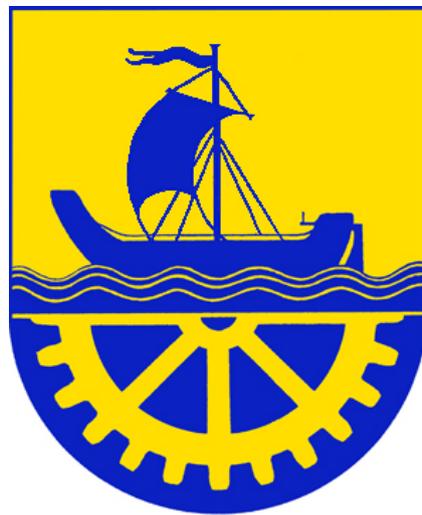


Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2014

Vorwort des Bürgermeisters

Seit nunmehr 12 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 Gewerbetunden unserer Stadt als auch der Region.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Beteiligungsunternehmen möchte ich an dieser Stelle für Ihre engagierte Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr 2014 danken.

Heidenau, im November 2015

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 und Zweckverbände gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 3 SächsGemO	1
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick	8
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau	8
2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden	9
2.3 Einführung Doppik - Finanzanlagevermögen der Stadt	10
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden	11
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (GmbH)	12
4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	13
4.1.1 Beteiligungsübersicht	13
4.1.2 Finanzbeziehungen	13
4.1.3 Organe	14
4.1.4 Sonstige Angaben	14
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	14
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	15
4.1.7 Lagebericht	16
4.1.8 Bilanz	22
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	23
4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH	24
4.2.1 Beteiligungsübersicht	24
4.2.2 Finanzbeziehungen	24
4.2.3 Organe	24
4.2.4 Sonstige Angaben	25
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	25
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	25
4.2.7 Lagebericht	26
4.2.8 Bilanz	29
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	30

	<u>Seite</u>
4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	31
4.3.1 Beteiligungsübersicht	31
4.3.2 Finanzbeziehungen	31
4.3.3 Organe	31
4.3.4 Sonstige Angaben	32
4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	32
4.3.6 Lagebericht	33
4.3.7 Bilanz	37
4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung	38
4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	39
4.4.1 Beteiligungsübersicht	39
4.4.2 Finanzbeziehungen	39
4.4.3 Organe	39
4.4.4 Sonstige Angaben	40
4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	40
4.4.6 Lagebericht	41
4.4.7 Bilanz	44
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung	45
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (AG)	46
4.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG	47
4.5.1 Angaben zum Unternehmen	47
4.5.2 Finanzbeziehungen	49
4.5.3 Bilanz	50
4.5.4 Gewinn- und Verlustrechnung	51
4.5.5 Beteiligungen der ENSO Energie Sachsen Ost AG	52

Anlagen (Beteiligungsberichte und Zuarbeiten Zweckverbände)

1. Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz
2. Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut, Dresden
3. Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen, Leipzig

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
KISA	=	Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen
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 und Zweckverbände gemäß § 99 Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO

Mitgliedschaften in Zweckverbänden

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2014 Mitglied in drei Zweckverbänden:

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

Die Mitgliedschaft der Stadt in den Zweckverbänden ist im Organigramm unter Punkt 2.2 dargestellt. Die Stadt hat an keinem der Zweckverbände der Zweckverbände eine Beteiligung von größer als 25%.

Die Zweckverbände erstellen als Körperschaft öffentlichen Rechts jeweils einen eigenen Beteiligungsbericht, sofern sie eigene Beteiligungen haben. Dies trifft nur auf die KISA zu. Die Zuarbeiten der Zweckverbände sind dem Bericht der Stadt als Anlage beigelegt.

Lage des Zweckverbandes „Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen“

Der Stadtrat hatte am 15. Dezember 2011 den Beitritt zum Zweckverband „Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen“ beschlossen. Die Bekanntmachung der entsprechenden Änderung der Satzung des Verbandes erfolgte im Januar 2013. Damit wurde die Stadt Heidenau erst im Jahr 2013 rechtswirksam Mitglied in diesem Zweckverband.

Das Eigenkapital des Zweckverbandes KISA ist nach den geprüft vorliegenden Jahresabschlüssen für die Jahre 2012 bis 2014 aufgebraucht. Ende 2014 betrug der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag 6,9 Mio. EUR.

Die Rechtsaufsicht hat die Auflage erteilt, ein Sanierungskonzept als Grundlage für eine Konsolidierung des Zweckverbandes zu erarbeiten.

Ab dem Jahr 2015 wird eine Umlage von den Verbandsmitgliedern erhoben (2015: 3 Mio. EUR; 2016: 2 Mio. EUR, 2017: 1 Mio. EUR).

Beteiligungen an Unternehmen in privater Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2014 unmittelbar an der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (**WVH**) sowie mittelbar an der Technische Dienste Heidenau GmbH (**TDH**), der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (**DLG**) und der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (**HPB**) beteiligt.

Die Stadt Heidenau ist dabei alleiniger Gesellschafter der WVH.

Die mittelbaren Beteiligungen DLG, HPB und TDH sind wiederum 100%ige Töchter der WVH.

Aktiengesellschaft (AG)

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. Da diese Beteiligung kleiner 25 % beträgt ist eine ausführliche Berichterstattung nach § 99 Abs. 3 nicht erforderlich.

Die ENSO AG hat weitere Beteiligungen, die damit mittelbare Beteiligungen der Stadt sind. Diese sind im Beteiligungsbericht der Stadt Heidenau im Gliederungspunkt 4.5 dargestellt.

Geschäftsentwicklung der WVH-Unternehmen im Jahr 2014

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 2014 auf gleichem Niveau 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, der 2014 an die aktuellen gesetzlichen Regelungen angepasst wurde.

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

In 2014 wurde eine Erhöhung der Kapitalrücklage um 100 TEUR auf 200 TEUR durchgeführt.

Das Jahresergebnis in Höhe von 69,4 TEUR (2013: 195,5 TEUR) hat sich vor allem durch den planmäßigen Anstieg der Personalkosten gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Umsatzerlöse wurden leicht gesteigert. Erlöse für Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen im Rahmen der Verwaltung für Dritte blieben im Geschäftsjahr konstant.

Für die Jahre 2015 bis 2019 ist mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung an die WVH zu rechnen.

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.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB weist im Jahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von 76,2 TEUR (Vj: Jahresfehlbetrag -1,3 TEUR) aus.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 68,9 TEUR (Vj: 51,5 TEUR) liegt über dem geplanten Wert von 39,2 TEUR. Der Jahresüberschuss wurde durch das hochwasserbedingte Außerordentliche Ergebnis i. H. v. 19,2 TEUR (Vj: -52,8 TEUR) beeinflusst.

Technische Dienste Heidenau GmbH

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) ist eine selbstständige Tochtergesellschaft der WVH mit eigenem Personal (11 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 Betreibung 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 GmbH aufgestellte und von der Stadtverwaltung bestätigte Wirtschaftsplan wurde 2014 eingehalten.

Gegenüber dem Vorjahr ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Anschlusswerte sind durch Neuanschlüsse trotz Rückbau leicht gestiegen. Der Wärmeabsatz sank jedoch zum Vorjahr. Ursache ist die milde Witterung und damit eine geringerer Abnahme von Fernwärme. Verstärkt wird die Tendenz durch niedrigere Preise auf Grund sinkender Ölpreise. Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 3.297 TEUR (Vorjahr 3.634 TEUR). Das Jahresergebnis 2014 liegt bei 213 TEUR Vorjahr (145 TEUR). Das Betriebsergebnis liegt in diesem Geschäftsjahr bei 357 TEUR (Vorjahr 320 TEUR).

Als außerordentlicher Aufwand ist im Jahr 2014 durch das Hochwasser 2013 dem Unternehmen ein Schaden in Höhe von 5 TEUR entstanden.

Investitionen erfolgten vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes.

Die TDH GmbH setzt mit der Arbeit im Energieteam der Stadt die Arbeit für die Erfüllung der Maßnahmen innerhalb des European Energy Awards (eea) fort.

Für einen veränderten Energieeinkauf hat die Technische Dienste Heidenau GmbH mit der STEAG einen Wärmeliefervertrag im Juni 2014 abgeschlossen. So wird ab Ende 2015 der Einkauf von bezogener Fernwärme ausgebaut und der Einkauf von Erdgas minimiert. Damit verbessert die Gesellschaft ihren Primärenergiefaktor auch im Stadtteil Heidenau Süd. Die Zertifizierung mit Primärenergiefaktor 0,02 erfolgte im Dezember 2014.

Gleichzeitig erfüllt im gesamten Gebiet von Heidenau die Nutzung der Fernwärme die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Dadurch werden für Investoren attraktive Voraussetzungen geschaffen, Neubauten an die Fernwärme anzuschließen.

Aktuell ist der Trend einer verstärkten Nachfrage zu Fernwärmeanschlüssen in Heidenau zu verzeichnen. Das Gebot zur Wirtschaftlichkeit und die Sicherung der Finanzierung von Investitionen wird die TDH GmbH zukünftig im wachsenden Umfang vor große Herausforderungen stellen.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2019 ist für die Jahre 2015 bis 2019 jeweils mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von größer als 100 TEUR zu rechnen.

WVH Wohnungsbau-und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

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. Der sich positiv abzeichnende Trend der Bevölkerungszahlen im Großraum Dresden führt dabei auch zu einer Verringerung der Leerstandsquote in den von der WVH bewirtschafteten Beständen

Der durchschnittliche Leerstand veränderte sich gegenüber dem Vorjahr von 9,2 % auf 6,5 % (Daten aus 5-Jahreskennzahlen des Wirtschaftsprüfers).

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.

Zum Ende des Jahres 2014 (Vorjahr) wurden von der Gesellschaft bewirtschaftet:

2.243	(2.274)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
24	(27)	eigene gewerbliche Einheiten

Zur bedarfsgerechten Umgestaltung des Wohngebietes Heidenau-Mügeln wurde das Bauvorhaben "Sonnenhof" im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellt. Dabei erfolgte der Umbau eines bestehenden Wohngebäudes zu einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen. Der damit verbundene Neubau eines Gemeinschaftsgebäudes, durch den es nun möglich ist die Betreuung der Mieter zu verbessern und neue Angebote im Wohnumfeld zu schaffen, führte zu erheblichen Verbesserung der Wohnqualität in diesem Quartier.

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

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung des Vermögens der Gesellschaft um 4.402 TEUR. Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 74.062 TEUR (Vorjahr 70.791 TEUR) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 72.689 TEUR (Vorjahr 67.048 TEUR) infolge der Fertigstellung des Wohngebäudes Sonnenhof mit Gemeinschaftshaus. Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 1.836 TEUR (Vorjahr 1.790 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH von der Stadt übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2014 noch 885,1 TEUR (Vorjahr 2013: 951,7 TEUR).

Die Eigenkapitalquote beträgt bei Betrachtung der WVH als Einzelunternehmen 47,5 % (Vorjahr 2013: 48,7 %).

Ertragslage

Die Mieteinnahmen (7.140 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.942 TEUR) leicht an. Das resultiert aus der Reduzierung des Leerstandes in Verbindung mit höheren Mieten sowie der Vermietung der Wohnungen im Sonnenhof. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 63,4 % (Vorjahr 63,6 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.292 TEUR. Durch das Hochwasser im Juni 2013 wurden im Geschäftsjahr 2014 für die Schadenbeseitigung an betroffenen Gebäuden außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 84 TEUR verursacht. Diese wurden durch außerordentliche Erträge (306 TEUR) in Form von Versicherungsentschädigungen und der Bilanzierung der Forderungen gegen die Versicherungsgesellschaft ausgeglichen. Zum Bilanzstichtag waren die hochwasserbedingten Sanierungen abgeschlossen. Versicherungsentschädigungen stehen in erheblichem Umfang noch aus. Der Jahresüberschuss erhöht sich durch das außerordentliche Ergebnis in Höhe von 222 TEUR.

Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 1.421 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 3.083 TEUR bei 1.842 TEUR Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde im Unternehmensverbund insgesamt ein Überschuss von 1.710 TEUR (Vorjahr 2013: 1.113 TEUR) erwirtschaftet. In den Tochtergesellschaften verblieben von den erwirtschafteten Jahresergebnissen 289 TEUR (213 TEUR bei TDH, 76 TEUR bei HPB).

Seit dem Jahr 2011 werden Ausschüttungen an die Gesellschafterin Stadt Heidenau vorgenommen (damals 64 TEUR). Seit dem Jahr 2012 wurde aus den auf neue Rechnung vorgetragenen Ergebnissen im Folgejahr jeweils eine Ausschüttung in Höhe von 250 TEUR an die Stadt Heidenau getätigt.

Die Umsatzerlöse der WVH-Gruppe von 12,793 Mio. EUR (Vorjahr 2013: 12,842 Mio. EUR) beinhalten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der WVH in Höhe von 10,436 Mio. EUR (Vorjahr 2013: 10,047 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen bei der TDH haben sich i. W. witterungsbedingt gegenüber dem Vorjahr verringert (3,30 Mio. EUR zu 3,49 Mio. EUR im Vorjahr).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 1,962 Mio. EUR haben sich im Vergleich mit den Werten im Vorjahr leicht erhöht (2013: 1,933 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2014 mit 4,99 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum kaum verändert (2013: 4,91 EUR je m²).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.643 TEUR (Vorjahr 2013: 1,550 Mio. EUR) aufgewendet. Davon wurden 244 TEUR aktiviert. Die Sanierung der 655 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 2015 und 2016 werden das Mehrfamilienhaus Ringstraße 9/9a fertiggestellt, weitere Neubauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und die Sanierung des Gebäudes Hauptstraße 49 abgeschlossen.

Die liquiden Mittel (4.251 TEUR, Vj. 3.626 TEUR) steigen aufgrund der Inanspruchnahme der Zwischenfinanzierung für das Objekt Ringstraße 9/9a bei Beibehaltung festverzinsten Anlagen im Geschäftsjahr um 625 TEUR.

Die Zinsaufwendungen aller Unternehmen lagen mit insgesamt 1,718 Mio. (Vorjahr 2013: 1,781 Mio. EUR) etwas niedriger als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 54 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter incl. Geschäftsführung im Unternehmensverbund (DLG: 42 und TDH: 12) beschäftigt (Vorjahr 2013: DLG: 39 und TDH: 12).

Der Personalaufwand lag insgesamt bei 1,908 Mio. EUR (Vorjahr 2013: 1,766 Mio. EUR).

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2015

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens. Auch im Geschäftsjahr 2015 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 Bemühungen um die Sicherung langfristiger Anschlussfinanzierungen nach Auslauf von Zinsbindungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen, werden fortgesetzt. Durch das derzeit günstige Zinsniveau werden bei kurz- und mittelfristigen Zinsanpassungsterminen Reduzierungen der Sollzinssätze erwartet. Auf die Vereinbarung von Forwardkonditionen wurde aufgrund der dafür zu entrichtenden Aufschläge verzichtet. Zur Zwischenfinanzierung des Neubauvorhabens Ringstraße 9/9a wurden kurzfristige Darlehen vereinbart. Im Ergebnis konnte ein geringerer Zinsaufwand für die Zukunft gesichert werden, als er im langfristigen Unternehmenskonzept angenommen wurde. Derivate Finanzinstrumente nutzte die Gesellschaft nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der WVH soll in den Geschäftsjahren 2015 bis 2019 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

Der Aufsichtsrat nahm im April 2012 eine Fortschreibung des Konzeptes bis 2022 zur Kenntnis und empfahl der Gesellschafterin dieses 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.

Die Gesellschafterin hat im Oktober 2015 den Wirtschaftsplan 2016 mit Prognose bis 2019 beschlossen.

Für die Zukunft wird für Heidenau mittlerweile mit einem positiven Trend der Einwohnerzahl gerechnet, der eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen ermöglicht.

Durch die sich verändernden Anforderungen an den Wohnraum und die sich ändernde Altersstruktur der Heidenauer Bevölkerung wird die Anpassung der Wohnungsbestände an die erwarteten Entwicklungen die größte Herausforderung für die Unternehmen der WVH sein.

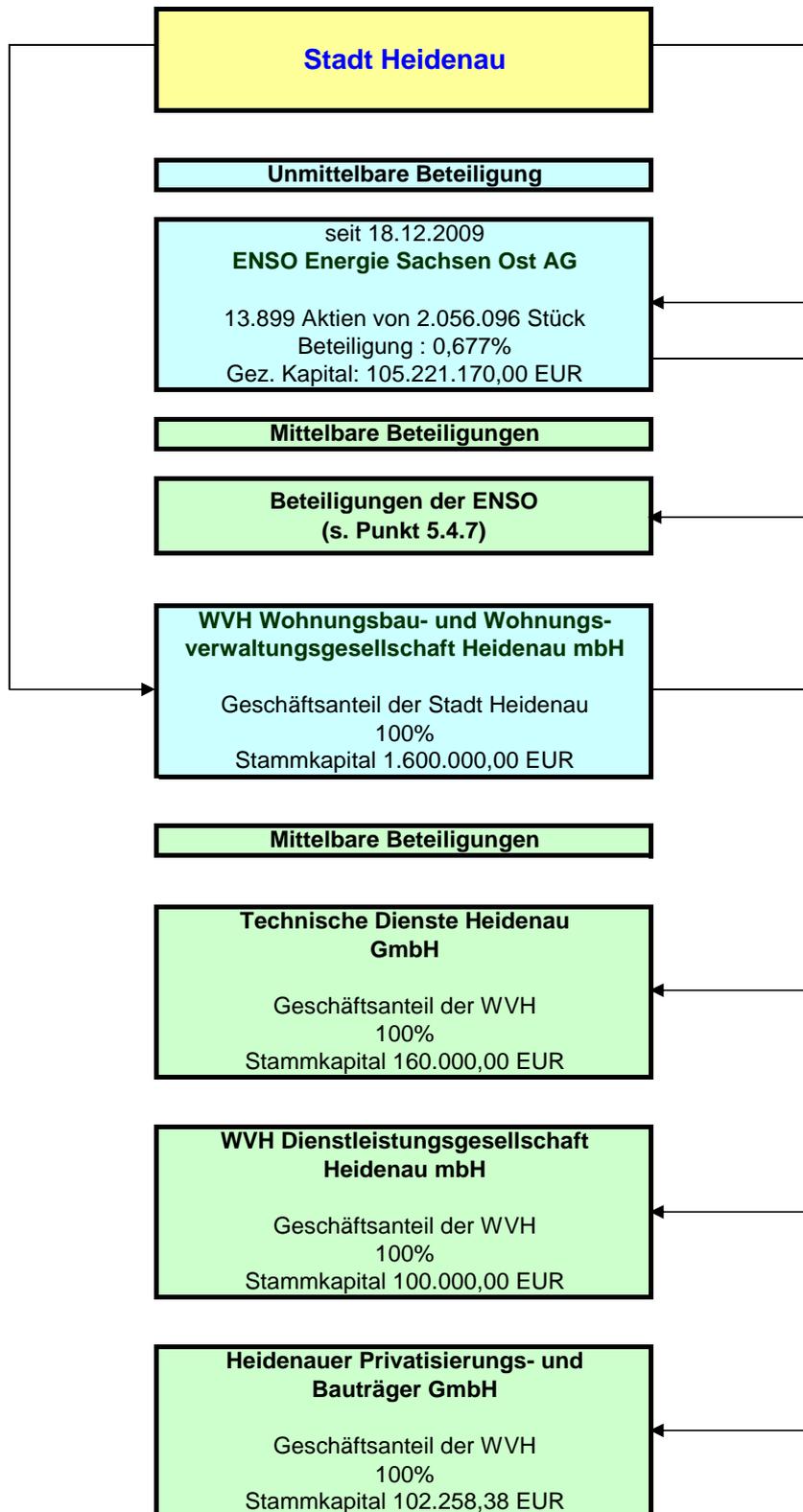
Wesentliches Ziel der Aufgabenstellung zur stetigen Überarbeitung der langfristigen Unternehmensplanung der städtischen Beteiligungen ist die dauerhafte und möglichst stabile Erwirtschaftung von Erträgen, die an die Gesellschafterin Stadt Heidenau ausgeschüttet werden können.

Der Aufsichtsrat und der Stadtrat werden 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

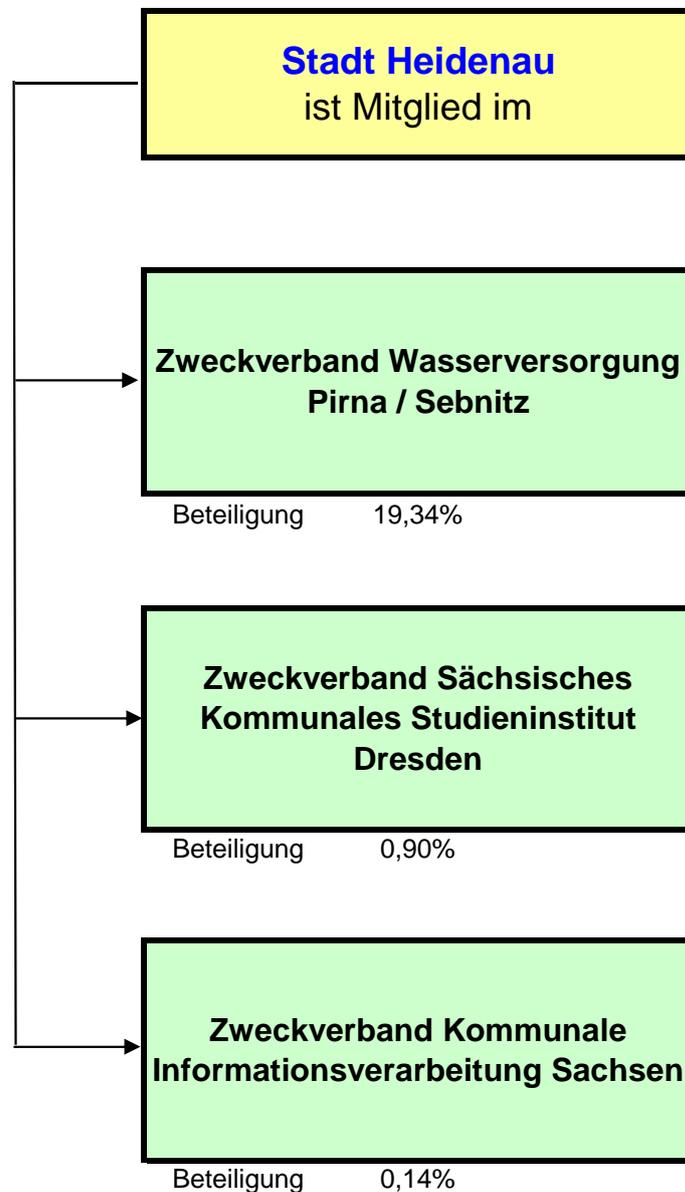
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2014



2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden

Stand: 31.12.2014



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

2.3 Einführung Doppik - Die Beteiligungen als 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 erfolgt nach der Eigenkapitalspiegelmethode auf Grundlage der jeweils aktuell vorliegenden Jahresabschlüsse.

Beim ZV SKSD erfolgte in 2011 die Umstellung auf doppische Rechnungswesen nach Eigenbetriebsgesetz.

Die Liquidation des ZVEO wurde in 2011 haushaltsseitig abgeschlossen. Der ursprünglich in der Bilanz vorhandene Erinnerungswert wurde danach in Abgang gestellt.

Der ZV KISA wird aufgrund der wirtschaftlichen Lage nur mit einem Erinnerungswert von Einem Euro dargestellt.

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethode ergab sich im Jahr 2014 in der Bilanz der Stadt Heidenau für die Beteiligungen insgesamt ein Zuwachs in Höhe von EUR: 1.215.045,72
Dieser Zuwachs ist als Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen ergebniswirksam.

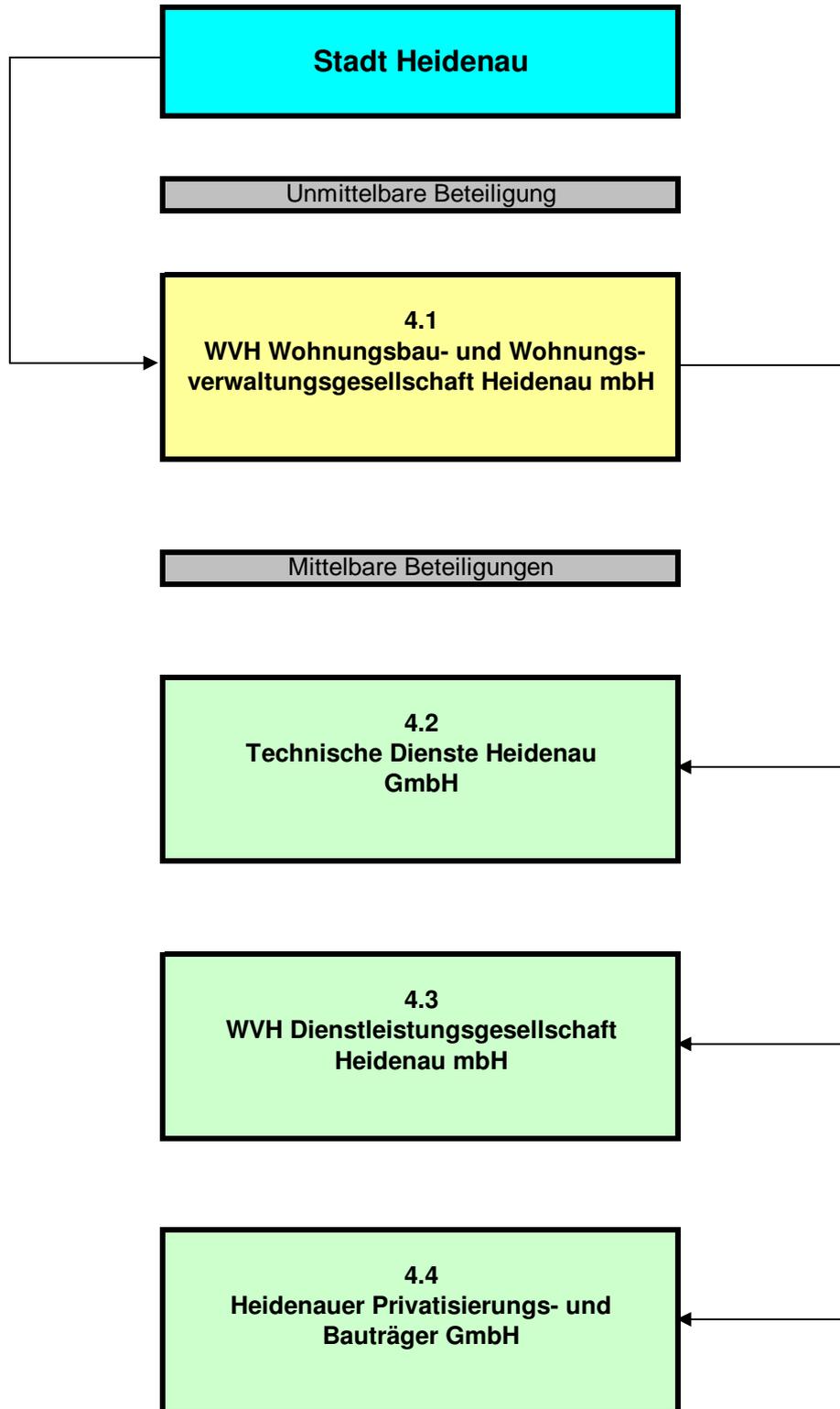
Bezeichnung		Anteil	EUR	EUR Saldo zum Vorjahr
<u>Verbundene Unternehmen (Eigengesellschaft)</u>				
WVH Wohnungsbau- und Wohnungs- verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	31.12.2009	100,00%	33.425.492,36	
	31.12.2013	100,00%	37.649.678,17	
	31.12.2014	100,00%	38.820.287,73	1.170.609,56
<u>Beteiligungen</u>				
ENSO Energie Sachsen Ost AG	31.12.2009	0,6770%	2.257.030,53	
	31.12.2013	0,6770%	2.225.130,64	
	31.12.2014	0,6770%	2.269.607,55	44.476,91
<u>Sondervermögen</u>				
Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	31.12.2009	21,1213%	5.301.935,49	
	31.12.2013	19,3355%	5.000.475,63	
	Jahresabschluss 2014 lag noch nicht vor! 31.12.2014	19,3355%	5.000.475,63	0,00
Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	31.12.2009	2,2222%	1,00	
	31.12.2013	0,8997%	1.024,82	
	31.12.2014	0,8997%	984,07	-40,75
Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)	31.12.2014	0,1440%	1,00	
Summe	31.12.2009		40.984.460,38	
	31.12.2013		44.876.310,26	
	31.12.2014		46.091.355,98	1.215.045,72

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		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsge- sellschaft mbH	250,0	250,0	250,0	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	885,1	951,7	1.012,3	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	311,7	371,1	389,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zweckverband KISA	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 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	1,4	1,2	1,2

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2014

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 Dr. Hauke Haensel	Volksbank Pirna eG;
	Frau Sandra Pieper	vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft e.V.
	Herr Günter Eckoldt	Stadtrat
	Herr Mirko Tillack	Unternehmer, Stadtrat
	Herr Ralf Lamprecht	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 2014: Verhülsdonk & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

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)

		2014	2013	2012	2011	2010
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.282	2.313	2.324	2.352	2.382
Gewerbeeinheiten	Anzahl	24	27	31	33	33
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/qm	4,99	4,91	4,89	4,68	4,71
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/qm	0,90	0,86	0,82	0,84	0,79
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	10.436	10.047	9.734	9.711	9.585
Verkaufstätigkeit	TEUR	0	220	382	100	340
Jahresergebnis	TEUR	1.421	969	1.142	839	124
Bilanzsumme	TEUR	82.261	77.859	76.933	77.290	77.753
Eigenkapitalquote	%	47,5	48,7	48,4	46,9	45,6

4.1.7 Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH Heidenau zum Jahresabschluss 2014

Geschäftsentwicklung 2014

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	720 WE	10,42 %	(75 WE)	zum 31.12.2014
davon zur laufenden Vermietung	655 WE	9,16 %	(60 WE)	zum 31.12.2014
Betreutes Wohnen „Sonnenhof“	65 WE	23,08 %	(15 WE)	zum 31.12.2014
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	2,71 %	(12 WE)	zum 31.12.2014
Waldstraße	162 WE	4,32 %	(7 WE)	zum 31.12.2014
sanierter Altbaubestand	875 WE	3,66 %	(32 WE)	zum 31.12.2014
Betreutes Wohnen „Elbblick“	60 WE	1,67 %	(1 WE)	zum 31.12.2014
gesamt	<u>2.260 WE</u>	5,62 %	(127 WE)	zum 31.12.2014

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

Zum Kernbestand gehören außerdem 24 Gewerbeeinheiten mit 4,17 % Leerstand (1 GE).

Die unsanierten Altbauten am 31.12.2014 (22 Wohnungen) sollen in den Jahren 2015 und 2016 umfassend saniert und vermietet werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2014 (Vorjahr):

2.243	(2.274)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
24	(27)	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. Der sich seit dem Jahr 2007 abzeichnende Trend stagnierender Bevölkerungszahlen führt zu einer Stabilisierung der Leerstandsquoten in den bewirtschafteten Beständen.

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.

Zur bedarfsgerechten Umgestaltung des Wohngebietes Heidenau-Mügeln wurde das Bauvorhaben "Sonnenhof" im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellt. Dabei erfolgte der Umbau eines bestehenden Wohngebäudes zu einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen. Der damit verbundene Neubau eines Gemeinschaftsgebäudes, durch den es nun möglich ist die

Betreuung der Mieter zu verbessern und neue Angebote im Wohnumfeld zu schaffen, führte zu erheblichen Verbesserung der Wohnqualität in diesem Quartier.

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 2014 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,99 €/m² (Vorjahr 4,91 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,16 €/m² (Vorjahr 4,14 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,14 €/m² (Vorjahr 5,11 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,43 €/m² (Vorjahr 5,41 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,70 €/m² (Vorjahr 8,65 €/m²) erzielt.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,62 €/m² was eine Verbesserung im Vergleich zur geplanten Miete zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidung von 0,12 €/m² entspricht

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2014 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,60 €/m² (Vorjahr 4,50 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 278 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 274 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.643 T€ aufgewendet. Davon wurden 244 T€ aktiviert. Die Sanierung der 655 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd wird in Abhängigkeit der Vermarktungsmöglichkeiten und ohne die Aufnahme zusätzlicher Kredite fortgeführt. Für die umfassende Sanierung einzelner Wohngebäude, welche zu einer wesentlichen Aufwertung führt, ist der Einsatz von Fremdkapital jedoch unverzichtbar.

In den Wirtschaftsjahren 2015 und 2016 werden das Mehrfamilienhaus Ringstraße 9/9a fertiggestellt, weitere Neubauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und die Sanierung des Gebäudes Hauptstraße 49 abgeschlossen.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung des Vermögens der Gesellschaft um 4.402 T€. Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 74.062 T€ (Vorjahr 70.791T€) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 72.689 T€ (Vorjahr 67.048 T€) infolge der Fertigstellung des

Wohngebäudes Sonnenhof mit Gemeinschaftshaus. Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 1.836 T€ (Vorjahr 1.790 T€).

Die liquiden Mittel (4.251 T€, Vj. 3.626 T€) steigen aufgrund der Inanspruchnahme der Zwischenfinanzierung für das Objekt Ringstraße 9/9a bei Beibehaltung festverzinsten Anlagen im Geschäftsjahr um 625 T€.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2014 95 T€. Für die Darlehen an die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) wurde die Aussetzung der Tilgung vereinbart um die Investitionsmöglichkeiten im Fernwärmebereich zu verbessern. Ab dem Jahr 2015 wurde mit der HPB die Reduzierung der Tilgung auf jährlich 75 T€ vereinbart. Für die TDH sind bis zum Geschäftsjahr 2018 keine Tilgungen vorgesehen. Dies soll die Liquidität der Gesellschaft verbessern und die Möglichkeit zu weiteren Investitionen im Fernwärmebereich eröffnen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 47,5 % (Vorjahr 48,7 %).

Die Gesellschaft konzentriert sich auf die Sanierung der verbleibenden Altbauten und 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 39.079 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (36.848 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 103 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (5.703 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (6.335 T€) nicht vollständig ab. Im kurzfristigen Fremdkapital sind Zwischenfinanzierungsmittel für Baumaßnahmen in Höhe von 3.000 T€ enthalten, welche im Jahr 2015 langfristig finanziert werden sollen.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 4.983 T€ (Vj: 2.846 T€) enthält, die in 2015 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2015 beglichen. Weiterhin wurden zur Zwischenfinanzierung von Baumaßnahmen kurzfristige Darlehen in Höhe von 3.000 T€ aufgenommen, welche zukünftig langfristig finanziert werden sollen. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 T€ zur Verfügung.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

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

Die Mieteinnahmen (7.140 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.942 T€) leicht an. Das resultiert aus der Reduzierung des Leerstandes in Verbindung mit höheren Mieten sowie der Vermietung der Wohnungen im Sonnenhof. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 63,4 % (Vorjahr 63,6 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (333 T€, im Vj. 349 T€).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (69 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.292 T€.

Durch das Hochwasser im Juni 2013 wurden im Geschäftsjahr 2014 für die Schadenbeseitigung an betroffenen Gebäuden außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 84 T€ verursacht. Diese wurden durch außerordentliche Erträge (306 T€) in Form von Versicherungsentschädigungen und der Bilanzierung der Forderungen gegen die Versicherungsgesellschaft ausgeglichen. Zum Bilanzstichtag waren die hochwasserbedingten Sanierungen abgeschlossen. Versicherungsentschädigungen stehen in erheblichem Umfang noch aus. Der Jahresüberschuss erhöht sich durch das außerordentliche Ergebnis in Höhe von 222 T€.

Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 1.421 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 3.083 T€ bei 1.842 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2010	2011	2012	2013	2014	Plan 2014
Investitionsdeckung	%	229	168	229	57	53	31
Vermögensstruktur	%	91	90	90	91	90	95
Fremdkapitalquote	%	54	53	52	51	53	53
Eigenkapitalquote	%	45	47	48	49	47	47
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	35.143	33.645	31.549	32.440	37.325	39.483
Kurzfristige Liquidität	%	287	269	285	189	92	131
Eigenkapitalrendite	%	0,4	2,3	3,1	2,6	3,8	0,8
Gesamtkapitalrendite	%	2,9	3,5	3,8	3,5	3,8	2,6
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--	--	--

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Aufsichtsrat nahm im April 2012 eine Fortschreibung des Konzeptes bis 2022 zur Kenntnis und empfahl der Gesellschafterin dieses 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 2015 mit Prognose bis 2018 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 9,76 €/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 die Errichtung bedarfsgerechter Mehrfamilienhäuser und die Anpassung der bestehenden Gebäude an die Anforderungen des demografischen Wandels.

Die Bemühungen um die Sicherung langfristiger Anschlussfinanzierungen nach Auslauf von Zinsbindungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen, werden fortgesetzt. Durch das derzeit günstige Zinsniveau werden bei kurz- und mittelfristigen Zinsanpassungsterminen Reduzierungen der Sollzinssätze erwartet. Auf die Vereinbarung von Forwardkonditionen wurde aufgrund der dafür zu entrichtenden Aufschläge verzichtet. Zur Zwischenfinanzierung des Neubauvorhabens Ringstraße 9/9a wurden kurzfristige Darlehen vereinbart. Im Ergebnis konnte ein geringerer Zinsaufwand für die Zukunft gesichert werden, als er im langfristigen Unternehmenskonzept angenommen wurde. Derivate Finanzinstrumente nutzte die Gesellschaft nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 positiv sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2015 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 562 T€ vor. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2015 und 2016 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen.

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

Insbesondere werden aus den regelmäßigen Leerstandsanalysen Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes abgeleitet, wie Intensivierung bzw. spezielle Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, Differenzierung der Vereinbarung der Miethöhe bei Neuvermietung, Instandsetzung von unsanierten Wohnungen vor Neuvermietung, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit in den Wohngebieten und Verschönerung der Wohngebiete sowie Einflussnahme auf die Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen der Mieter. Dazu unterstützt das Unternehmen insbesondere den Nachbarschaftsverein Heidenau e.V., der die Betreuung der Mieter im Betreuten Wohnen, Dresdner Straße 27 und der Wohnanlage „Sonnenhof“ 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 Wohngebieten, 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 des Dienstleisters DLG 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 das EDV-System gibt es ein Sicherheitskonzept, das ständig den aktuellen Anforderungen angepasst wird.

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, 12. März 2015

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31.12.2014		31.12.2013	PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2,00	2,00	I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.688.763,35		67.048.396,76	III. Gewinnrücklagen			
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.927,30		45.927,30	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169.170,39		9.169.170,39
3. Bauten auf fremden Grundstücken	20.869,00		22.252,00	2. Andere Gewinnrücklagen	7.274.676,22	16.443.846,61	7.274.676,22
4. Technische Anlagen und Maschinen	57.377,00		0,00	IV. Gewinnvortrag		2.859.370,16	2.139.954,96
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.874,00		8.234,00	V. Jahresüberschuss		1.420.609,56	969.415,20
6. Anlagen im Bau	444.007,26		3.156.655,98			38.820.287,73	37.649.678,17
7. Bauvorbereitungskosten	0,00		1.754,66				
		73.338.817,91	70.283.220,70	B. SONDERPOSTEN			
III. Finanzanlagen				1. Sonderposten mit Rücklageanteil	278.325,92		284.798,62
Anteile an verbundenen Unternehmen		723.140,68	508.101,00	2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	25.464,91		26.397,82
						303.790,83	311.196,44
B. UMLAUFVERMÖGEN				C. RÜCKSTELLUNGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Steuerrückstellungen	101.436,00		9.800,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	502.447,77		502.447,77	2. Sonstige Rückstellungen	438.509,47		438.293,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		0,00			539.945,47	448.093,35
3. Unfertige Leistungen	3.280.150,94		3.231.094,70	D. VERBINDLICHKEITEN			
4. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-3.280.150,94		-3.231.094,70	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.742.898,71		38.537.810,23
		502.447,77	502.447,77	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 4.983.437,52 (Vj.: EUR 2.845.476,24)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Erhaltene Anzahlungen	242.806,59		116.132,76
1. Forderungen aus Vermietung	155.907,87		141.260,30	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 242.806,59 (Vj.: EUR 116.132,76)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.298,01		7.535,19
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		658,25	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 7.298,01 (Vj.: EUR 7.535,19)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	276.219,16		332.602,39
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.625.123,27		2.516.568,53	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 233.604,98 (Vj.: EUR 293.321,11)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 2.315.202,55 (Vj.: EUR 2.068.953,71)				5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	164.512,61		351.183,09
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		2.594,91	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 164.512,61 (Vj.: EUR 351.183,09)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	45.466,82		0,00
5. Forderungen nach § 6a Altschuldenhilfegesetz	16.908,60		16.908,60	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 45.466,82 (Vj.: EUR 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 16.908,60 (Vj.: EUR 16.908,60)				7. Sonstige Verbindlichkeiten	8.923,24		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	585.915,84		203.559,93	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 8.923,24 (Vj.: EUR 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 180.000,00 (Vj.: EUR 0,00)						42.488.125,14	39.345.263,66
		3.383.855,58	2.881.550,52	E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		108.691,13	104.723,30
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.251.002,86	3.626.192,37				
						82.260.840,30	77.858.954,92
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		61.573,50	57.440,56				
		82.260.840,30	77.858.954,92				

**4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung
der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014**

	2014		2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	10.435.709,51		10.047.480,69
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	10.435.709,51	220.000,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		49.056,24	-8.039,72
3. Sonstige betriebliche Erträge		520.111,67	442.662,71
		11.004.877,42	10.702.103,68
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.911.498,29		4.822.413,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.756,53		14.236,29
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	749.462,81	5.669.717,63	746.789,52
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.842.269,45	1.804.843,50
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		776.762,63	672.561,77
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		69.367,53	195.541,95
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 131.958,59 (Vj.: EUR 140.220,59)		194.743,21	193.612,81
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.688.129,34	1.738.432,25
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.292.109,11	1.291.981,26
11. Außerordentliche Erträge	305.522,48		441.301,67
12. Außerordentliche Aufwendungen	83.936,69		698.236,10
13. Außerordentliches Ergebnis		221.585,79	-256.925,43
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		92.884,00	65.640,63
15. Sonstige Steuern		201,34	0,00
16. Jahresüberschuss		1.420.609,56	969.415,20

4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2013

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	951,7
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 2014: Verhülsdonk & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 13

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

		2014	2013	2012
Wärmeabgabe	MWh	25.730,9	29.789,9	27.468,2
Anschlussleistung	kW	22.660,0	22.502,0	22.584,0
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	3.214,1	3.492,8	3.291,6
Contracting	TEUR	0,0	60,6	68,5
Lieferungen und Leistungen	TEUR	82,9	80,9	86,5
Jahresergebnis	TEUR	212,7	145,4	219,9
Bilanzsumme	TEUR	4.787	4.345	4.521

4.2.7. Lagebericht der Technischen Dienste Heidenau GmbH zum Jahresabschluss 2014

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 Aufgaben, wie Betriebsführung eines Freibades und Arbeiten an Versorgungssystemen mit Druckluft, ausgeführt.

Die TDH besitzt als Fachbetrieb ein Zertifikat des TÜV. Dafür ist Personal als Befähigte Person nach BetrSichV zur Prüfung von Druckgeräten qualifiziert.

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 2014

Gegenüber dem Vorjahr ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Anschlusswerte sind durch Neuanschlüsse trotz Rückbau leicht gestiegen. Der Wärmeabsatz sank jedoch zum Vorjahr. Ursache ist die milde Witterung und damit eine geringerer Abnahme von Fernwärme. Verstärkt wird die Tendenz durch niedrigere Preise auf Grund sinkender Ölpreise. Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 3.297 TEUR (Vorjahr 3.634 TEUR). Das Jahresergebnis 2014 liegt bei 213 TEUR Vorjahr (145 TEUR). Das Betriebsergebnis liegt in diesem Geschäftsjahr bei 357 TEUR (Vorjahr 320 TEUR).

Als außerordentlicher Aufwand ist im Jahr 2014 durch das Hochwasser 2013 dem Unternehmen ein Schaden in Höhe von 5 TEUR entstanden.

2014 wurde eine Förderung nach Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, KWKG) in Höhe von 40,3 TEUR für den Ausbau des Fernwärmenetzes Süd erfolgreich beantragt. Das betraf die Erweiterung des Fernwärmenetzes über die Franz-Schubert-Straße.

Investitionen erfolgten vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes. Der Finanzmittelbestand der TDH änderte sich im Berichtsjahr aufgrund der Investitionen (681 TEUR) und der Tilgung von Darlehen (65 TEUR) um 392 TEUR auf 984 TEUR aufgrund des höheren Mittelzuflusses aus laufender Geschäftstätigkeit.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2011	2012	2013	2014	Plan 2014
Investitionsdeckung	%	43	83	59	70	57
Vermögensstruktur	%	65	64	72	73	80
Fremdkapitalquote	%	87,0	83,4	79,8	76,8	72,5
Eigenkapitalquote	%	13,0	16,6	20,0	23,2	21,3
Effektivverschuldung	TEUR	2.270	2.152	2.252	2.373	2.228
kurzfristige Liquidität	%	238	195	158	142	134
Eigenkapitalrendite	%	31	29	17	24	9
Gesamtkapitalrendite	%	8,33	8,86	7,21	7,63	7,87
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	278	313	279	275	314
Arbeitsproduktivität	%	8,3	8,5	8,2	7,1	7,2

Die Prüftätigkeiten der Befähigten Personen trugen zur Verbesserung des Deckungsbeitrages bei.

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 2014 wird nach Einschätzung der Geschäftsführung eingehalten. Die Bestätigung durch die Stadt Heidenau liegt zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor.

Am 31.12.2014 hat die TDH GmbH einen stichtagbezogenen Stand von 11 Arbeitnehmern, einer Auszubildenden und einem Geschäftsführer.

Die TDH befindet sich in einer Phase struktureller Veränderungen. Ursache ist das altersbedingte Ausscheiden von Mitarbeitern im Bereich Bad und die schrittweise Einstellung und Qualifizierung. Der Bereich Fernwärmeversorgung hat eine stagnierende Personalkostenentwicklung zu verzeichnen. Durch eine Begrenzung des Budgets im Jahr 2015 durch die Gesellschafterin ist eine weitere Entwicklung nicht möglich. Die Geschäftsführung schätzt diesen Stillstand der Lohnkosten für das Unternehmen als negativ ein.

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 2014 keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit.

Für einen veränderten Energieeinkauf hat die Technische Dienste Heidenau GmbH und STEAG einen Wärmeliefervertrag im Juni 2014 abgeschlossen. So wird ab Ende 2015 der Einkauf von bezogener Fernwärme ausgebaut und der Einkauf von Erdgas minimiert. Damit verbessert die Gesellschaft ihren Primärenergiefaktor auch im Stadtteil Heidenau Süd. Die Zertifizierung mit Primärenergiefaktor 0,02 erfolgte im Dezember 2014.

Gleichzeitig erfüllt im gesamten Gebiet von Heidenau die Nutzung der Fernwärme die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz-EEWärmeG. Dadurch werden für Investoren attraktive Voraussetzungen geschaffen, Neubauten an die Fernwärme anzuschließen. Die aktuellen Rahmenbedingungen der Energiewende fördern das. Der Weg verläuft dabei nicht geradlinig und es sind zum Teil auch Hindernisse zu überwinden. Aktuell ist der Trend einer verstärkten Nachfrage zu Fernwärmeanschlüssen in Heidenau zu verzeichnen. Das Gebot zur Wirtschaftlichkeit und die Sicherung der Finanzierung von Investitionen wird die TDH GmbH zukünftig im wachsenden Umfang vor große Herausforderungen stellen.

Die Beobachtung der Preisentwicklungen und die Auswirkungen einer möglichen Abkopplung eines Teils des Energieeinkaufes vom Ölpreis sind weiter wesentlicher Bestandteil eines funktionierenden Risikomanagements. Basis bildet dabei die AVBFernwärmeV §24.

Die Stadt Heidenau hat die zweite Periode des European Energy Award (eea) Ende 2014 mit einem internen Audit abgeschlossen. Mit der Leitung des Energieteams hat die TDH einen wesentlichen Anteil dabei geleistet.

Wesentliche Risiken bestehen im Zusammenhang mit den zwischen 1994 bis 1997 errichteten Anlagenkomponenten zur Erzeugung von Fernwärme. Hier ist jedoch eine weitest gehende Ablösung geplant. Der Trend geht dabei von der Eigenerzeugung von Wärme über zum Fremdbezug. Die Weiterverwendung der vorerst stillzulegenden Technik wird geprüft. Denkbar wäre die Einbindung in ein virtuelles Kraftwerk.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2017 ist für die Jahre 2015 und 2016 mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 95,7 bzw. 72,7 TEUR zu rechnen.

4. Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. 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, 05. Februar 2015

Wolfgang Hansel
Geschäftsführer

4.2.8. Bilanz der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

A K T I V A	31.12.2014		31.12.2013	P A S S I V A	31.12.2014		31.12.2013
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	160.000,00		160.000,00
1. Entgeltlich erworbene Software	4.057,00		4.723,00	II. Gewinnvortrag	412.857,20		267.415,29
2. Firmenwert	1,00	4.058,00	1,00	III. Jahresüberschuss	212.676,26		145.441,91
II. Sachanlagen						785.533,46	572.857,20
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	425.934,26		450.416,26	B. SONDERPOSTEN			
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.684.593,06		2.624.888,06	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	181.834,46		228.510,37
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.398,56		22.304,56	2. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	282.717,44	464.551,90	240.971,48
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	349.328,13	3.479.254,01	29.093,05	C. RÜCKSTELLUNGEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Steuerrückstellungen	0,00		650,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Sonstige Rückstellungen	65.343,20	65.343,20	36.747,63
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	130.142,45		327.798,73	D. VERBINDLICHKEITEN			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.958,11		268.699,88	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	889.768,15		954.891,90
3. Sonstige Vermögensgegenstände	174.089,16	308.189,72	18.159,34	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 75,3 (Vj.: TEUR 61,6)			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		983.910,34	591.957,42	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	397.439,52		481.592,90
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		11.524,54	6.922,93	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 392,1 (Vj.: TEUR 475,1)			
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.962.453,35		1.805.685,66
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 160,7 (Vj.: TEUR 153,9)			
				- davon gegenüber Gesellschafterin: TEUR 1.958,1 (Vj.: TEUR 1.801,8)			
				4. Sonstige Verbindlichkeiten	221.847,03		23.057,09
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 221,8 (Vj.: TEUR 23,1)			
				- davon aus Steuern: TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 17,8)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 0,7 (Vj.: TEUR 0,7)		3.471.508,05	
				E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			0,00
						4.786.936,61	4.344.964,23
		4.786.936,61	4.344.964,23				

4.2.9. Gewinn- und Verlustrechnung der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

	2014		2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	3.296.984,33		3.634.304,83
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	31.125,00		1.342,94
3. Sonstige betriebliche Erträge	312.090,67		255.539,70
		3.640.200,00	3.891.187,47
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.048.706,02		2.394.749,17
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	90.156,22	2.138.862,24	99.882,26
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	381.579,86		367.584,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)	79.895,00	461.474,86	75.287,27
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		326.232,67	330.700,49
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		260.331,54	235.898,95
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)		5.307,63	5.258,13
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: EUR 117.117,00 (Vj.: EUR 124.429,5)		146.452,13	167.386,87
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		312.154,19	224.956,40
11. Außerordentliche Erträge	0,00		2.688,85
12. Außerordentliche Aufwendungen	4.992,56		14.122,59
13. Außerordentliches Ergebnis		-4.992,56	-11.433,74
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		93.102,11	66.900,99
15. Sonstige Steuern		1.383,26	1.179,76
16. Jahresüberschuss		212.676,26	145.441,91

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2014

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, Nichteinziehung 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 2014: Verhülsdonk & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 41

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 für das Geschäftsjahr 2014

1. Geschäftsentwicklung 2014

Die Geschäfte der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) wurden im Jahr 2014 auf gleichem Niveau fortgeführt. Es werden Hausmeisterleistungen, Leistungen zur Verwaltung von Grundstücken, zur Geschäftsbesorgung und Buchführung erbracht.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zwischen Gesellschafter und Gesellschaft besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Die Liquiditäts- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2014 stabil entwickelt. Umsätze und das Jahresergebnis vor Gewinnabführung haben sich zum Geschäftsjahr 2013 entsprechend der Planung entwickelt. Das Jahresergebnis in Höhe von 69,4 TEUR (2013: 195,5 TEUR) hat sich vor allem durch den planmäßigen Anstieg der Personalkosten gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Umsatzerlöse wurden leicht gesteigert. Erlöse für Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen im Rahmen der Verwaltung für Dritte blieben im Geschäftsjahr konstant.

Die Personalkosten erhöhten sich aufgrund der Einstellung zusätzlicher Mitarbeiter auf 1.446,5 TEUR (2013: 1.323,5 TEUR). Die geplanten Kosten in Höhe von 1.565,8 TEUR wurden dabei unterschritten, da die zusätzlichen Mitarbeiter erst im Verlauf des Jahres eingestellt wurden und eine Stelle unbesetzt blieb.

Die Vermögenslage ist vor allem durch höhere Forderungen gegen den Gesellschafter und einen geringeren Bestand an flüssigen Mitteln gekennzeichnet. Aufgrund des geringeren Jahresergebnisses, das an den Gesellschafter gemäß Gewinnabführungsvertrag abgeführt wird, haben sich die Verbindlichkeiten gegen den Gesellschafter im Geschäftsjahr reduziert.

Für Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände wurden 56,8 TEUR (2013: 96,5 TEUR) aufgewendet. Der Buchwert des Anlagevermögens erhöhte sich auf 141,1 TEUR (2013: 132,9 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine Erhöhung der Kapitalrücklage um 100 TEUR auf 200 TEUR durchgeführt.

Aus laufender Geschäftstätigkeit entstand ein positiver Cashflow von 118,0 TEURO (Vorjahr 250,6 TEURO). Die Reduzierung der liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um 123,6 TEUR auf 123,8 TEURO resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen gegen den Gesellschafter und dem geringeren Jahresergebnis.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014
		IST	IST	IST	IST	IST	IST	Plan
Investitionsdeckung	%	98	61	101	116	57	86	80
Vermögensstruktur	%	19	24	22	27	26	30	34
Fremdkapitalquote	%	51	55	58	45	61	37	31
Eigenkapitalquote	%	49	45	42	55	39	63	69
Effektivverschuldung	T€	-123,2	-94,9	-95,4	-177,8	-67,1	-158,9	-152,3
Kurzfristige Liquidität	%	337	176	181	171	69	196	122
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	4	44	73	12	98	35	8
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	2	20	31	7	38	14	5
Pro-Kopf-Umsatz	T€	45	42	50	46	51	48	46
Arbeitsproduktivität		1,3	1,3	1,4	1,3	1,5	1,4	1,2

2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen und Risiken der Gesellschaft sind im Wesentlichen gekoppelt an die geschäftliche Entwicklung der Gesellschafterin. Die im Zusammenhang der Geschäftstätigkeit für die 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. Im Jahr 2014 wurde hier ein Leerstand von 6,53% (Vorjahr 9,48%) erreicht. Die Möglichkeiten von Umsatz- und Ergebniserhöhungen bestehen vor allem in der Ausweitung der Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen an die WVH. Darüber hinaus wird die Weiterentwicklung des Hausmeisterbereichs zu einem am Markt agierenden Dienstleister zusätzliche Umsatz- und Ertragspotentiale erschließen. Im Kontext zu den geplanten Entwicklungen steht der planmäßige Anstieg der Personalkosten bereits im Geschäftsjahr 2014.

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. Des Weiteren sollen die Planungen des Gesellschafters im Rahmen der Übernahme der Projektentwicklungen umgesetzt werden. Auf diese Weise wird entsprechend den im langfristigen Unternehmenskonzept fixierten Zielstellungen in den folgenden Geschäftsjahren durchgängig ein positives Jahresergebnis angestrebt.

Aufgrund des mittelfristigen Wirtschaftsplans der Gesellschaft ist für die Jahre 2015 und 2016 mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 5,6 bzw. 16,4 TEUR zu rechnen.

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, 30. Januar 2015

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31.12.2014		31.12.2013	PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00		100.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.993,53		27.763,53	II. Kapitalrücklage	200.000,00		100.000,00
2. Geleistete Anzahlungen	1.144,40		0,00			300.000,00	200.000,00
		15.137,93		B. RÜCKSTELLUNGEN			
II. Sachanlagen				Sonstige Rückstellungen		67.652,76	72.087,39
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3,00		3,00	C. VERBINDLICHKEITEN			
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.999,56		105.178,56	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.436,81		29.203,64
		126.002,56	105.181,56	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 25,4 (Vj.: TEUR 29,2)			
B. UMLAUFVERMÖGEN				2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78.633,76		202.664,82
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 78,6 (Vj.: TEUR 202,7)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.541,63		18.976,48	- davon gegenüber Gesellschafter: TEUR 78,6 (Vj.: TEUR 202,7)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	180.792,19		93.325,04	3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.850,22		8.725,05
- davon gegen Gesellschafter				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 2,9 (Vj.: TEUR 8,7)			
TEUR 164,5 (Vj.: TEUR 86,9)				- davon aus Steuern: TEUR 0,1 (Vj.: TEUR 0,7)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.133,03		727,99	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 0,8 (Vj.: TEUR 1,9)			
		201.466,85	113.029,51			106.920,79	240.593,51
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten							
		123.775,96	247.403,18				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN							
		8.190,25	19.303,12				
		474.573,55	512.680,90			474.573,55	512.680,90

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

	2014		2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.962.186,62	1.932.810,99
2. Sonstige betriebliche Erträge		257.513,39	293.932,19
		2.219.700,01	2.226.743,18
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	21.573,70		15.726,46
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	43.335,54	64.909,24	46.966,12
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.208.787,94		1.102.646,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	237.679,26	1.446.467,20	220.809,40
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		48.606,76	54.977,22
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		606.422,39	584.021,39
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.324,78	2.080,21
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		54.619,20	203.676,61
9. außerordentliche Erträge	16.128,75		3.500,00
10. außerordentliche Aufwendungen	476,00		10.611,28
11. außerordentliches Ergebnis		15.652,75	-7.111,28
12. Sonstige Steuern		904,42	1.023,38
13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		69.367,53	195.541,95
14. Jahresüberschuss		0,00	0,00

4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.4.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2014

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 Stephan Kretzschmar

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 2014: Verhülsdonk & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

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.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

Überblick

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

Geschäftsverlauf

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 weist im Jahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von 76,2 T€ (Vj: Jahresfehlbetrag -1,3 T€) aus.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 68,9 T€ (Vj: 51,5 T€) liegt über dem geplanten Wert von 39,2 T€. Der Jahresüberschuss wurde durch das hochwasserbedingte Außerordentliche Ergebnis i. H. v. 19,2 T€ (Vj: -52,8 T€) beeinflusst.

Der Cashflow des Unternehmens stieg im Geschäftsjahr auf 121,5 T€ (Vj: 43,9 T€). Die Plan-Ist-Differenz der kurzfristigen Liquidität resultiert überwiegend aus den Ausgaben, die noch für die Beseitigung der Hochwasserschäden notwendig waren. Eine Regulierung seitens der Versicherung erfolgte in 2014 nicht. Die übrigen Kennziffern konnten gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil gehalten werden.

Grundlage für die positive Entwicklung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bildete die Vollvermietung der Immobilie Dresdner Straße 15 sowie der hohe Vermietungsstand des Objektes Von-Stephan-Straße 2. Der gute Bauzustand des Bürogebäudes Dresdner Str. 15 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:

		2010 IST	2011 IST	2012 IST	2013 IST	2014 IST	2014 PLAN
Investitionsdeckung	%	keine Investition	17,2	keine Investition	keine Investition	keine Investition	keine Investition
Vermögensstruktur	%	93	92	92	93	91	86
Fremdkapitalquote	%	67	62	57	55	49	53
Eigenkapitalquote	%	33	38	43	45	51	47
Effektivverschuldung	T€	946	835	729	685	563	600
Kurzfristige Liquidität	%	108	128	127	103	127	216
Eigenkapitalrendite	%	13	12	9	0	11	5
Gesamtkapitalrendite	%	5	5	5	0	6	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 der Immobilien, insbesondere des Bürogebäudes Dresdner Straße 15. Im Wesentlichen ist das durch Mietverträge mit Unternehmen aus dem Unternehmensverbund gesichert.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

Weitgehende Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht zu verzeichnen. Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2015, einer langfristigen Planung bis 2022 und unter der Voraussetzung der Unterstützung durch die Gesellschafterin eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2015 ca. 23,3 T€ und 2016 ca. 63,5 T€).

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, 3. Februar 2015

Stephan Kretschmar
(Geschäftsführer)

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

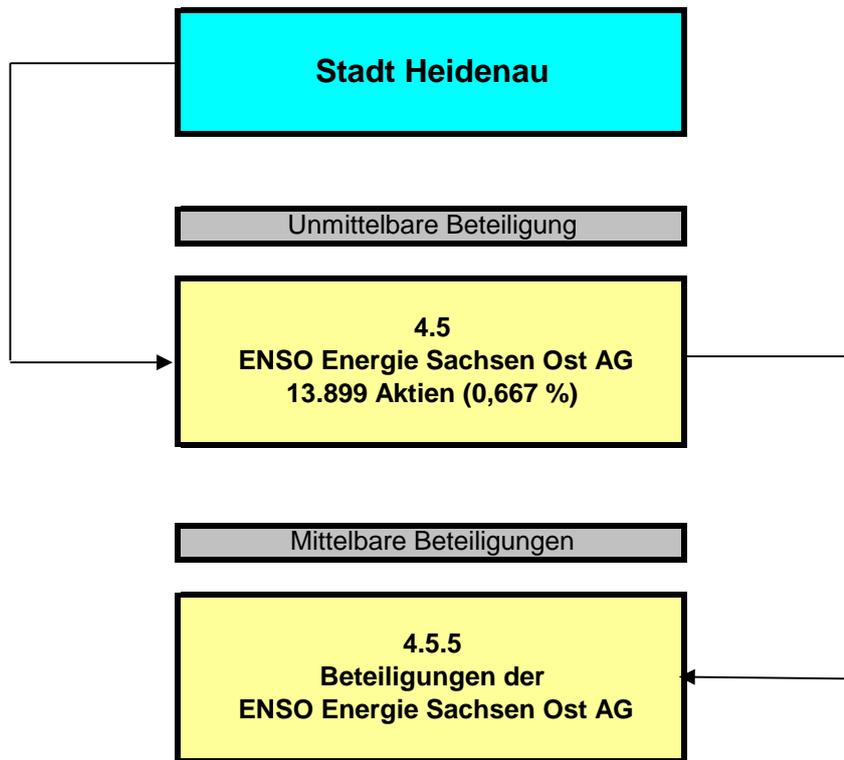
AKTIVA	31.12.2014		31.12.2013	PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital	102.258,38		102.258,38
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.283.270,43	1.328.535,43	II. Kapitalrücklage	796.214,65		796.214,65
B. UMLAUFVERMÖGEN				III. Verlustvortrag	-254.510,18		-253.232,29
I. Vorräte				IV. Jahresfehlbetrag/Vj. Jahresüberschuss	76.222,91		-1.277,89
Unfertige Leistungen	38.751,22		36.138,27			720.185,76	643.962,85
abzüglich erhaltene Anzahlungen	-38.751,22		-33.742,24	B. RÜCKSTELLUNGEN			
		0,00	2.396,03	1. Steuerrückstellungen	1.860,00		691,00
II. Bauvorbereitungskosten		17.792,28	0,00	2. Sonstige Rückstellungen	12.100,00		38.200,00
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						13.960,00	38.891,00
1. Forderungen aus Vermietung	445,36		0,00	C. VERBINDLICHKEITEN			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	59.494,98		11.639,96	1. Erhaltene Anzahlungen		2.252,78	0,00
		59.940,34	11.639,96	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 2,3 (Vj.: TEUR 0,0)			
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		48.374,85	91.024,73	2. Verbindlichkeiten aus Vermietung		71,20	31,20
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 0,07 (Vj.: TEUR 0,03)			
				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.670,37	379,33
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 3,7 (Vj.: TEUR 0,4)			
				4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		653.316,49	743.375,55
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 77,7 (Vj.: TEUR 95,0)			
				5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		15.921,30	6.956,22
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: TEUR 15,9 (Vj.: TEUR 7,0)			
		1.409.377,90	1.433.596,15			1.409.377,90	1.433.596,15

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

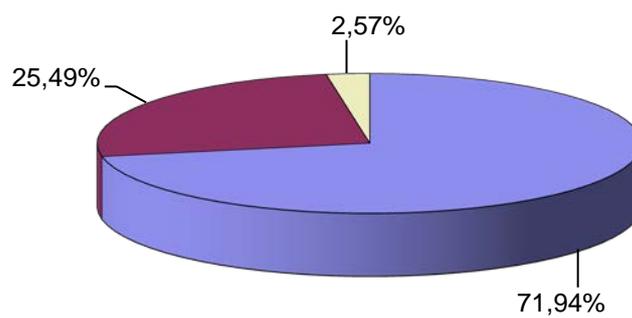
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014**

	2014	2013
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	199.408,60	181.980,97
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.612,95	1.236,69
3. Sonstige betriebliche Erträge	6.177,42	1.619,63
	208.198,97	184.837,29
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	63.295,11	65.872,37
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	45.265,00	45.265,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.421,43	15.370,92
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	275,11	726,86
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: EUR 7.529,09 (Vj.: EUR 8.478,59)	6.579,59	7.529,09
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	68.912,95	51.526,77
10. Außerordentliche Erträge	48.000,00	272.073,00
11. Außerordentliche Aufwendungen	28.779,54	324.877,66
	19.220,46	-52.804,66
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11.910,50	0,00
11. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	76.222,91	-1.277,89

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



Die Aktionäre der ENSO Energie Sachsen Ost AG



- EnergieVerbund Dresden GmbH, Dresden
- KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost, Sebnitz
- 17 kommunale Einzelaktionäre, davon Anteil Heidenau 0,6670 %

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 31.12.2014		zum 31.12.2013	
	Aktien		Aktien	
EVD	1.477.075	71,94%	1.477.075	71,94%
KBO mit Treugebern	523.307	25,49%	523.307	25,49%
kommunale Einzelaktionäre	52.714	2,57%	52.714	2,57%
	2.053.096	100,00%	2.053.096	100,00%

Vorstand

Dr. Reinhard Richter, Markleeberg

Dipl.-Volkswirt Reiner Zieschank, Dresden

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Behrendt, Dresden (bis 31. Januar 2014)

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

Frühere Mitglieder des Vorstandes erhielten TEUR 365. Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes von TEUR 6.609.

Aufsichtsrat

Vertreter der Anteilseigner

Hartmut Vorjohann
Bürgermeister und Beigeordneter der Stadt Dresden, Dresden

Vorsitzender

Mike Ruckh
Oberbürgermeister Sebnitz, Sebnitz

2. Stellvertreter des Vorsitzenden

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. ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden
Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31.12.2013		PASSIVA	31.12.2013	
	EUR	TEUR		EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	105.221.170,00	105.221
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	11.274.933,56	11.755	II. Kapitalrücklage	67.353.721,60	67.354
2. geleistete Anzahlungen	<u>1.101.679,73</u>	<u>1.350</u>	III. Gewinnrücklagen		
	12.376.613,29	13.105	1. gesetzliche Rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	88.464.962,50	88.465
II. Sachanlagen			2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	2.215.391,21	2.244
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	47.864.210,48	47.720	3. andere Gewinnrücklagen	<u>12.923.342,26</u>	<u>12.895</u>
2. technische Anlagen und Maschinen	393.951.028,00	374.543		103.603.695,97	103.604
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.049.791,74	18.043	IV. Bilanzgewinn	<u>61.292.734,14</u>	<u>54.751</u>
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>13.096.158,62</u>	<u>10.730</u>		337.471.321,71	330.930
	473.961.188,84	451.036	B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUWENDUNGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		
III. Finanzanlagen			1. Investitionszulage	79.268,08	95
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.905.937,41	2.405	2. Investitionszuschüsse	<u>5.253.247,04</u>	<u>5.142</u>
2. Beteiligungen	429.516,89	455		5.332.515,12	5.237
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	131.845.238,52	131.845	C. BAUKOSTENZUSCHÜSSE	77.535.536,63	83.895
4. sonstige Ausleihungen	<u>332.275,21</u>	<u>316</u>	D. RÜCKSTELLUNGEN		
	135.512.968,03	135.021	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.362.175,48	14.049
	<u>621.850.770,16</u>	<u>599.162</u>	2. Steuerrückstellungen	2.886.081,21	7.271
B. UMLAUFVERMÖGEN			3. sonstige Rückstellungen	<u>86.869.851,41</u>	<u>101.296</u>
I. Vorräte				104.118.108,10	122.616
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.276.499,48	4.310	E. VERBINDLICHKEITEN		
2. unfertige Leistungen	963.969,96	1.132	1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	385.238,99	909
3. geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	<u>95</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.843.798,55	76.038
	5.240.469,44	5.537	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.752.405,85	74.532
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.290.692,33	1.390
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.657.264,89	82.426	5. sonstige Verbindlichkeiten	15.352.193,32	26.223
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.493.356,89	3.051	davon aus Steuern EUR 11.208.592,88 (Vj. TEUR 21.820)		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	101.332,50	192		191.624.329,04	179.092
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.834.466,91</u>	<u>4.003</u>	F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	15.359,99	54
	75.086.421,19	89.672			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>10.423.407,88</u>	<u>24.405</u>			
	90.750.298,51	119.614			
C. SONDERVERLUSTKONTO AUS RÜCKSTELLUNGSBILDUNG	2.215.391,21	2.244			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>1.280.710,71</u>	<u>804</u>			
	<u>716.097.170,59</u>	<u>721.824</u>		<u>716.097.170,59</u>	<u>721.824</u>

4.5.4. ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden
Gewinn- und Verlustrechnung für 2014

	EUR	EUR	EUR	2013 TEUR
1. Umsatzerlöse	1.253.320.741,45			1.227.254
abzüglich Stromsteuer	58.352.300,00			55.511
abzüglich Energiesteuer	20.580.000,00			24.524
		1.174.388.441,45		1.147.219
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		167.809,09		400
3. andere aktivierte Eigenleistungen		2.471.916,14		2.123
			1.176.692.548,50	1.148.942
4. sonstige betriebliche Erträge			46.561.559,22	46.031
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	783.328.109,37			731.206
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	226.836.437,97			237.748
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	35.946.587,30			35.634
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	7.106.853,19			7.079
davon für Altersversorgung EUR 1.160.966,60 (Vj. TEUR 905)				
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	36.568.082,05			35.377
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	55.782.993,63			61.258
			1.145.569.063,51	1.108.302
9. Erträge aus Beteiligungen		249.000,00		209
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		6.176.658,15		0
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.514.299,31		13
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		388.526,23		325
davon aus verbundenen Unternehmen				
EUR 67.534,25 (Vj. TEUR 63)				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.068.429,81		2.616
davon an verbundene Unternehmen				
EUR 183.661,30 (Vj. TEUR 131)				
davon Aufwendungen aus der Abzinsung				
EUR 1.809.150,09 (Vj. TEUR 1.989)				
			5.260.053,88	-2.069
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme			0,00	1.725
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			82.945.098,09	82.877
16. außerordentlicher Ertrag			1.828.123,10	324
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			22.712.053,21	27.584
18. sonstige Steuern			804.494,32	883
19. Jahresüberschuss			61.256.673,66	54.734
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			36.060,48	17
21. Bilanzgewinn			61.292.734,14	54.751

4.5.5 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 2014: 0 EUR ¹⁾
- **desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 5.543 TEUR
Jahresüberschuss 2014: 457 TEUR
- **GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 825 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2013: -18 TEUR ²⁾
- **systematics NETWORK SERVICES GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 1.874 TEUR ³⁾
Jahresüberschuss 2013: 648 TEUR
- **Biomethan Zittau GmbH**, Zittau
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 1.529 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2013: 415 TEUR ²⁾
- **Dorfentwicklungsgesellschaft Dorfhain mbH**, Dorfhain
Kapitalanteil: 49,04 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 2.164 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2013: 155 TEUR ²⁾
- **Technische Dienste Altenberg GmbH**, Altenberg
Kapitalanteil: 49 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 723 TEUR ³⁾
Jahresüberschuss 2014: 26 TEUR ³⁾
- **Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH**, Cunewalde
Kapitalanteil: 40 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 370 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2013: 60 TEUR ²⁾

¹⁾ Aufgrund des Bestehens eines Gewinnabführungsvertrages ist das Jahresergebnis Null
²⁾ Jahresabschluss 2014 liegt noch nicht vor – Eigenkapital und Ergebnis 2013
³⁾ Geschäftsjahr 1. Juni 2013 bis 31. Mai 2014