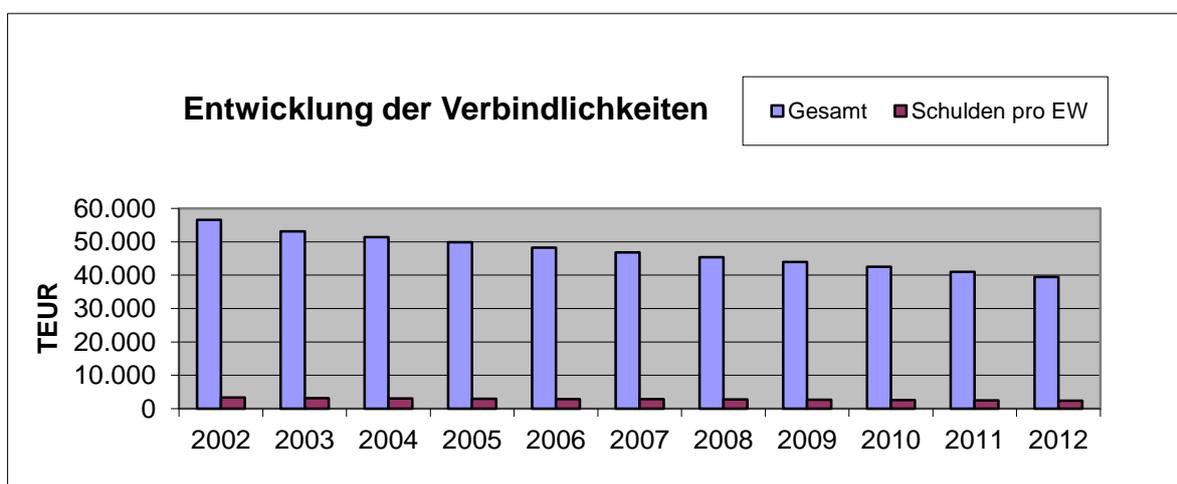
Konzernbilanz der Unternehmen der WVH-Gruppe

Beträge in TEUR

Aktiva		2012		2011		2010	
A.	Anlagevermögen	73.100	91,35%	73.754	92,07%	74.159	92,25%
B.	Umlaufvermögen	6.829	8,53%	6.277	7,84%	6.137	7,63%
C.	Rechnungsabgrenzungs- posten	90	0,11%	78	0,10%	95	0,12%
Summe Aktiva		80.019	100,00%	80.109	100,00%	80.391	100,00%
Passiva							
A.	Eigenkapital	37.704	47,12%	36.459	45,51%	35.439	44,08%
B.	Sonderposten	816	1,02%	882	1,10%	863	1,07%
C.	Rückstellungen	663	0,83%	787	0,98%	747	0,93%
D.	Verbindlichkeiten	40.836	51,03%	41.979	52,40%	43.337	53,91%
E.	Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0,00%	2	0,00%	5	0,01%
Summe Passiva		80.019	100,00%	80.109	100,00%	80.391	100,00%



Die Schulden aus den Unternehmen, bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt Heidenau zum 31. Dezember 2012, betragen 2.394 EUR je Einwohner.



Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2012 wurde im Unternehmensverbund ein Überschuss von 1.432 TEUR (Vorjahr 2011: 1.084 TEUR) erwirtschaftet. Von den erwirtschafteten Überschüssen wurden 290 TEUR (229 TEUR bei TDH, 61 TEUR bei HPB) zur Deckung der Verluste aus Vorjahren eingesetzt. Die verbleibenden 1.142 TEUR in der Holding WVH wurden mit der Feststellung des Jahresabschlusses vorerst auf neue Rechnung vorgetragen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der WVH selbst beträgt 1.176 TEUR (vor Steuern). Dabei wirken als Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes außerplanmäßige Abschreibungen wegen der Stilllegung bzw. des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (45 TEUR) und der Nachholung von Normalabschreibungen (28 TEUR), die jedoch durch Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 507 TEUR überkompensiert wurden. Zum Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit haben weiterhin Erträge aus Grundstücksverkäufen (382 TEUR aus Verkäufen aus dem Umlaufvermögen; 22 TEUR aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen) beigetragen. Die Gesellschaft weist damit nach Steuern einen Jahresüberschuss von 1.142 TEUR aus.

Seit dem Jahr 2011 werden Ausschüttungen an die Gesellschafterin Stadt Heidenau vorgenommen (damals 64 TEUR). Im Juni 2012 wurde aus dem auf neue Rechnung vorgetragenen Ergebnis eine Ausschüttung in Höhe von 250 TEUR an die Stadt Heidenau getätigt. Die gleiche Summe wurde aus dem Ergebnis des Jahres 2012 auch im Juni 2013 an die Gesellschafterin ausgeschüttet.

Die Umsatzerlöse der WVH-Gruppe von 12,607 Mio. EUR (Vorjahr 2011: 12,053 Mio. EUR) beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 9,735 Mio. EUR (Vorjahr 2011: 9,771 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen bei der TDH haben sich i. W. witterungsbedingt gegenüber dem Vorjahr erhöht (3,29 Mio. EUR zu 2,87 Mio. EUR im Vorjahr).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 1,810 Mio. EUR sind vergleichbar mit den Werten im Vorjahr (2011: 1,861 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2012 mit 4,90 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht erhöht (2011: 4,85 EUR je m²).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.129 TEUR (Vorjahr 2011: 2,379 Mio. EUR) aufgewendet. Davon wurden 702 TEUR aktiviert. Die Sanierung der 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd werden schrittweise in Abhängigkeit der Vermarktungsmöglichkeiten und der Aufnahme zusätzlicher Kredite fortgeführt. In den Wirtschaftsjahren 2013 und 2014 steht die Umgestaltung des Wohngebäudes K.-Kollwitz-Straße 27-33 zum Betreuten Wohnen mit Errichtung eines Gemeinschaftshauses im Focus der Aktivitäten.

Die liquiden Mittel in Höhe von 3,777 Mio. EUR (Vorjahr 2011: 3,205 Mio. EUR) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr um 572 TEUR. Außerdem tilgten die Tochtergesellschaften Gesellschafterdarlehen (205 T€).

Die Zinsaufwendungen aller Unternehmen lagen mit insgesamt 1,869 Mio. (Vorjahr 2011: 1,948 Mio. EUR) niedriger als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 49 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter incl. Geschäftsführung im Unternehmensverbund (DLG: 39 und TDH: 10) beschäftigt (Vorjahr 2011: DLG: 38 und TDH: 10).
Der Personalaufwand lag insgesamt bei 1,761 Mio. EUR (Vorjahr 2011: 1,685 Mio. EUR).

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2013

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens. Auch im Geschäftsjahr 2013 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 der WVH soll in den Geschäftsjahren 2013 bis 2017 mindestens so hoch sein, dass eine Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Heidenau in Höhe von 250 TEUR möglich ist. Voraussetzung dafür ist, den Vermietungsstand und die Mieteinnahmen auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist im Zeitraum der Mittelfristplanung ebenfalls mit positiven Betriebsergebnissen zu rechnen.

Langfristiges Unternehmenskonzept der WVH-Gruppe

Wesentliches Ziel der Aufgabenstellung zur stetigen Überarbeitung der Unternehmensplanung der städtischen Beteiligungen ist 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 mindestens 250 TEUR betragen.

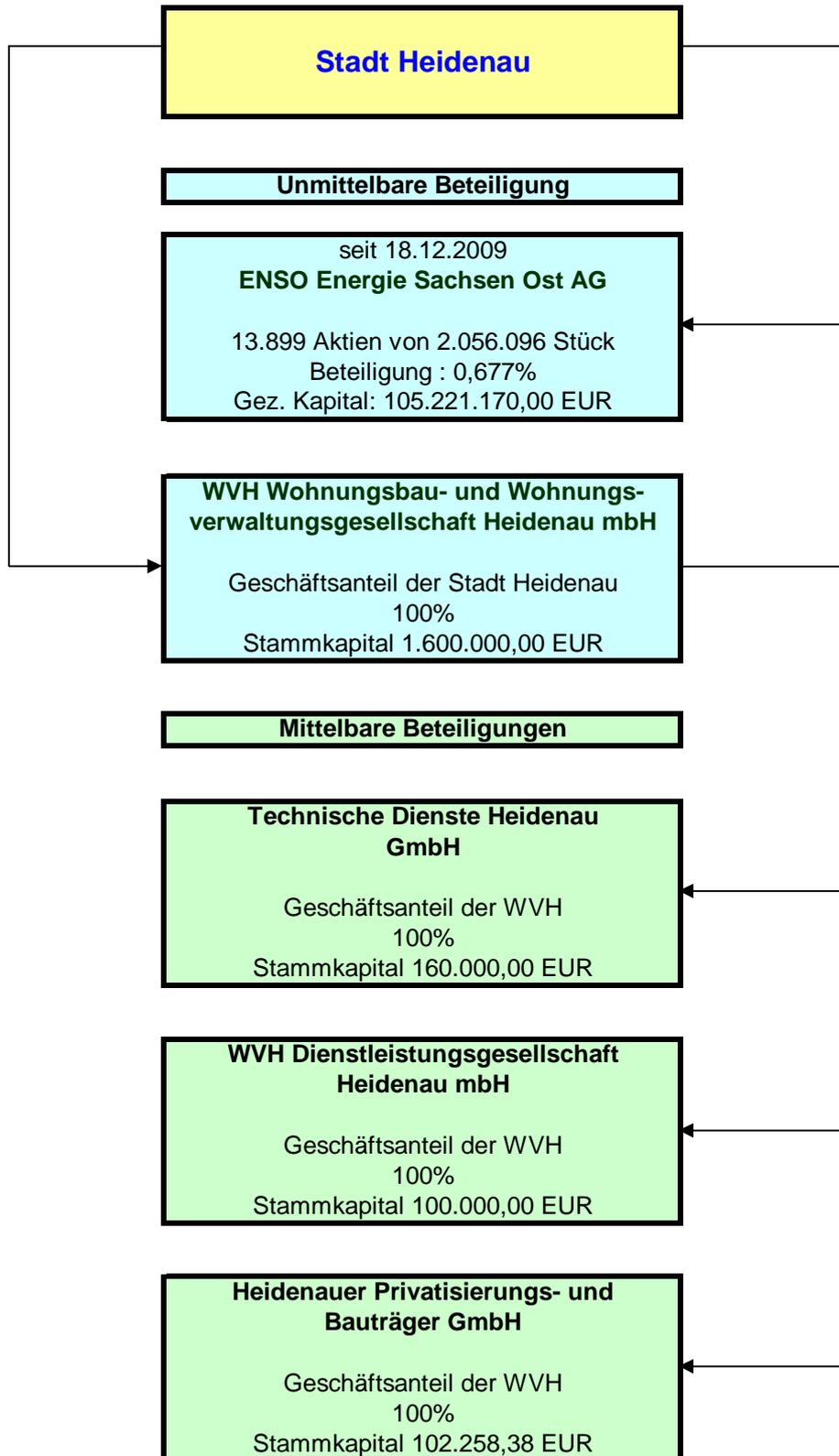
Die ursprüngliche vorhandene Begrenzung des Gewinnanspruches der Gesellschafterin wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom 27. Oktober 2011 zur Änderung des Gesellschaftsvertrages aufgehoben. Die Wirtschaftspläne der Unternehmen unterliegen seit dem Jahr 2012 ebenfalls der Bestätigung durch die Gesellschafterin.

Der Stadtrat wird sich auch weiter mit der mittel- und langfristigen Entwicklung des WVH-Unternehmensverbundes beschäftigen. Kern der Aufgabenstellung an die Geschäftsführung sind dabei die Gestaltung der WVH als städtische Beteiligungsholding und die weitere Organisation der Leistungsbeziehungen zwischen den Unternehmen.

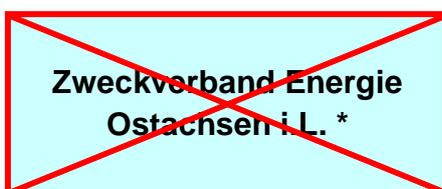
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick

2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2012



2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden
Stand: 31.12.2012



* in Liquidation seit 18.12. 2009; Diese wurde zum 31.12.2011 beendet.

** Beschluss Stadtrat zum Beitritt am 15.12.2011; die Satzungsänderung und der Beitritt wurden erst im Jahr 2013 rechtswirksam

Die Zuarbeiten der Zweckverbände sind dem Beteiligungsbericht der Stadt Heidenau als Anlage beigefügt.



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 (lfd. Nr. 1- 4) erfolgte nach der Eigenkapitalspiegelmethode auf Grundlage der aktuell vorliegenden Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2012. Beim SKSD erfolgte in 2011 die Umstellung auf doppelische Rechnungswesen nach Eigenbetriebsgesetz. Die Liquidation des ZVEO wurde in 2011 haushaltsseitig abgeschlossen.

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethode ergab sich im Jahr 2012 in der Bilanz der Stadt Heidenau für die Beteiligungen insgesamt ein Zuwachs in Höhe von EUR: 1.189.953,42
Dieser Zuwachs ist als Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen ergebniswirksam.

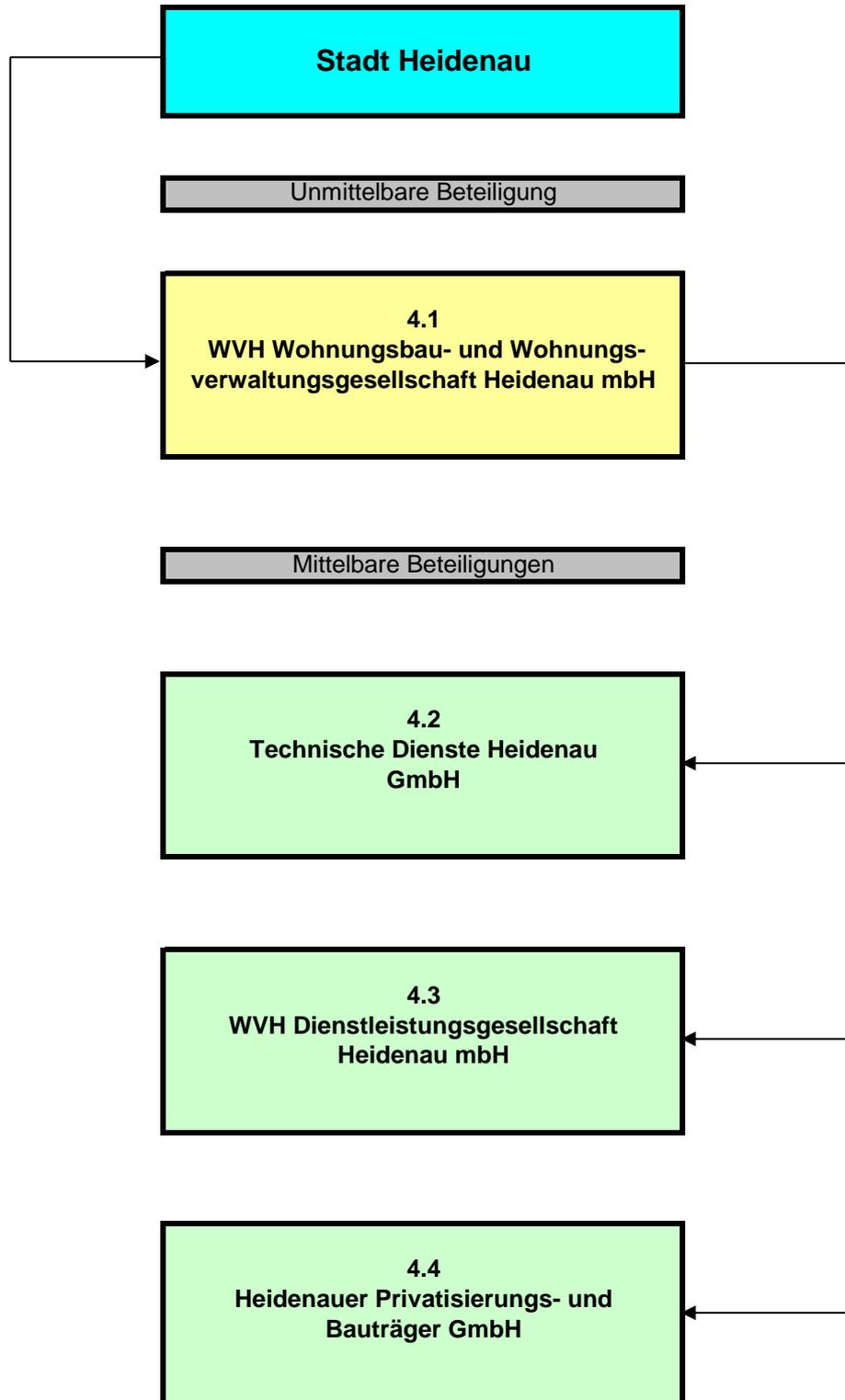
Nr.	Bezeichnung		Anteil	EUR	EUR
	<u>Verbundene Unternehmen (Eigengesellschaft)</u>				Saldo zum Vorjahr
1	WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	31.12.2009	100%	33.425.492,36	
		31.12.2010	100%	35.200.406,25	1.774.913,89
		31.12.2011	100%	35.975.730,58	775.324,33
		31.12.2012	100%	36.930.262,97	954.532,39
	<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
		31.12.2011	0,6770%	2.316.531,60	-8.059,58
		31.12.2012	0,6770%	2.294.865,56	-21.666,04
	<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
		31.12.2011	21,1213%	5.206.613,90	-139.186,69
		31.12.2012	21,1213%	5.463.911,22	257.297,32
4	Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	31.12.2009		1,00	
		31.12.2010		1,00	
		31.12.2011	0,9336%	1.750,23	1.749,23
		31.12.2012	0,9336%	1.539,98	-210,25
5	Zweckverband Energie Ostsachsen in Auflösung	31.12.2010	4,8177%	1,00	
		31.12.2011	0,00%	0,00	-1,00
	Wert der Beteiligungen in der Bilanz der Stadt Heidenau (Summe der Einzelwerte)				
		31.12.2009		40.984.460,38	
		31.12.2010		42.870.800,02	1.886.339,64
		31.12.2011		43.500.626,31	629.826,29
		31.12.2012		44.690.579,73	1.189.953,42

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		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010	2012	2011	2010	2012	2011	2010
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsge- sellschaft mbH	250,0	64,0	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	1.012,3	1.072,2	1.131,2	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	389,6	396,0	362,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband Energie Ostsachsen	0,0	11,9	97,8	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 31.12.2012

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 26. Oktober 2012
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	250.000,00
Leistungen der Stadt Heidenau an die WVH	
Verlustabdeckung	0,0
Sonstige Zuschüsse*	0,0
Übernommene Bürgschaften / sonstige Gewährleistungen	0,0
Sonstige Vergünstigungen	0,0

*z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.1.3 Organe

Geschäftsführerin: Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani

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

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

4.1.4 Sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2012: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl der Mitarbeiter: keine

4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote, Eigenkapitalreichweite mit/ohne Verlustausgleich)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.1.7) enthalten.

4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

(aus der Übersicht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss)

		2012	2011	2010	2009	2008
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.324	2.352	2.382	2.399	2.406
Gewerbeeinheiten	Anzahl	31	33	33	33	31
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/qm	4,89	4,68	4,71	4,68	4,65
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/qm	0,82	0,84	0,79	0,66	0,81
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	9.734	9.711	9.585	9.539	9.487
Verkaufstätigkeit	TEUR	382	100	340	338	265
Jahresergebnis	TEUR	1.142	839	124	308	157
Bilanzsumme¹	TEUR	76.933	77.290	77.753	79.402	80.253
Eigenkapitalquote	%	48,4	46,9	45,6	42,4	41,5

¹ ohne Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBiG bzw. der entsprechenden Sonderrücklage

4.1.7 Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH zum Jahresabschluss 2012

Geschäftsentwicklung 2012

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2012 – 2022.

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

		Leerstand		
Heidenau-Mügeln	734 WE	22,48 %	(165 WE)	zum 31.12.2012
davon zur laufenden Vermietung	642 WE	13,71 %	(88 WE)	zum 31.12.2012
davon Vorbereitung f. Betreutes Wohnen	92 WE	83,70 %	(77 WE)	zum 31.12.2012
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	4,74 %	(21 WE)	zum 31.12.2012
Waldstraße	162 WE	1,85 %	(3 WE)	zum 31.12.2012
sanierter Altbaubestand	877 WE	3,19 %	(28 WE)	zum 31.12.2012
Neubau (Betreutes Wohnen)	60 WE	0,00 %	(0 WE)	zum 31.12.2012
gesamt	<u>2.276 WE</u>	9,53 %	(217 WE)	zum 31.12.2012

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	15 WE	53,33 %	(8 WE)	zum 31.12.2012
	1 GE	0,00 %	(1 GE)	zum 31.12.2012

Zum Kernbestand gehören drei nur gering sanierte Altbauten, die in den Jahren 2009 und 2011 vom zum Verkauf vorgesehenen Bestand umgliedert wurden, um sozial schwachen Heidenauern Wohnungen zu geringen Mieten anbieten zu können.

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

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2012 (33 Wohnungen und 9 Gewerbe) sind entsprechend Unternehmenskonzept 28 Wohnungen und 8 Gewerbe zum Verkauf in den Jahren bis 2015 vorgesehen.

Zum Rückübertragungsantrag für das Grundstück Pirnaer Straße 27 wurde eine Vereinbarung zum Vermögensausgleich mit den Anspruchstellern getroffen. Das Grundstück soll im Eigentum der WVH verbleiben und entwickelt werden.

Ein hoher Leerstand von 96,97 % (Vorjahr 98,33 %) 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.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2012 (Vorjahr):

2.285	(2.313)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
31	(33)	eigene gewerbliche Einheiten

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Markt in Dresden stabilisiert sich auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt zunehmend. Davon wird in den nächsten Jahren auch das Dresdner Umland, zu dem auch Heidenau gehört, partizipieren.

Dieser Entwicklungstrend lässt sich gegenwärtig noch nicht quantifizieren, so dass das Unternehmen zunächst weiter von der langfristig prognostizierten Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung für Heidenau ausgeht.

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

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 Vermietungssituation dient.

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2012 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand (ohne Stilllegung Mügeln) mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,90 €/m² (Vorjahr 4,85 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,10 €/m² (Vorjahr 4,15 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,10 €/m² (Vorjahr 5,05 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,39 €/m² (Vorjahr 5,37 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,58 €/m² (Vorjahr 8,57 €/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2012 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,44 €/m² (Vorjahr 4,20 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei rund 272 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 262 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand (ohne Stilllegung Mügeln und Betreutes Wohnen).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.129 T€ aufgewendet. Davon wurden 702 T€ aktiviert. Die Sanierung der 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd werden schrittweise in Abhängigkeit der Vermarktungsmöglichkeiten und der Aufnahme zusätzlicher Kredite fortgeführt. In den Wirtschaftsjahren 2013 und 2014 steht die Umgestaltung des Wohngebäudes K.-Kollwitz-Straße 27-33 zum Betreuten Wohnen mit Errichtung eines Gemeinschaftshauses im Focus der Aktivitäten.

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 357 T€. Die Verringerung des Anlagevermögens (664 T€) ergibt sich hauptsächlich aus den planmäßigen (1.750 T€) und außerplanmäßigen (73 T€) Abschreibungen. Dem stehen Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen von 702 T€ und Zuschreibungen durch veränderte Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Höhe von 507 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (3.777 T€, Vj. 3.205 T€) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr um 572 T€.

Die Tilgung der an die Tochtergesellschaften ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2012 245 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 48,4 % (Vorjahr 46,9 %).

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 37.249 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (36.717 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 107 %.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (5.311 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (2.967 T€) vollständig ab.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.745 T€ enthält, die in 2013 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2013 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 (6.840 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.813 T€) leicht. Das resultiert aus Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierungen. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 62,9 % (Vorjahr 65,5 %).

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 (363 T€, im Vj. 377 T€). Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (25 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.176 T€. Dabei wirken als Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes außerplanmäßige Abschreibungen wegen der Stilllegung bzw. des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (45 T€) und der Nachholung von Normalabschreibungen (28 T€), die jedoch durch Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 507 T€ überkompensiert wurden. Zum Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit haben weiterhin Erträge aus Grundstücksverkäufen (382 T€ aus Verkäufen aus dem Umlaufvermögen; 22 T€ aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen) beigetragen. Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 1.142 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 2.756 T€ bei 1.833 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2008	2009	2010	2011	2012	Plan 2012
Investitionsdeckung	%	111	270	229	168	229	216
Vermögensstruktur	%	91	91	91	90	90	90
Fremdkapitalquote	%	58	58	54	53	52	53
Eigenkapitalquote	%	41	42	45	47	48	47
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	39.702	38.245	35.143	33.645	31.549	32.155
Kurzfristige Liquidität	%	247	243	287	269	285	271
Eigenkapitalrendite	%	0,5	0,9	0,4	2,3	3,1	0,8
Gesamtkapitalrendite	%	3,1	3,2	2,9	3,5	3,8	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 1.019 T€ abgerufen werden.

der Aufsichtsrat im April 2012 eine Fortschreibung des Konzeptes bis 2022 zur Kenntnis und empfahl der Gesellschafterin das Unternehmenskonzept zu beschließen. Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung. An einer weiteren Aktualisierung wird gegenwärtig gearbeitet.

Der Gesellschafter hat den Wirtschaftsplan 2013 mit Prognose bis 2016 beschlossen.

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

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gem. § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) im Kernbestand möglich. Die sich daraus ergebende Miete liegt gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,92 und 10,00 €/m² Wohnfläche.

Die Gesellschaft orientiert, unter Berücksichtigung der guten Situation auf dem Kapitalmarkt, darauf, mit der Neuaufnahme von Krediten größere Investitionen vorzunehmen. Schwerpunkt bildet dabei der Altersgerechte Umbau des WBS70-Wohnblocks Käthe-Kollwitz-Straße 27-33 mit der Umsetzung eines weiteren Konzeptes für Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen in einem neu zu errichtenden Gemeinschaftshaus.

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 2013 und 2014 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2013 und 2014 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Der Gesellschafter hat den Beschluss zur Ausgliederung der TDH aus der WVH-Gruppe und eine Übernahme der Gesellschaftsanteile durch die Stadt Heidenau mit Wirkung zum 1. Januar 2013 zurückgenommen. Damit bleibt der Firmenverbund in der bisherigen Form bestehen.

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

Insbesondere werden aus den regelmäßigen Leerstandsanalysen Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes abgeleitet, wie Intensivierung bzw. spezielle Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, Differenzierung der Vereinbarung der Miethöhe bei Neuvermietung, Instandsetzung von unsanierten Wohnungen vor Neuvermietung, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit in den Wohngebieten und Verschönerung der Wohngebiete sowie Einflussnahme auf die Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen der Mieter. Dazu unterstützt das Unternehmen insbesondere den Nachbarschaftsverein Heidenau e.V., der die Betreuung im Betreuten Wohnen, Dresdner Straße 27, übernommen hat.

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 Schuldnern und Titelverwaltung.

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

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

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

In 2013 erfolgt die Umstellung der Wohnungswirtschaftlichen Software Wodis auf eine grundlegend veränderte Version.

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

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Heidenau, 10. April 2013

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2012	%	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	Ist		Ist	Ist	Ist	Ist
A. Anlagevermögen	69.234,0	89,99	69.898,0	70.645,9	71.944,4	72.985,9
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,3		0,6	0,0	0,0	0,0
II. Sachanlagen	68.725,6		69.389,3	70.137,7	71.436,3	72.477,8
III. Finanzanlagen	508,1		508,1	508,1	508,1	508,1
B. Umlaufvermögen	7.644,4	9,94	7.343,6	7.076,3	7.420,4	7.219,5
I. Vorräte	708,8		888,3	954,2	1.195,6	1.521,6
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.158,9		3.250,6	3.450,0	3.953,8	3.945,0
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.776,7		3.204,7	2.672,2	2.271,0	1.752,9
C. Rechnungsabgrenzungsposten	54,3	0,07	48,3	30,7	36,8	47,2
D. Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	0,0	0,00	0,0	0,0	1.516,7	1.618,5
Summe Aktiva	76.932,6	100,00	77.289,9	77.752,9	80.918,4	81.871,2
Passiva						
A. Eigenkapital	36.930,3	48,00	35.975,7	35.200,4	34.942,2	34.633,8
I. Gezeichnetes Kapital	1.600,0		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	16.496,5
III. Gewinnrücklagen	16.443,8		16.381,0	16.381,0	16.246,7	16.246,7
IV. Bilanzgewinn	1.248,3		659,0	599,1	290,7	133,6
V. Jahresüberschuss	1.141,7		839,3	123,9	308,4	157,1
B. Sonderposten	318,6	0,41	326,0	333,4	310,7	317,2
C. Rückstellungen	489,8	0,64	585,0	504,6	2.320,2	2.401,7
D. Verbindlichkeiten	39.194,0	50,95	40.403,1	41.714,5	43.345,3	44.518,5
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.416,1		39.925,7	41.360,9	42.722,0	44.056,6
2. Erhaltene Anzahlungen	132,1		68,2	41,7	385,6	228,6
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	278,6		194,6	126,8	54,2	145,5
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	108,7		115,8	103,2	106,1	82,5
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	258,5		96,2	81,8	72,1	0,0
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0		0,0	0,0	3,0	0,0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,0		2,7	0,0	2,4	5,2
Summe Passiva	76.932,6	100,00	77.289,9	77.752,9	80.918,4	81.871,2

4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	10.813,3	9.931,0	10.263,7	9.872,0	9.789,3	9.742,1
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.734,4	9.819,0	9.710,7	9.584,6	9.538,9	9.486,7
2. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	382,1	205,0	100,0	340,0	338,2	265,0
3. Bestandsveränderung	-54,1	-144,0	68,8	-247,6	-277,5	-254,5
4. Sonstige betriebliche Erträge	750,9	51,0	384,2	194,9	189,7	244,9
Betriebliche Aufwendungen	8.053,6	8.028,0	7.832,6	7.919,8	7.409,1	7.615,1
1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.524,5	5.481,0	5.370,1	5.131,1	4.895,5	5.208,4
2. Personalaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1.832,6	1.736,0	1.770,0	2.137,3	1.858,6	1.706,0
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	696,5	811,0	692,5	651,5	655,0	700,7
Betriebsergebnis	2.759,7	1.903,0	2.431,0	1.952,1	2.380,1	2.127,0
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	24,7	63,0	145,5	88,6	7,3	121,9
Zinserträge	210,2	167,0	210,4	209,6	218,4	260,3
Zinsaufwendungen	1.819,0	1.833,0	1.898,4	2.088,1	2.193,9	2.299,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.175,6	300,0	888,5	162,2	411,9	209,8
Steuern	33,9	32,0	49,2	38,4	103,5	52,8
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>1.141,7</u>	<u>268,0</u>	<u>839,3</u>	<u>123,9</u>	<u>308,4</u>	<u>157,1</u>
Bilanzgewinnvortrag	1.498,3	1.498,3	723,0	599,1	290,7	133,6
Ausschüttung aus Ergebnis Vorjahr	250,0	250,0	64,0			
resultierender Bilanzgewinn (Saldo)	2.390,0	1.516,3	1.498,3	723,0	599,1	290,7

Fortschr. AR 17.4.

4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2011

Stammkapital:	160.000,00 EUR
Beteiligung der WVH:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	21.12.1995
Eintragung HRB-Nr.:	12670
am:	06.02.1996
	letzte Eintragung vom 09.11.2011
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	1.012,3
Sonstige Vergünstigungen	0,0

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.2.3 Organe

Geschäftsführer:	Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Hansel
Aufsichtsrat:	keiner
Gesellschafterversammlung:	Die Gesellschafterin der TDH ist die WVH.

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

4.2.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2012: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 9

4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote, Eigenkapitalreichweite mit/ohne Verlustausgleich)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.2.7) enthalten.

4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht

		2012	2011	2010
Wärmeabgabe	MWh	27.468,2	24.865,2	29.793,3
Anschlussleistung	kW	22.584,0	22.109,0	22.113,0
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	3.291,6	2.870,99	2.893,1
Contracting	TEUR	68,5	69,2	62,8
Lieferungen und Leistungen	TEUR	86,5	115,3	102,3
Jahresergebnis	TEUR	219,9	176	253,9
Bilanzsumme	TEUR	4.521	4.377	4.330

4.2.7. Lagebericht der Technischen Dienste Heidenau GmbH zum Jahresabschluss 2012

1. Überblick

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) erzeugt, verteilt und übergibt Fernwärme an kommunale, genossenschaftliche, private und gewerbliche Abnehmer. Service rund um die Uhr, rationeller Energieeinsatz und Optimierung der Abnahme beim Kunden gehören dabei zum Leitbild des Unternehmens. 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.

2. Geschäftsentwicklung 2012

Die kühlere Wetterlage gegenüber den Vorjahren und leichter Zugewinn bei den Anschlusswerten trugen dazu bei, dass der Wärmeabsatz höher als in den Vorjahren zu verzeichnen ist. Im Ergebnis dessen konnte der Umsatz bei 3.447 TEUR (Vorjahr 3.056 TEUR) leicht erhöht werden. Der Jahresüberschuss 2012 liegt mit 220 TEUR über dem des Vorjahres (176 TEUR). Das Betriebsergebnis verbesserte sich in diesem Geschäftsjahr auf 397 TEUR (Vorjahr auf 365 TEUR).

Der Finanzmittelbestand der TDH sank im Berichtsjahr aufgrund von Investitionen (373 TEUR) und der Tilgung von Darlehen (208 TEUR) um 233 TEUR auf 1.059 TEUR.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2009	2010	2011	2012	Plan 2012
Investitionsdeckung	%	222	1.600	43	83	59
Vermögensstruktur	%	65	57	65	64	67
Fremdkapitalquote	%	95,6	91,2	87,0	83,4	78
Eigenkapitalquote	%	4,2	8,7	13,0	16,6	7,0
Effektivverschuldung	TEUR	2.592	2.075	2.270	2.152	2.335
kurzfristige Liquidität	%	290	319	238	195	156
Eigenkapitalrendite	%	57	68	31	29	33
Gesamtkapitalrendite	%	7,28	10,46	8,33	8,86	6
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	303	306	278	313	239
Arbeitsproduktivität	%	8,5	8,6	8,3	8,5	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 2012 eingehalten.

Am 31.12.2012 hat die TDH GmbH einen stichtagsbezogenen Stand von 9 Arbeitnehmern, einem Auszubildenden und einem Geschäftsführer.

3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Ein Risiko im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) bleibt, wie in den Vorjahren, die Entwicklung am Wohnungsmarkt, wie Umbau, Rückbau und freie Wohnungen. Diese Faktoren hatten jedoch auch im Jahr 2012 keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit.

Der angestrebte Wettbewerb am Strom- und Gasmarkt war auch im Geschäftsjahr 2012 zu erkennen. Er bietet Chancen aber auch Risiken für die Fernwärme. Wesentlich ist der Wandel in der Einkaufsstruktur. Feste Verträge mit vorgegebenen Partnern werden auch weiterhin 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 2012 wieder eine Förderung (6,8 TEUR) für den Ausbau des Fernwärmenetzes Mügeln erfolgreich beantragt werden. Das Objekt Einsteinstraße 2 wird ab jetzt mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung und erneuerbaren Energien versorgt. Für die Wohngebiete Heidenau-Süd und Waldstraße werden Möglichkeiten zur Optimierung und Verbesserung der Primärenergiekennzahl untersucht. Die Zertifizierung für das Wohngebiet Mügeln (Versorgung aus Holzheizkraftwerk) mit der Kennzahl 0,01 (üblich Heizwerke 1,3) ist dazu Ansporn. TDH GmbH setzt als Leiter des Energieteams die Arbeit für die Erfüllung der festgelegten Maßnahmen innerhalb des European Energy Award (eea) weiter mit dem Ziel des re-audit im Jahr 2013 fort.

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 der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2016 ist für die Jahre 2013 und 2014 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 106 bzw. 75 TEUR zu rechnen.

4. Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Zu Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten läuft eine Zinsvereinbarung November 2013 aus. Für einen weiteren Kredit mit Ende der Zinsbindung September 2014 wurde eine Anschlussvereinbarung für weitere zehn Jahre mit einem günstigeren Zinssatz geschlossen. Risiken aus Zinsänderungen werden damit minimiert. 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, 15. März 2013

Hansel
Geschäftsführer

4.2.8 Bilanz der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2012	%	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	Ist		Ist	Ist	Ist	Ist
A. Anlagevermögen	<u>2.902,7</u>	64,21	<u>2.839,5</u>	<u>2.455,0</u>	<u>2.777,7</u>	<u>3.002,7</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3,0		3,7	1,0	1,7	2,0
II. Sachanlagen	2.899,6		2.835,8	2.454,0	2.776,0	3.000,7
B. Umlaufvermögen	<u>1.607,2</u>	35,55	<u>1.527,3</u>	<u>1.865,9</u>	<u>1.469,0</u>	<u>1.575,1</u>
I. Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen	0,0		0,0	1,3	1,3	5,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	548,0		235,2	306,3	314,8	242,5
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.059,2		1.292,2	1.558,2	1.152,8	1.327,6
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>10,7</u>	0,24	<u>10,1</u>	<u>9,3</u>	<u>11,5</u>	<u>11,7</u>
D. Nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag			<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>222,8</u>	<u>323,8</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>4.520,6</u>	<u>100,00</u>	<u>4.377,0</u>	<u>4.330,2</u>	<u>4.481,0</u>	<u>4.913,3</u>
Passiva						
A. Eigenkapital	<u>427,4</u>	9,45	<u>207,5</u>	<u>31,1</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
I. Gezeichnetes Kapital	160,0		160,0	160,0	160,0	160,0
II. Gewinn-/Verlustvortrag	47,5		-128,9	-382,8	-483,8	-652,8
III. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	219,9		176,4	253,9	101,0	169,0
IV. Nicht durch Eigenkap. Gedeckter Fehlbetrag			0,0	0,0	222,8	323,8
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	<u>496,8</u>	10,99	<u>555,8</u>	<u>529,5</u>	<u>615,6</u>	<u>693,0</u>
C. Rückstellungen	<u>74,1</u>	1,64	<u>84,2</u>	<u>94,2</u>	<u>37,5</u>	<u>71,3</u>
D. Verbindlichkeiten	<u>3.522,3</u>	77,92	<u>3.528,9</u>	<u>3.671,0</u>	<u>3.819,5</u>	<u>4.146,7</u>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.016,9		1.074,9	1.134,1	1.192,6	1.286,9
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	547,0		308,1	318,8	305,9	384,0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	1.952,9		2.101,8	2.211,8	2.316,2	2.410,5
davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.951,8		2.101,0	2.211,8	2.316,2	2.410,1
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5,5		44,1	6,2	4,9	65,3
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,0</u>	0,00	<u>0,6</u>	<u>4,4</u>	<u>8,3</u>	<u>2,2</u>
<u>Summe Passiva</u>	<u>4.520,6</u>	<u>100,00</u>	<u>4.377,0</u>	<u>4.330,2</u>	<u>4.481,0</u>	<u>4.913,3</u>

4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung der Technischen Dienste Heidenau GmbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	3.725,1	3.306,7	3.397,8	3.303,9	3.358,6	3.306,1
Umsatzerlöse	3.446,5	3101,3	3.055,5	3.058,2	3.028,1	3.051,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	2,3	2,0	6,2	0,3	7,6	2,4
sonstige betriebliche Erträge	276,2	203,4	336,1	245,4	322,9	251,7
Betriebliche Aufwendungen	3.251,9	2.985,9	2.998,5	2.899,4	3.122,0	3.016,7
Materialaufwand	2.288,1	1961,2	1.972,4	1.959,2	2.119,3	2.110,9
Personalaufwand	407,3	402,4	370,3	356,2	355,3	356,2
sonstige betriebliche Aufwendungen	246,5	232,2	350,9	240,2	251,6	206,6
Abschreibungen	310,0	390,1	304,9	343,8	395,8	343,1
Betriebsergebnis	473,2	320,8	399,3	404,6	236,5	289,3
Zinsen und ähnliche Erträge	11,1	10,0	16,1	14,9	16,7	52,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	180,8	176,3	188,2	198,9	208,9	220,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	303,5	154,5	227,2	220,5	44,3	120,6
Steuern vom Ertrag	86,9	49,4	78,8	45,4	19,7	0,0
Sonstige Steuern	-3,3	2,6	-28,1	-78,8	-76,4	-48,4
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>219,9</u>	<u>102,5</u>	<u>176,4</u>	<u>253,9</u>	<u>101,0</u>	<u>169,0</u>

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2011

Stammkapital:	100.000,00 EUR
Beteiligung der WVH:	100 %
Gründung der Gesellschaft:	16.09.1997
Eintragung HRB-Nr.:	15153
am:	18.11.1997
	letzte Eintragung 18.10.2011
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, Nichteinzahlung von Forderungen

4.3.3 Organe

Geschäftsführerin: Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani

Aufsichtsrat: keinen

Gesellschafterversammlung: Die Gesellschafterin der HPB ist die WVH.
Die WVH wird durch die Geschäftsführerin, Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani, vertreten.

4.3.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2011: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 38

4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote, Eigenkapitalreichweite mit/ohne Verlustausgleich)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.3.6) enthalten.

4.3.6. Lagebericht der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH für das Geschäftsjahr 2012

1. Geschäftsentwicklung 2012

Die Geschäfte der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) wurden im Jahr 2012 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 und das Jahresergebnis vor Gewinnabführung haben sich zum Geschäftsjahr 2011 entsprechend der Planung verringert. Das Jahresergebnis in Höhe von 37,5 TEUR (2011: 145,5 TEUR) hat sich vor allem durch geringere Verwaltungsleistungen an die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH reduziert. Erlöse an Dritte für Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen konnten im Geschäftsjahr gesteigert werden.

Die Vermögenslage hat sich nur unbedeutend verändert. Sie ist vor allem durch einen geringeren Kassenbestand, sowie geringere Verbindlichkeiten gegen den Gesellschafter gekennzeichnet.

Aus laufender Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow von 52,7 TEURO (Vorjahr 196,1 TEURO) erreicht. Die Abnahme der liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um 141,7 TEUR auf 133,2 TEURO resultiert im Wesentlichen aus geringeren Leistungen gegenüber der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012
		IST	IST	IST	IST	IST	IST	Plan
Investitionsdeckung	%	161	96	98	61	101	116	145
Vermögensstruktur	%	19	17	19	24	22	27	35
Fremdkapitalquote	%	50	57	51	55	58	45	35
Eigenkapitalquote	%	50	43	49	45	42	55	65
Effektivverschuldung	T€	-124,7	-124,1	-123,2	-94,9	-95,4	-165,0	118,5
Kurzfristige Liquidität	%	163	146	337	176	181	171	526
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	66	61	4	44	73	19	7
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	33	26	2	20	31	13	4
Pro-Kopf-Umsatz	T€	44	46	45	42	50	46	47
Arbeitsproduktivität		1,4	1,4	1,3	1,3	1,4	1,3	1,3

2. 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. 87 % des Umsatzvolumens der Gesellschaft. Da im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge zwischen beiden Gesellschaften die Geschäftsführung der WVH, die Verwaltung des Wohnungsbestandes, die Aktivitäten zur Mieterbindung, als auch die Betreuung der Mieter durch die DLG erbracht werden, besteht eine enge wirtschaftliche Verflechtung.

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

Entsprechend sind die Risiken, neben der 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.

Die Möglichkeiten von Umsatz- und Ergebniserhöhungen bestehen vor allem in der Ausweitung der Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen an die WVH. Darüber hinaus kann die Weiterentwicklung des Hausmeisterbereichs zu einem am Markt agierenden Dienstleister zusätzliche Umsatz- und Ertragspotentiale erschließen.

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

3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

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

Der Wirtschaftsplan 2013 enthält ein positives Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 149,8 TEURO.

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, 4. März 2013

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

Aktiva	31.12.2012	%	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	Ist		Ist	Ist	Ist	Ist
A. <u>Anlagevermögen</u>	<u>96,8</u>	26,54	<u>104,6</u>	<u>105,1</u>	<u>77,6</u>	<u>77,0</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	40,3		32,6	19,9	7,5	15,0
II. Sachanlagen	56,5		72,0	85,2	70,1	62,0
B. <u>Umlaufvermögen</u>	<u>243,0</u>	66,64	<u>347,3</u>	<u>282,0</u>	<u>316,7</u>	<u>372,9</u>
I. Vorräte	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	109,9		72,4	64,4	83,5	13,7
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	133,2		274,9	217,7	233,1	359,1
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>24,9</u>	6,82	<u>20,2</u>	<u>53,9</u>	<u>17,7</u>	<u>16,3</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>364,7</u>	100,00	<u>472,1</u>	<u>441,0</u>	<u>412,0</u>	<u>466,1</u>
Passiva						
	Ist		Ist	Ist	Ist	Ist
A. <u>Eigenkapital</u>	<u>200,0</u>	54,84	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>
I. Gezeichnetes Kapital	100,0		100,0	100,0	100,0	100,0
II. Kapitalrücklagen	100,0		100,0	100,0	100,0	100,0
B. <u>Rückstellungen</u>	<u>99,4</u>	27,25	<u>97,2</u>	<u>130,7</u>	<u>167,1</u>	<u>75,4</u>
C. <u>Verbindlichkeiten</u>	<u>65,3</u>	17,90	<u>174,6</u>	<u>109,7</u>	<u>44,1</u>	<u>189,6</u>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	34,1		11,4	12,5	17,3	7,5
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30,5		160,5	96,6	15,1	110,3
davon Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	30,5		160,2	96,1	14,9	110,3
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,7		2,7	0,6	11,7	71,8
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>0,1</u>	0,02	<u>0,3</u>	<u>0,6</u>	<u>0,8</u>	<u>1,1</u>
<u>Summe Passiva</u>	<u>364,7</u>	100,00	<u>472,1</u>	<u>441,0</u>	<u>412,0</u>	<u>466,1</u>

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	2.096,4	2.135,2	2.139,8	2.105,4	2.039,5	1.999,6
Umsatzerlöse	1.810,7	1.841,4	1.861,4	1.761,7	1.747,6	1.742,7
sonstige betriebliche Erträge	285,7	293,8	278,4	343,7	291,9	256,9
Betriebliche Aufwendungen	2.074,2	2.072,4	1.989,1	2.016,4	2.034,8	1.887,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	51,8	65,2	62,3	59,9	54,1	57,5
Personalaufwand	1364,2	1.314,2	1.315,0	1.362,1	1.384,3	1.280,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	603,9	617,6	561,1	551,5	558,0	507,2
Abschreibungen	54,3	75,4	50,8	42,8	38,4	42,2
Betriebsergebnis	22,2	62,8	150,7	89,0	4,7	112,1
Zinsen und ähnliche Erträge	3,6	2,2	4,5	3,0	3,8	11,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	25,8	65,0	154,4	92,0	8,5	123,3
Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	2,1	0,0	0,0
sonstige Steuern	1,1	1,6	8,8	1,3	1,2	1,3
Abgeführter Gewinn auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages	24,7	63,4	145,5	88,6	7,3	121,9
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.4.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2011

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 11. Januar 2013
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 (bis 31.07.2012)
Herr Stephan Kretzschmar (ab 01.08.2012)

Aufsichtsrat: keiner

Gesellschafterversammlung: Die Gesellschafterin der HPB ist die WVH.
Die WVH wird durch die Geschäftsführerin, Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani, vertreten.

4.4.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2011: BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: keine

4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote, Eigenkapitalreichweite mit/ohne Verlustausgleich)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.4.6) enthalten.

4.4.6 Lagebericht der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH für das Geschäftsjahr 2012

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 Alleingeschafterin, wird sich die Gesellschaft weiter als Partner im Unternehmensverbund als auch als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln.

Geschäftsverlauf

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

Vermögens- und Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB im Jahr 2012 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 60,9 (Vj: T€ 68,6) aus.

Im Übrigen konnten gegenüber dem Vorjahr die wesentlichen Kennziffern weitgehend stabil gehalten werden. Der Cashflow des Unternehmens sank im Geschäftsjahr mit T€ 106,1 (Vj: T€ 113,9) leicht. Das Betriebsergebnis sank mit T€ 77,9 um T€ 7,1.

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:

		2008	2009	2010	2011	2012	2012
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN
Investitionsdeckung	%	1.014,4	6	keine Investition	17,2	keine Investition	keine Investition
Vermögensstruktur	%	94	95	93	92	92	91
Fremdkapitalquote	%	92	72	67	62	57	56
Eigenkapitalquote	%	8	28	33	38	43	42
Effektivverschuldung	T€	1.158	1.057	946	835	729	744
Kurzfristige Liquidität	%	83	86	108	128	127	103
Eigenkapitalrendite	%	-25	6	13	12	9	7
Gesamtkapitalrendite	%	-1	2	5	5	5	3

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. Auf Grund der Kündigung des Mietvertrages durch den Nachbarschaftsverein Heidenau e.V. im Grundstück v. Stephan-Straße 2 (Grundmiete EUR 7.200,00 p.a.) zum 31. Dezember 2012 erfolgen gegenwärtig Verhandlungen zur Anschlussvermietung, was gegebenenfalls zu geringeren Mieteinnahmen führen kann.

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 2013, einer langfristigen Planung bis 2021 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2013 und 2014 jeweils ca. T€ 42).

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

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

Heidenau, 21. Februar 2013

Stephan Kretzschmar
(Geschäftsführer)

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

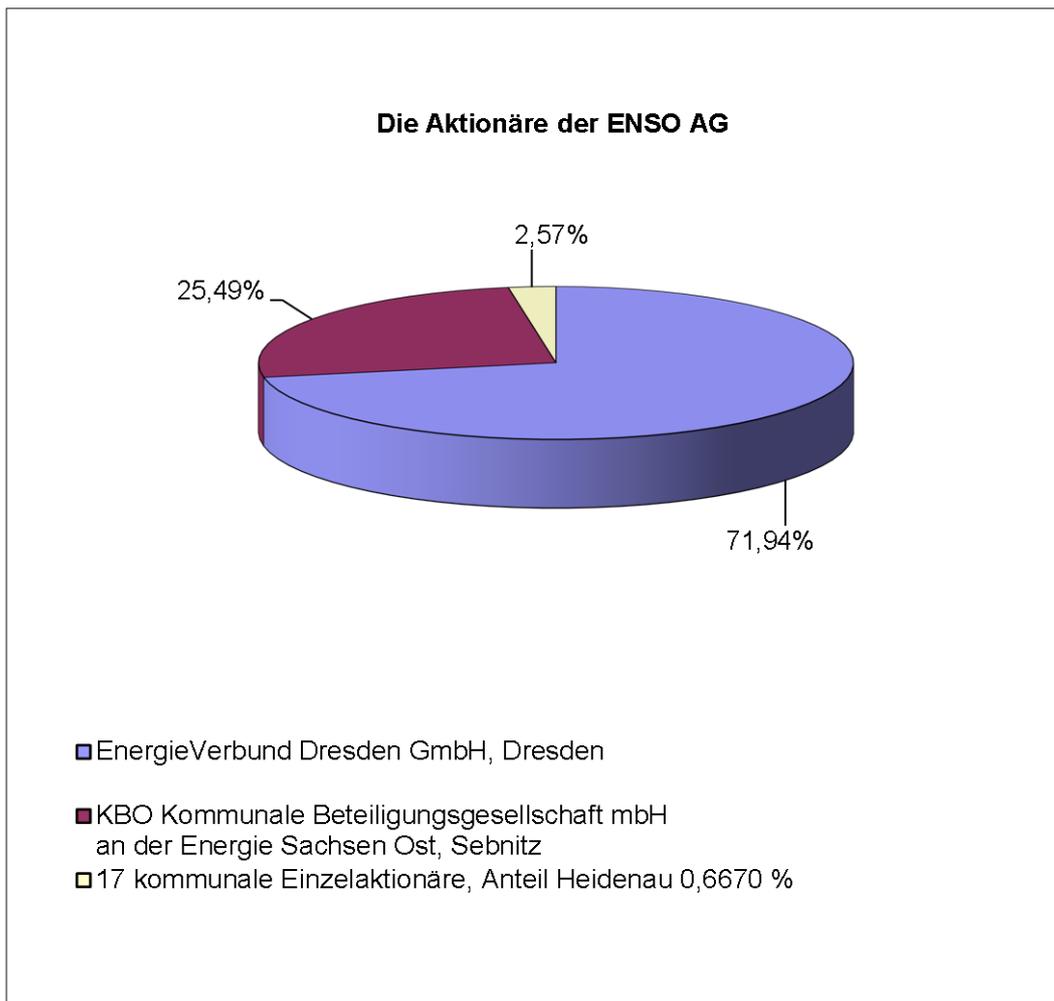
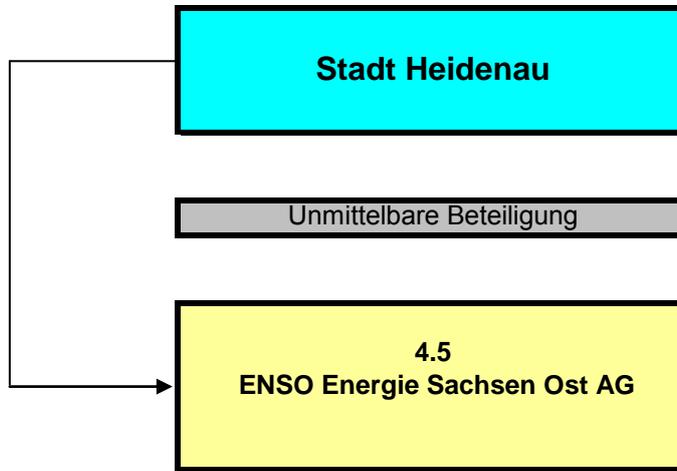
Aktiva	31.12.2012	%	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	Ist		Ist	Ist	Ist	Ist
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen	<u>1.373,8</u>	91,57	<u>1.419,1</u>	<u>1.461,7</u>	<u>1.507,0</u>	<u>1.259,40</u>
B. Umlaufvermögen	<u>126,5</u>	8,43	<u>124,6</u>	<u>105,5</u>	<u>83,1</u>	<u>81,5</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1,6		0,7	16,7	37,4	15,5
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	122,6		122,0	87,6	44,5	62,4
III. Unfertige Leistungen	2,4		2,0	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>	<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>	<u>0,0</u>
<u>Summe Aktiva</u>	<u>1.500,3</u>	100,00	<u>1.543,7</u>	<u>1.567,2</u>	<u>1.590,1</u>	<u>1.340,9</u>
Passiva						
A. Eigenkapital	<u>645,2</u>	43,01	<u>584,3</u>	<u>515,7</u>	<u>450,4</u>	<u>101,4</u>
I. Gezeichnetes Kapital	102,3		102,3	102,3	102,3	102,3
II. Kapitalrücklage	796,2		796,2	796,2	796,2	473,8
III. Verlustvortrag	-314,1		-382,8	-448,1	-474,7	-449,4
IV. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	60,9		68,6	65,3	26,6	-25,3
B. Rückstellungen	<u>9,1</u>	0,61	<u>20,4</u>	<u>16,8</u>	<u>11,6</u>	<u>10,6</u>
C. Verbindlichkeiten	<u>846,0</u>	56,39	<u>939,0</u>	<u>1.034,7</u>	<u>1.128,1</u>	<u>1.228,9</u>
1. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,1		0,1	0,1	0,1	0,1
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen	0,8		0,1	0,5	0,7	0,4
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	845,0		938,7	1.034,2	1.127,3	1.228,5
davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	841,4		936,8	1.031,6	1.126,2	1.226,0
<u>Summe Passiva</u>	<u>1.500,3</u>	100,00	<u>1.543,7</u>	<u>1.567,2</u>	<u>1.590,1</u>	<u>1.340,9</u>

4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung Heidenauer Privatierungs- und Bauträger GmbH

Beträge in TEUR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Ist	Plan	Ist	Ist	Ist	Ist
Betriebliche Erträge	195,0	183,9	189,3	186,4	193,8	197,5
Umsatzerlöse	189,3	183,1	185,8	184,7	191,8	177,9
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	3,3	0,6	1,8	0,0	-1,2	14,6
sonstige betriebliche Erträge	2,4	0,2	1,8	1,7	3,2	5,0
Betriebliche Aufwendungen	117,1	128,5	104,3	110,6	154,5	215,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	59,5	67	48,4	53,1	53,3	57,9
sonstige betriebliche Aufwendungen	12,4	16	10,7	12,3	11,3	15,6
Abschreibungen	45,3	45,5	45,3	45,3	89,9	142,0
Betriebsergebnis	77,9	55,4	85,1	75,8	39,3	-17,9
Zinsen und ähnliche Erträge	1,5	0,5	2,1	1,1	1,1	3,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8,5	8,5	9,4	10,5	9,8	10,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	70,9	47,4	77,7	66,4	30,5	-25,2
Steuern vom Ertrag	10,1	6,2	9,1	1,1	3,9	0,1
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u>	<u>60,9</u>	<u>41,2</u>	<u>68,6</u>	<u>65,3</u>	<u>26,6</u>	<u>-25,3</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 31.12.2012		zum 31.12.2011	
	Aktien		Aktien	
EVD	1.477.075	71,94%	1.477.075	71,94%
KBO mit Treugebern	523.307	25,49%	523.547	25,50%
kommunale Einzelaktionäre	52.714	2,57%	52.474	2,56%
	2.053.096	100,00%	2.053.096	100,00%

Vorstand

Dr. Reinhard Richter, Markleeberg Kaufmännischer Vorstand
Dipl.-Ing. (FH) Dirk Behrendt, Dresden Technischer Vorstand

Auf die Angabe der Vorstandsbezüge wird unter Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Frühere Mitglieder des Vorstandes erhielten TEUR 246. Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes von TEUR 4.919.

Aufsichtsrat

Vertreter der Anteilseigner

Hartmut Vorjohann **Vorsitzender**
Bürgermeister und Beigeordneter der Stadt Dresden, Dresden

Mike Ruckh **2. Stellvertreter des Vorsitzenden**
Oberbürgermeister Sebnitz, Sebnitz

Dr. Georg Böhme-Korn
Dipl.-Hydrologe Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden

Katrin Fischer
Geschäftsführerin KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost, Dresden

Dr. Thoralf Gebel
Geschäftsführer DTF Dresden Thin Film Technology GmbH, Langebrück

Reiner Zieschank
Geschäftsführer EnergieVerbund Dresden GmbH, Dresden

Burkhard Müller
Oberbürgermeister Großenhain, Großenhain

Christoph Hille
selbständiger Schriftsetzermeister, Dresden

Johannes Lichdi
Rechtsanwalt und Mitglied des Sächsischen Landtages, Dresden

Albrecht Pallas
Polizeikommissar, Dresden

Andrè Schollbach
Rechtsanwalt, Dresden

Patrick Schreiber
selbständiger Unternehmer und Mitglied des Sächsischen Landtages, Dresden

4.5.3 Lagebericht

der ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden, für das Geschäftsjahr 2012

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist von entscheidender Bedeutung für den Erfolg von Energieversorgungsunternehmen. Nachdem das Vorjahr von der Katastrophe im japanischen Kernkraftwerk Fukushima und der darauf folgenden energiepolitischen Zäsur geprägt worden war, standen im Jahr 2012 verschiedene Umsetzungsmaßnahmen auf der politischen Agenda.

Von zentraler Bedeutung für die ENSO Energie Sachsen Ost AG (ENSO) war in 2012 neben dem weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien die neue Rahmengesetzgebung der EU, die auf eine Steigerung der Energieeffizienz abzielt.

Am 11. September 2012 hat das Europäische Parlament den im Mai verhandelten Kompromiss zur Energieeffizienz-Richtlinie auch formal bestätigt. Die Richtlinie ist damit – vorbehaltlich der Zustimmung des Ministerrats – verabschiedet. Ziel der Richtlinie ist es, die Energieeffizienz in der EU bis zum Jahr 2020 um 20 % zu steigern. Unter anderem setzt die Richtlinie fest, dass die Mitgliedstaaten Einsparungen in Höhe von 1,5 % des Endenergieabsatzes pro Jahr nachweisen; dieser Wert gilt für die Jahre 2014 bis 2020. Aufgrund der heterogenen Ausgangsbedingungen können die Mitgliedstaaten die Instrumente zur Umsetzung dieses Einsparziels relativ frei wählen. Darüber hinaus sieht die Richtlinie eine Vielzahl weiterer Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz vor – sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite. Weil die Richtlinie große Gestaltungsspielräume lässt, wird die konkrete Umsetzung in den einzelnen Ländern stark vom jeweiligen nationalen Recht abhängen. Die ENSO wird die Chancen aus den geänderten Rahmenbedingungen nutzen, die sich insbesondere für das Geschäftsfeld Energiedienstleistungen eröffnen.

„Die deutsche Wirtschaft trotz 2012 der europäischen Wirtschaftskrise“ titelte das Statistische Bundesamt bei der Bekanntgabe der ersten Daten für das Bruttoinlandsprodukt 2012. Das Wachstum 2012 betrug preisbereinigt 0,7 %. Damit erreichte Deutschland 2012 ein moderates Wirtschaftswachstum, erwies sich aber im Vergleich zu den meisten anderen europäischen Ländern als sehr robust. Zwar lag das Wachstum in den beiden Vorjahren deutlich höher, die Jahre 2010 und 2011 waren aber auch von starken Aufholprozessen nach dem historischen Abschwung 2009 gekennzeichnet. Die robusten Ergebnisse können aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Wachstumsdynamik im 2. Halbjahr 2012 deutlich abgenommen hat.

Nach Angaben des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) vom 1. Februar 2013 ging nach vorläufigen Zahlen im Jahr 2012 der Stromverbrauch um 1,5 % zurück. Die Produktion im verarbeitenden Gewerbe war insgesamt zwar nur leicht rückläufig, die stromintensiven Prozesse hatten allerdings deutliche Produktionsrückgänge zu verzeichnen und waren somit der Hauptgrund für einen niedrigeren Stromverbrauch. So war die Eisen- und Stahlproduktion von Januar bis November durchgängig niedriger als im Vorjahr, die Herstellung chemischer Grundstoffe lag nur im November über Vorjahresniveau.

Für das Jahr 2012 war insgesamt ein leichter Anstieg des effektiven Erdgasverbrauchs um ein Prozent zu verzeichnen. Der gestiegene Erdgasverbrauch im Raumwärmemarkt aufgrund des Kälteeinbruchs im Februar und den im Vergleich zum Vorjahr deutlich kühleren Monaten April und September sowie der Schalttag wirkten dem deutlich gesunkenen Brennstoffeinsatz in den Kraftwerken der Stromversorger entgegen. Um Temperatureinfluss und Schalttag bereinigt, lag der Erdgasverbrauch 2012 4 % unter seinem Vorjahreswert. Der Einsatz von Erdgas in den Kraftwerken zur Strom- und Wärmeerzeugung ging von Januar bis Oktober im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 13,9 % zurück.

Die Produktion in der deutschen Industrie lag zwar im 1. Halbjahr 2012 noch mit 0,4 % im Plus, die sich abschwächende Konjunktur sorgte dann aber im Zeitraum bis einschließlich November für ein Minus von 0,6 %. Die Herstellung chemischer Grundstoffe lag bis November bei -4,1 %, die Roheisen- und Stahlerzeugung sogar bei -11,1 %. Die Herstellung von Papier, Karton und Pappe hatte nur ein leichtes Minus von 1,4 % zu verzeichnen. Auch die Entwicklung der Auftragseingänge ist relativ schwach, so dass für den Beginn des laufenden Jahres zunächst keine deutlichen Produktionszuwächse zu erwarten sind.

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen hat in seiner Medieninformation vom 7. März 2013 über die konjunkturelle Situation des Jahres 2012 berichtet. Demnach hat die Industrie mit einem Gesamtumsatz von 52,6 Milliarden EUR das Ergebnis von 2011 leicht verfehlt. Nachdem in den beiden Vorjahren zweistellige Zuwachsraten verzeichnet wurden, verringerte sich der Umsatz im Vergleich 2012/2011 um 1,7 %. Im Auslandsgeschäft wurde dabei ein stärkerer Rückgang notiert als auf dem Binnenmarkt. Maßgebend war die deutliche Abnahme der Exporte in den Euroraum (-10,4 %). Die Arbeitslosenquote im Freistaat ist im Jahresdurchschnitt das erste Mal seit zwei Jahrzehnten wieder unter 10 % gesunken. Dies hat den privaten Konsum weiter gestärkt.

Der Wettbewerb auf den Strom- und Gasmärkten ist noch intensiver geworden: Nach dem BDEW-Kundenfokus Januar 2013 beträgt die kumulierte Wechselquote seit Be-

ginn der Liberalisierung im Bundesdurchschnitt bei Strom-Privatkunden 30 % und bei Gas-Privatkunden 18 %.

Die Energiepreise entwickelten sich in 2012 uneinheitlich: Während im Großhandel die Strom-, Kohle- und Emissionspreise im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen, sind die Öl- und Gaspreise im gleichen Zeitraum angestiegen.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Das zweite Jahr im EnergieVerbund Dresden

Seit 2011 ist die ENSO ein rein kommunal geführtes Unternehmen. Mit der EnergieVerbund Dresden GmbH (EVD) - der Energieholding der Landeshauptstadt Dresden (71,9 % des Aktienkapitals) - und der KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost (25,5 % des Aktienkapitals) sind zwei starke regionale Partner an der ENSO beteiligt. Die regional verwurzelten Anteilseigneranliegen und die regional verankerte Unternehmensausrichtung stimmen bestens überein.

Die Anteilseignerstruktur ermöglicht es, den Kooperationsgedanken der ostsächsischen Energieversorger weiter auszugestalten. Aufbauend auf der seit Langem bestehenden Zusammenarbeit von ENSO und DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH (DREWAG) - insbesondere in den technischen Bereichen - kommt der Kooperation unter dem Dach der EVD eine wachsende strategische Bedeutung zu.

Die unter der EVD zusammengeschlossenen Unternehmen haben im November 2012 eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen, um das gesamte Know-How der Unternehmensgruppe optimal ausnutzen zu können.

Die dadurch erfolgte Weichenstellung für eine intensive Kooperation zwischen der ENSO und der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH wird den Anforderungen in einem liberalisierten Energiemarkt gerecht und schafft eine solide Ausgangsposition zur langfristigen Stärkung der wirtschaftlichen Ertragskraft beider Unternehmen. Die von den Anteilseignern erwarteten Kostensenkungen durch das Heben von Synergien in vergleichbaren Geschäftsprozessen beider Gesellschaften sowie das Vermeiden von Zusatzkosten sichert ein zukünftig erfolgreiches Agieren in Ostsachsen.

Zusammenarbeit mit Kommunen

Für die ENSO sind die Partnerschaften und Kontakte mit den Städten und Gemeinden in Ostsachsen von besonderer Wichtigkeit. Die ENSO ist als regionales Energieversorgungsunternehmen der natürliche Partner für Städte und Gemeinden in der Region. Die Partnerschaft basiert auf der langjährigen guten Zusammenarbeit mit der ENSO

als Konzessionsnehmer und auf dem zuverlässigen Betrieb der ENSO-Strom- und Gasnetze. So konnte die ENSO in den vergangenen Jahren fast vollständig den Neuabschluss von Stromkonzessionsverträgen des vorherigen Vertragsbestandes erreichen. Bei den aktuell auslaufenden Konzessionsverträgen für das Erdgas-Netz ist eine ähnlich erfolgreiche Tendenz zu verzeichnen. Durch die Neuabschlüsse wurde ein tragfähiges Konzept für eine zukünftige gemeinsame Arbeit geschaffen, welches beiden Vertragspartnern auf weite Sicht Planungs- und Investitionssicherheit bringt. Die ENSO ist darüber hinaus bewährter Partner der Städte und Gemeinden bei energie-wirtschaftlichen Lösungen, von der reinen Belieferung mit Strom und Erdgas bis zur gemeinsamen Realisierung von Nahwärmelösungen.

Netzbetrieb

Gemäß Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) ist ENSO als vertikal integriertes EVU zur rechtlichen Entflechtung des Netzbetriebes von den übrigen Geschäftsbereichen verpflichtet. Vertikal integriert bedeutet, dass im Unternehmen bzw. der Unternehmensgruppe neben regulierten Netzfunktionen mindestens auch eine Wettbewerbsfunktion wie z. B. Vertrieb oder Erzeugung von Elektrizität bzw. Erdgas wahrgenommen wird. Ziel der Entflechtungsvorschriften ist, Transparenz zu gewährleisten sowie den Netzbetrieb und dabei insbesondere den Netzzugang diskriminierungsfrei auszugestalten und abzuwickeln. Deshalb nimmt seit dem Jahr 2007 die ENSO NETZ GmbH (ENSO NETZ) als 100 %-Tochtergesellschaft die Aufgaben beim Betrieb der ENSO-Energieverteilungsnetze wahr. Die zum Netzbetrieb notwendigen operativen Geschäftsprozesse wurden durch ein umfassendes Vertragspaket von Pacht- und Dienstleistungsverträgen mit der ENSO sichergestellt.

Zum 1. Januar 2012 wurde die ENSO NETZ von einer „schlanken“ zu einer „großen“ Netzgesellschaft umgestaltet. Im Einzelnen bedeutet dies einerseits die Überführung der Bereiche Technik und Betrieb der ENSO auf die ENSO NETZ und andererseits eine Neufassung der mit der ENSO abgeschlossenen Dienstleistungsverträge.

Die ENSO NETZ bleibt eine 100 %-Tochter der ENSO. Das Eigentum an den Netzen und die Konzessionen verbleiben bei der Muttergesellschaft.

Investitionen und Instandhaltung

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr war die ENSO erneut ein wichtiger Auftraggeber für die regionale Wirtschaft. Die vorrangig an Auftragnehmer in der Region vergebenen Investitions- und Instandhaltungsaufgaben der ENSO leisten seit Jahren einen wichtigen Beitrag zur Förderung des Wirtschaftsstandortes Ostsachsen. In Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände - der wesentliche Teil nach Vorgaben der ENSO NETZ - sind 49 Mio. EUR investiert worden.

Der Schwerpunkt der Investitionen lag - wie in der Vergangenheit - in erster Linie in der Erneuerung und Ertüchtigung der Stromverteilungsanlagen und der Informationstechnik sowie im Ausbau der Erdgasbezugs- und Verteilungsanlagen. Hier sind in 2012 insgesamt 41 Mio. EUR aufgewendet worden.

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

Die Aufwendungen für die Instandhaltung von Strom- und Erdgasverteilungsanlagen betragen 10 Mio. EUR. Für die Instandhaltung von Anlagen der Strom- und Wärmeerzeugung wurden insgesamt 1 Mio. EUR aufgewendet.

Datenverarbeitung

Auf dem Gebiet der Datenverarbeitung agiert die ENSO als Dienstleister für Verteilnetzbetreiber, Vertriebseinheiten und andere Bereiche. Die im Jahr 2012 umzusetzenden regulatorischen Vorgaben - exemplarisch sei hier die Neugestaltung des Geschäftsprozesses Lieferantenwechsel in GPKE und GeLi Gas zum 1. April 2012 genannt - konnten realisiert werden.

Umweltschutz

Der Schutz der natürlichen Umwelt und nachhaltiges Handeln sind fester Bestandteil des unternehmerischen Handelns in der ENSO. Es ist ein Umweltmanagementsystem installiert, welches nach der anspruchsvollen internationalen Norm DIN EN ISO 14001 bewertet wurde. Mit diesem Instrumentarium wird sichergestellt, dass die Emissionen und Immissionen überwacht, Abfälle und Altlasten vorschriftsmäßig entsorgt sowie die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden.

Energievertrieb

Die ENSO ist weiterhin mit ihren Produkten und ihrer Servicequalität der Marktführer in Ostsachsen. Sie bietet ihren Kunden attraktive und dem Bedarf entsprechende Produkte an. Damit wird eine starke Kundenbindung erreicht. Wettbewerbsbedingten Kundenverlusten kann die ENSO die Gewinnung neuer Kunden und die Rückgewinnung ehemaliger ENSO-Kunden entgegenstellen. Die Wettbewerbsaktivitäten im Bereich der Großkunden sind besonders intensiv. Sowohl im Strom- als auch Gassegment nutzen die Kunden zunehmend Ausschreibungsportale und Dienste von Energieberatern. Deshalb hat die ENSO verstärkt den Fokus auf die Pflege der Bestandskunden sowie auf Verhandlungen über Vertragsverlängerungen gerichtet und auch überregional akquiriert.

Stromabsatz und -beschaffung

Der Stromabsatz 2012 ist mit 6.991 GWh gegenüber dem Vorjahr um 22 % höher. Ursächlich dafür waren in erster Linie die höheren Lieferungen im Rahmen der Portfoliooptimierung.

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

An Großkunden wurden 2.036 GWh (im Vorjahr: 2.497 GWh) abgesetzt. An Weiterverteiler wurden 618 GWh (im Vorjahr: 616 GWh) geliefert. Die Lieferungen an andere Stromhändler im Rahmen der Portfoliooptimierung erhöhte sich um 1.780 GWh auf 3.135 GWh. Der Absatz an Kleinkunden lag im Geschäftsjahr 2012 mit 1.202 GWh unter dem Vorjahresniveau.

Die ENSO verfügt über keine nennenswerte Eigenerzeugung von Strom und hat deshalb für 2012 wieder den größten Teil des Strombedarfs am Großhandelsmarkt eingekauft. Der Einkauf erfolgt somit zu Marktpreisen und basiert auf einer optimierten Beschaffungsstrategie. Der Beschaffungspreis beeinflusst nur einen geringen Teil des Strompreises, den der Stromkunde zu entrichten hat. Neben den Abgaben und Steuern beeinflussen ihn auch die Netznutzungsentgelte mit den zunehmenden Umlagen (z. B. EEG-Umlage).

Erdgasabsatz und -beschaffung

Der Erdgasabsatz 2012 ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % auf 7.723 Mio. kWh gestiegen. Ursächlich dafür war in erster Linie ein witterungsbedingter Mehrverbrauch.

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

Der Absatz an Industriekunden betrug 2.677 Mio. kWh (im Vorjahr: 2.892 Mio. kWh) und reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 7 %. An Weiterverteiler wurden 1.507 Mio. kWh (im Vorjahr: 1.451 Mio. kWh) geliefert. Der Absatz an Kleinkunden lag im Geschäftsjahr 2012 mit 2.015 Mio. kWh über dem Vorjahresniveau von 1.870 Mio. kWh. Im Rahmen der Portfoliooptimierung an andere Händler wurden 1.524 Mio. kWh (im Vorjahr: 515 Mio. kWh) Erdgas geliefert .

ENSO-Wärme-Komfort

Die ENSO bietet über ihr Stammgeschäft hinaus erweiterte Produkte an. Bei dem Angebot ENSO-Wärme-KOMFORT übernimmt die ENSO für die Errichtung von Wärme-

erzeugungsanlagen 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 Brennwertechnik, die durch Solarthermie ergänzt werden kann. Weitere Wärmeprodukte - insbesondere bei der Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung - sind in der Markteinführung. Das Anliegen der ENSO ist es, der zunehmenden Nachfrage nach längerfristigen Wärmelösungen mit attraktiven Angeboten zu begegnen. So kann auch der infolge der rückläufigen demografischen Entwicklung, der zunehmenden Energieeffizienz und geänderter Verbraucherwünsche zu erwartende Rückgang des Erdgasabsatzes mit neuen Offerten auf dem Wärmemarkt teilweise kompensiert werden.

Biomethan/Biogas

Der Bau der Biomethananlage der Biomethan Zittau GmbH wurde im März 2012 beendet. Die volle Leistungsfähigkeit der Anlage wurde im April 2012 erreicht. Bis zum Jahresende wurde Biomethan entsprechend der geplanten Mengen in das Erdgasnetz eingespeist.

Fotovoltaik

Auch in 2012 erfolgten mehrere Anpassungen der EEG-Vergütung sowohl in der Höhe als auch im Vergütungsanteil der in Fotovoltaikanlagen erzeugten Energie (Eigenverbrauch). Es wurden Modelle zur wirtschaftlichen Investition in Fotovoltaikanlagen entwickelt und auf deren Grundlage zum Jahresende zwei Projekte vertraglich gebunden. Die Errichtung der beiden Anlagen erfolgt Anfang 2013.

Wasserkraft

Die Erzeugung der ENSO-Wasserkraftwerke ist vorrangig vom Wasserangebot und vom Staumanagement der Landestalsperrenverwaltung abhängig. Aus den fünf in Betrieb befindlichen Anlagen betrug die in 2012 erzeugte und eingespeiste Energiemenge 7.411 MWh. Das WKW Klingenberg konnte nach planmäßigen Instandsetzungsmaßnahmen an der Staumauer im Spätsommer 2012 wieder in Betrieb gehen.

Windenergie

Der Windpark Wachau hat in 2012 6.137 MWh eingespeist. Der Planwert wurde um 4 % unterschritten, was dem geringeren Windangebot des Jahres 2012 im Vergleich zum Normaljahr entspricht.

Die ENSO hat sich in 2012 im Bereich der Windenergienutzung weiterhin aktiv engagiert. Die Standortakquise für das Windparkprojekt in Reichwalde wurde abgeschlossen. Der Genehmigungsantrag nach BImSchG wurde Ende des Jahres bei der zuständigen Behörde eingereicht.

Die ENSO wird das Engagement in diesem Bereich zukünftig weiter ausbauen.

Bürgerbeteiligungen

Im Jahr 2012 hat die ENSO sich intensiv mit dem Thema Beteiligungen von Bürgern an Vorhaben zur Erzeugung von erneuerbaren Energien beschäftigt. Die ENSO reagiert damit auf den Wunsch vieler Bürger, sich an Vorhaben von öffentlichem Interesse zu beteiligen. Dies wird sehr begrüßt, da doch so die Akzeptanz dieser Vorhaben in der Bevölkerung vor Ort steigt.

Die von der ENSO untersuchten Arten der Beteiligungen reichen vom risikolosen Bürgersparen bis hin zum Eingehen von unternehmerischen Risiken in den verschiedensten Gesellschaftsformen.

Personal- und Sozialbereich

Die ENSO ist weiterhin ein großer und wichtiger Arbeitgeber in Ostsachsen. Zum 31. Dezember 2012 waren 760 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich der Auszubildenden (im Vorjahr: 1.398 Personen) in der ENSO beschäftigt.

Moderne Managementmethoden, teamorientiertes Arbeiten und das unternehmerische Potenzial von „Schwarmintelligenz“ verdeutlichen die große Bedeutung qualifizierter und motivierter Mitarbeiter für die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens. Das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter trägt maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg der ENSO bei. Die Leistungsbereitschaft und die Fähigkeiten der Mitarbeiter zu erhalten und zu stärken steht im Mittelpunkt der personalpolitischen Zielsetzungen. Aus diesem Grund investiert die ENSO kontinuierlich in deren Aus- und Weiterbildung. ENSO räumt im Rahmen eines breit angelegten Bildungsprogramms Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit einer arbeitsplatzbezogenen Qualifizierung ein. Die Schwerpunkte lagen in erster Linie wieder in Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen im technischen Bereich, in der Datenverarbeitung sowie im Vertrieb. Daneben wurden situationsbezogene Weiterbildungsmaßnahmen vorrangig zur Arbeitssicherheit durchgeführt.

Im Jahr 2012 haben 31 junge Menschen ihre Ausbildung in technischen und kaufmännischen Berufen bzw. ihr Studium an der Berufsakademie begonnen. Insgesamt bildet die ENSO zurzeit 81 junge Frauen und Männer - und damit über den eigenen Bedarf aus.

Maßgebliche Beteiligungen

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

Weiterhin hält die ENSO 100 % der Geschäftsanteile an der ENSO NETZ.

Die Biomethan Zittau GmbH, Zittau - eine 50 %ige Beteiligung der ENSO - hat die volle Leistungsfähigkeit der Biomethananlage im März 2012 vermeldet und konnte im Jahresverlauf Biomethan in der geplanten Höhe in das Erdgasnetz der Stadtwerke Zittau GmbH einspeisen.

Die 100 %ige Beteiligungsgesellschaft GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH, Dresden, hat im Jahr 2007 ihre operative Geschäftstätigkeit eingestellt.

2. Ertragslage

Rückblickend liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr die um die Stromsteuer gekürzten Erlöse der ENSO aus Stromabsatz bei 647 Mio. EUR (im Vorjahr: 612 Mio. EUR). Die Erlöse aus Erdgasabsatz betragen 285 Mio. EUR (im Vorjahr: 249 Mio. EUR). Sie sind somit ergebnisbestimmend. Die Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen betragen 186 Mio. EUR (im Vorjahr: 225 Mio. EUR), und bestehen im Wesentlichen aus einem umfangreichen Dienstleistungspaket gegenüber der ENSO NETZ, insbesondere durch den Pachtvertrag und den damit verbundenen Dienstleistungsverträgen.

Die Gesamtleistung beläuft sich auf 1.160 Mio. EUR (im Vorjahr: 1.137 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 33 Mio. EUR (im Vorjahr: 35 Mio. EUR). Im Wesentlichen beinhalten sie neben den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen auch Kostenerstattungen.

Der Materialaufwand beträgt 937 Mio. EUR. Ausschlaggebend sind hierfür in erster Linie die Strom- und Erdgasbezugsaufwendungen sowie die Aufwendungen für bezogene Leistungen.

Der Personalaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 37 Mio. EUR auf 42 Mio. EUR. Ursächlich dafür war hauptsächlich die Überführung der Bereiche Technik und Betrieb in die ENSO NETZ.

Die Abschreibungen betragen 34 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 63 Mio. EUR. Hier sind die Aufwendungen für Konzessionsabgabe, Mieten sowie Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit zu nennen.

Das Finanzergebnis beträgt 5 Mio. EUR. Geprägt wird es durch die Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen. Ergebnisbelastend wirkt sich mit 4 Mio. EUR der Zinsaufwand (2011: 6 Mio. EUR) aus.

Die Übernahme des Gewinns der ENSO NETZ aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages wirkt sich mit 2 Mio. EUR positiv auf das Jahresergebnis aus.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 91 Mio. EUR.

Aufgrund der Beendigung von Konzessionsverträgen wurde das in den entsprechenden Konzessionsgebieten gelegene Anlagevermögen an die die Konzession übernehmenden Netzbetreiber verkauft. Die daraus resultierenden Buchgewinne wurden als außerordentlicher Ertrag (5 Mio. EUR) ausgewiesen.

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 85 Mio. EUR.

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

	2010	2011	2012
Eigenkapitalrendite	20 %	20 %	19 %
Gesamtkapitalrendite	9 %	9 %	9 %

Der Geschäftserfolg - eine Kennzahl zum Umsatz je Mitarbeiter - beläuft sich in 2012 auf 1.674 TEUR/je Mitarbeiter.

3. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme beläuft sich auf 731 Mio. EUR.

Im Anlagevermögen steht einem Investitionsvolumen von 49 Mio. EUR eine Abschreibungssumme von 34 Mio. EUR gegenüber. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 80 %. Die Erhöhung des Umlaufvermögens um 48 % auf 141 Mio. EUR (zum 31. Dezember 2011: 95 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus einem um 14 Mio. EUR höheren Bestand an Forderungen aus Energielieferungen sowie um 22 Mio. EUR höheren Guthaben bei Kreditinstituten.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt 341 Mio. EUR; die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 47 %.

Die langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten hatten am Gesamtkapital einen Anteil von 10 %, die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten von 34 %. Damit decken Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital das Anlagevermögen zu 70 %.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung von wesentlichen Bilanzkennzahlen der jüngsten drei Jahre zusammengefasst:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Investitionsdeckung (ohne Finanzanlagen)	54 %	47 %	70 %
Vermögensstruktur	82 %	87 %	80 %
Fremdkapitalquote	55 %	54 %	53 %
bilanzielle Eigenkapitalquote	45 %	46 %	47 %

Die für das Geschäftsjahr 2012 erstellte Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme getrennt nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Die 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 2012 hat er sich um 22 Mio. EUR auf 28 Mio. EUR erhöht.

	2011 Mio. EUR	2012 Mio. EUR
Periodenergebnis	68	65
+/- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	33	34
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-53	-20
+/- Zunahme/Abnahme der Sonderposten	14	-6
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-11	-8
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	24	-24
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	25	14
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	100	55
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	18	11
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-67	-44
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4	-4
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5	72
Mittelzu-/abfluss aus Investitionstätigkeit	-48	35
- Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-69	-68
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	31	71
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-31	-71
Mittelzu-/abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-69	-68
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-17	22
Finanzmittelbestand am 31.12.	6	28

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

	2010	2011	2012
Effektivverschuldung	280 Mio. EUR	307 Mio. EUR	248 Mio. EUR
Kurzfristige Liquidität	42 %	30 %	45 %

4. Chancen- und Risikobericht

Grundsätze

Der Risikomanagementprozess erfasst die potenziellen Abweichungen von der geplanten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage für den dargelegten Planungszeitraum. Die negativen Abweichungen von dieser Planung definiert ENSO als Risiko. Simultan hierzu werden auch die positiven Veränderungen als Chancen erfasst. Der Betrachtungsschwerpunkt im Risikomanagement liegt auf dem mittelfristigen Planungszeitraum. Hinzu kommen Risiken und Chancen über diesen Zeitraum hinaus, wenn sie von besonderer Bedeutung sind.

Der Risikomanagementprozess umfasst als wesentliche Bestandteile die Identifikation, Analyse mit Bewertung, Frühwarnung, Steuerung und Dokumentation mit Berichterstattung. Zur Umsetzung dieses Prozesses existiert bei ENSO folgende Aufbau- und Ablauforganisation.

Aufbau- und Ablauforganisation

Das Risikomanagement der ENSO folgt einem zentralen/dezentralen Ansatz. Während das zentrale Risikomanagement insbesondere für einheitliche Prozesse und Methoden sowie für die Berichterstattung an den Vorstand zuständig ist, werden durch dezentral angesiedelte Risikobeauftragte fachspezifische aktuelle Informationen zur Verfügung gestellt. Das zentrale Risikomanagement übernimmt in Umsetzung der Funktionstrennung auch permanente Überwachungsaufgaben für marktnahe Strukturen im Sinne der MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement).

Generelle Festlegungen zum Risikomanagement wurden in einer allgemein gültigen Richtlinie geregelt.

Für marktnahe Strukturen existiert eine spezifische Untersetzung der allgemeinen Regelungen. Aktuelle Fragen und Sachverhalte dieser Strukturen werden mindestens monatlich in einem Risikoausschuss behandelt. Dieser ist interdisziplinär besetzt.

Der vorstehend beschriebene Risikomanagementprozess ist ein kontinuierlicher Prozess, welcher jährlich mit einer Risiko- und Chancenbestandsaufnahme beginnt. Die dort aufgenommenen Sachverhalte bilden die Basis für eine quartalsweise Berichterstattung. Zu diesen Berichtsterminen werden die betrachteten Sachverhalte aktualisiert und um neu hinzugekommene ergänzt. Da Risiken häufig grundsätzlich kalkulierbar, aber dennoch zufällig sind, werden für diese Fälle Monte-Carlo-basierte Modelle verwendet, die mit Hilfe einer Simulationssoftware unterstützt werden. Damit sind sowohl für Risiken als auch für Chancen etablierte klassische Value-at-Risk-Aussagen

möglich. Sind Sachverhalte aus objektiven Gründen nicht quantifizierbar, werden sie verbal in die Berichte aufgenommen.

Bei Bedarf erfolgt unabhängig von diesem Berichtsraster eine Ad-hoc-Beurteilung von Sachverhalten nach dem beschriebenen Risikomanagementprozess.

Die aufgenommenen Risiken lassen sich wie folgt strukturieren:

Preis- und Marktrisiken

Da ENSO den Bedarf ihrer Kunden im Wesentlichen über Zukäufe am Markt deckt, werden potenzielle Abweichungen vom geplanten Mengenabsatz im Wesentlichen durch konjunkturelle Einflüsse, Wettbewerb und Wettereinflüsse bestimmt.

Konjunkturrisiko

Der Mengenabsatz ist in den Sparten Strom und Gas im Industriekundensegment von der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung abhängig. Weicht der Konjunkturverlauf negativ von den in der Planung zugrunde gelegten Prämissen ab, ergibt sich ein Minderabsatz gegenüber den geplanten Mengen. Für diese Mindermengen bestehen ein Wiedervermarktungsrisiko und das Risiko reduzierter Vertriebsmargen.

Wettbewerbsrisiko

Die Verschärfung des Wettbewerbs im Rahmen der Marktliberalisierung birgt das Risiko von Kundenverlusten. Spartenunabhängig führt dies zu Mindermengen, die wie im Falle des Konjunkturrisikos einem Wiedervermarktungsrisiko und dem Risiko reduzierter Vertriebsmargen unterliegt. Durch stärker strukturierte Produktentwicklung und Optimierung der internen Kostenstruktur steuert ENSO dem entgegen.

Risiken aus Wettereinflüssen

Sparten- und teilportfoliospezifisch können Mindermengen im Absatz durch Abweichung des sich einstellenden Wetters gegenüber dem langjährigen Mittel entstehen. Hierdurch von Kunden benötigte Mehr- oder Mindermengen werden kurzfristig an Spotmärkten gekauft oder verkauft. Durch den Preisunterschied zur langfristigen Absicherung des Kundenbedarfes entstehen Risiken. Diese werden teilweise über Risikozuschläge gedeckt.

Risikoreduzierung durch Sicherungsgeschäfte

Werden marktgetrieben an Kunden Produkte mit anderem Preismechanismus verkauft, als im langfristigen Einkauf beschafft (Sparte Gas), erfolgt die Absicherung dieser Risiken über Swaps.

Kreditrisiken

Kreditrisiken manifestieren sich bei ENSO durch Kontrahentenausfallrisiken. Diese existieren sowohl in der Energiebeschaffung als auch im Vertrieb.

Werden in der Energiebeschaffung Mengen über bilaterale Verträge (OTC: over-the-counter) beschafft, besteht bei Ausfall des Handelspartners das Risiko eines finanziell ungünstigeren Ersatzgeschäftes und des Ausfalls von Forderungen. Daher unterliegen die Handelspartner einem Ratingprozess und der zugehörigen Überwachung. In Abhängigkeit des Ratings ergeben sich für Geschäfte mit Handelspartnern entsprechende Restriktionen. Bei Abweichung von vereinbarten Kennzahlen werden Sicherheitsleistungen eingefordert. Vertragsgrundlage ist grundsätzlich der EFET-Vertrag (European Federation of Energy Traders). Positionen mit Handelspartnern werden vom zentralen Risikomanagement überwacht.

Kunden des Vertriebes unterliegen ebenfalls einem Ratingprozess. Ferner existieren Festlegungen zum Forderungsmanagement bei ENSO.

ENSO arbeitet kontinuierlich an der Verbesserung dieser Prozesse, da diesem Thema eine hohe Bedeutung beigemessen wird.

Finanzrisiken

▪ Anlagerisiken

Werden frei liquide Mittel in Wertpapieren angelegt, so besteht potenziell das Risiko einer außerplanmäßigen Abschreibung. Aus diesem Grunde gibt es starke Restriktionen für derartige Anlagen. Die Überwachung erfolgt bei ENSO unter Beteiligung des Risikomanagements mit entsprechendem Reporting. Aktuelle Entwicklungen führen zur Anpassung der Anlagerichtlinien.

Liquiditätsrisiken

Kommt es durch unvorhersehbare Ereignisse zu Problemen im Abrechnungszyklus, werden derartige potenzielle Liquiditätsrisiken durch Kreditlinien überbrückt. In solchen Fällen bestünde ein potenzielles Risiko in einer nicht geplanten Zinszahlung.

▪ **Währungsrisiken**

ENSO tätigt keine Geschäfte in Fremdwährungen.

Politische und regulatorische Risiken

Politische und regulatorische Risiken können die ENSO insbesondere über ihre 100 %ige Tochter treffen. Änderungen, die der Gesetzgeber am EnWG vornimmt oder die durch Festlegungen der BNetzA vorgenommen werden und nur verzögert in die Netznutzungsentgelte gewälzt werden können, führen gegebenenfalls zu einer Veränderung der Einnahmesituation gegenüber der Planung.

Ändert der Gesetzgeber Vergütungen für EEG-Anlagen, können Investitionen der ENSO in Windenergieanlagen oder Biogasanlagen betroffen sein.

Strategische Risiken

Strategische Risiken sind potenziell bei Investitionen vorhanden.

ENSO unterliegt mit ihrer Beteiligung an der Biomethan Zittau durch mehrere Einflussgrößen dem Risiko eines schwankenden Jahresertrages.

Ähnlich gelagerte Risiken ergeben sich aus Windenergieanlagen, bei denen sich in windschwachen Jahren ein Minderertrag gegenüber der Planung ergeben kann.

Operationelle Risiken

Aufgrund der Komplexität der Prozesse in Energieversorgungsunternehmen entstehen potenzielle Risiken durch schlecht strukturierte Prozesse oder fehlende Kontrolle an wichtigen Punkten der Prozessketten. Durch ein umfangreiches Internes Kontrollsystem stellt ENSO sicher, dass Schlüsselkontrollen in allen wesentlichen Prozessen vorhanden sind und deren Durchführung auch dokumentiert wird.

Sonstige Risiken

▪ Rechtliche Risiken

Im Zusammenhang mit Insolvenzen von Kunden kann der Insolvenzverwalter unter Umständen bereits geleistete Zahlungen für gelieferte Energiemengen zurückfordern, wenn dieser nachweisen kann, dass der Energieversorger bereits zu einem früheren Zeitpunkt von der angespannten Lage des Kunden gewusst haben kann. Das sich daraus ergebende Risiko ist aufgrund der Einzelfallabhängigkeit und fehlender Erfahrungswerte schwer zu quantifizieren. Dabei können potenziell durchaus erhebliche Risiken entstehen.

▪ Risiken aus Umwelteinflüssen Strom und Gas

Unter Umwelteinflüssen werden sämtliche wetterbedingte Extremsituationen verstanden, welche mit ihren Auswirkungen enorme Schäden an technischen Anlagen und flächendeckende Versorgungsausfälle verursachen können, wie die Hochwassersituation 2002 (überflutete Umspannstationen, 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.

Es liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2012 nicht eingetreten.

6. Prognosebericht

Erwartung an Energieabsatz und -beschaffung

Die aktuellen Prognosen (Stand Januar 2013) der Bundesregierung und der Bundesbank gehen im Jahr 2013 von einem Wachstum in Höhe von nur noch 0,4 Prozent aus, das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (Januar 2013) sieht die Chancen für 2013 etwas besser und prognostiziert ein Plus von 0,9 Prozent. Für 2014 wird durchgängig ein Anziehen der Konjunktur erwartet, sämtliche Prognosen liegen hier deutlich über 1 Prozent.

Sachsen wird eine ähnliche Entwicklung nehmen. Der Arbeitsmarkt sieht robust aus und die Arbeitslosigkeit wird sich im Jahr 2013 auf dem Vorjahresniveau einpendeln. Dies sollte weiter den privaten Konsum stärken. Die Geschäftsprognosen der sächsischen Unternehmen lassen vor dem Hintergrund der Belebung der Nachfrage aus dem Ausland ein Anziehen der Konjunktur und ein branchendifferenziertes Wachstum erwarten. Aus diesem Grund rechnet die ENSO in 2013 mit einem zum Vorjahr konstanten Strombedarf der Großkunden. Beim Erdgasabsatz an die Großkunden rechnet die ENSO trotz anhaltendem Wettbewerb mit einer zum Vorjahr konstanten Verkaufsmenge.

Eine höhere Wechselbereitschaft der Haushaltskunden sowie der Einsatz von energieeffizienten Technologien werden 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.

Die ENSO hat im Jahr 2013 Kostensteigerungen von insgesamt 3,03 ct/kWh (netto) zu verkraften. Ursächlich dafür sind in erster Linie der hohe Investitionsbedarf, den der Umbau des Energiesystems erfordert, als auch die zum 1. Januar 2013 erhöhte EEG-Umlage zur Förderung des Ökostromausbaus von 3,592 auf 5,277 Cent pro kWh. Einen erheblichen Teil der vorgenannten Kostensteigerungen kann ENSO durch günstigen Stromeinkauf auffangen. Der Verbrauchspreis zum Beispiel für unsere Grundversorgung ENSO-Strom-PRIVAT erhöht sich deshalb zum 1. Januar 2013 nur um 2,30 ct/kWh (netto).

Aufgrund der positiven Marktentwicklung auf dem Erdgasmarkt kann die ENSO die Erdgaspreise über die gesamte Heizperiode des Winters 2012/2013 konstant halten.

Einen energiepolitischen Schwerpunkt des kommenden Geschäftsjahres dürfte die Diskussion über die Kosten des Umbaus des Energiesystems und deren Verteilung bilden. Wir rechnen deshalb mit weiteren gesetzlichen und regulatorischen Änderungen, die auf unsere Geschäftstätigkeit Einfluss nehmen werden.

Investitionen

Als regional verwurzelt Unternehmen wird die ENSO auch in 2013 wesentliche Impulse für die Wirtschaftskraft in Ostsachsen geben und nach Vorgabe des Netzbetreibers ENSO NETZ Investitionen von ca. 48 Mio. EUR in die Netzinfrastruktur vornehmen. Damit wird die Versorgungsqualität im Netzgebiet der ENSO weiterhin auf hohem Niveau gewährleistet. Dieses Vorgehen erfordert jedoch auch zukünftig eine angemessene Netzrendite für Aktionäre der ENSO.

Weitere wesentliche Investitionen betreffen die Erneuerung und Erweiterung der Informationsnetze sowie der Informationsverarbeitung. In Energieerzeugungs- und Wasserkraftanlagen beabsichtigen wir, 8 Mio. EUR zu investieren. Bevor die Investitionen in die Wasserkraftanlagen getätigt werden, gilt es, die Entscheidung des Freistaates Sachsen zur Einführung einer Wasserentnahmeabgabe hinsichtlich ihres Einflusses auf die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zu bewerten.

Neue Geschäftsfelder

Das Produktangebot in ihrem Stammgeschäft wird die ENSO - 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 wird die bisherige Angebotspalette von ENSO-Wärme-KOMFORT durch weitere Produkte ergänzt. Für den Anspruch, Energie aus einer Hand zu bieten, ist das eine notwendige Entwicklung.

Durch eine weiterhin intensive, vertriebliche Marktbearbeitung sowie Kundenrückgewinnungsaktionen wird eine dauerhafte Marktführerschaft im Heimatmarkt angestrebt. Neue Wege wird die ENSO auch bei der Betreuung der Haushaltskunden gehen. Dazu wird momentan ein Konzept für eine verstärkte Präsenz (Kundennähe) der ENSO in unserem Heimatmarkt Ostsachsen erarbeitet. Zusätzlich dazu wird die ENSO auch die Vertriebsaktivitäten außerhalb des bisherigen Marktgebietes weiter intensivieren.

Die Kompetenzen im Geschäftsfeld Energieerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen werden weiter ausgebaut. Die entsprechende Investitionsplanung sieht im Jahr 2013 Investitionen in Höhe von 14,7 Mio. EUR im Bereich der Fotovoltaik sowie der Stromerzeugung aus Windenergie vor.

Mit dem Pilotprojekt "Elektromobilität" wird die ENSO 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.

Der Bereich "Energieeffizienz" ist schon lange in aller Munde, jedoch noch nicht im Zentrum des Kundeninteresses und auch nicht der Dienstleistungsangebote. Hier braucht es in Zukunft viel mehr Kreativität und Ideenreichtum im Sinne neuer Geschäftsmodelle, um auch an der effizienten und/oder nicht verkauften Kilowattstunde zu verdienen. Beratungs-, Service- und Contractingansätze sind eine Basis für diese neuen Angebote. Das trifft für den Energieverkauf genauso zu wie für die Energieerzeugung. Die ENSO will die sich aus diesen Entwicklungen bietenden Chancen nutzen, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren.

Zusammenarbeit mit Kommunen und Stadtwerken

Die traditionell gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Stadtwerken und Kommunen wird von der ENSO weiterhin als Grundpfeiler des Engagements betrachtet und innerhalb des EnergieVerbundes Dresden weiter ausgebaut. Die ENSO wird auf die Herausforderungen des Wettbewerbsmarktes und der sich ändernden Rahmenbedingungen mit einer Verdichtung des Kooperationsnetzwerkes, einer aktiven Einbeziehung der Partner in das integrierte und regional ausgerichtete Marketingkonzept und nicht zuletzt durch ein umfassendes Angebot von technischen und kaufmännischen Dienstleistungen reagieren.

Zusammenarbeit im EnergieVerbund Dresden

Im Jahr 2013 werden ENSO und DREWAG ihre lange, vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit weiter intensivieren. Dazu wurden bereits im Januar 2013 ausgewählte Fachbereiche beider Unternehmen unter jeweils eine gemeinsame Leitung gebracht. Durch die gemeinsame fachliche Führung dieser ausgewählten Bereiche wird es möglich sein, die in den Vorjahren begonnene Kooperation zwischen beiden Unternehmen weiter zu vertiefen, um nachhaltige Synergien zu generieren, die sich ergebnisstabilisierend und auch -verbessernd in der Zukunft auswirken werden.

Gesetzlicher Rahmen

Im Jahr 2013 sind wieder eine Reihe von neuen gesetzlichen Vorgaben durch den Vertrieb und den Dienstleistungsbereich umzusetzen. Exemplarisch seien an dieser Stelle Vorgaben aus der Novelle des EnWG im Jahr 2011 zum Lieferantenwechsel und die neuen Marktprozesse für die „Bilanzkreisabrechnung Strom V.2.0“ genannt.

Zur Umsetzung dieser Vorgaben hat die ENSO fachbereichsübergreifend arbeitende Projektgruppen gebildet, um die neuen Pflichten zu erfüllen und um auch sich ergebende Chancen erkennen zu können.

Weiterhin überarbeitet die EU zurzeit die Finanzmarktregulierung mit dem Ziel, Transparenz und Stabilität zu erhöhen und Missbrauch zu vermeiden. Mit der im August 2012 in Kraft getretenen EMIR-Verordnung (European Market Infrastructure Regulation) sollen Clearing- und Informationspflichten hinsichtlich OTC-Geschäften (Over-the-counter) eingeführt werden. Bereits im Dezember 2011 in Kraft getreten ist die Verordnung REMIT über Integrität und Transparenz des Energiemarkts, die sektorspezifisch Marktmissbrauch und Insiderhandel verbietet. Für Marktteilnehmer, die nicht dem Finanzsektor zuzurechnen sind – wie zum Beispiel kommunale Energieunternehmen –, sieht EMIR Ausnahmen von der Clearingpflicht vor. Ob diese aber tatsächlich genutzt werden können, hängt wiederum von mehreren Ausgestaltungsfragen der Finanzmarkt-Richtlinie MiFID ab, die derzeit novelliert wird. Die MiFID-Novelle wird voraussichtlich 2013 verabschiedet und muss dann bis zirka 2015 in nationales Recht umgesetzt werden. Die Umsetzung der Transparenz-Verordnung REMIT auf nationaler Ebene soll durch das Markttransparenzstellengesetz erfolgen. Während wir eine höhere Transparenz des Marktgeschehens prinzipiell begrüßen, geht der Regierungsentwurf zum Markttransparenzstellengesetz vom 21. Juni 2012 deutlich über die Anforderungen der REMIT hinaus und begründet umfangreiche und gegebenenfalls doppelte Mitteilungspflichten, deren hohen operativen Aufwand wir kritisch sehen.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Alle oben beschriebenen Erwartungen und Rahmenbedingungen wurden bei ENSO-Wirtschaftsplanung für die kommenden Jahre berücksichtigt. Die ENSO geht von positiven - wenn auch sinkenden - Ergebnissen aus. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht festgestellt worden und sind für die Folgejahre auch nicht erkennbar. Die ENSO ist für die weitere Liberalisierung des Energiemarktes im notwendigen Umfang vorbereitet.

Tätigkeitsabschlüsse 2012

Am 30. Juni 2011 verabschiedete der Deutsche Bundestag die EnWG-Novelle 2011. Um Diskriminierung zu vermeiden, haben vertikal integrierte Energieversorgungsunternehmen jeweils getrennte Konten zu führen und für jede ihrer Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG einen gesonderten Tätigkeitsabschluss aufzustellen. Zu den Tätigkeitsbereichen zählen zum einen die Elektrizitätsübertragung, Elektrizitätsverteilung, Gasfernleitung, Gasverteilung, Gasspeicherung oder der Betrieb von Flüssiggas-Anlagen (LNG-Anlagen); zum anderen gehört zu den Tätigkeiten darüber hinaus jede wirtschaftliche Nutzung eines Eigentumsrechts an Strom- und Gasnetzen, Gasspei-

chern oder LNG-Anlagen. Die Tätigkeitsabschlüsse sind mit dem geprüften Jahresabschluss beim elektronischen Bundesanzeiger zur Veröffentlichung einzureichen.

Mit ihren Tätigkeitsabschlüssen 2012 erfüllt die ENSO die Berichtspflicht nach § 6b der EnWG-Novelle 2011: In der internen Rechnungslegung führt die ENSO gemäß § 6b EnWG jeweils getrennte Konten für die Tätigkeiten der Elektrizitäts- und Gasverteilung, für andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors sowie für andere Tätigkeiten außerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors. Für Elektrizitäts- und Gasverteilung wird darüber hinaus eine Bilanz sowie eine Gewinn- und Verlustrechnung erstellt. Gemessen am Gesamtumsatz des Elektrizitätssektors von 741 Mio. EUR weist der Tätigkeitsbereich Elektrizitätsverteilung im Berichtsjahr einen vergleichsweise geringen Umsatz von 65 Mio. EUR aus. Auch der Tätigkeitsbereich Gasverteilung ist mit einem Umsatz im Berichtsjahr von rund 34 Mio. EUR gemessen am Gesamtumsatz des Gassektors von 327 Mio. EUR von geringer Bedeutung. Die Ergebnisse der Tätigkeiten Elektrizitäts- und Gasverteilung der ENSO werden von Erträgen aus der Verpachtung ihrer Strom- und Gasnetze an die ENSO NETZ bestimmt. Den sonstigen betrieblichen Erträgen aus der Weiterverrechnung der Konzessionsabgabe an die ENSO NETZ stehen entsprechende sonstige betriebliche Aufwendungen gegenüber. Die Elektrizitätsverteilung weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 31 Mio. EUR (Vorjahr 30 Mio. EUR) aus. Der Tätigkeitsbereich Gasverteilung erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 15 Mio. EUR (Vorjahr 8 Mio. EUR).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 betrug die Bilanzsumme des Tätigkeitsbereichs Elektrizitätsverteilung 296 Mio. EUR (Vorjahr 281 Mio. EUR). Sie macht rund 72 % (Vorjahr 69 %) der Bilanzsumme des Elektrizitätssektors der ENSO aus. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahrs um 7 auf 282 Mio. EUR. Die Investitionen in der Elektrizitätsverteilung (32 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen die Netzinfrastruktur. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten, die 24 % der Bilanzsumme ausmachen, von 60 auf 72 Mio. EUR. Die Bilanzsumme der Tätigkeit Gasverteilung steuert mit 109 Mio. EUR (Vorjahr 102 Mio. EUR) einen Anteil von 59 % (Vorjahr 41 %) zur Bilanzsumme des Gassektors ENSO bei. Auf das Sachanlagevermögen (101 Mio. EUR) entfallen 93 % der Bilanzsumme. Die Investitionen betragen im Berichtsjahr 11 Mio. EUR. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 22 auf 27 Mio. EUR.

7. 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 2012 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, 26. März 2013

Der Vorstand

Dr. Richter

Behrendt

4.5.4 ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden
Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	31.12.2011		PASSIVA	31.12.2011	
	EUR	EUR		EUR	EUR
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		12.424.578,12	II. Kapitalrücklage	67.353.721,60	67.354
			III. Gewinnrücklagen		
II. Sachanlagen			1. Gesetzliche Rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	88.464.962,50	88.465
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	48.702.328,97		2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	2.332.681,14	2.360
2. Technische Anlagen und Maschinen	363.622.717,80	50.059	3. Andere Gewinnrücklagen	12.806.052,33	12.779
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.273.707,80	353.593		103.603.695,97	103.604
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.336.984,22	16.178	IV. Bilanzgewinn	65.141.020,95	68.369
		12.485		341.319.608,52	344.548
	438.935.738,79	432.315	B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUWENDUNGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		
III. Finanzanlagen			1. Investitionszulage	132.819,91	250
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.405.002,41	893	2. Investitionszuschüsse	4.960.216,72	5.141
2. Beteiligungen	455.081,48	1.968		5.093.036,63	5.391
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	131.845.238,52	200.299	C. BAUKOSTENZUSCHÜSSE	91.283.547,08	96.698
4. Sonstige Ausleihungen	300.267,62	304	D. SONDERPOSTEN FÜR KOSTENLOS ZUGETEILTE EMISSIONSRECHTE	29.229,63	32
		203.464	E. RÜCKSTELLUNGEN		
	135.005.590,03	647.046	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.684.258,25	14.777
B. UMLAUFVERMÖGEN			2. Steuerrückstellungen	4.639.500,29	12.686
I. Vorräte			3. Sonstige Rückstellungen	120.285.489,28	131.610
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.295.183,34	4.713		138.609.247,82	159.073
2. Unfertige Leistungen	1.531.182,83	1.393	F. VERBINDLICHKEITEN		
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	49	1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	836.507,89	60
		6.155	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.600.680,22	60.458
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	41.533.838,73	47.298
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	89.280.039,90	75.348	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.117.052,69	1.366
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.082.370,98	161	5. Sonstige Verbindlichkeiten	32.164.510,26	28.935
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	208.036,47	713	davon aus Steuern EUR 25.574.815,72 (Vj. TEUR 22.110)		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.198.763,05	6.525		154.252.589,79	138.117
		82.747	G. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	118.432,68	2.500
	107.769.210,40				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.715.022,88	6.336			
	141.310.599,45	95.238			
C. SONDERVERLUSTKONTO AUS RÜCKSTELLUNGSBILDUNG	2.332.681,14	2.360			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	696.504,62	1.715			
	730.705.692,15	746.359			
				730.705.692,15	746.359

4.5.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden Gewinn- und Verlustrechnung für 2012

	EUR	EUR	EUR	2011 TEUR
1. Umsatzerlöse	1.214.647.904,85			1.175.187
abzüglich Stromsteuer	64.550.600,00			60.221
abzüglich Energiesteuer	25.037.000,00			23.622
		1.125.060.304,85		1.091.344
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		137.919,80		159
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.994.242,83		10.223
			1.127.192.467,48	1.101.408
4. Sonstige betriebliche Erträge			32.722.030,97	35.593
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	726.787.426,12			644.152
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	209.814.931,88			219.088
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	34.919.190,99			64.919
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.766.529,84			13.406
davon für Altersversorgung EUR 633.329,51 (Vj. TEUR 1.122)				
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	33.777.489,87			32.901
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	62.552.070,80			52.423
			1.074.617.639,50	1.026.889
9. Erträge aus Beteiligungen		218.800,00		274
davon aus verbundenen Unternehmen				
EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)				
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		2.113.420,20		0
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6.648.804,55		2.084
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		322.853,93		1.240
davon aus verbundenen Unternehmen				
EUR 29.955,73 (Vj. TEUR 183)				
davon Erträge aus der Abzinsung				
EUR 31.078,54 (Vj. TEUR 84)				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.047.066,41		5.713
davon an verbundene Unternehmen				
EUR 488.542,61 (Vj. TEUR 228)				
davon Aufwendungen aus der Abzinsung				
EUR 2.231.561,97 (Vj. TEUR 3.221)				
			5.256.812,27	-2.115
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme			0,00	16.414
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			90.553.671,22	91.583
16. Außerordentlicher Ertrag			4.567.892,84	10.919
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			29.347.225,22	33.556
18. Sonstige Steuern			634.385,26	675
19. Jahresüberschuss			65.139.953,58	68.271
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			1.067,37	98
21. Bilanzgewinn			65.141.020,95	68.369

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

Nach der Fusion der ENSO-Unternehmen zur Aktiengesellschaft im Jahr 2008 lassen sich die Kennzahlen ab diesem Jahr in einem kontinuierlichen Vergleich darstellen.

	ENSO AG	
Vermögenssituation		
Investitionsdeckung (in %) (Abschreibungen SAV zu Investitionen SAV)	2008	84
	2009	62
	2010	54
	2011	47
	2012	70
Vermögensstruktur (in %) (Anlagevermögen zu Bilanzsumme)	2008	76
	2009	81
	2010	81
	2011	87
	2012	80
Kapitalstruktur		
Fremdkapitalquote (in %) (Fremdkapital zu Bilanzsumme)	2008	53
	2009	53
	2010	55
	2011	54
	2012	53
Eigenkapitalquote (in %) (wirtsch. Eigenkapital zu Bilanzsumme)	2008	44
	2009	46
	2010	45
	2011	46
	2012	47

Liquidität		
Effektivverschuldung (Mio. EUR) (Verbindlichkeiten ./ Umlaufvermögen)	2008	246
	2009	261
	2010	280
	2011	307
	2012	248
Kurzfristige Liquidität (in %) (Umlaufvermögen zu kurzfr. Verbindlichkeiten)	2008	64
	2009	49
	2010	42
	2011	30
	2012	45

Rentabilität		
Eigenkapitalrendite (in %) (Jahresergebnis zu wirtsch. Eigenkapital)	2008	18
	2009	18
	2010	20
	2011	20
	2012	19
Gesamtkapitalrendite (in %) (JÜ + Fremdkapitalzinsen zu Bilanzsumme)	2008	8
	2009	9
	2010	9
	2011	9
	2012	9
Geschäftserfolg		
Pro-Kopf-Umsatz (in T€ je MA) (Umsatzerlöse zu Mitarbeiterzahl)	2008	961
	2009	905
	2010	1.000
	2011	1.000
	2012	1.674

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: 200 TEUR
Jahresüberschuss 2012: 0 EUR ¹⁾
- **desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 4.539 TEUR
Jahresüberschuss 2012: 482 TEUR
- **GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH, Dresden**
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 847 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2012: 25 TEUR ²⁾
- **systematics NETWORK SERVICES GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 1.420 TEUR ³⁾
Jahresüberschuss 2012: 359 TEUR
- **Biomethan Zittau GmbH, Zittau**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 2.002 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2012: -707 TEUR ²⁾
- **Dorfentwicklungsgesellschaft Dorfhain mbH, Dorfhain**
Kapitalanteil: 49,04 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 47.000 EUR ²⁾
Jahresüberschuss 2012: 10 TEUR ²⁾
- **Technische Dienste Altenberg GmbH, Altenberg**
Kapitalanteil: 49 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 646 TEUR ³⁾
Jahresüberschuss 2012: 22 TEUR ⁴⁾
- **Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH, Cunewalde**
Kapitalanteil: 40 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 398 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2012: 47 TEUR ²⁾

¹⁾ Aufgrund des Bestehens eines Gewinnabführungsvertrages ist das Jahresergebnis Null
²⁾ Jahresabschluss 2012 liegt noch nicht vor – Eigenkapital und Ergebnis 2011
³⁾ Geschäftsjahr 1. Juni 2011 bis 31. Mai 2012