



Unternehmenskonzept

des Unternehmensverbundes der WVH Wohnungsbau- und
Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

mit den Gesellschaften
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH
Technische Dienste Heidenau GmbH und
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträgergesellschaft mbH

Als städtischer Unternehmensverbund haben wir in Heidenau vieles bewegt. Wir haben die Entwicklung des kommunalen Wohnungsbestandes weitergeführt und den Ausbau der ökologisch nachhaltigen Fernwärmeversorgung für die Stadt vorangetrieben. Bei der Erfüllung unserer Ziele haben wir gemeinsam in den letzten 25 Jahren eine große Beständigkeit bewiesen und stellen uns als zuverlässiges und zukunftsorientiertes kommunales Unternehmen unseren Herausforderungen.

Eine dieser Herausforderungen ist der Umgang mit dem demografischen Wandel. Für uns als wohnungswirtschaftliches Unternehmen eine besondere Aufgabe. Einige Weichen wurden in den vergangenen Jahren bereits gestellt, sodass sich die Stadt weiterhin ökologisch, sozial und wirtschaftlich entwickeln kann.

Um noch bewusster agieren zu können, wollen wir unter Betrachtung der strukturellen und gesellschaftlichen Entwicklung

in Heidenau und den angrenzenden Regionen die Zielsetzung und Ausrichtung des Unternehmens neu definieren. Dafür haben wir die Stadt Heidenau, den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und die Landeshauptstadt Dresden einer ausführlichen Umfeldanalyse unterzogen. Aus diesen gewonnenen Erkenntnissen können wir für die Gesellschaften strategische, politische und finanzielle Ziele ableiten. Diese geben dem gesamten Unternehmensverbund einen neuen Handlungsrahmen.

In den zukünftigen Veränderungen und den damit verbundenen Aufgaben sehen wir große Potenziale für eine positive Entwicklung der Stadt Heidenau. Es liegt uns als kommunaler Unternehmensverbund am Herzen, mit unserer täglichen Arbeit auch weiterhin einen wichtigen Teil dazu beizutragen.

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin



INHALT

Vorwort	3
1 Entwicklung der Stadt Heidenau	6
1.1 Lage und Verkehrsinfrastruktur	6
1.2 Bevölkerungsentwicklung in Heidenau	7
1.3 Demografische Entwicklung in Sachsen	8
1.4 Beschäftigungsentwicklung in Heidenau	9
1.5 Wohnraumbedarf im Ballungszentrum Dresden	10
1.6 Entwicklung der regionalen Mietpreise	11
1.7 Energiespargemeinde	12
1.8 Familienfreundliche Gemeinde	12
2 Der Unternehmensverbund	14
2.1 Struktur des Unternehmensverbundes	14
2.2 Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	16
2.3 Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	17
2.4 Die Technische Dienste Heidenau GmbH	20
2.5 Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	20
3 Unternehmenskonzepte	22
3.1 Unternehmenskonzept der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	22
3.1.1 Strategische unternehmenspolitische Ziele der WVH	22
3.1.2 Strategische finanzwirtschaftliche Ziele der WVH	28
3.2 Unternehmenskonzept der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	32
3.2.1 Strategische unternehmenspolitische Ziele der DLG	32
3.2.2 Strategische finanzwirtschaftliche Ziele der DLG	35
3.3 Unternehmenskonzept der Technische Dienste Heidenau GmbH	39
3.3.1 Strategische unternehmenspolitische Ziele der TDH	39
3.3.2 Strategische finanzwirtschaftliche Ziele der TDH	47
3.4 Unternehmenskonzept der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	51
3.4.1 Strategische unternehmenspolitische Ziele der HPB	51
3.4.2 Strategische finanzwirtschaftliche Ziele der HPB	54
4 Fazit und Ausblick	57
Literaturverzeichnis/Quellenangaben	59
Fotonachweis	59



1.1 Lage und Verkehrsinfrastruktur

Im Oberen Elbtal, direkt an der Mündung der Müglitz in die Elbe, liegt Heidenau. Die Stadt befindet sich damit im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge in Sachsen.

Im Nordwesten grenzt Heidenau direkt an Dresden und ist aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung ein idealer Wohnort für alle, die in die Landeshauptstadt

pendeln. Integriert in den Verkehrsverbund Oberelbe besitzt Heidenau drei S-Bahn-Stationen und ein gut ausgebautes Busliniennetz mit regelmäßigen Verbindungen nach Dresden, in die Sächsische Schweiz und in das Osterzgebirge. Die Anbindung an die Autobahn 17 und die Ortsdurchführung der Staatsstraße 172 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von nahen und fernen Reisezielen.



1.2 Bevölkerungsentwicklung in Heidenau

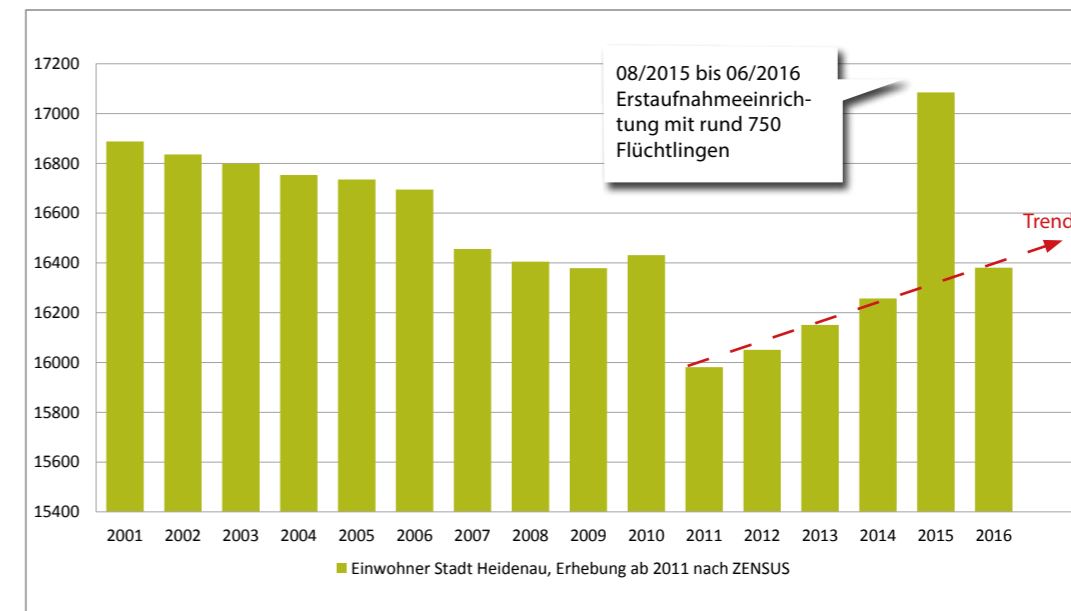
Zum Stichtag 31.12.2016 lebten in Heidenau 16.399 Personen. Bei einer Fläche von 11 Quadratkilometern weist Heidenau damit die drittgrößte Bevölkerungsdichte aller sächsischen Gemeinden auf.

Ähnlich wie viele andere Gemeinden in den neuen Bundesländern verzeichnete auch Heidenau seit 1990 einen Rückgang der Einwohnerzahl. Der Wegzug von vor allem jüngeren Menschen und die Alterung der Gesellschaft sind als Gründe zu nennen. Seit dem Jahr 2010 ist wieder ein

geringer, aber konstanter Zuwachs zu beobachten.

Dennoch gibt es vereinzelt Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung die von einem Rückgang der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030 ausgehen. Heidenau wird, begünstigt unter anderem durch den Zuzug aus der Landeshauptstadt Dresden, von dieser Entwicklung nicht so stark betroffen sein, wie andere Städte und Gemeinden in Sachsen.

Bevölkerungsentwicklung Heidenau 2001 bis 2016



Quelle: Landesamt für Statistik des Freistaates Sachsen, Stand 01.01.2017

1.3 Demografische Entwicklung in Sachsen

Begleitet vom Rückgang der Einwohnerzahl ist die Alterung der Bevölkerung. So sank der Anteil der unter 20-Jährigen von 1990 bis 2015 von 24 auf 16 Prozent. Demgegenüber stieg der Anteil der über 65-Jährigen von 16 auf 20 Prozent. Bis zum Jahr 2030 steigt dieser Wert voraussichtlich auf 33 Prozent an. Das sind dann in Sachsen rund 1,2 Millionen Menschen. Jeder zehnte Einwohner in Sachsen wird zu dieser Zeit sogar 80 Jahre und älter sein.

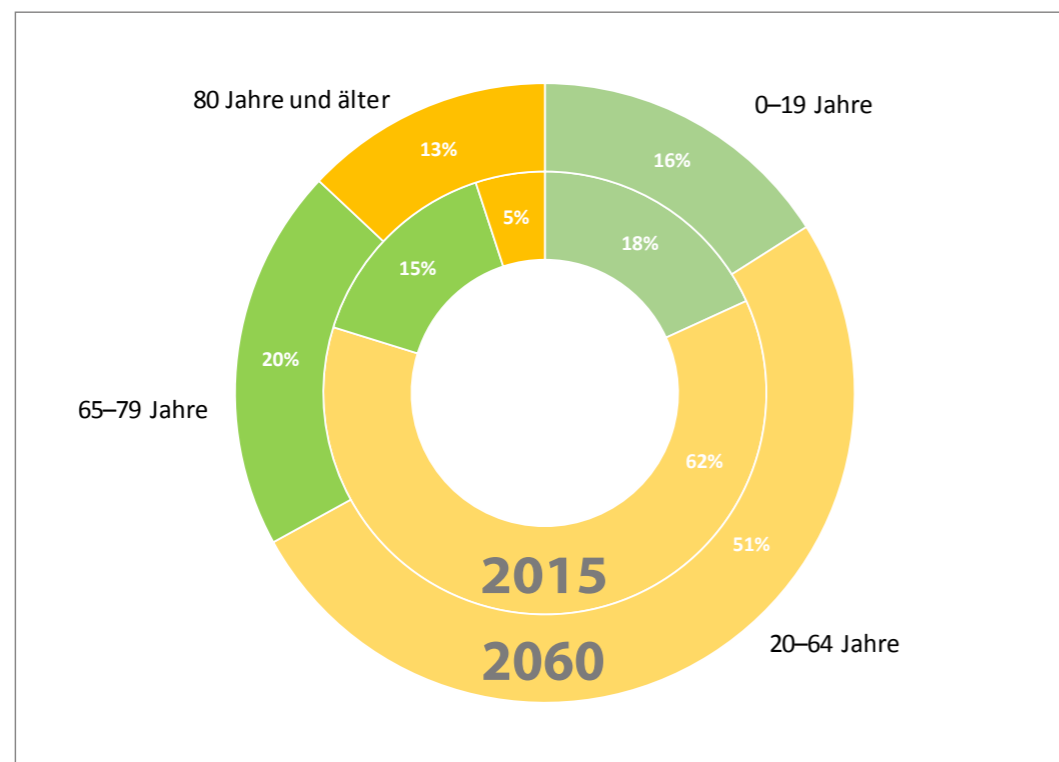
Zur Altersgruppe der Erwerbstätigen (umfasst die von 20- bis unter 65-Jährigen) zählten 2015 rund 2,4 Millionen Menschen. Dies entsprach einem Anteil von 62 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil der Erwerbstätigen bis zum Ende des Jahres 2030 stark zurückgehen wird. Um den Anteil der Erwerbstätigen in Hei-

denau konstant zu halten oder sogar zu erhöhen, ist die Stadt auf den Zuzug von Familien aus dem Ballungsraum Dresden angewiesen.

Die beschriebene Entwicklung stellt nahezu alle Städte und Gemeinden vor infrastrukturelle Herausforderungen. Es werden zusätzliche Kapazitäten bei der Kinderbetreuung erforderlich sein, dies betrifft die Erweiterung von Kindertageseinrichtungen, Schulen und gleichermaßen Horteinrichtungen. Durch den Anstieg der älteren Bevölkerung werden mehr Ärzte, zusätzliche Plätze in der Seniorenbetreuung und weitere Pflegekräfte notwendig. Ein bedarfsgerechtes Wohnungs- und Serviceangebot hilft dabei, diese Entwicklung als Chance zu sehen und entsprechend positiv zu gestalten.

Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Sachsen 2015 bis 2060

Abb.: Statistisches Landesamt Sachsen, statistik.sachsen.de



1.4 Beschäftigungsentwicklung in Heidenau

Seit dem Jahr 2005 ist ein kontinuierlicher Rückgang und eine Stabilisierung der Zahlen der Arbeitssuchenden zu verzeichnen. Verantwortlich dafür ist auch der stetige Ausbau von Gewerbegebieten rund um Heidenau. Das sowie die Entwicklung von Dresden als Wissenschaftsstandort ermöglicht die Ansiedlung von Handwerk und von Industriebetrieben und damit letztlich die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Entwicklung der Beschäftigungszahlen der letzten 5 Jahre zeigt, dass vor allem der Anteil an Auspendlern stetig zunimmt. Das ist als Zeichen dafür zu verstehen, dass Heidenau als Wohnort zunehmend interessant für die in der Landeshauptstadt arbeitenden Menschen ist. Hier sehen wir ein großes Potenzial zur Entwicklung von Wohnungsangeboten.

Beschäftigungsentwicklung am Wohnstandort Heidenau 2013 bis 2017

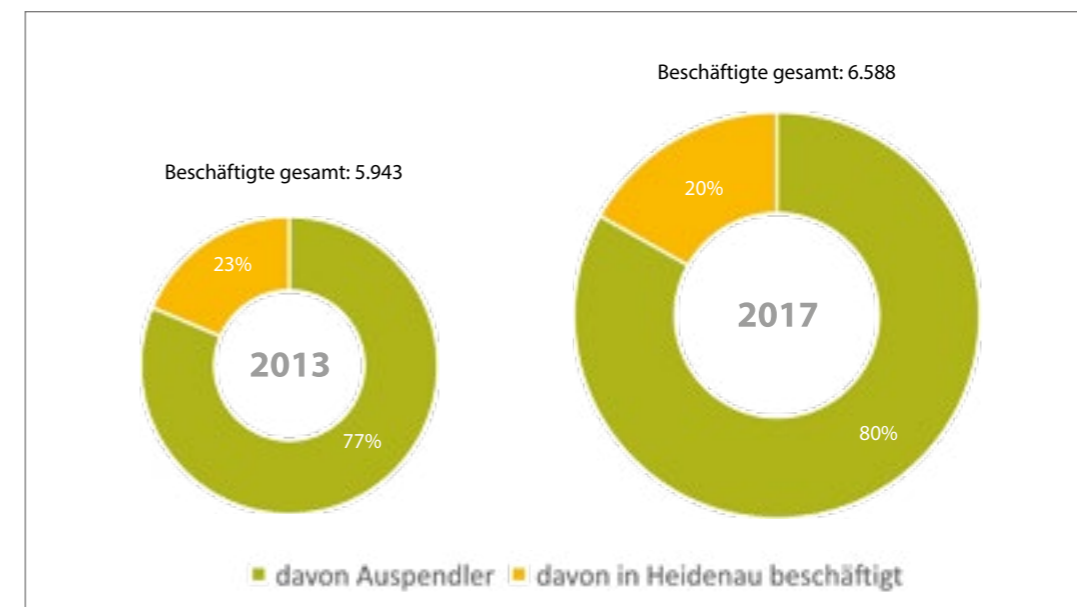


Abb.: WVH, nach Zahlen des Statistik-Service Südost der Bundesagentur für Arbeit

1.5 Wohnraumbedarf im Ballungszentrum Dresden

Als an Dresden direkt angrenzende Stadt, hat die Entwicklung der Landeshauptstadt auch Einfluss auf Heidenau.

So geht die Stadt Dresden derzeit von einem Zuwachs von ca. 26.100 Einwohner bis zum Jahr 2030 aus. Das entspricht einer Zunahme von jährlich gut 2.000 Menschen. Den größten prozentualen Anteil an der Bevölkerungsentwicklung (bis 2025) haben die Stadträume Altstadt, Friedrichstadt, Innere- und Äußere Neustadt, Trachau und Mickten sowie die Ortsteile Strehlen, Leubnitz und Niedersedlitz. Letzterer liegt direkt an der Verwaltungsgrenze zu Heidenau.

Die kommunale Bürgerumfrage (KBU) der Stadt Dresden aus dem Jahr 2016 liefert wichtige Erkenntnisse zum Thema Wohn-

raumbedarf. Knapp zwei Drittel der umzugswilligen Einwohner möchte (wieder) zur Miete wohnen. 23 Prozent möchten Wohneigentum nutzen, darunter die meisten in einem eigenen Haus. Im Vergleich zu den vorherigen Bürgerumfragen (2007 bis 2014) ist der Anteil derer, die in einem eigenen Haus wohnen möchten, um 3 Prozentpunkte gestiegen. Die ältere Generation möchte in ein Seniorenheim ziehen oder alternative Wohnformen, wie Wohngemeinschaften oder altersgerechtes Wohnen nutzen.

Die Erkenntnisse der KBU und der demografischen Entwicklung der Stadt Dresden bestärken die WVH in dem langfristigen Ziel, zukünftig Wohneigentum, Eigenheime und altersgerechte Wohnformen anzubieten.

Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen von Dresden 2017 bis 2028

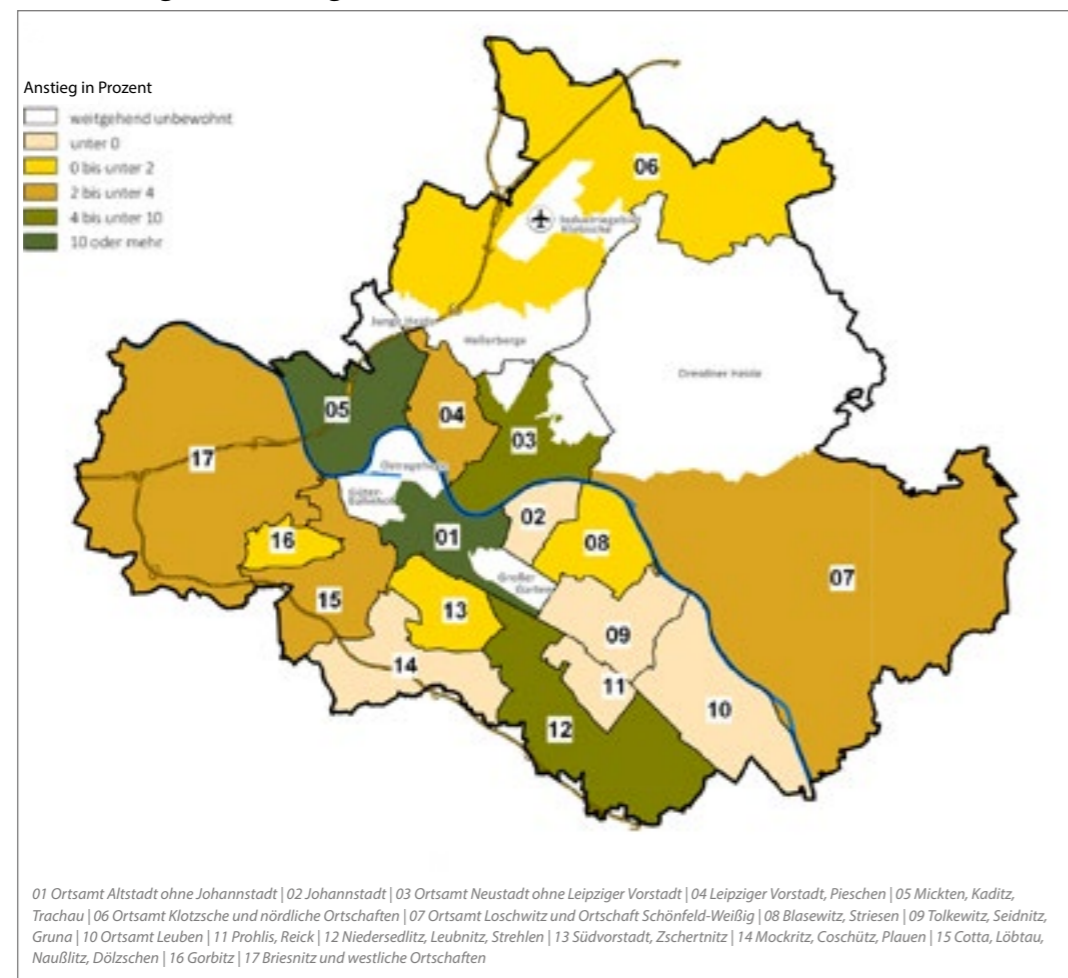


Abb.: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen von Dresden 2017–2028, Quelle: Kommunale Statistikstelle, Geodaten Landeshauptstadt Dresden

1.6 Entwicklung der regionalen Mietpreise

Die Entwicklung der Mietpreise kann anhand von Mietspiegeln nachvollzogen werden. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht der üblichen Kaltmiete innerhalb einer Stadt oder Gemeinde.

Der Mietspiegel der Stadt Pirna aus dem Jahr 2018 beruht auf der Auswertung von knapp 5.500 Wohnungen. Es wurden die Änderungen der Kaltmieten im Zeitraum von 2013 bis 2017 erfasst. Im Durchschnitt betrug die Kaltmiete 5,35 Euro je Quadratmeter und ist im Erfassungszeitraum um 5,7 Prozent gestiegen.

Für die Stadt Dresden wertet der Mietspiegel den Zeitraum von 2014 bis 2017 aus. Die durchschnittliche Kaltmiete betrug 6,09 Euro je Quadratmeter und ist damit in den letzten beiden Jahren um 6,8 Prozent gestiegen.

Im Wohnraumbestand der WVH ist die durchschnittliche Kaltmiete im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2017 um 2,8 Prozent gestiegen und betrug zum 31.12.2017 5,18 Euro je Quadratmeter. Damit liegt die WVH unter den Steigerungsraten der angrenzenden Städte.

Entwicklung der regionalen Mietpreise 2014 bis 2017

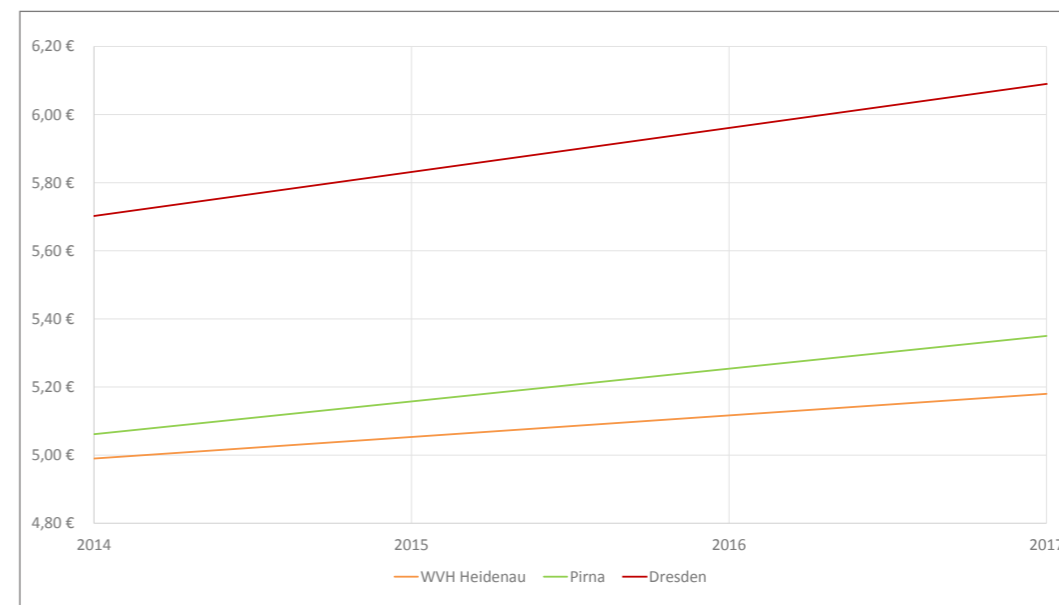


Abb.: Entwicklung der regionalen Mietpreise 2014 bis 2017, Quelle: Mietspiegel der Stadt Dresden und Pirna sowie eigene Erhebung



1.7 Energiespargemeinde

Die erste Initiative zur Erstellung eines Energiekonzeptes für die Stadt Heidenau bildete sich im Jahr 2006. Der Stadtrat bekräftigte diese Bemühungen 2008 mit einem Beschluss, am Programm des europäischen Zertifizierungs- und Qualitätsmanagementsystems European Energy Award® teilzunehmen. Dieses Programm zeichnet europaweit Gemeinden für ihre Klimaschutzbemühungen aus und unterstützt sie mit maßgeschneiderten Lösungen auf ihrem Weg dorthin. Mittlerweile nehmen mehr als 1.200 Gemeinden in 12 Ländern an dem Programm teil. Über 640 Gemeinden wurden bisher mit dem be-

gehrten Preis ausgezeichnet. Im Jahr 2010 fand die Zertifizierung für das Programm in Heidenau statt. Mit einer entsprechenden Punktzahl erreichte die Stadt den Titel „Energiespargemeinde“. Die Erneuerung der Zertifizierung fand 2013 statt. maßgeblich für das Energiekonzept der Stadt Heidenau ist der Ausbau und die Verdichtung des Fernwärmenetzes. Bereits heute bezieht ein Großteil der Haushalte in Heidenau ihre Fernwärme von der Technischen Dienste Heidenau GmbH, die aus dem Biomasseheizkraftwerk der Steag Energy Services GmbH in Dresden geliefert wird.

1.8 Familienfreundliche Gemeinde

Das Sächsische Sozialministerium zeichnete die Stadt Heidenau 2004 zur „Familienfreundlichen Gemeinde“ aus. Mit dieser Auszeichnung wird Heidenau ein besonders gutes Angebot für Familien, Kinder und Jugendliche bestätigt. Vor allem bei der Kinderbetreuung und Hortplätzen stellt die Stadt ein breites Angebot zur

Verfügung und erfüllt damit die gesetzlichen Verpflichtungen. So stehen den jüngsten Einwohnern fünf Kindertageseinrichtungen zur Verfügung. Ergänzend übernehmen zahlreiche Tagesmütter die Kinderbetreuung. Im Stadtgebiet befinden sich außerdem drei Grundschulen, eine Oberschule sowie ein Gymnasium.



2.1 Struktur des Unternehmensverbundes

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) wurde 1992 als kommunales Unternehmen der Stadt Heidenau gegründet. Eingebettet in eine Konzernstruktur ist sie die Muttergesellschaft für drei weitere Gesellschaften. An diesen ist die WVH jeweils 100%ig beteiligt.

Im Jahr 1993 wurde die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträgergesellschaft mbH (HPB) als erste Tochtergesellschaft gegründet. Der Grund war das Alt-schuldenhilfe-Gesetz, das die WVH zur Wohnungsprivatisierung verpflichtete. Diese erfolgte durch den Verkauf von Eigentumswohnungen in sanierten Mehrfamilienhäusern, welchen die HPB transparent gestaltete. Darüber hinaus tritt die HPB als Bauträger und Baubetreuer für die WVH und auch für Dritte auf.

Als zweite Tochtergesellschaft der WVH wurde 1996 die Technische Dienste Hei-

denau GmbH (TDH) gegründet. Gegenstand der Unternehmenstätigkeit der TDH sind die Erzeugung, Verteilung und Weiterleitung von Wärme und anderen Energieträgern für Heidenau und Umgebung, die Errichtung und Verwaltung von technischen Anlagen aller Art, die Erbringung von Dienstleistungen die damit in Zusammenhang stehen sowie alle im Bereich der Infrastruktur anfallenden Aufgaben. Seit 1999 obliegt der TDH auch die Betriebsführung des Albert-Schwarz-Bades im Auftrag und im Namen der Stadt Heidenau.

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) ging 2006 aus der Hausmeisterdienste Heidenau GmbH hervor und ist die dritte Tochtergesellschaft im Unternehmensverbund. Die DLG ist finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch in die WVH eingegliedert und erbringt alle zum Geschäftsbetrieb der WVH erforderlichen Dienstleistungen.



Der Firmenverbund im Überblick

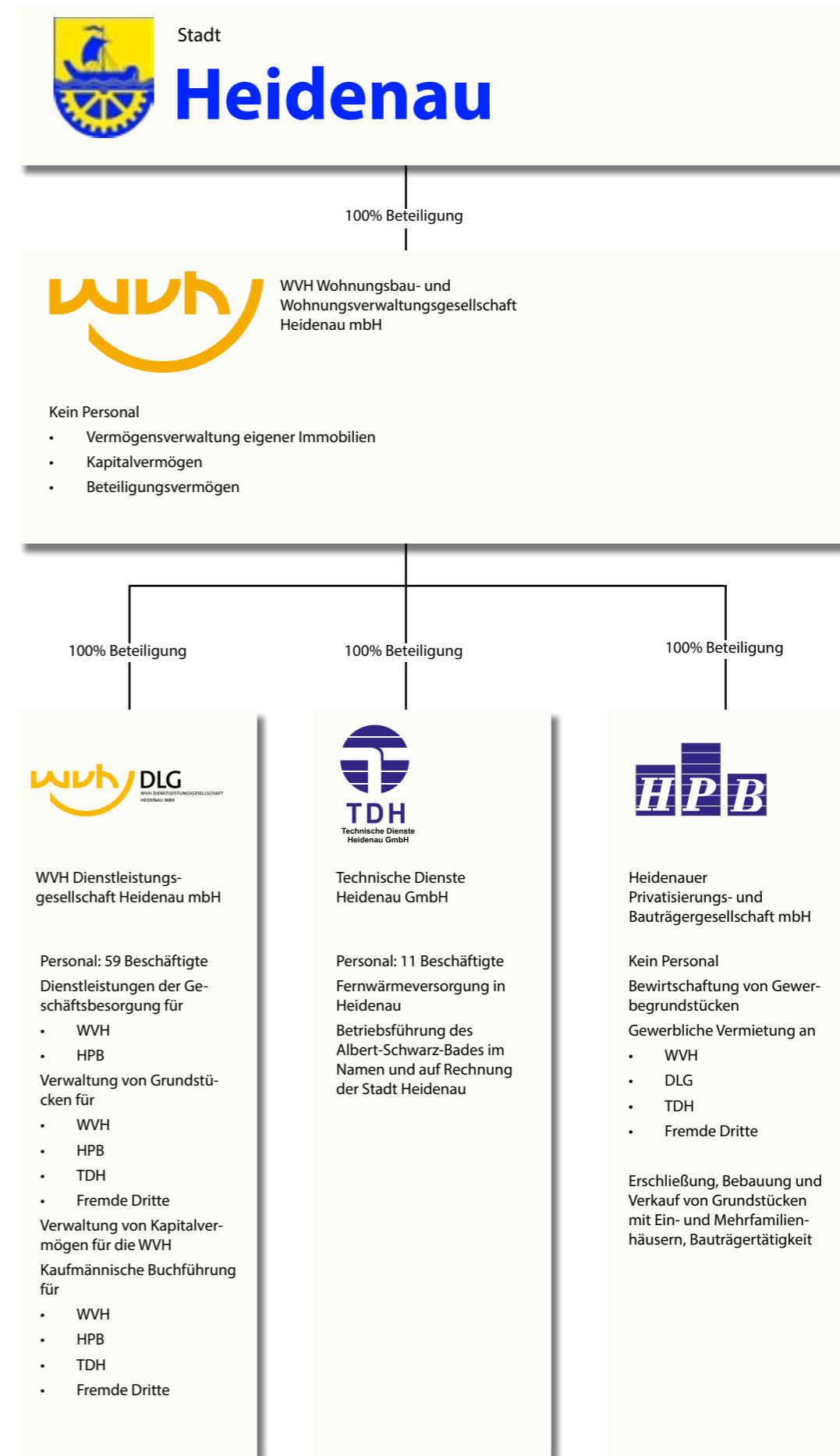


Abb.: Der Firmenverbund im Überblick, Quelle: WVH

2.2 Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Mit rund 2.400 eigenen Wohneinheiten ist die WVH ein führender Vermieter in Heidenau. Zwei Grundsätze der Unternehmens-tätigkeit sind das Wirtschaftlichkeitsprinzip und die Daseinsvorsorge. Letzteres meint die Versorgung aller sozialen Bevölkerungsschichten mit entsprechendem Wohnraum. Im Spannungsfeld dazu steht das Wirtschaftlichkeitsprinzip, was bedeutet, dass die Gesellschaft gemäß Sächsischer Gemeindeordnung auch einen Gewinnerzielungsauftrag hat.



Die WVH ist sich ihrer großen sozialen Verantwortung bewusst und sieht sich als Teil eines Netzwerks regionaler Akteure. Seit Unternehmensgründung werden städtische Vereine, Institutionen und Veranstaltungen im Sport, in der Kultur und im sozialen Bereich unterstützt. Die-

Neben der Daseinsvorsorge ist die städtebauliche Entwicklung eine weitere wichtige Aufgabe der WVH. So wird der Wohnungsbestand mit Blick auf optimale Vermarktungsmöglichkeiten ständig weiterentwickelt.

Die WVH beschäftigt kein Personal. Alle Verwaltungs- und Dienstleistungsaufgaben werden als Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) erbracht.

se Zuwendungen sind für viele Vereine oft von existenzieller Bedeutung. Auch an der Gründung neuer Vereine war die WVH maßgeblich beteiligt. Mit diesem Engagement soll auch das Wohnumfeld verbessert und die Wohnqualität gesteigert werden.



2.3 Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Im Jahr 2006 ging die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) aus der damals bestehenden Hausmeisterdienste Heidenau GmbH hervor. Mit diesem Schritt konnte der Leistungsumfang der neu geschaffenen Gesellschaft deutlich

erweitert werden. Heute erbringt die DLG Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen für den WVH-Unternehmensverbund, für Wohnungseigentümergeinschaften und für andere Grundstückseigentümer.

Die Organisationsstruktur der DLG im Überblick

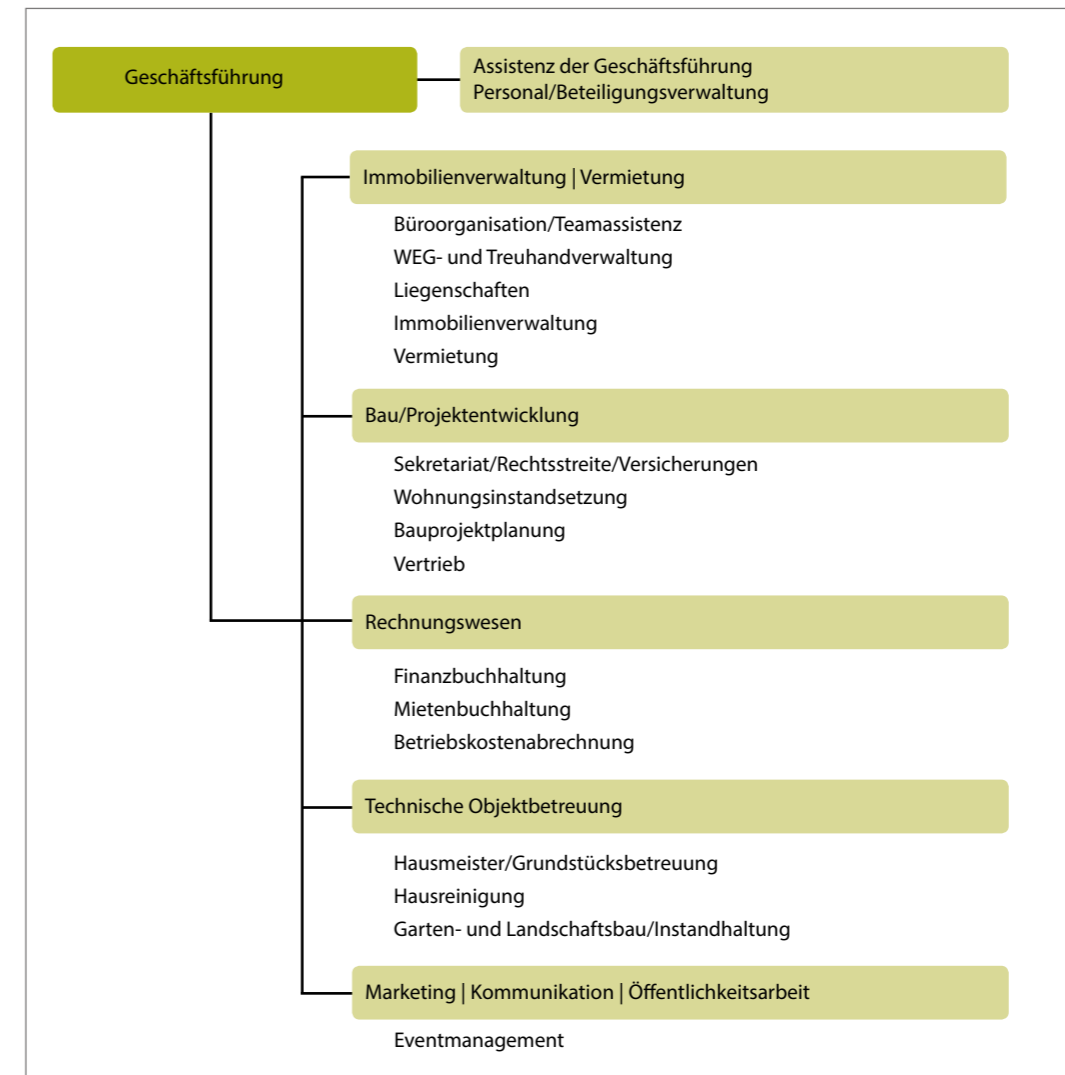


Abb.: Organisationsstruktur des Unternehmens, Quelle: WVH DLG



Leistungsumfang und Personal

Die einzelnen Aufgaben und das daraus resultierende Leistungsspektrum der DLG ergibt sich aus den Tätigkeiten der einzelnen Gesellschaften. Die DLG beschäftigte zum Stand 30.06.2018 insgesamt 59 Mitarbeiter. Diese sind in den Bereichen Immobilienverwaltung und Vermietung, Bau/Projektentwicklung, Rechnungswesen, technische Objektbetreuung sowie

Marketing, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit tätig. Durch die Ausweitung der Aktivitäten der WVH und der HPB erhöht sich auch der Arbeitsaufwand in der DLG, der sowohl durch Neueinstellungen, als auch durch eine Anpassung der Organisationsstruktur innerhalb des Unternehmens bewältigt wird.



Immobilienverwaltung und Vermietung

Die DLG hat sich seit ihrer Gründung zu einem zuverlässigen Partner für die Immobilienverwaltung entwickelt. Aktuell (Stand: 30.06.2018) werden im Auftrag der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH 2.296 Wohn- und 26 Gewerbeeinheiten sowie 420 Stellplätze verwaltet. Weiterhin werden durch die DLG 21 Wohneigentümergeinschaften mit insgesamt 388

Wohneinheiten, 97 Sondereigentums- und 87 weitere Mieteinheiten betreut. Das durch die langjährige Erfahrung erworbene umfangreiche Know-how soll zukünftig auch in neuen Objekten eingesetzt werden. Der Bereich der Vermietung arbeitet zielstrebig an der Minimierung des Wohnraumleerstandes und ist einer der Stützpfiler für die positive Geschäftstätigkeit der DLG.

Bau/Projektentwicklung

Steigende Investitionen in den Neubau und in die Sanierung von Wohngebäuden durch den Unternehmensverbund führen dazu, dass die Projektentwicklung und Betreuung von verschiedenen Bauvorhaben ein wichtiger Bestandteil der zukünftigen Aufgaben sein wird. Dabei werden mit

unternehmensfremden Architektur- und Ingenieurbüros Projektteams gebildet. Einerseits werden so die Kompetenzen der eigenen Mitarbeiter genutzt, andererseits können durch externe Firmen neue Ideen und Ansätze gewinnbringend einbezogen werden.

Rechnungswesen

Die DLG führt für alle Gesellschaften des WVH-Unternehmensverbundes die Buchführungs- und Jahresabschlussarbeiten durch, wobei für WVH und HPB alle Verwaltungsleistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen erbracht werden. Weitere wichtige Aufgaben des Bereiches Rechnungswesen sind die Mietenbuchhaltung und die jährliche Erstellung der Betriebskostenabrechnung. Der

Arbeitsumfang der DLG nimmt durch zusätzliche Wohnanlagen aus den Neubau- und Modernisierungsprojekten zu. Neben den Arbeiten für den Unternehmensverbund erbringt die DLG auch Verwaltungsdienstleistungen für Dritte. Vor allem die zu erbringenden Dienstleistungen für Vereine haben in den vergangenen Jahren stark zugenommen.

Technische Objektbetreuung



Für die Grundstücke des Unternehmensverbundes werden sämtliche Hausmeisterleistungen durch die DLG erbracht. Zusätzlich werden mehrere Eigentumsanlagen und auch fremde Objekte betreut.

Durch neu angebotene Dienstleistungen soll zukünftig eine Umsatzsteigerung erzielt werden. Geplant ist, verschiedene Instandhaltungen und Maßnahmen zur Aufwertung der Außenanlagen für die Kunden der DLG zu erbringen.

Da durch die WVH neben dem Hausmeisterdienst zusätzliche Reinigungsleistungen nachgefragt werden, führt die DLG seit 2018 in allen WVH-Wohneinheiten die Hausreinigung durch. Für die zusätzlichen Arbeiten wurden neue Mitarbeiter eingestellt und die Organisationsstruktur angepasst.

Marketing, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit



Aufgabenschwerpunkte dieses Bereiches liegen, unter anderem in der positiven Außendarstellung der Unternehmen im WVH-Unternehmensverbund. Dazu zählen eine positive Berichterstattung in der Tagespresse und in den öffentlichen Medi-

en sowie die Organisation öffentlichkeitswirksamer Events. Zum überwiegenden Teil aber steht die zielgruppenorientierte Vermarktung der Wohnungsbestände der WVH im Vordergrund. Mit der Realisierung der Neubauprojekte der WVH und der HPB werden die Bemühungen zur Vermarktung der neuen Wohn- und Gewerbeeinheiten verstärkt Kapazitäten beanspruchen. Es ist denkbar, dass professionelle Leistungen im Bereich Marketing, Öffentlichkeitsarbeit und Eventorganisation durch die DLG zukünftig auch Vereinen oder externen Partnern angeboten werden können.

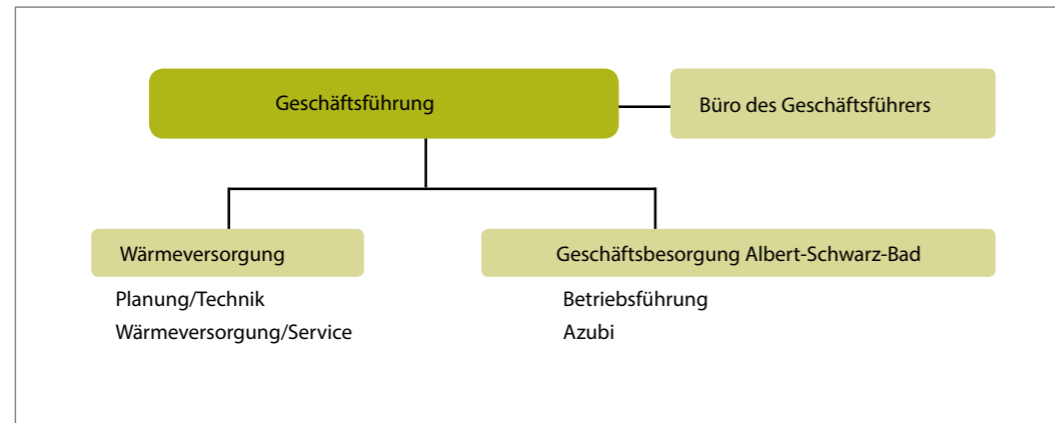
2.4 Die Technische Dienste Heidenau GmbH

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) wurde 1996 als 100%ige Tochtergesellschaft der WVH gegründet. Haupttätigkeit der TDH ist der Vertrieb von Fernwärme und der damit verbundene Ausbau des Versorgungsnetzes in Heidenau.

Seit dem Jahr 1999 besorgt die TDH die Betriebsführung des Albert-Schwarz-Bades im Namen und auf Rechnung der Stadt Heidenau. Im Unternehmen sind derzeit elf Mitarbeiter beschäftigt.

Die Organisationsstruktur im Überblick

Abb.: Organisationsstruktur der TDH, Quelle: WVH



2.5 Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Als erste 100%ige Tochtergesellschaft der WVH wurde 1993 die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) zur Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung gemäß dem Altschuldenerhilfe-Gesetz gegründet. Die HPB beschäftigt keine Angestellten. Im Rahmen eines

Geschäftsbesorgungsvertrages werden alle Verwaltungsleistungen durch die DLG erbracht. Der Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit liegt bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien und in der Erbringung von Leistungen im Bauträgergeschäft.



3 UNTERNEHMENSKONZEPTE

3.1 Unternehmenskonzept der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Die WVH befindet sich derzeit in einem stabilen Wohnungsmarktumfeld. In den 1990er Jahren ging die Einwohnerzahl der Stadt Heidenau teilweise stark zurück und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum. Nachdem dieser Trend lange Zeit stagnierte, wird mittlerweile – vor allem durch die anhaltende Bevölkerungszunahme im Großraum Dresden – auch mit höheren Einwohnerzahlen in Heidenau gerechnet.

Diese Aussichten bieten für die WVH zum einen die Chance auf eine positive Unternehmensentwicklung, bedeuten zum anderen aber auch die Herausforderung, den ausgeglichenen Wohnungsmarkt zukünftig zu erhalten.

Für die Zukunft der WVH sollen die nachfolgend genannten und beschriebenen strategischen Ziele eine große Bedeutung haben:

3.1.1 Strategische unternehmenspolitische Ziele der WVH

- Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung
- Gute soziale Strukturierung der Wohngebiete, um soziale Brennpunkte zu vermeiden
- Bereitstellung von Wohnraum für alle sozialen Bevölkerungsschichten
- Ganzheitliche und zukunftsorientierte Stadtentwicklung
- Ökologisch nachhaltige Entwicklung
- Aufwertung des Wohnumfeldes und der Wohnqualität
- Reduzierung des Wohnraumleerstandes



Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung

Mittlerweile befinden sich die Wohnungsbestände der WVH überwiegend in vermietbarem Zustand. Die Anzahl der nicht vermietbaren Wohnungen wurde im Laufe der Jahre durch Verkauf, Abriss oder Sanierung erheblich reduziert. Regelmäßige Instandhaltungsarbeiten an den Gebäuden sorgen dafür, dass die Wohnungen den heutigen Ansprüchen genügen und vermietbar bleiben.

Balkonanbau

Die Ansprüche der Mietinteressenten an ihren Wohnraum sind in den vergangenen Jahren gestiegen. So zählt für viele Mieter ein Balkon heute zur selbstverständlichen Ausstattung.

Um ihren Wohnraumbestand weiterhin vermietbar und attraktiv zu halten, führt die WVH dort, wo es wirtschaftlich sinnvoll ist, Balkonbauten durch. Die Kosten dafür betragen derzeit etwa 15.000 Euro pro Balkon. In Folge dessen steigt die Monatsmiete der aufgewerteten Wohnung um etwa 60 Euro. Da im Zuge der Balkonbauten regelmäßig auch die Fassade erneuert wird, liegen die anfallenden Baukosten über der Modernisierungsumlage, die die Mieter zu tragen haben. Eine höhere Umlage für die Mieter ist zwar rechtlich möglich, jedoch legt die WVH aus ihrer sozialen Verantwortung heraus nur einen Teil der Kosten auf die Mieter um.

Erhebliche finanzielle Mittel sind vor allem bei der Instandsetzung von wieder zu vermietenden Wohnungen notwendig. Das Bedürfnis der Mietinteressenten nach einer hochwertigen Wohnungsausstattung sorgt auf Seiten der WVH ebenfalls für hohe Investitionskosten. Diese werden je nach Marktlage jedoch durch höhere Grundmieten gerechtfertigt.



Einbau von Aufzügen

Bisher wurden im Wohngebiet Heidenau-Süd 7 Hauseingänge mit Aufzügen ausgestattet. Die verbleibenden 30 Hauseingänge sollen schrittweise nachgerüstet werden. Nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2029 kann die WVH 443 barrierearme und altersgerechte

Wohneinheiten anbieten. Die Baukosten für einen Hauseingang betragen etwa 170.000 Euro. Diese Kosten führen durch die Modernisierungsumlage zu einer höheren Grundmiete. Außerdem steigen durch die Wartungs- und Stromkosten des Aufzuges die Betriebskosten.

Seniorenwohnanlagen

Mit dem „Elbblick“ (Neubau im Jahr 2001) und dem „Sonnenhof“ (Sanierung eines WBS-70 Wohngebäudes im Jahr 2014) besitzt die WVH zwei für Senioren besonders geeignete Wohnanlagen.

In zwei weiteren Bauabschnitten werden ab 2019 sechs Hauseingänge zum „Sonnenhof II“ ausgebaut. Diese neu geschaffe-

nen Wohnungen werden alle barrierearm und zum Teil auch rollstuhlgerecht eingerichtet. Durch den Einbau von Aufzügen sind alle Wohnungen auch mit Gehhilfen leicht zu erreichen. Die Gesamtkosten für das Projekt „Sonnenhof II“ betragen voraussichtlich 14 Millionen Euro.



Gute soziale Strukturierung der Wohngebiete, um Brennpunkte zu vermeiden

Eine gute soziale Mischung in Wohngebieten wirkt sich positiv auf die Bewohner aus. So profitieren alle sozialen Schichten von einer guten Wohnqualität und von einer der Kaufkraft angemessenen Infrastruktur, wie angebotene Dienstleis-

tungen und Einkaufsmöglichkeiten. Zudem sinkt die Kriminalitätsrate. Um diese Effekte in den Wohngebieten zu fördern, wird die WVH auch zukünftig Wohnraum mit unterschiedlicher Ausstattung entwickeln.



Bereitstellung von Wohnraum für alle sozialen Bevölkerungsschichten

Bei den Modernisierungs- und Neubauplanungen der WVH müssen zukünftige Entwicklungen berücksichtigt werden. Da davon auszugehen ist, dass vermehrt Familien aus der Landeshauptstadt Dresden nach Heidenau ziehen werden, sollen in den nächsten Jahren überwiegend großzügige und familientaugliche Wohnungen, Einfamilien- und Reihenhäuser gebaut werden. Älteren Mietern, die gern in der ihnen be-

kannten Umgebung bleiben und nicht umziehen möchten, stehen neue, altersgerecht ausgestattete Wohnungen zur Verfügung. So können sie weiterhin die gut ausgebaute Infrastruktur der Stadt Heidenau nutzen.

Freier Wohnraum wird den zeitgemäßen Anforderungen entsprechend modernisiert und ermöglicht zukünftig den Bedarf an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten zu decken.

Entwicklung des Wohnraumbestandes der WVH nach Ausstattungsmerkmalen

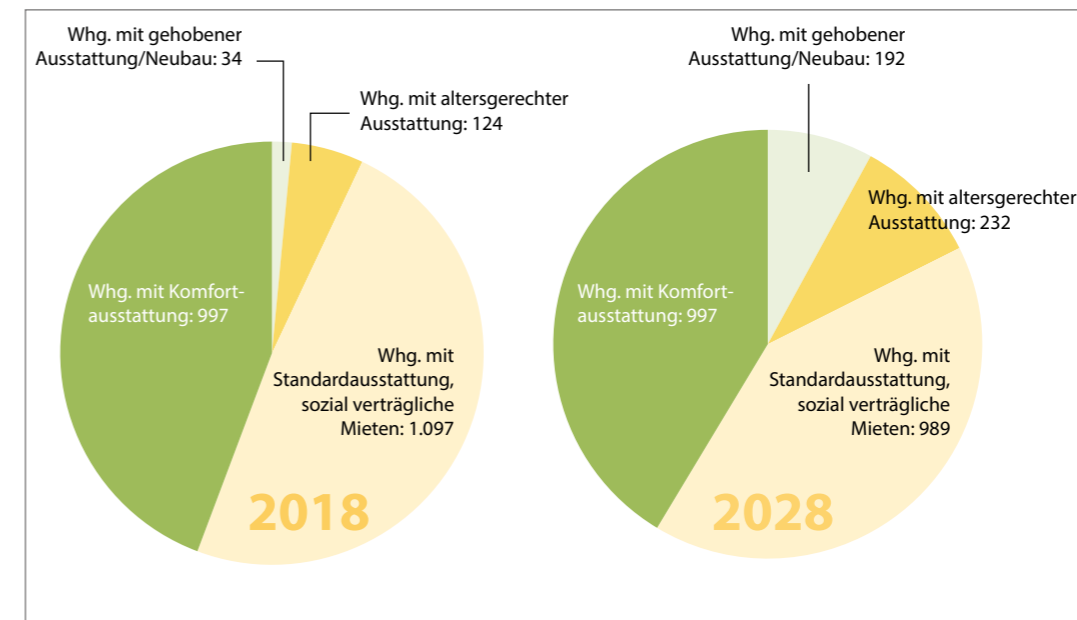


Abb.: Entwicklung des Wohnraumbestandes nach Ausstattungsmerkmalen, Quelle: WVH



Ganzheitliche und zukunftsorientierte Stadtentwicklung

Durch die Investitionen sowohl in den Neubau als auch in den Bestand leistet die WVH einen wertvollen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung von Heidenau. Die in den kommenden Jahren geplanten Neubauten werden das Stadtbild nachhaltig prägen und zur Verbesserung der städtischen Struktur beitragen. So werden Gewerbeflächen mit eingeplant und das Wohnumfeld beispielsweise durch Spielplätze und Grünflächen aufgewertet.

Eine Stadtentwicklung in die Zukunft gedacht, bedeutet für die WVH aber auch, bereits heute fortschrittliche Technolo-

gien in die Planung mit einzubeziehen. So sollen ab 2025 in den Wohngebieten ausreichend Stromtankstellen für Elektroautos vorhanden sein.

Auch durch die Entwicklung von zurzeit nicht genutzten Flächen kann die Gemeindestruktur nachhaltig verbessert werden. Um dafür kreative Ideen zu entwickeln, werden alle Gesellschaften des WVH-Unternehmensverbundes bei der Projektplanung mit einbezogen. Die in diesen Projekten entstehenden Wohnungen sollen langfristig im Bestand der WVH verbleiben.

Planungszeichnungen für den Neubau Am Markt

links.: Vogelperspektive, rechts: die drei Stadtvillen, unten: Ansicht Hauptgebäude, Visualisierung: Lunze Architekten, Stand: März 2018



Ökologisch nachhaltige Entwicklung

Vor dem Hintergrund des Klimawandels werden Fragen einer ressourcenschonenden Bauweise zunehmend wichtiger. Die WVH hat sich zum Ziel gesetzt, bei ihren Neubau- und Sanierungsvorhaben auf Nachhaltigkeit zu achten. Dabei gilt es, nur verträgliche Baumaterialien zu nutzen. Ein gesundes Wohnklima für den Mieter

steht im Vordergrund. Außerdem soll eine moderne Bauweise dabei helfen, den Verbrauch von Energie und Ressourcen zu reduzieren und die Nebenkosten der Gebäude niedrig zu halten. Zusätzlich werden bereits heute fast alle Wohnungen der WVH mit regenerativer Wärmeenergie aus Biomasse versorgt.

Aufwertung des Wohnumfeldes und Steigerung der Wohnqualität

Umbaumaßnahmen und Entwicklung von Grün- und Spielanlagen

Neben einer zeitgemäß ausgestatteten Wohnung gehört auch eine ansprechend gestaltete Umgebung zu einem lebenswerten Umfeld. Innerhalb der nächsten Jahre wird die WVH Schritt für Schritt die Außenanlagen der Wohnbereiche modern gestalten. Ein Schwerpunkt dieses Ausbaus liegt im Wohngebiet Mügeln. Bei dessen Errichtung in den 1980er Jahren wurde

nur wenig Wert auf Grün- und Erholungsflächen gelegt. Nun sollen durch individuelle Gestaltung der Hauseingänge und der Hinterhöfe Grünanlagen mit Ruhezonen und mit Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen werden und für eine Umgebung sorgen, in der die Mieter sich wohlfühlen können.



Soziales und kulturelles Engagement

Der WVH war es schon immer ein Anliegen, sich für ein lebenswertes Miteinander in Heidenau zu engagieren. Einen wesentlichen Beitrag dazu leisten die vielen Vereine der Stadt, deren ehrenamtliche Tätigkeiten durch die WVH gestärkt werden.

So gelingt es gemeinsam, Kultur, Freizeit, Sport sowie Kinder- und Jugendförderung zu stärken. Daneben organisiert die WVH auch eigene Veranstaltungen, die neben den Mietern auch allen Interessierten offenstehen.

Entwicklung des Wohnraumleerstandes

Leerstand von Wohnungen hat für die WVH zwei wesentliche Bedeutungen: Zum einen kosten leerstehende Wohnungen Geld. Um diese Kosten gering zu halten, sollte der Leerstand der WVH möglichst auf null reduziert werden. Zum anderen benötigt die WVH leerstehen-

de Wohnungen, um Interessenten eine Wohnmöglichkeit anbieten zu können und damit ihrer gesellschaftlichen Aufgabe nachzukommen. Um beide Vorgaben gleichermaßen erreichen zu können, strebt die WVH einen Leerstand von drei Prozent an.

3.1.2 Strategische finanzwirtschaftliche Ziele der WVH

Neben den strategischen unternehmenspolitischen Zielen gelten für die WVH auch die folgenden finanzwirtschaftlichen Ziele:

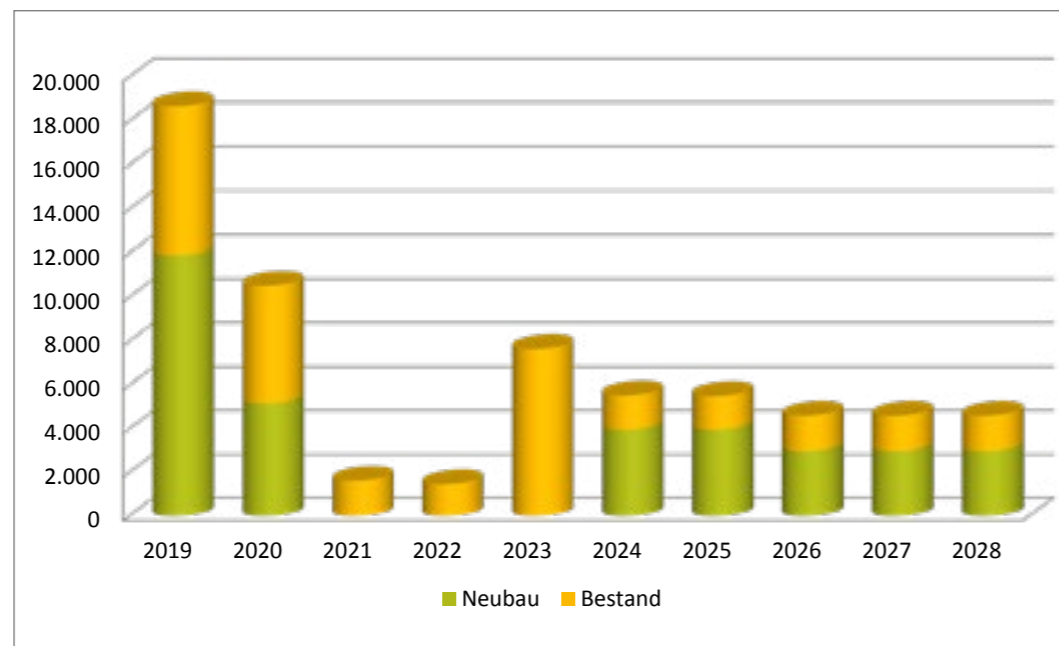
- Angemessene und nachhaltige Investitionen
- Steigerung der Umsatzerlöse
- Positive Entwicklung der Jahresüberschüsse
- Stabile Eigenkapitalquote
- Ausgewogene Instandhaltungskosten

Angemessene und nachhaltige Investitionen

Die in den kommen Jahren geplanten Investitionen in bedarfsgerechte Neubauvorhaben sollen für die WVH angemessen und nachhaltig erfolgen. Die Maßnahmen sind erforderlich, um den steigenden Bedarf an qualitativ hochwertigen Wohnungen zu decken. Bei Neubauten ist die Umsetzung technischer Vorgaben einfacher zu realisieren, als dies bei einer Sanierung der Fall ist. Bestehende Objekte werden in den kommenden Jahren beispielsweise durch den Anbau von Balkonen oder den Einbau von Aufzügen in ihrem Komfort aufgewertet. Diese Vorhaben sind aller-

dings nur unter gleichzeitiger Erhöhung der entsprechenden Mieten wirtschaftlich zu leisten. Bei der Auswahl der zu sanierenden Objekte soll daher auch die soziale Struktur der Mieterschaft berücksichtigt werden. Weiterhin sind Instandsetzungen, wie die Erneuerung der Warmwasserversorgung und der Elektroanlagen in Müggeln, und die malermäßige Aufbereitung der Fassaden und Treppenhäuser vorgesehen. Da diese Arbeiten einen erheblichen Aufwand darstellen, werden sie jeweils im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der WVH durchgeführt.

Entwicklung der Investitionen 2019 bis 2028 in T€



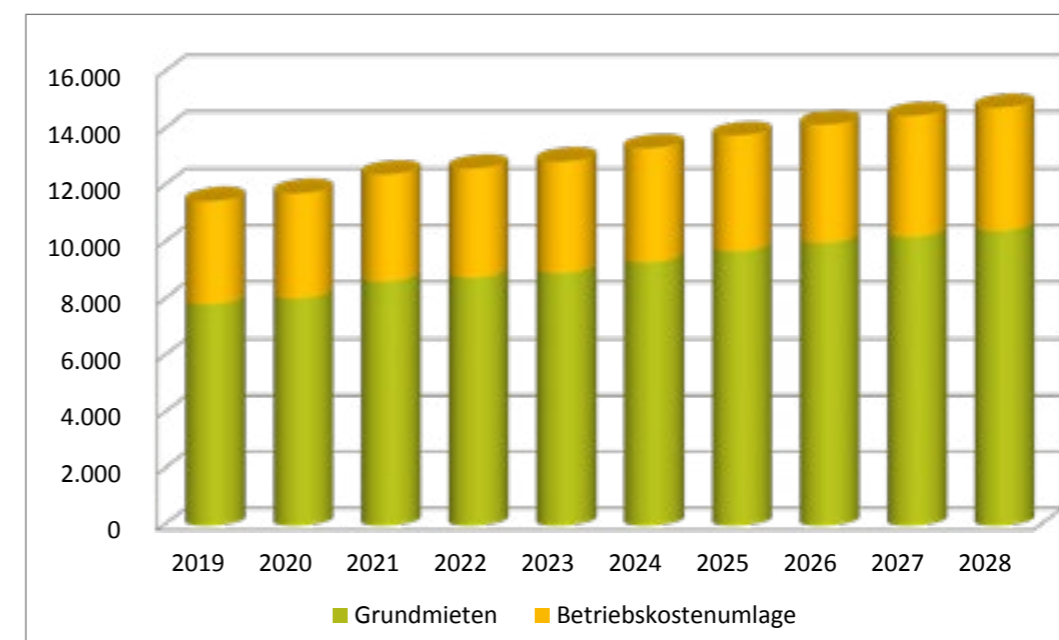
Steigerung der Umsatzerlöse

Für die steigenden Umsätze im Zeitraum 2018 bis 2027 ist zum einen die zusätzliche Vermietung von neugebauten Wohnungen verantwortlich. Diese Objekte können aufgrund der hochwertigen Ausstattung zukünftig zu höheren Mietpreisen angeboten werden. Zum anderen sorgt die Umlage von Modernisierungskosten der Bestandsobjekte für höhere Erlöse. Aufgrund des derzeit geringen Mietpreinsniveaus ist die ergebnisneutrale Umlage der Kosten möglich. Bei der Bemessung der Mieterhöhungen sollen die zusätzlichen Aufwendungen abgedeckt werden. Die WVH ist sich auch ihrer sozialen Ver-

antwortung bewusst und nutzt die derzeit bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung nicht vollständig aus.

Weiterhin erhöht sich zukünftig durch zusätzliche Wohneinheiten und durch die allgemeine Preissteigerung auch die Betriebskostenumlage. Zu höheren Betriebskosten kommt es durch notwendige Wartungen für die Aufzugseinbauten und durch den für den Betrieb benötigten Strom. Durch die energetische Sanierung der Bestandsobjekte und die Optimierung der Heizungsanlagen wird die Erhöhung der Umlagen begrenzt.

Entwicklung der Grundmieten und der Betriebskostenumlage 2019 bis 2028 in T€

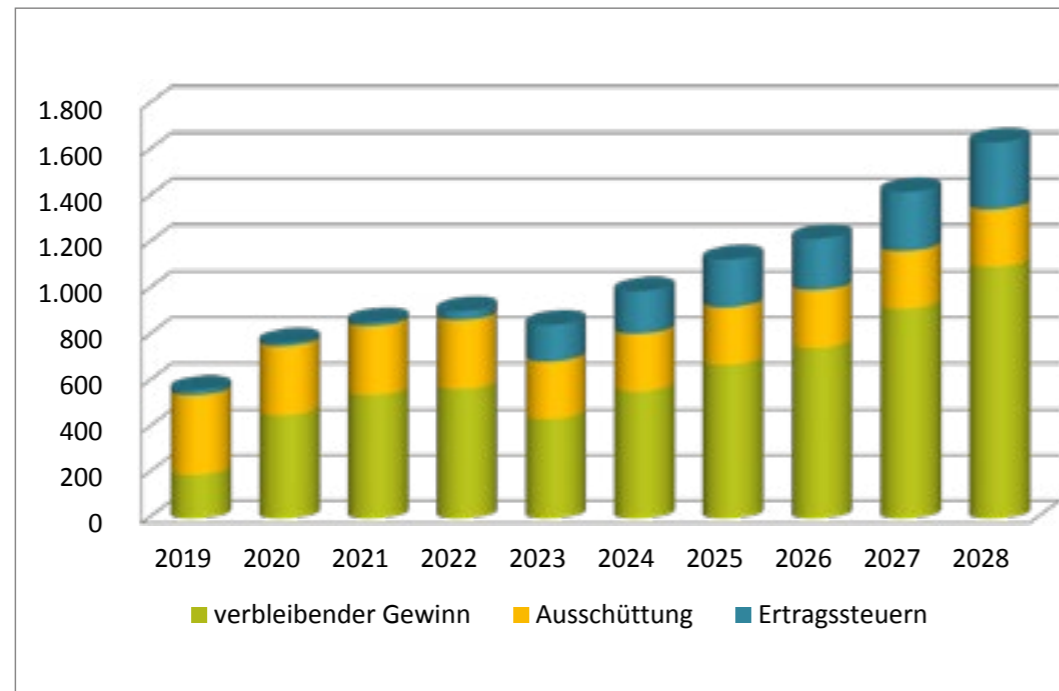


Positive Entwicklung der Jahresüberschüsse

Das Unternehmensergebnis wird in den nächsten zehn Jahren regelmäßig positiv ausfallen. Die daraus gewonnenen Überschüsse führen im Jahr 2028 zu einer Eigenkapitalrendite von drei Prozent. So kann die WVH auch zukünftig eine angemessene Gewinnausschüttung an die

Stadt Heidenau leisten. Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden die Verlustvorträge bei der Körperschaftsteuer aufgebraucht sein, was zu einer Reduzierung des Unternehmensergebnisses durch zusätzliche steuerliche Belastungen führt.

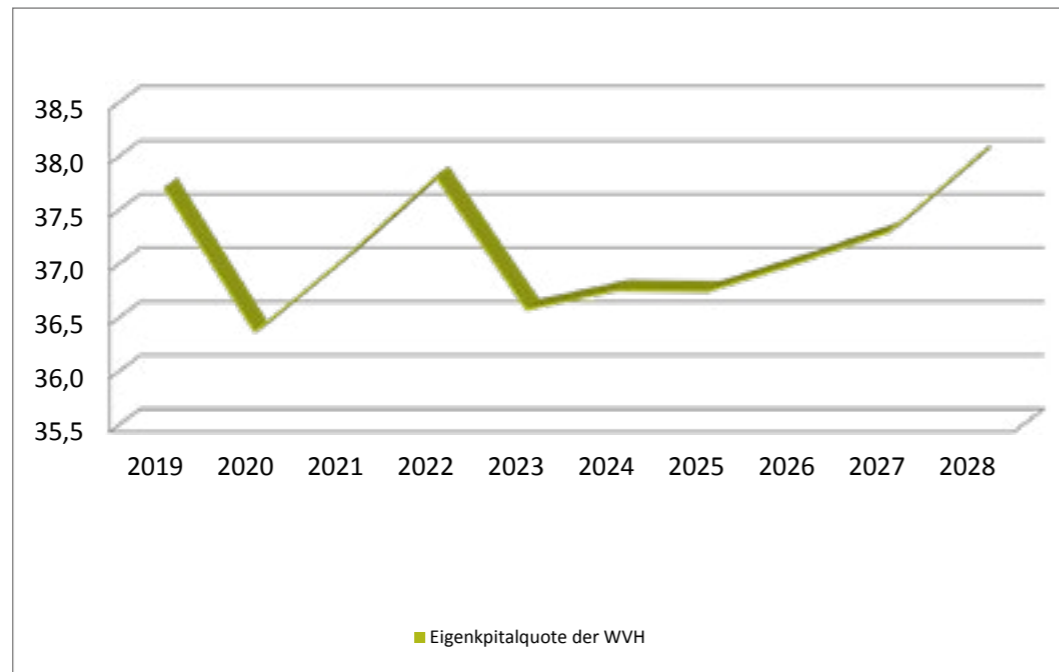
Verwendung der Jahresüberschüsse für die Jahre 2019 bis 2028 in T€



Stabile Eigenkapitalquote und Renditen

Durch Investitionen in Neubauvorhaben und bestehende Objekte verringert sich die Eigenkapitalquote in den kommenden Jahren. Langfristig soll die Quote auf einem stabilen Niveau zwischen 35 und 40 Prozent gehalten werden. Investitionen und Gewinnabführungen haben auf die Quote tendenziell einen negativen Einfluss.

Entwicklung der Eigenkapitalquote für die Jahre 2019 bis 2028 in Prozent



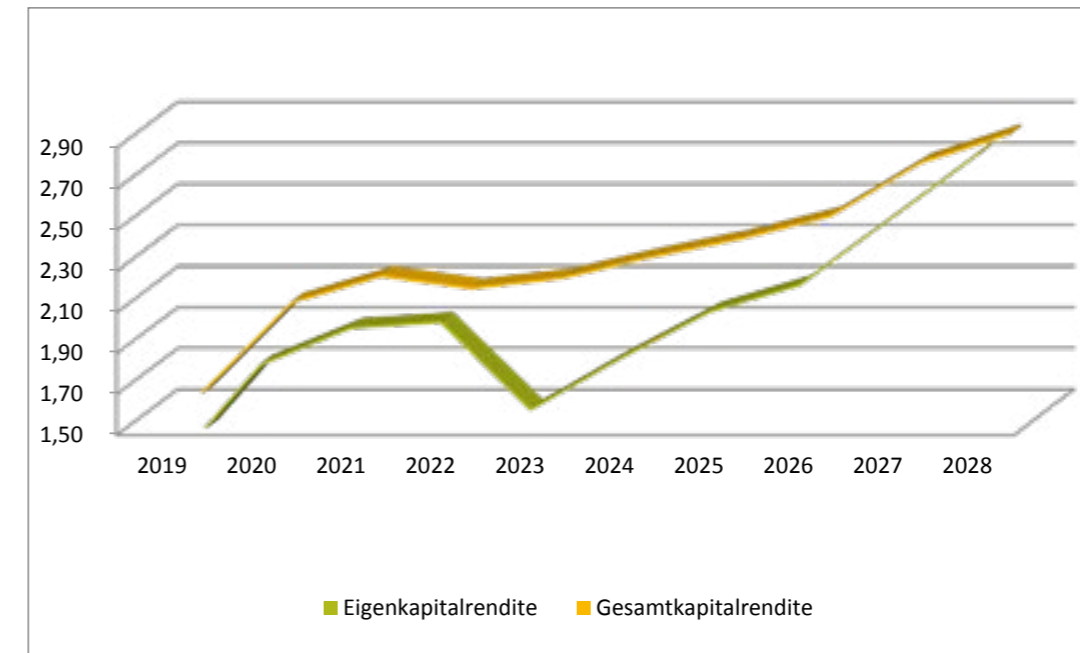
Die Jahresergebnisse werden sich im betrachteten Zeitraum bis 2028 positiv entwickeln. Dadurch steigen die Eigenkapitalrendite und die Gesamtkapitalrendite.

Langfristig wird die Eigenkapitalrendite oberhalb der Fremdkapitalkosten liegen, sodass auch die Gesamtkapitalrendite

unterhalb der Eigenkapitalrendite liegen wird.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Zinssätze von 2019 bis 2024 jährlich um 0,25 Prozent p. a. ansteigen. Danach wird von einem stabilen Zinsniveau von 4 Prozent ausgegangen.

Entwicklung der Eigenkapital- und Fremdkapitalrendite 2019 bis 2028 in Prozent



Ausgewogene Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten der Gebäude werden sich in den kommenden Jahren reduzieren. Grund dafür ist, dass viele Objekte im Bestand der WVH bereits saniert sind. Diese Objekte befinden sich nach den Umbaumaßnahmen in einem sehr guten Zustand und haben nur kleine regelmäßige „Schönheitsreparaturen“ nötig. Auch bei Neubauvorhaben sind in den ersten Jahren nach Fertigstellung nur geringe Instandhaltungen notwendig. Der überwiegende Teil der Instandhaltungskosten entsteht im Rahmen von

Mieterwechseln. Je nach Ausstattung der Wohnung, ist deren Nutzungsdauer beim Mieterwechsel erreicht und muss ausgebaut oder erneuert werden. Diese Leistungen sind durch die regelmäßigen Mieterwechsel für den gesamten Bestand gut planbar. Durch die hohe Nachfrage nach Handwerkerleistungen wird die rechtzeitige Durchführung jedoch erschwert. Die Preise für die Instandhaltungsmaßnahmen werden durch die Konjunktur und die Bautätigkeit der Branche maßgeblich beeinflusst.

3.2 Unternehmenskonzept der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) ist mit ihren Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen der wichtigste Partner für alle Gesellschaften im Unternehmensverbund. Daher ist die DLG eng mit der Entwicklung der anderen

Gesellschaften verbunden. Die Ausweitung der Aufgabenbereiche der WVH und der HPB wirken sich positiv auf die Personal- und Ressourcenentwicklung der DLG aus.

3.2.1 Strategische unternehmenspolitische Ziele der DLG

- Stärkung der Projektentwicklung
- Aufbau des Geschäftsfeldes Vertrieb und Vermarktung für Neubauprojekte und Wohneigentum
- Ausbau des Gebäudemanagements
- Ausbau des Bereiches Garten- und Landschaftsbau und Instandhaltung
- Personalentwicklung/Personalförderung
- Zertifizierung ServiceQualität Deutschland

Stärkung der Projektentwicklung



Die Aufgaben der Projektentwicklung gliedern sich in zwei Schwerpunkte. Einer davon ist die Grundstücksentwicklung, der andere die Projektentwicklung und Projektbetreuung im Bau.

Im Schwerpunkt Grundstücksentwicklung werden innerhalb der nächsten Jahre Vorhaben und Erschließungspläne ausgearbeitet, um bisher ungenutzte Grundstücke in die städtebauliche Entwicklung Heidenaus mit einzubinden.

Für den Schwerpunkt Projektentwicklung stehen die Planungen für den Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie von Eigentums- und Mietwohnungen im Vordergrund. Weiterhin bleibt die Ent-

wicklung von bedarfsgerechten Sanierungs- und Umbauvorhaben für den Wohnungsbestand der WVH eine maßgebliche Aufgabe.

Die DLG strebt auch eine stabile Marktposition als Ansprechpartner in der Projektentwicklung für externe Partner an. Potenzielle Kunden sind Wohneigentums-gesellschaften und Treuhandkunden mit ihren jeweiligen Umbau- und Sanierungsprojekten. Die Projektsteuerung und Projektbegleitung der DLG ist direkt in die Umsetzung von Bauvorhaben involviert und somit an der Produktentwicklung direkt beteiligt. Zukünftig wird hier eine Schnittstelle zum Vertrieb entstehen.

Aufbau des Geschäftsfeldes Vertrieb und Vermarktung für Neubauprojekte und Wohneigentum

Mit der Entwicklung von Neubauprojekten geht der Aufbau einer professionellen Vertriebsabteilung einher. Die Aufgaben bestehen in der Erstellung hochwertiger Exposés und Verkaufsunterlagen. Um optimale Vertriebsergebnisse zu erzielen, ist eine ständige Marktanalyse erforderlich. Der laufende Abgleich zwischen der

Marktnachfrage und der Produktnachbesse- rung ist maßgeblich für einen erfolgrei- chen Vertrieb.

Im Ergebnis der Marktanalyse sollen Ver- kaufsstrategien entwickelt werden. Die Vermarktungsaktivitäten werden im Be- reich Projektentwicklung koordiniert und mit der Abteilung Marketing abgestimmt.

Ausbau des Gebäudemanagements

Der Bereich Technische Objektbetreuung setzt sich aus den Teilbereichen Hausmei- terservice, Instandhaltung und Reinigung zusammen.

Um eine deutliche Qualitätssteigerung in den Bestandsobjekten der WVH zu er- reichen, erbringt die DLG seit dem 01.01. 2018 in allen Objekten die Hausreini- gungsleistung. Dazu wurde die Perso- nalstruktur in dieser Abteilung deutlich gestärkt und die Mitarbeiter fachlich qua- lifiziert.

Mit der Fertigstellung der Neubauprojek- te der WVH ist auch eine deutliche Erwei- terung des Leistungsumfanges im Bereich der technischen Objektbetreuung zu erwarten. Die Ausführung aller zur tech- nischen Objektbetreuung erforderlichen Tätigkeiten sollen perspektivisch nur noch durch eigenes Personal erfolgen.

Von Unterhalts-, Glas-, über Grundreini- gungen, Sonderreinigungen und Hygie- nereinigungen bis hin zu Hausmeisterser- vice, Grünanlagenpflege und Winterdienst werden die Bereiche kontinuierlich ausge-

baut. Zusätzliche Leistungen im Bestand der WVH ergeben sich zum Beispiel durch erweiterte Reinigungsleistungen in den Seniorenwohnanlagen oder durch die Pflege von hochwertig gestalteten Grün- anlagen in den Außenbereichen. Auch der erhöhte Wartungsaufwand für die an- spruchsvolle technische Ausstattung der Neubauprojekte führen zu einer Erweite- rung in diesem Bereich.

Die Akquise neuer Kundenkreise im kom- munalen und gewerblichen Bereich zur Erbringung einer gesamtheitlichen Ob- jektbetreuung ist eines der wichtigsten Ziele, die die DLG in diesem Bereich sieht. Dort soll das komplette Leistungsangebot des infrastrukturellen Facility Manage- ments zum Tragen kommen. Darüber hi- naus kann die DLG auch professionelle Leistungen im Bereich der Wohneigen- tums- und Treuhandverwaltung anbie- ten. Im gesamtheitlichen Gebäudema- nagement strebt die DLG eine gefestigten Marktpositionierung in der Region an.



Ausbau des Bereiches Garten- und Landschaftsbau und Instandhaltung

Um das unternehmenspolitische Ziel der WVH „Aufwertung des Wohnumfeldes“ zu realisieren, ist der Ausbau des Bereiches Garten- und Landschaftsbau erforderlich. Dabei spielen in der zukünftigen Planung auch der nachhaltige Umgang mit Natur und Umwelt eine große Rolle. So soll perspektivisch im Bereich der Außenanlagenpflege mit biologisch verträglichen Unkrautvernichtungsmethoden gearbeitet werden, was mit einem erhöhten Personalaufwand einhergeht. Auch der schrittweise Verzicht auf Streusalz, der eine erhebliche Entlastung für die Umwelt darstellt, bedeutet für die DLG einen erhöh-



Personalentwicklung und Personalförderung

Um die umfangreichen Ziele der WVH umzusetzen, hat die DLG im letzten Jahr entscheidende Veränderungen in ihrer Organisationsstruktur herbeigeführt. Sowohl in der Managementebene als auch in den Fachbereichen wurde die Belegschaftsgröße erheblich verstärkt. Um den wachsenden Anforderungen und der Vielzahl an Aufgaben in einer optimalen Qualität

Zertifizierung ServiceQualität Deutschland

Eine bessere Dienstleistung verspricht begeisterte Kunden, motivierte Mitarbeiter und zufriedene Geschäftspartner. Der Kern der Zertifizierung zur ServiceQualität Deutschland besteht vor allem in der Analyse der betriebsinternen Prozesse hinsichtlich der Serviceorientiertheit und der Arbeitseffizienz. Daraus leitet sich ein

ten Einsatz von Personal.

Darüber hinaus soll das Leistungsspektrum im Bereich Instandhaltung in der DLG deutlich aufgewertet werden. Mit der Qualifizierung des Personals und der Einstellung geeigneter Mitarbeiter in den gängigen Gewerken, wie zum Beispiel Maler, Elektriker oder Installateur, soll eine zuverlässige Betreuung der Wohnungsbestände erreicht werden und die Zeitspanne zwischen Mangelanzeige und Reparatur verkürzt werden.

Ein weiteres Geschäftsfeld soll die Vermietung von Containern in Verbindung mit Entsorgungsleistung sein.



gerecht zu werden ist eine ständige Qualifizierung der Mitarbeiter erforderlich. Mit der Entwicklung und der Umsetzung eines Personalentwicklungskonzeptes will die DLG nicht nur die positive Entwicklung aller Geschäftsbereiche sichern, sondern auch die Chancen der persönlichen und beruflichen Entwicklung der Mitarbeiter im Unternehmensverbund fördern.

selbst gegebenes Leistungsniveau ab, das jährlich die Erweiterung eines neuen Maßnahmenplans zur Verbesserung der Servicequalität fordert. Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH wird sich 2019 erstmalig in der Stufe 1 zertifizieren lassen.

3.2.2 Strategische finanzwirtschaftliche Ziele der DLG

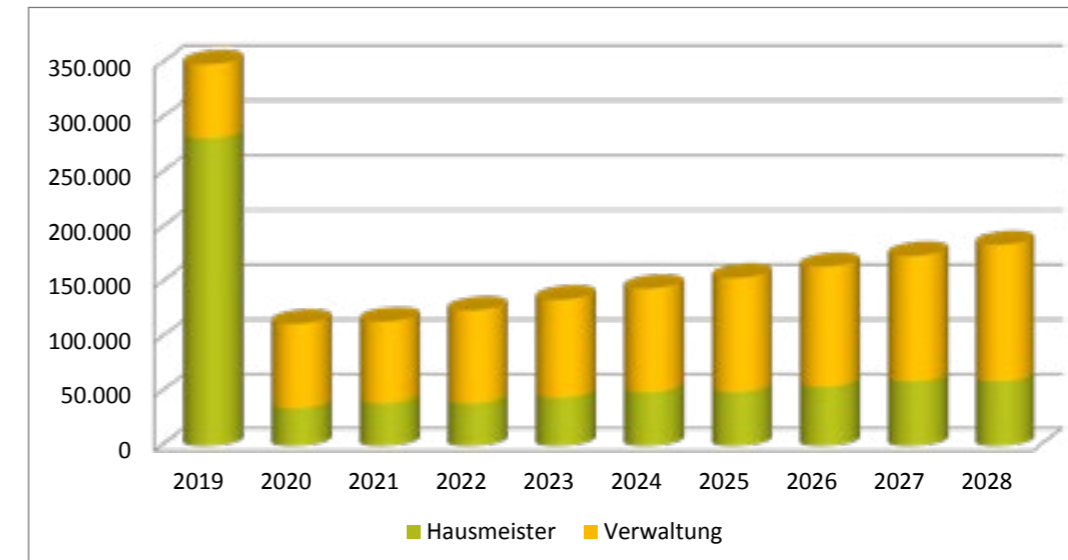
- Angemessene und nachhaltige Investitionen
- Steigerung der Umsatzerlöse
- Stabile Eigenkapitalquote
- Entwicklung positiver Jahresüberschüsse

Angemessene und nachhaltige Investitionen

Mit der Errichtung des neuen Hausmeisterstützpunktes auf dem Grundstück Gabelsberger Straße 2 im Jahr 2018 und der Errichtung neuer Büroräume am Markt in den Jahren 2019 und 2020 wird der Grundstein für die Erweiterung der Aktivitäten der DLG gelegt.

Durch zusätzliche Mitarbeiter sind Investitionen in Technik und Büroausstattung erforderlich. Daneben werden die vorhandenen Ausstattungsgegenstände am Ende der betriebsüblichen Nutzungsdauer ausgetauscht. Dies führt in den kommenden Jahren zu steigenden Investitionen.

Entwicklung der Investitionen für die Jahre 2019 bis 2028 in €



Visualisierung des Hausmeisterstützpunktes Gabelsberger Straße



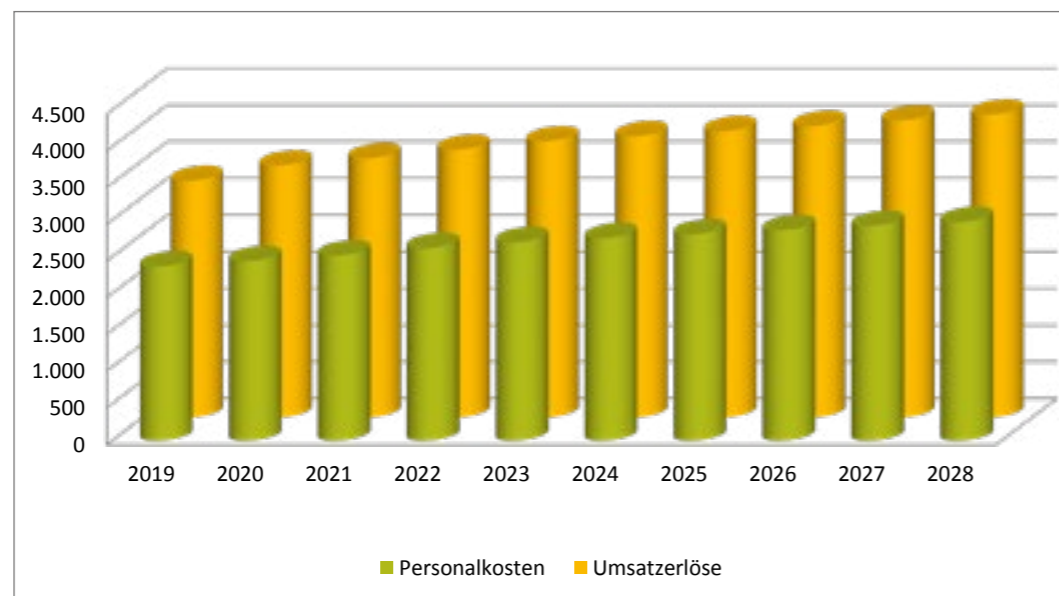
Steigerung der Umsatzerlöse

Durch die Erweiterung des Geschäftsumfangs in allen Bereichen des Unternehmens steigen die Umsatzerlöse an. Weiterhin wirken sich Preissteigerungen umsatz erhöhend aus.

Durch zusätzliche Mitarbeiter zur Erbrin-

gung der neu angebotenen Leistungen steigen die Personalkosten an. Daneben wirken sich allgemeine Lohnerhöhungen ebenfalls steigend auf die Personalkosten aus.

Entwicklung der Umsatzerlöse und Personalkosten für die Jahre 2019 bis 2028 in T€



Stabile Eigenkapitalquote

Zwischen der WVH und der DLG besteht ein Gewinnabführungsvertrag. Dieser regelt die jährliche Gewinnabführung, bzw. unter Umständen auch einen Verlustausgleich zwischen den Gesellschaften. Die DLG finanziert sich ausschließlich durch Eigenmittel. Die Jahresergebnisse wer-

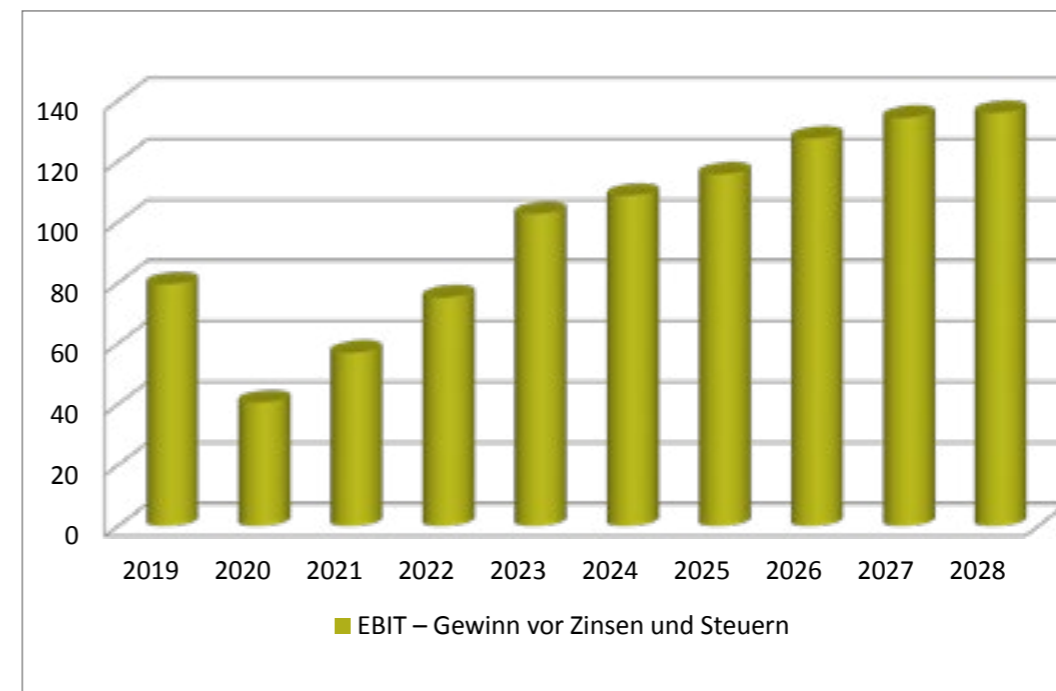
den im Folgejahr an die WVH abgeführt, dies schließt eine Innenfinanzierung durch einbehaltene Gewinne aus. Die DLG verzichtet zudem auf den Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Anlagevermögens. Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen werden geleast.

Entwicklung positiver Jahresüberschüsse

Die Jahresergebnisse der Gesellschaft werden in den kommenden Jahren regelmäßig positiv ausfallen. Vor allem aufgrund der gesicherten Auftragslage im Unternehmensverbund ist die Auslastung der Kapazitäten gewährleistet.

Bei der Erweiterung des Leistungsangebotes wird auf die kostendeckende Durchführbarkeit geachtet, sodass die Gesellschaft einen Beitrag zum Gesamtergebnis des Unternehmensverbundes leistet.

Gewinnprognosen für die Jahre 2019 bis 2028 in T€





3.3 Unternehmenskonzept der Technische Dienste Heidenau GmbH

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) wurde im Jahr 1996 als Energiedienstleistungsunternehmen gegründet und ist vorwiegend im Bereich der Fernwärmeversorgung tätig.

Seit 1999 ist der Betrieb des Albert-Schwarz-Bades im Namen und auf Rechnung der Stadt Heidenau ein weiteres Aufgabengebiet der TDH. Auch hier konnten in einem schwierigen Umfeld der saisonalen und witterungsabhängigen Badnutzung in den vergangenen Jahren beständig erfolgreiche Ergebnisse erzielt werden.

Im Zeitraum von über 20 Jahren konnte sich das Unternehmen, eine 100%ige Tochtergesellschaft der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, kontinuierlich weiterentwickeln. Mit der Umstellung der Wärmeerzeugung und dem Anschluss an

das Biomasseheizkraftwerk wurden langfristig die Voraussetzungen geschaffen, das Stadtgebiet von Heidenau mit ökologisch erzeugter Wärme zu versorgen. Mit der aus Biomasse (in Form von Altholz) gewonnenen Fernwärme kann dem Kunden ein hervorragender Primärenergiefaktor angeboten werden.

Ein zentrales Ziel der Energie- und Klimapolitik Deutschlands bis zum Jahr 2050 ist eine weitestgehend klimaneutrale Energieversorgung. Die Umstellung auf gewerbliche Fernwärmelieferung ist dabei ein wichtiger Baustein und ein Anker der Stabilität in einem volatilen Energiemarkt.

Die TDH ist sich der Verantwortung für die weitere Entwicklung der Stadt Heidenau als Energiespargemeinde bewusst und stellt sich der Herausforderung einen Teil zum Energiewandel beizutragen.

3.3.1 Strategische unternehmenspolitische Ziele der TDH

- Ausbau und Optimierung des Fernwärmeversorgungsnetzes in Heidenau
- Entwicklung neuer und Ausbau bestehender Serviceleistungen
- Erweiterung der Geschäftsfelder im Sektor der Energiedienstleistungen



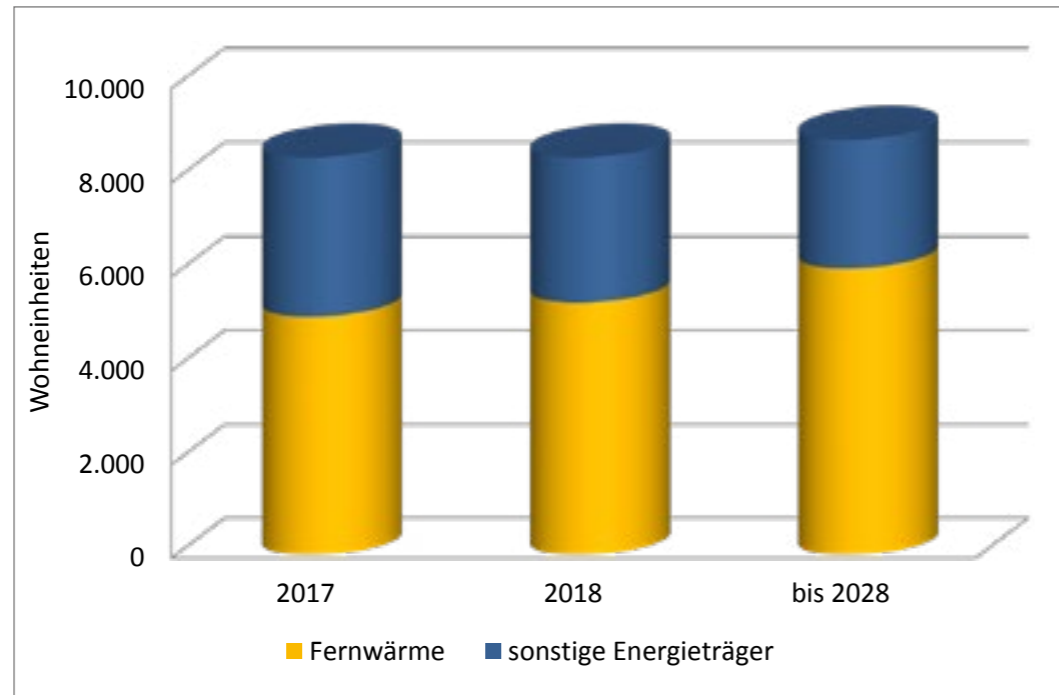
Ausbau und Optimierung des Fernwärmenetzes in Heidenau

Heute betreibt die TDH ein Fernwärmeversorgungsnetz, welches aus dem Biomasseheizkraftwerk der STEAG Energy Services GmbH (STEAG) gespeist wird. Die mit dem technischen Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung erzeugte Heizwärme ist eine der effektivsten und umweltfreundlichsten Varianten zur Nutzung regenerativer Energien.

Kontinuierliche Investitionen haben dazu beigetragen, dass das Netz immer weiter ausgedehnt werden konnte und zahlreiche Neubau- und Bestandsobjekte mit Fernwärme versorgt werden. Mittlerweile beliefert die TDH viele private, kommunale und industrielle Einrichtungen im Stadt- und Randgebiet von Heidenau zuverlässig mit Fernwärme.

Ausbau des Versorgungsnetzes

Grafik: Entwicklung der Wohneinheiten in Heidenau nach Wärmeträgern, Quelle: TDH



In den vergangenen Jahren beschränkte sich die Fernwärmeversorgung hauptsächlich auf die Wohngebiete Mügeln und Heidenau-Süd sowie die städtischen Objekte. Aktuell werden zahlreiche Gebäude angeschlossen, die sich im unmittelbaren Bereich der Fernwärmetrassen und anliegend an die oben genannten Versorgungsgebiete befinden.

Neue Versorgungstrassen im Bereich August-Bebel-Straße und Stadtmitte wurden zur Erschließung weiterer Straßenzüge gebaut.

Mit der Errichtung der neuen Versorgungsstrasse Beethovenstraße/Waldstraße kann auch in Zukunft neben der Versorgung des Wohngebietes an der Waldstraße wei-

teren Bauherrn, Hauseigentümern und Objektverwaltungen der Anschluss an die Fernwärme in anliegenden Gebieten von Heidenau-Süd angeboten werden.

Mittelfristig sollen im Rahmen eines Ringschlusses die Flächengebiete um die Pirnaer Straße und Dresdner Straße sowie die Rudolf-Breitscheid-Straße versorgungstechnisch erschlossen werden. Ebenso werden Randbereiche wie die Müglitztalstraße und die Stadtteile Heidenau-Großsedlitz und Heidenau-Gommern in die Analysen mit einbezogen. Ziel ist es, das komplette Stadtgebiet für einen Anschluss an die Fernwärme attraktiv zu machen.

Übersicht der Anschlussgebiete des Fernwärmeversorgungsnetzes von Heidenau



Quelle: TDH

Optimierung des Versorgungsnetzes

Neben der Erweiterung des Fernwärmenetzes wird eine vordringliche Aufgabe die Optimierung des bestehenden Netzes sein. Beständige Erweiterungen des Netzes werden mittelfristig zur Auslastung der Erzeugerkapazitäten führen. Um eine gesicherte Versorgung ermöglichen zu können, ist das Netz hinsichtlich verborgener Ressourcen zu verbessern. Durch eine Optimierung des hydraulischen Abgleiches und eine intelligente Fahrweise werden Versorgungsspitzen reduziert und

Wärmekapazitäten besser verteilt. Ebenso kann durch eine Verringerung der Verluste eine Verbesserung des Netzwirkungsgrades erreicht werden.

Bei neu zu errichtenden Versorgungsleitungen wird ein sensibles Leckagewarnsystem integriert sein, um kurzfristig Undichtigkeit, Verluste und Beschädigungen an Rohrleitungen erkennen zu können. Mittelfristig werden auch nicht überwachte Bestandsanlagen mit diesem Warnsystem nachgerüstet.

Entwicklung neuer und Ausbau bestehender Servicedienstleistungen

Ein Schwerpunkt der täglichen Arbeit als Energiedienstleistungsunternehmen ist der Service für unsere Kunden. Hierbei werden zukünftig die Schwerpunkte in folgenden Bereichen gesehen:

- Digitalisierung des Kundenservice
- Wartung und Optimierung bestehender Kundenanlagen
- Ausweitung des Kundenservice auf andere kommunale Bereiche



Digitalisierung des Kundenservice

Um bei technisch bedingten Versorgungsausfällen innerhalb kürzester Zeit reagieren zu können, wird auch in Zukunft von der TDH ein 24h-Bereitschaftsdienst mit qualifizierten Servicekräften vorgehalten. Diese sind in der Lage, anhand der Gebäudeleittechnik die Anlagenparameter

kurzfristig zu prüfen und eventuelle Fehlerquellen zu erkennen.

Der Ausbau der Gebäudeleittechnik ist ein wichtiger Bestandteil der Erweiterung der Serviceleistungen der TDH. Ziel ist es, dabei dem Kunden anhand von Trends wichtiger Anlagenparameter Optimierungsmöglichkeiten

im Heizverhalten und der Anlagentechnik anbieten zu können. Das Spektrum der Leistungen umfasst nicht nur die Optimierung der Regeleinrichtungen von der Zentrale aus durchführen zu können, sondern den Kunden auch hinsichtlich Verbesserungen der Anlagennutzung zu beraten.

In einem weiteren Schritt wird beabsichtigt, dass der Kunde seine Anlagenparameter und Verbrauchsdaten jederzeit online einsehen kann. Damit ist der Nutzer der Anlage in der Lage, sein Heizverhalten eigenständig zu verbessern und somit auch Kosten zu sparen.

Wartung und Optimierung bestehender Kundenanlagen

Wichtiger Bestandteil der Serviceleistungen soll die Wartung und Optimierung der Versorgungsanlagen sein. Dazu gehört es nicht nur, die Anlagen immer in einem funktionsfähigen Zustand, sondern auch auf dem neusten Stand der Technik zu halten. Durch gezielte Erneuerungen von Anlagenteilen sollen die Versorgungs-

sicherheit erhöht und die Energieverbräuche der Anlagen gesenkt werden. Ebenso wird dem Kunden in Zukunft Fachkompetenz zur Energetischen Beratung angeboten, sodass Anlagenteile, die im Verantwortungsbereich des Kunden liegen, überprüft und optimiert werden können.

Ausweitung des Kundenservice auf andere kommunale Bereiche

Die qualifizierten Servicetechniker des Unternehmens sind in der Lage, das Leistungsspektrum im Servicebereich zu erweitern. So ist vorgesehen, dass anderen Versorgungsunternehmen und auch kommunalen Einrichtungen angeboten wird,

den 24h-Störungsservice und die Anlagenwartung durch die TDH übernehmen zu lassen. Diese Anlagen können dann in die Gebäudeleittechnik der TDH integriert werden und somit auch an den Optimierungsmöglichkeiten partizipieren.



Erweiterung der Geschäftsfelder im Sektor der Energiedienstleistungen

Neben den Kerntätigkeitsfeldern des Unternehmens werden auch in Zukunft neue Geschäftsfelder im Bereich der Energie- und Wärmeversorgung erschlossen und die TDH mit ihrer Verantwortung als Energiedienstleister in der Stadt Heidenau eingebracht:

- Nutzung solarer Energie
- Insellösungen zur Wärmeerzeugung
- Kommunales Energiemanagement
- Energieberatung

Nutzung solarer Energie

Die Nutzung von Sonnenenergie wird auch zukünftig eine der besten und effektivsten Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen sein. Die Substitution des auf Basis von fossilen Brennstoffen erzeugten Stromes durch aus Photovoltaikanlagen bereitgestellten Strom spart Energie und hilft Umweltbelastungen zu mindern.

Mit dem energiepolitischen Ziel, bis 2040 die Nutzung fossiler Brennstoffe weltweit zu vermeiden, ist jede Kommune und jedes Unternehmen verpflichtet, einen Beitrag dazu zu leisten. Die TDH prüft, die Errichtung von Photovoltaikanlagen für kommunale Einrichtungen in Heidenau anzubieten.

Eine Herausforderung ist dabei, dass im Tagesverlauf der meiste Strom zu einer Zeit der geringsten Abnahme erzeugt wird. Die Versorgungsspitzen am Morgen und am Abend befinden sich außerhalb der Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule im Tagesgang.

Zur optimalen Nutzung könnten entsprechende Speichersysteme eingeführt werden, um den Strom auch außerhalb der solaren Einstrahlung anbieten zu können. Im Albert-Schwarz-Bad wird bereits solare Energie zur Erwärmung des Warmwassers im Duschbereich genutzt, sodass auch hier während der Nutzungszeiten des Bades erheblich Energie eingespart wird.



Insellösungen zur Wärmeerzeugung

Gegenwärtig ist die TDH bei der Bereitstellung der Fernwärme ausschließlich auf die STEAG angewiesen. Perspektivisch wird bei einem fortschreitenden Netzausbau und der Erhöhung der Anschlusswerte unter der Voraussetzung der gleichbleibenden Kraftwerkskapazität auch die Prüfung weiterer Optionen erforderlich werden. Dabei kann zum einen die Übernahme der kompletten Wärmeerzeugung

in Erwägung gezogen werden oder die Realisierung von Insellösungen eine Rolle spielen.

Bei diesen Insellösungen können entweder die Abwärme von ortsansässigen Industrieanlagen oder die Errichtung separater Kleinerzeuger wie Biogasheizanlagen oder Blockheizkraftwerke eine Erweiterungsmöglichkeit bieten.

Kommunales Energiemanagement

Im Jahr 2010 und mit einem Re-Audit in 2013 wurde die Stadt Heidenau mit dem European Energy Award[®] ausgezeichnet. Einen großen Anteil zur Erreichung der Zertifizierungsvorgaben hatte die Wärmeversorgung des Stadtgebietes mit einem hervorragenden Primärenergiefaktor.

Die TDH wird in Zukunft weiterhin eine führende Rolle bei der Umsetzung der städtischen Ziele spielen, indem die Projekte der TDH umgesetzt, Energiesparmaßnahmen der Kommune unterstützt und die erforderlichen Daten nach der Umsetzung erfasst werden.

Energieberatung

Zur Umsetzung der politischen Energieparziele werden auch in Zukunft zahlreiche Maßnahmen und Projekte realisiert werden, was meist mit umfangreichen finanziellen Ausgaben verbunden sind. Damit jede Investition zielgerichtet und effizient eingesetzt werden kann, ist eine

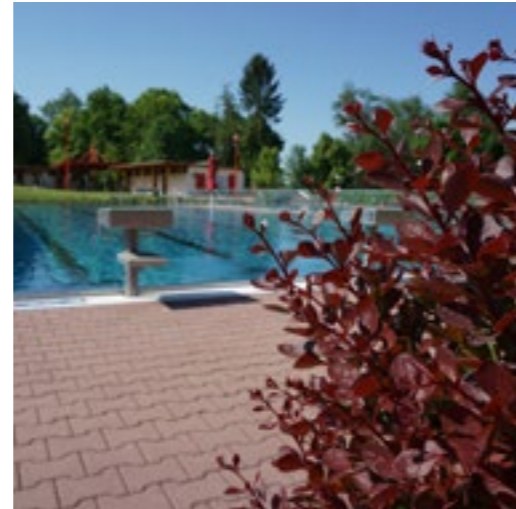
umfassende und fachkompetente Beratung erforderlich. Als Energiedienstleister der Stadt Heidenau wird die TDH auch auf diesem Gebiet die Erfahrungen und Fachkompetenzen der Mitarbeiter anbieten und Partnern und Kunden eine Beratung zur Verfügung stellen.



Weiterführung der Betriebsführung des Albert-Schwarz-Bades im Auftrag der Stadt

Das Betreiben des Albert-Schwarz-Bades im Namen und auf Rechnung der Stadt Heidenau umfasst die Absicherung des Badebetriebes, die technische Betriebsführung und die Instandhaltung. Seit 1999 wurde das Freibad komplett rekonstruiert und das Personal stetig qualifiziert. Die große Flexibilität des Badmanagements

macht neben den regulären Öffnungszeiten eine vielfältige Nutzung des Badgeländes möglich. Hervorzuheben sind die neu geschaffenen Sportflächen für Vereine und die Plätze zur Freizeitgestaltung. Zur stetigen Verbesserung des Badangebotes sind mehrere Vorhaben geplant.



Erhöhung der Attraktivität der Bäderlandschaft

Geplant ist der Bau einer hochwertigen Wasserrutsche (Länge ca. 60 m) mit separaten Rutschlaufbecken und Anbindung der Wassertechnik. Die speziell dafür ausgewählte Dreifach-Rutsche erhöht nicht nur den Badespass, sondern fördert auch die gemeinschaftlichen Aktivitäten

der Badegäste. Die Auswahl erfolgte insbesondere nach dem Gesichtspunkt ein Alleinstellungsmerkmal für das Bad zu schaffen, da es eine Badattraktion dieser Art im territorialen Umfeld nicht gibt.



3.3.2 Strategische finanzwirtschaftliche Ziele der TDH

Aus den unternehmerischen Zielen können nachfolgende finanzwirtschaftliche Ziele abgeleitet werden.

- Angemessene und nachhaltige Investitionen
- Steigerung der Umsatzerlöse
- Stabile Eigenkapitalquote

Angemessene und nachhaltige Investitionen

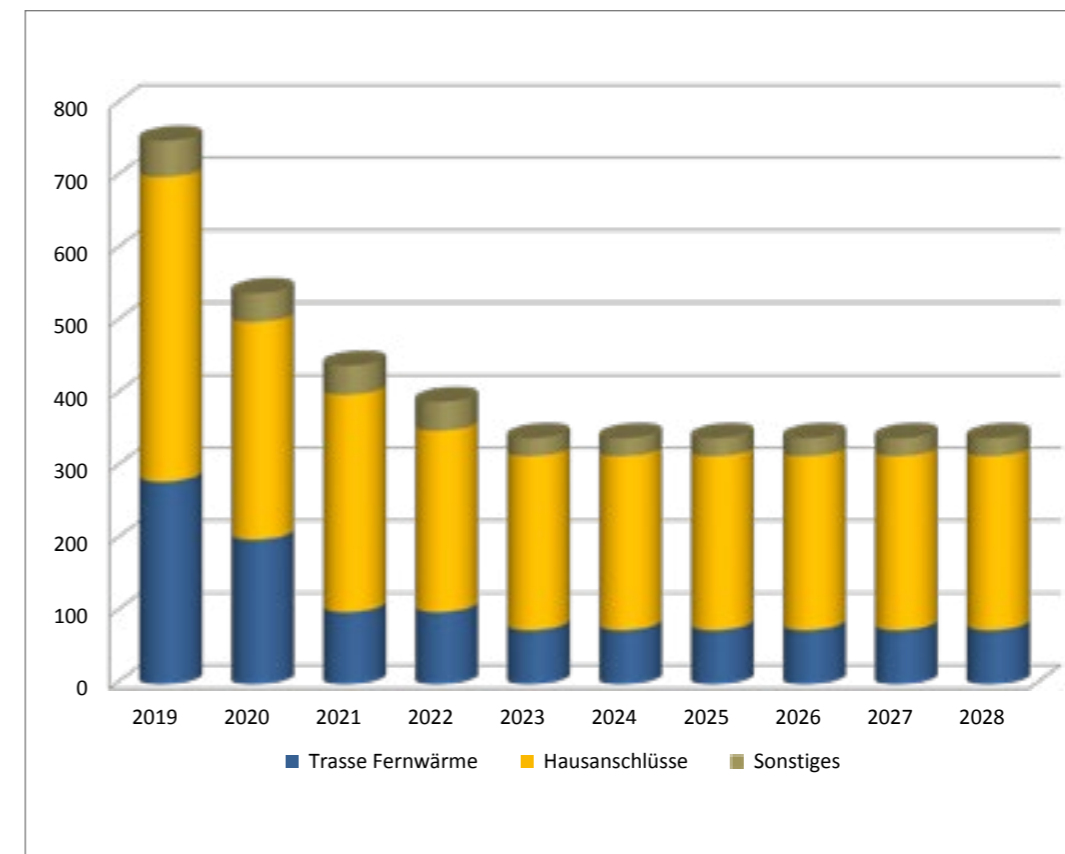
Die Tätigkeiten zur Erweiterung des Fernwärmenetzes bestimmen die erforderlichen Investitionen. Dabei werden in erster Linie neue Fernwärmetrassen zur Erschließung weiterer Stadtgebiete und Fernwärme-Hausanschlüsse errichtet.

Die energiepolitische Situation fordert und fördert den Einsatz von Fernwärme, sodass gegenwärtig einer großen Nachfrage mit einem hohen Aufwand an Investitionen entsprochen werden muss. Auch wenn ein Großteil der Ausgaben aktuell dafür eingesetzt wird, muss davon

ausgegangen werden, dass auch in den kommenden Jahren für den Ausbau des Netzes weitere Finanzmittel eingebracht werden müssen.

Ebenso ist die TDH bestrebt die ambitionierten Aktivitäten der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zur Errichtung neuen Wohnraumes in verschiedenen Bauprojekten mit der Bereitstellung von Fernwärmeanschlüssen zur Erreichung der Vorgaben aus EnEV und EEWärmeG zu unterstützen.

Entwicklung der Investitionen 2019 bis 2028 in T€

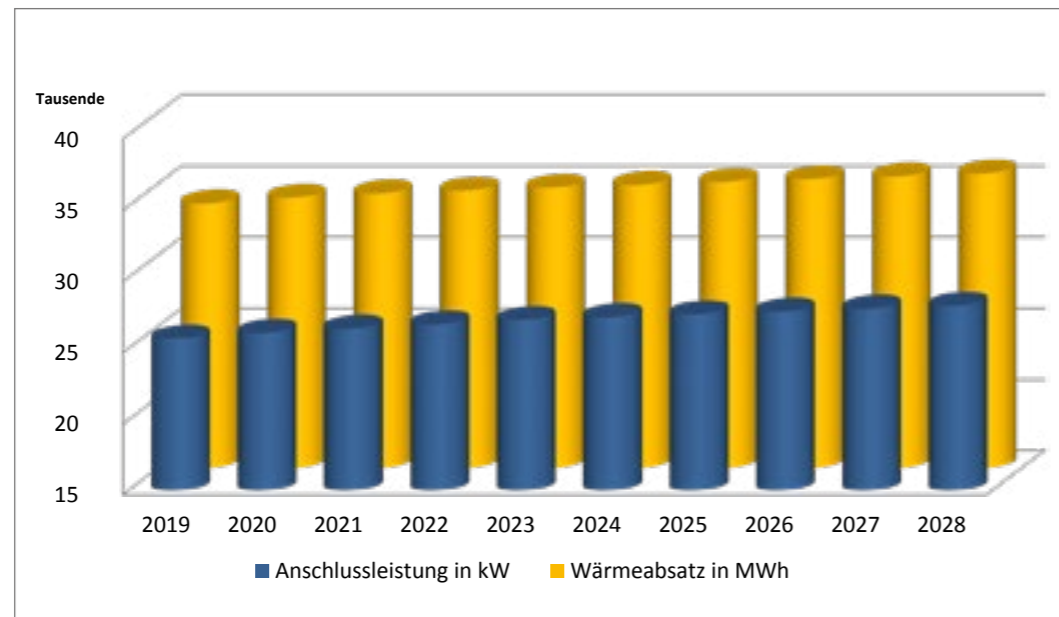


Steigerung der Umsatzerlöse

Mit der Erweiterung des Fernwärmenetzes und der Anzahl der Fernwärme-Hausanschlüsse wird auch die vertraglich gebundene Anschlussleistung in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen. Unter der Annahme relativ konstanter Weltmarkt-

preise für Energieträger wird sich dieses dann auch positiv auf den Wärmeabsatz auswirken. Eventuelle wetterbedingte Einflüsse und Wärmeabsatzrückgänge durch energetische Sanierungen werden über die Neuanschlüsse kompensiert.

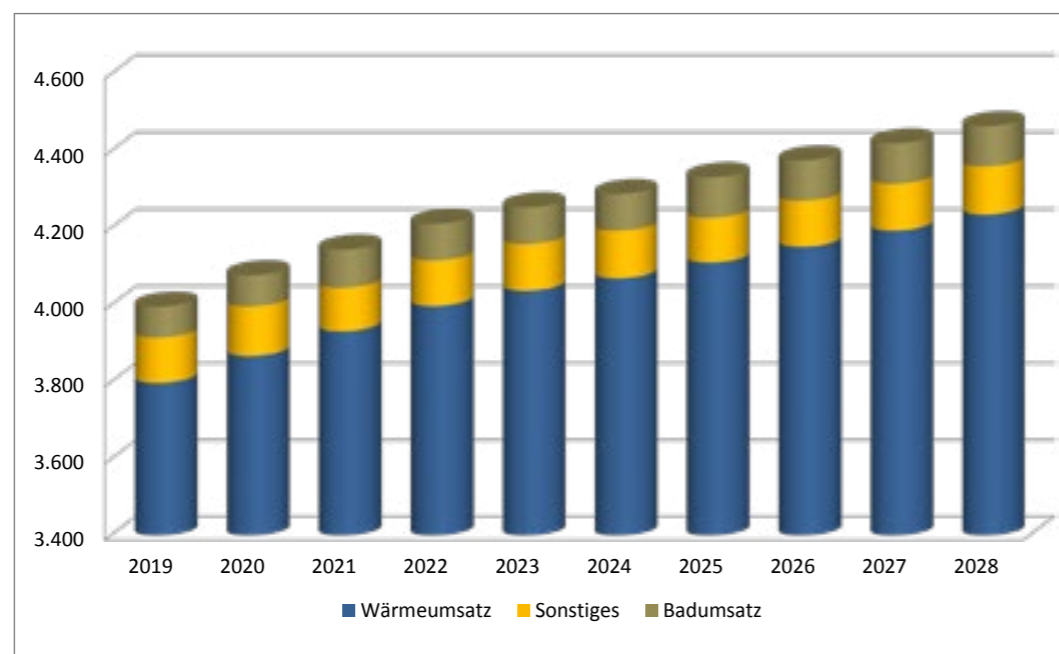
Entwicklung der Anschlussleistungen im Verhältnis zum Wärmeabsatz



Daraus folgend werden die Umsätze der TDH in den kommenden Jahren kontinuierlich steigen. Die steigenden Umsätze ermöglichen auch die Kosten für Wartung

und Sanierung bestehender Anlagen und die steigenden Personalausgaben abzudecken.

Umsatzprognosen der TDH 2019 bis 2028 in T€

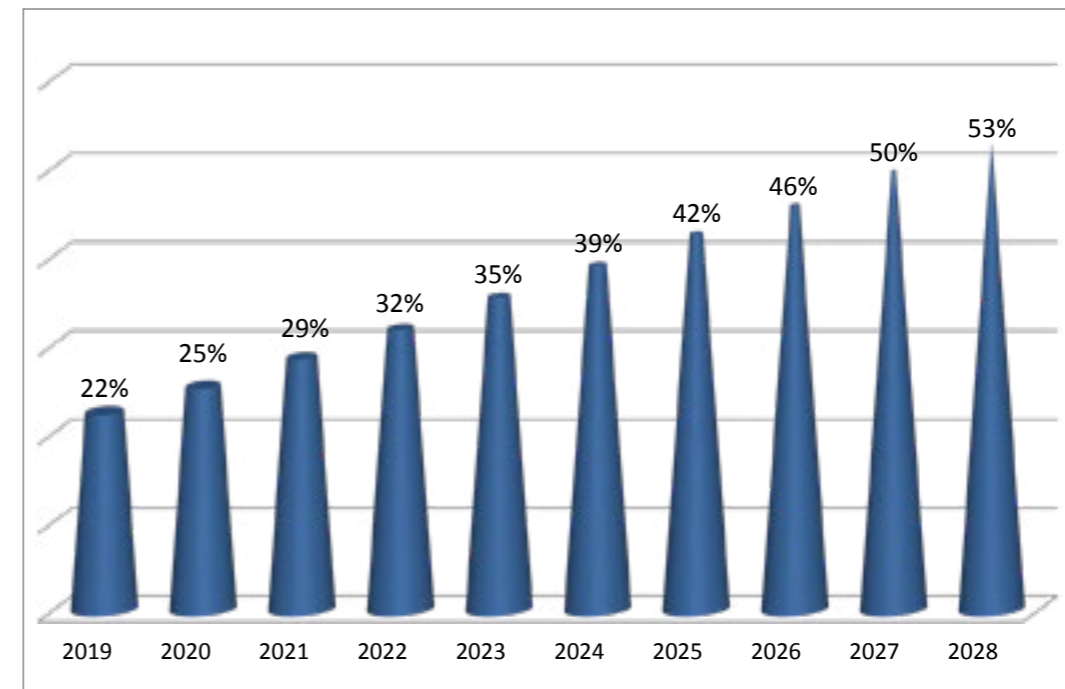


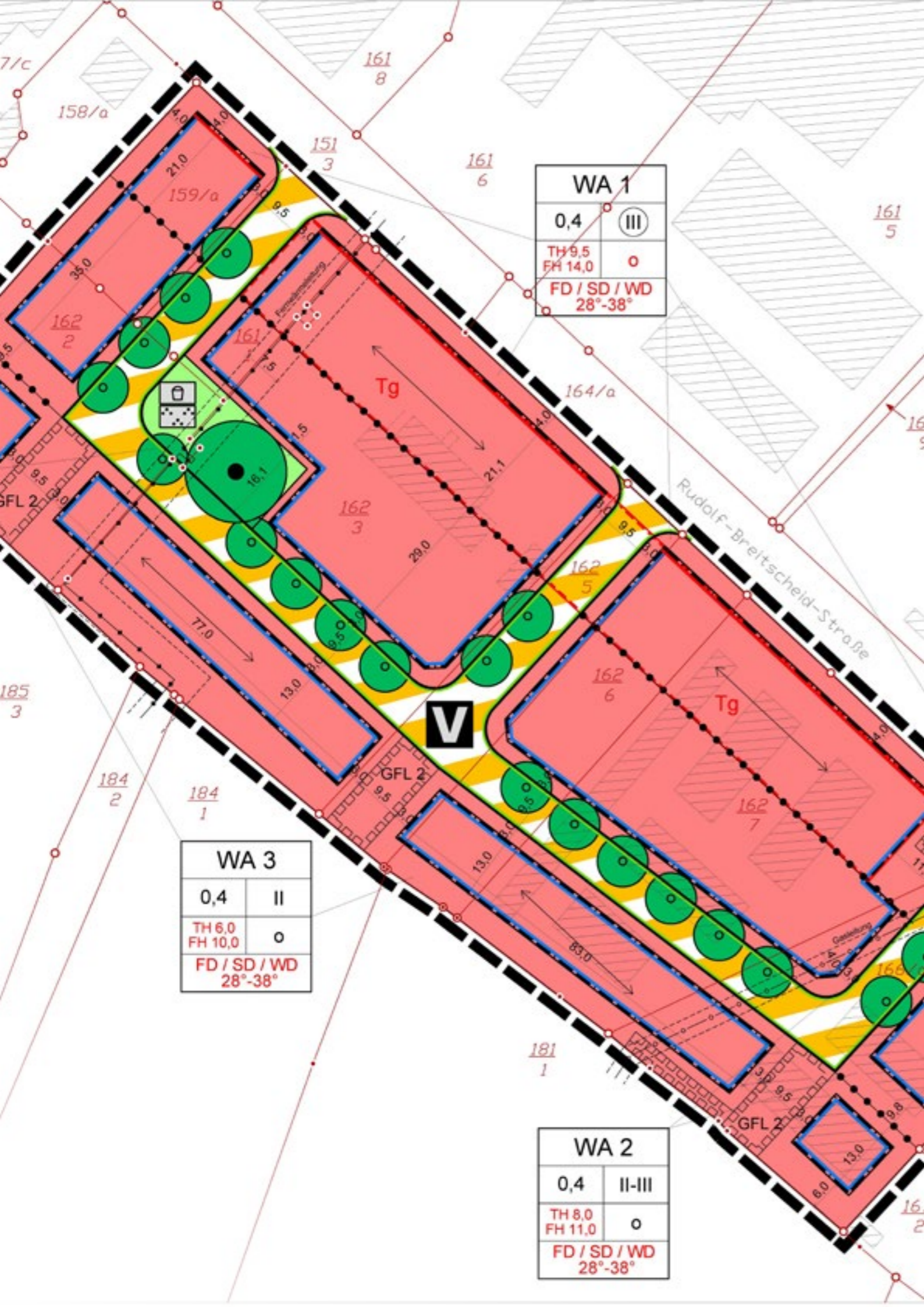
Stabile Eigenkapitalquote

Die hohen Investitionen können nicht durch die erwirtschafteten Finanzmittel abgedeckt werden, sodass Darlehen aufgenommen werden müssen. Diese höheren Belastungen verringern im Betrachtungszeitraum die Eigenkapitalquote.

Die Gewinne aus den erwarteten Umsatzsteigerungen der folgenden Jahre werden wieder investiv eingesetzt. Um dieses realisieren zu können, ist seitens des Gesellschafters keine Gewinnabführung vorgesehen. Damit kann auch die Eigenkapitalquote in den nächsten Jahren wieder ansteigen.

Entwicklung der Eigenkapitalquote 2019 bis 2028





3.4 Unternehmenskonzept der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Durch die von der WVH geplanten Projektentwicklungen und Bauvorhaben mit städtebaulicher Wirkung gewinnt die HPB an Bedeutung. Als Bauträgergesellschaft obliegt ihr neben dem Erwerb der Baugrundstücke auch die Projektplanung und die Errichtung von neuen Wohn-

Gewerbeeinheiten. Aktuell betreute Vorhaben entstehen Am Mühlgraben und an der Rudolf-Breitscheid-Straße. Um die Tätigkeiten der HPB zu unterstützen, soll zukünftig ein professionelles Netzwerk aufgebaut werden, das den Vertrieb der Objekte übernimmt.

3.4.1 Strategische unternehmenspolitische Ziele der HPB

- Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien
- Grundstücksentwicklung und Entwicklung von Baugebieten
- Gebäudeentwicklung, Bau und Vertrieb von Einfamilien- und Reihenhäusern

Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien

Zu den Kernaufgaben der HPB gehört die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien. Neben den aktuellen Bestandsobjekten werden ab 2020 die neuen Gewerberäume am Markt betreut. Das durch die WVH gebaute Objekt wird nach Fertigstellung an die HPB verkauft. Einer der Hauptmieter der Räumlichkeiten wird die DLG sein, was einen Großteil der Mieteinnahmen sichert. Das wirtschaftliche Risiko

für das Objekt ist gering und bleibt überschaubar.

Laufend werden die Möglichkeiten der Errichtung weiterer Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet geprüft. Aktuell werden vielfältige Varianten begutachtet. Die Planungen dazu orientieren sich immer am Bedarf von Stadt und Interessenten und sollen Heidenau für Investoren, Industrie und Handwerk attraktiver machen.



Grundstücksentwicklung und Entwicklung von Baugebieten

Um die Nachfrage nach Wohnraum optimal befriedigen zu können, müssen vermehrt Flächen für Reihen- und Doppelhäuser angeboten werden. Zur Erschließung von Flächen für diese Häuser sind Grundstücke erforderlich, die eine bestmögliche Bebauung ermöglichen. Dabei ist die Größe der Grundstücke und auch die Anzahl überhaupt verfügbarer Grundstücke innerhalb eines Gebietes entscheidend.

Ohne optimale Bedingungen ist eine Erschließung immer mit Risiken verbunden. Doch auch durch die lange Dauer von der Planung bis zur Umsetzung einer Erschlie-

ßung kann das Vorhaben mit erheblichen finanziellen Risiken verbunden sein. Zum Beispiel wenn die Baukosten steigen oder eine unvorhergesehene Altlastenbeseitigung zusätzliche Kosten verursacht.

Zur Erschließung eignen sich viele Flächen im Stadtgebiet. Aktuell erarbeitet die HPB gemeinsam mit der Stadt Heidenau den Bebauungsplan an der Rudolf-Breitscheid-Straße. Hier soll die Erschließung der Grundstücke durch die HPB selbst erfolgen. Die erschlossenen Grundstücke können anschließend verkauft oder durch die HPB bebaut werden.

Planungsstand der Bebauung Heidenau, Am Mühlgraben, Quelle: ZÖLLER & PROJEKT



Planungsstand des geplanten Wohngebietes Heidenau „Lugturmblück“ an der Rudolf-Breitscheid-Straße, Quelle: Planungsbüro Schneider



Gebäudeentwicklung, Bau und Vertrieb von Einfamilien- und Reihenhäusern

Im Falle der Bebauung der Grundstücke durch die HPB werden Gebäudetypen für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser entwickelt. Dadurch soll sowohl eine marktorientierte Platzierung der Angebote wie auch die Wiedererkennbarkeit eines architektonischen Leitbildes erreicht werden.

Da eine möglichst große Zielgruppe angesprochen werden soll, sind für alle Gebäudetypen verschiedene Ausbaupakete vorgesehen. Mit diesen können die Käufer sowohl ihre individuellen Wünsche wie auch die eigenen preislichen Vorstellungen bestmöglich umsetzen. Dabei sollen Einstiegs Pakete mit vorgesehenen Eigenleistungen und mittlerem Ausstattungsgrad, aber auch schlüsselfertige Pakete mit hohem Komfort angeboten werden.

Alle Gebäudetypen sollen höchsten ökologischen Maßstäben gerecht werden. Zur Beheizung soll die Fernwärme durch die TDH bereitgestellt werden. Die Energieversorgung kann um Pakete mit Photovoltaikanlagen und Elektrospeicher ergänzt werden. Ebenso ist vorgesehen,

Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge als Paket mit anzubieten.

Der Verkauf der Gebäude soll durch die DLG erfolgen. Dafür werden Strukturen und notwendige Kapazitäten für eine erfolgreiche Vermarktung geschaffen. Die dafür anfallenden Kosten werden in die Kalkulation der Objekte mit einbezogen. Die Vermarktung soll vor Baubeginn erfolgen, sodass die Käufer die Ausstattungspakete wählen und den Umfang der Eigenleistung selbst bestimmen können. Den Käufern werden im Zusammenspiel mit externen Dienstleistern umfassende Beratungsangebote zur Verfügung gestellt. Dies umfasst beispielsweise die Vermittlung einer Finanzierung, die Küchenplanung und Raumgestaltung oder die Planung der Innenausstattung.

Um ein zusätzliches Angebot zu schaffen, können die Häuser in einem weiteren Schritt an Interessenten vermietet werden. Dieser Vertriebsweg ist allerdings durch die sehr lange Kapitalbindungsdauer mit einem wesentlich stärkeren Einsatz von Fremdkapital verbunden.



3.4.2 Strategische finanzwirtschaftliche Ziele der HPB

- Angemessene und nachhaltige Investitionen
- Steigerung der Umsatzerlöse
- Entwicklung positiver Jahresüberschüsse

Angemessene und nachhaltige Investitionen

Im Betrachtungszeitraum ist durch die HPB die Umsetzung verschiedener Projekte geplant. So sollen Grundstücke für die Errichtung von Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern erschlossen, bebaut und schließlich an Interessenten verkauft wer-

den. Zudem übernimmt die HPB ein neu errichtetes Objekt am Markt von der WVH und vermietet es an die DLG. Die langfristig kostendeckende Vermietung sichert die strategische Weiterentwicklung der HPB.

Entwicklung der Investitionen für die Jahre 2019 bis 2028 in T€

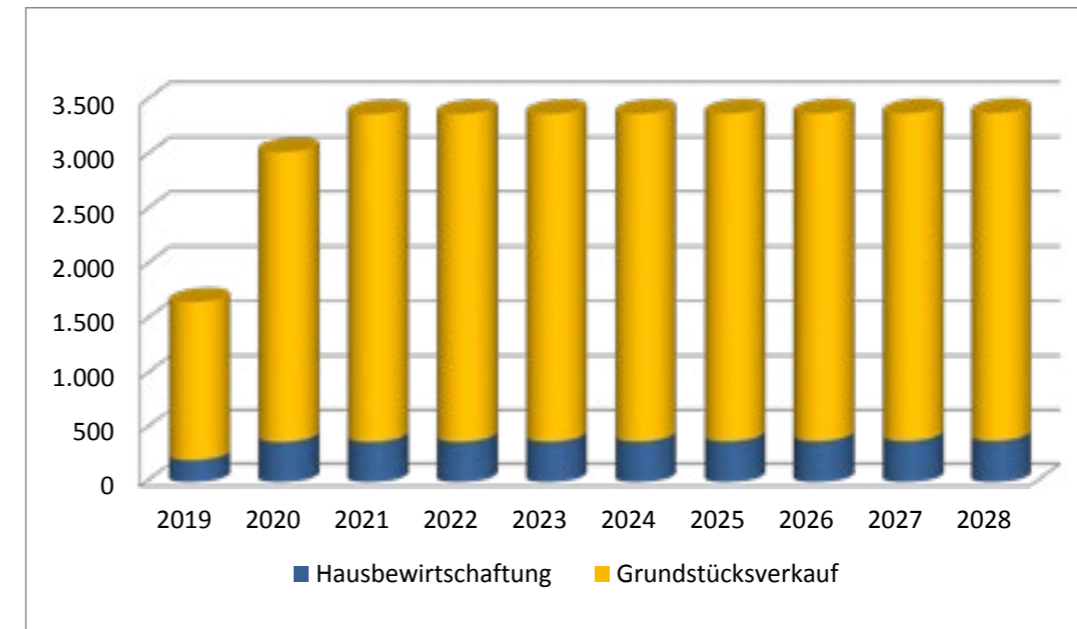


Steigerung der Umsatzerlöse

Bisher erzielte die HPB ihre Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung zweier Gewerbeimmobilien. Durch die Übernahme der an die DLG zu vermietenden Geschäftsräume am Markt werden ab 2020 zusätzliche Umsätze erzielt.

Zukünftig werden durch den Verkauf bebauter Grundstücke weitere Umsätze generiert. Deren Realisierung ist jedoch vom Fortschritt der Projekte und dem Verkauf an die Interessenten abhängig. Die Umsätze der kommenden Jahre sind abhängig von den Verkaufserfolgen.

Entwicklung der Umsatzerlöse für die Jahre 2019 bis 2028 in T€

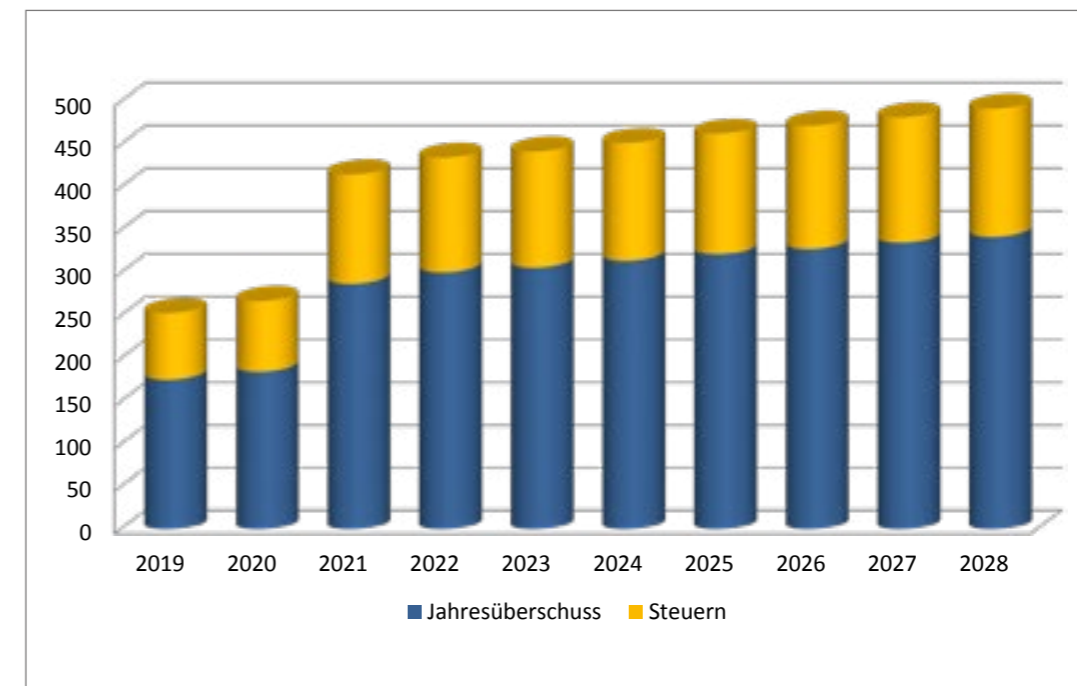


Positive Entwicklung der Jahresüberschüsse

Durch den geplanten Verkauf der Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser werden in den kommenden Jahren zusätzliche Umsätze erwirtschaftet, die zu positiven Jahresüberschüssen führen. Von diesen Überschüssen sind noch Steuern abzuführen, was die Liquidität, die der HPB zur Verfügung steht, reduziert.

Ein Gewinnabführungsvertrag mit der WVH besteht nicht, sodass der Gewinn nach Steuern bei der HPB verbleibt. Der prognostizierte Gewinn wird durch die Marktsituation und die planmäßige Fertigstellung des Projektes beeinflusst. Daher sind Abweichungen bei den geplanten Jahresüberschüssen möglich.

Gewinnprognosen für die Jahre 2019 bis 2028 in T€





4 FAZIT UND AUSBLICK

Die Stadt Heidenau wächst und die Bevölkerung wandelt sich. Unter diesen Voraussetzungen haben sich die Gesellschaften des WVH-Unternehmensverbundes ambitionierte Ziele gesetzt, um die positive Entwicklung der Stadt aktiv mitzugestalten.

Als Herausforderungen für die kommenden Jahre wurden die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum und die zielgerichtete Weiterentwicklung der nachhaltigen Wärmeversorgung der Stadt identifiziert. In diesen Aufgaben stecken für die Gesellschaften zugleich auch große Entwicklungspotenziale. Diese gilt es in den kommenden Jahren zu nutzen.

Mit einer bewussten Strategie und einer wirtschaftlichen Herangehensweise wird

es gelingen, alle Unternehmen zu einem positiven Ergebnis zu führen. Darin liegt schließlich auch die Grundlage zur Realisierung des Gesellschaftszwecks.

Eine stabile und garantierte Gewinnausschüttung an die Stadt Heidenau sichert die Erfüllung kommunaler Aufgaben. Auch damit leistet der WVH-Unternehmensverbund seinen Beitrag zur Entwicklung und Förderung des öffentlichen Lebens in der Stadt.

„Zu Hause in Heidenau“ bedeutet für alle Gesellschaften mehr als die Versorgung mit Wohnraum und Wärme. Im Vordergrund steht jeder Einwohner der Stadt Heidenau in allen Lebenslagen. Als Mitarbeiter, Kunde, Mieter oder Partner. Aber vor allem auch als Mensch.

Literaturverzeichnis/Quellenangaben

6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015–2030, Ausgewählte Ergebnisse für die Gemeinde Stadt Heidenau, Sächsisches Landesamt des Freistaates Sachsen, März 2016

Dresden in Zahlen, III. Quartal 2017, Landeshauptstadt Dresden, Januar 2018

Kommunale Bürgerumfrage 2016, Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, Februar 2017

Statistik Arbeitsmarkt kommunal, Bundesagentur für Arbeit, Statistik

Demographiebericht, Ein Baustein des Wegweisers Kommune, Bertelsmann Stiftung, 2018

Mietspiegel der Stadt Pirna 2018, Stadtverwaltung Pirna, 2018

Fotonachweis

Jens Dauterstedt, Wvh Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Nico Zeisl für den Heidenauer Sportverein e. V., Frank Neubert, TDH Technische Dienste Heidenau GmbH, www.fotolia.de, Antonioguillen – stock.adobe.com, hit1912 – stock.adobe.com, highwaystarz – stock.adobe.com, Robert Kneschke, Africa Studio – stock.adobe.com, Joerg Rofeld, Gundolf Renze, juefraphoto – stock.adobe.com, Insp.Clouseau – stock.adobe.com, Erwin Wodicka – wodicka@aon.at, Stockwerk-Fotodesign – stock.adobe.com, Ralf Geithe – stock.adobe.com

Impressum

Wvh Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH im Auftrag der
Wvh Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
Dresdner Straße 15, 01809 Heidenau, www.wvh.de

Stand: 31.07.2018



WVH Wohnungsbau- und Wohnungs-
verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
Dresdner Straße 15
01809 Heidenau

Internet: www.wvh.de