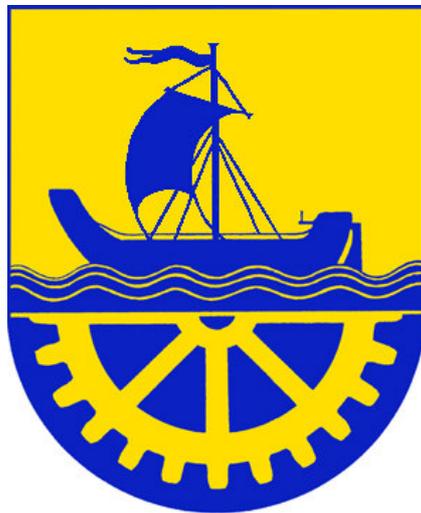


Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2019

Vorwort des Bürgermeisters

Seit dem Jahr 2003 legt die Verwaltung dem Stadtrat einen Bericht über die Beteiligungen der Stadt Heidenau für das jeweils davorliegende Wirtschaftsjahr vor.

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.

Dieser Beteiligungsbericht wird durch die Stadt bis zur Vorlage eines neuen Beteiligungsberichtes für jedermann zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Dies wird öffentlich bekannt gemacht. Damit kommt die Stadt ihrer Informationspflicht nach den Vorschriften der Sächsischen Gemeindeordnung nach.

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

An dieser Stelle möchte ich auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Beteiligungsunternehmen und Zweckverbände herzlich für Ihre engagierte Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr 2019 danken.

Heidenau, im November 2020

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	9
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau	9
2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden	10
2.3 Einführung Doppik - Finanzanlagevermögen der Stadt	11
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden	12
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (GmbH)	13
4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	13
4.1.1 Beteiligungsübersicht	14
4.1.2 Finanzbeziehungen	14
4.1.3 Organe	15
4.1.4 Sonstige Angaben	15
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	15
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	16
4.1.7 Lagebericht	17
4.1.8 Bilanz	25
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	26
4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH	27
4.2.1 Beteiligungsübersicht	27
4.2.2 Finanzbeziehungen	27
4.2.3 Organe	27
4.2.4 Sonstige Angaben	28
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	28
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	28
4.2.7 Lagebericht	29
4.2.8 Bilanz	33
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	34

Seite

4.3	WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	35
4.3.1	Beteiligungsübersicht	35
4.3.2	Finanzbeziehungen	35
4.3.3	Organe	35
4.3.4	Sonstige Angaben	36
4.3.5	Bilanz- und Leistungskennzahlen	36
4.3.6	Lagebericht	37
4.3.7	Bilanz	40
4.3.8	Gewinn- und Verlustrechnung	41
4.4	Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	42
4.4.1	Beteiligungsübersicht	42
4.4.2	Finanzbeziehungen	42
4.4.3	Organe	42
4.4.4	Sonstige Angaben	43
4.4.5	Bilanz- und Leistungskennzahlen	43
4.4.6	Lagebericht	44
4.4.7	Bilanz	47
4.4.8	Gewinn- und Verlustrechnung	48
4.	Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (AG)	49
4.5	ENSO Energie Sachsen Ost AG	50
4.5.1	Angaben zum Unternehmen	50
4.5.2	Finanzbeziehungen	53
4.5.3	Beteiligungen der ENSO Energie Sachsen Ost AG	56
4.5.4	Bilanz	55
4.5.5	Gewinn- und Verlustrechnung	56

Anlagen (Zuarbeiten der Zweckverbände und Beteiligungsberichte)

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

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
IPO	=	IndustriePark Oberelbe
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.
ZWV	=	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 2019 Mitglied in vier Zweckverbänden:

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

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 anderen Zweckverbände sind dem Bericht der Stadt als Anlage beigefügt.

Beteiligung am Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“

Der Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ ist mit der Bekanntmachung der Verbandsatzung und der Genehmigung der Verbandssatzung durch die Rechtsaufsichtsbehörde mit Wirkung vom 04.05.2018 wirksam gegründet worden. Die Stadt Heidenau ist am Zweckverband mit 20% beteiligt; die Stimmrechte in der Verbandsversammlung betragen 25%. Im Jahr 2019 wurden planerische Vorbereitungen zur Erfüllung des Zweckes des Verbandes durchgeführt (Machbarkeitsstudie).

Stabilisierung der wirtschaftlichen 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 war nach den geprüft vorliegenden Jahresabschlüssen für die Jahre 2012 bis 2016 aufgebraucht. Im Jahr 2014 wurde ein Haushaltsstrukturkonzept durch die Verbandsversammlung beschlossen. Dieses wurde jährlich fortgeschrieben. Ab dem Jahr 2015 wurde zur Deckung der aufgelaufenen Fehlbeträge eine Umlage von den Verbandsmitgliedern erhoben (2015: 3 Mio. EUR; 2016: 2 Mio. EUR, 2017: 1 Mio. EUR).

Die zur Stabilisierung des Zweckverbandes ergriffenen Maßnahmen haben gegriffen und der Zweckverband kann seit dem Jahr 2017 wieder einen positiven Betrag des Eigenkapitals ausweisen.

Beteiligungen an Unternehmen in privater Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2019 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 0,677 % als kommunaler Kleinaktionär an dieser Gesellschaft beteiligt. Da die Höhe der Beteiligung deutlich kleiner als 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 4.5.3 dargestellt.

Geschäftsentwicklung der WVH-Unternehmen im Jahr 2019

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 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) konnte ihren Leistungsumfang im Jahr 2019 auf dem Niveau des Vorjahres halten. Die Umsätze wurden in den Bereichen Hausmeister, Grundstücksverwaltung, technische Betreuung sowie Geschäftsbesorgung und Buchführung erzielt.

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

Das Jahresergebnis in Höhe von 376,0 TEUR (2018: 261,6 TEUR) wurde vor allem durch Umsatzerlöse mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH erreicht. Die Personalkosten verringerten sich auf 1.932,0 TEUR (2018: 1.972,8 TEUR), da nicht alle Stellen besetzt werden konnten.

Seit dem 1. Januar 1999 besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit der WVH, der im Jahr 2014 an die aktuellen gesetzlichen Regelungen angepasst wurde.
In 2019 wurde eine Erhöhung der Kapitalrücklage um 200 TEUR auf 925 TEUR durchgeführt.

Für die Jahre 2020 bis 2023 ist mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung an die WVH zu rechnen. Die Investition für den Hausmeisterstützpunkt auf der Gabelsberger Straße in Heidenau wurde in 2019 abgeschlossen.

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

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 Unternehmenskonzeptes des Unternehmensverbundes der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) aus dem Jahr 2018 wird sich die Gesellschaft weiter als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln.

Um dies auch langfristig zu gewährleisten, hat die HPB das Geschäftsfeld der Bauträgereigentätigkeit wieder aktiviert.

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

Die WVH beabsichtigt, am Markt ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten und einen Teil der Gewerberäume an die HPB mit dem Ziel der Vermietung zu veräußern. Hierfür wurde ein neuer Darlehensvertrag zwischen der HPB und der Ostsächsischen Sparkasse i. H. v. 5.000 TEUR geschlossen. Eine Inanspruchnahme erfolgte aufgrund der zeitlichen Verzögerung des Projektes bisher noch nicht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB weist im Jahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 37,5 TEUR (Vj: 59,6 TEUR) aus.

Das Ergebnis wurde maßgeblich durch die im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Umsatzerlöse (Leerstand Objekt von-Stephan-Straße 2) sowie notwendige Abschreibungen von Planungskosten von TEUR 24,0 durch ein nicht mehr realisierbares Bauvorhaben beeinflusst.

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

Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2020, einer mittelfristigen Planung bis 2023 eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2020 ca. 16,1 TEUR und 2021 ca. 320,3 TEUR).

Technische Dienste Heidenau GmbH

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) ist eine selbstständige Tochtergesellschaft der WVH mit eigenem Personal (11 Arbeitnehmer, 2 Saisonkräfte und ein Geschäftsführer sowie ein Auszubildender).

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

Im Geschäftsjahr konnte der Wärmeabsatz wieder gesteigert werden. Im Bestreben einer wärmetechnischen Optimierung des Fernwärmenetzes und der Verringerung der Verluste konnte die Marge zwischen Ein- und Verkauf der Wärme erhöht werden. Die TDH hat zahlreiche Investitionen zur Erweiterung des Fernwärmenetzes und für neue Objektanschlüsse zur Verdichtung des bestehenden Versorgungsnetzes realisiert. Die Technik in den Heizhäusern wurde zum Teil umgebaut, sodass die Wärmeversorgung noch sicherer und effektiver gewährleistet werden kann.

Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 4.093,2 TEUR (Vorjahr 3.828,6 TEUR). Das Jahresergebnis 2019 liegt bei 418,6 TEUR (Vorjahr 436,7 TEUR) und damit deutlich über dem geplanten Ergebnis von 258,9 TEUR. Die positive Abweichung ist vor allem auf saisonale Schwankungen und individuelles Nutzerverhalten beim Wärmebezug zurückzuführen. Zudem wirkten sich die permanenten Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und die Auflösung zusätzlicher Sonderposten für Investitionszuschüsse positiv auf das Jahresergebnis aus.

Für das Geschäftsjahr 2019 erhielt die TDH für durchgeführte Bauvorhaben Fördermittel über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) auf Basis des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes und den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) aus dem Förderprogramm „Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020“ in Höhe von insgesamt 755,7 TEUR.

Der Finanzmittelbestand der TDH verringerte sich im Berichtsjahr aufgrund von Investitionen vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes und der Erweiterung der Hausanschlüsse auf 1.417 TEUR (Vorjahr 2.212 TEUR). Die TDH erhielt Zahlungseingänge von Fördermitteln in Höhe von 339,9 TEUR. Darlehen wurden in Höhe von 344,8 TEUR getilgt.

Der Primärenergiefaktor für die seitens der Gesellschaft vertriebenen Fernwärme beträgt im gesamten Stadtgebiet 0,00. Zusätzlich erfüllt die Fernwärme die Anforderungen bei Anwendung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Die im Erzeugungsprozess abgegebenen CO₂-Emission liegt weit unter den Werten anderer Wärmeerzeugungstechnologien auf Grundlage karbonisierter Brennstoffe.

Auf Grund vorgenannter Punkte war auch im Jahr 2019 eine verstärkte Nachfrage zur Fernwärmeversorgung in Heidenau zu verzeichnen. Zukünftige Herausforderung für die Wirtschaftlichkeit der angestrebten Versorgungsverträge wird weiterhin die zu erbringende Kostenneutralität bei Anschlüssen in Bestandsobjekten sein.

Zur langfristigen Sicherstellung der Fernwärmeabnahmen wurden mit den großen Fernwärmekunden überarbeitete FW-Lieferverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2023 ist für die Jahre 2020 und 2021 bei Umsatzerlösen von 3.947,2 TEUR bzw. 4.031,1 TEUR und Materialaufwendungen von 2.268,4 TEUR bzw. 2.320,4 TEUR mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 250,4 TEUR bzw. 218,3 TEUR zu rechnen.

WVH Wohnungsbau-und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das vom Aufsichtsrat im Jahr 2018 bestätigte Unternehmenskonzept für die Jahre 2019 – 2029.

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Wohnungsmarkt in Dresden stabilisiert sich aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt zunehmend. Davon partizipiert auch das Dresdner Umland. 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 im Wohnungsbestand veränderte sich gegenüber dem Vorjahr von 3,1 % auf 2,3 %

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.

In den Objekten Lessingstraße 12/14 und 16/18 sowie Bahnhofstraße 16/18 und 20/22 wurden 66 Balkone fertiggestellt. Zudem wurden Balkonanbauten an den Gebäuden Dresdner Straße 40-46 und Pestalozzistraße 14-18 begonnen und sollen am Anfang des Jahres 2020 fertiggestellt werden. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist. Zudem wurden fünf Personenaufzüge in den Häusern Beethovenstraße 44-52 fertiggestellt.

Zum Ende des Jahres 2019 (Vorjahr) wurden von der Gesellschaft bewirtschaftet:

2.256	(2.256)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
26	(26)	eigene gewerbliche Einheiten

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.

Vermögenslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 82.567 TEUR (Vorjahr 80.123 TEUR) ergibt sich hauptsächlich aus der Aktivierung von Sanierungsmaßnahmen bei Grundstücken mit Wohnbauten (76.775 TEUR, Vorjahr 76.025 TEUR) infolge der Aufzugseinbauten im Objekt Beethovenstraße 44-52 und der Fertigstellung der Balkonanlagen in den Objekten Lessingstraße 12-18 und Bahnhofstraße 16-22. Anlagen im Bau in Höhe von 1.140 TEUR (Vorjahr 1.391 TEUR) reduzierten sich durch die Fertigstellung der Balkonbauten und werden durch die Balkonbauten in den Objekten Dresdner Straße 40-46 und Pestalozzistraße 14-18 geprägt. Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.222 TEUR (Vorjahr 2.145 TEUR). Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf 90.017 TEUR (Vorjahr 86.959 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH von der Stadt übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2018 noch 597,0 TEUR (Vorjahr 2018: 522,6 TEUR).

Die Eigenkapitalquote beträgt bei Betrachtung der WVH als Einzelunternehmen 47,8 % (Vorjahr 2018: 48,2 %).

Ertragslage

Die Mieteinnahmen (7.949 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.792 TEUR) an. Das resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und höheren Neuvertragsmieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 64,9 % (Vorjahr 67,2 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.449 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 4.055 TEUR bei 2.222 TEUR planmäßigen Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde im Unternehmensverbund insgesamt ein Überschuss von 1.905 TEUR (Vorjahr 2018: 1.513 TEUR) erwirtschaftet. In den Tochtergesellschaften verblieben von den erwirtschafteten Jahresergebnissen 456 TEUR (419 TEUR bei TDH, 37 TEUR bei HPB).

Seit dem Jahr 2011 werden von der WVH Ausschüttungen an die Gesellschafterin Stadt Heidenau vorgenommen (damals 64 TEUR). In den Jahren 2012 bis 2017 wurde aus den auf neue Rechnung vorgetragenen Ergebnissen im Folgejahr jeweils eine Ausschüttung in Höhe von 250 TEUR an die Stadt Heidenau getätigt. Im den Jahren 2018 und 2019 erfolgte jeweils eine Ausschüttung in Höhe von 350 TEUR.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der WVH betragen 11,576 Mio. EUR (Vorjahr 2018: 11,313 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen und sonstigen Leistungen der TDH haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (4,093 Mio. EUR zu 3,828 EUR im Vorjahr).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 2,906 Mio. EUR haben sich im Vergleich mit den Werten im Vorjahr etwas verringert (2018: 2,967 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2019 mit 5,35 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum gering erhöht (2018: 5,29 EUR je m²).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.793 TEUR (Vorjahr 2018: 2,339 Mio. EUR) aufgewendet.

Ein hoher Anteil dieser Aufwendungen entsteht bei der Wiedervermietung von Wohnungen. Daneben ist auch für die Erhaltung der Gebäude ein zunehmender Aufwand erforderlich.

Für die Erneuerung der Warmwasser- und Elektroanlagen und die umfassende Sanierung einzelner Wohngebäude, welche zu einer wesentlichen Aufwertung führen, ist der Einsatz von Fremdkapital unverzichtbar.

In den Objekten Lessingstraße 12/14 und 16/18 sowie Bahnhofstraße 16/18 und 20/22 wurden 66 Balkone fertiggestellt. Zudem wurden Balkonanbauten an den Gebäuden Dresdner Straße 40-46 und Pestalozzistraße 14-18 begonnen und sollen am Anfang des Jahres 2020 fertiggestellt werden. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist. Zudem wurden fünf Personenaufzüge in den Häusern Beethovenstraße 44-52 fertiggestellt.

Wenn die Planungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt in Heidenau ausreichend fortgeschritten sind, soll mit dem Bau von 52 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 73 Stellplätzen begonnen werden. Die Baukosten sollen nach der Kostenschätzung des Architekturbüros 19.316 TEUR betragen. Mit den Grundstückskosten in Höhe von 363 TEUR sollen sich die Gesamtkosten auf 19.679 TEUR belaufen.

Die Höhe der liquiden Mittel der WVH zum Jahresende in Höhe von 4.249 TEUR (Vorjahr 3.896 TEUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht..

Die Zinsaufwendungen aller Unternehmen lagen mit insgesamt 981 TEUR. (Vorjahr 2018: 1,058 Mio. EUR) etwas niedriger als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 69 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter incl. Geschäftsführung im Unternehmensverbund (DLG: 56 und TDH: 13) beschäftigt (Vorjahr 2018: DLG: 62 und TDH: 11).

Der Personalaufwand in allen Unternehmen lag im Berichtsjahr bei 2,501 Mio. EUR (Vorjahr 2018: 2,498 Mio. EUR).

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2020

Die Unternehmensentwicklung der WVH wird in Zukunft maßgeblich von der Wohnungsnachfrage im Großraum Dresden beeinflusst. Durch den Zuzug neuer Einwohner können die Leerstände abgebaut und die Nettomieten gesteigert werden. Zudem können weitere Wohnungsangebote die Umsätze zusätzlich erhöhen.

Der demografische Wandel, welcher sich in der Alterung der Bevölkerung und langfristig in der Abnahme des Bevölkerungsbestandes äußern kann, ist eine sehr große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Mit der Reduzierung der Bevölkerung kann langfristig eine Ertragsreduzierung durch steigende Leerstände und ein nicht bedarfsgerechtes Wohnungsangebot verbunden sein. Dem will das Unternehmen mit verschiedenen Maßnahmen zum Aufzugseinbau und zum altersgerechten Umbau bestimmter Wohnungsbestände entgegensteuern.

Die bereits seit mehreren Jahren niedrigen Zinsen auf Fremdkapital führen in den kommenden Jahren zu geringen Zinsaufwendungen. Für Anschlussfinanzierungen und Kredite im Rahmen von Projektentwicklungen kann das geringe Zinsniveau zukünftig zu besseren Ergebnissen führen. Stark ansteigende Kapitalmarktzinsen können jedoch höhere Aufwendungen verursachen und geplante Projektentwicklungen unwirtschaftlich machen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der WVH soll in den Geschäftsjahren 2020 bis 2023 mindestens so hoch sein, dass eine Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Heidenau in Höhe von bis zu 300 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

Im Jahr 2018 erfolgte durch die Geschäftsführung eine Überarbeitung des Konzeptes für die mittelfristige Entwicklung des Unternehmenverbundes der WVH. Das jetzt vorliegende Konzept umfasst in der Planung den Zeitraum der nächsten 10 Jahre, also von 2019 bis 2028. Das aktuell fortgeschriebene Unternehmenskonzept wurde vom Aufsichtsrat der WVH im September 2018 bestätigt und es wurde nachfolgend in den Gremien der Gesellschafterin zur Kenntnis gegeben.

Das fortgeschriebene Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung.

An der Aktualisierung und der konkreten Umsetzung des Konzeptes wird mit der Erstellung der Wirtschaftspläne für die einzelnen Wirtschaftsjahre kontinuierlich weiter gearbeitet. Die Gesellschafterin hatte im Dezember 2019 den Wirtschaftsplan 2020 mit der Prognose für die Unternehmen bis zum Jahr 2023 beschlossen. Diese Pläne wurden zwischenzeitlich an die aktuelle Entwicklung angepasst und fortgeschrieben. Die Wirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2021 werden in den Gremien der Unternehmens und der Gesellschafterin im Dezember 2020 behandelt.

Für die Zukunft wird für Heidenau mit einer leichten Steigerung der Einwohnerzahl gerechnet, die eine wichtige Grundlage für eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen darstellt.

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.

Die Gesellschaft orientiert, unter Berücksichtigung der guten Situation auf dem Kapitalmarkt, darauf, mit der Neuaufnahme von Krediten größere Investitionen vorzunehmen. Schwerpunkt bildet dabei neben der Bebauung am Markt die Errichtung bedarfsgerechter Mehrfamilienhäuser und die Anpassung der bestehenden Gebäude an die Anforderungen des demografischen Wandels.

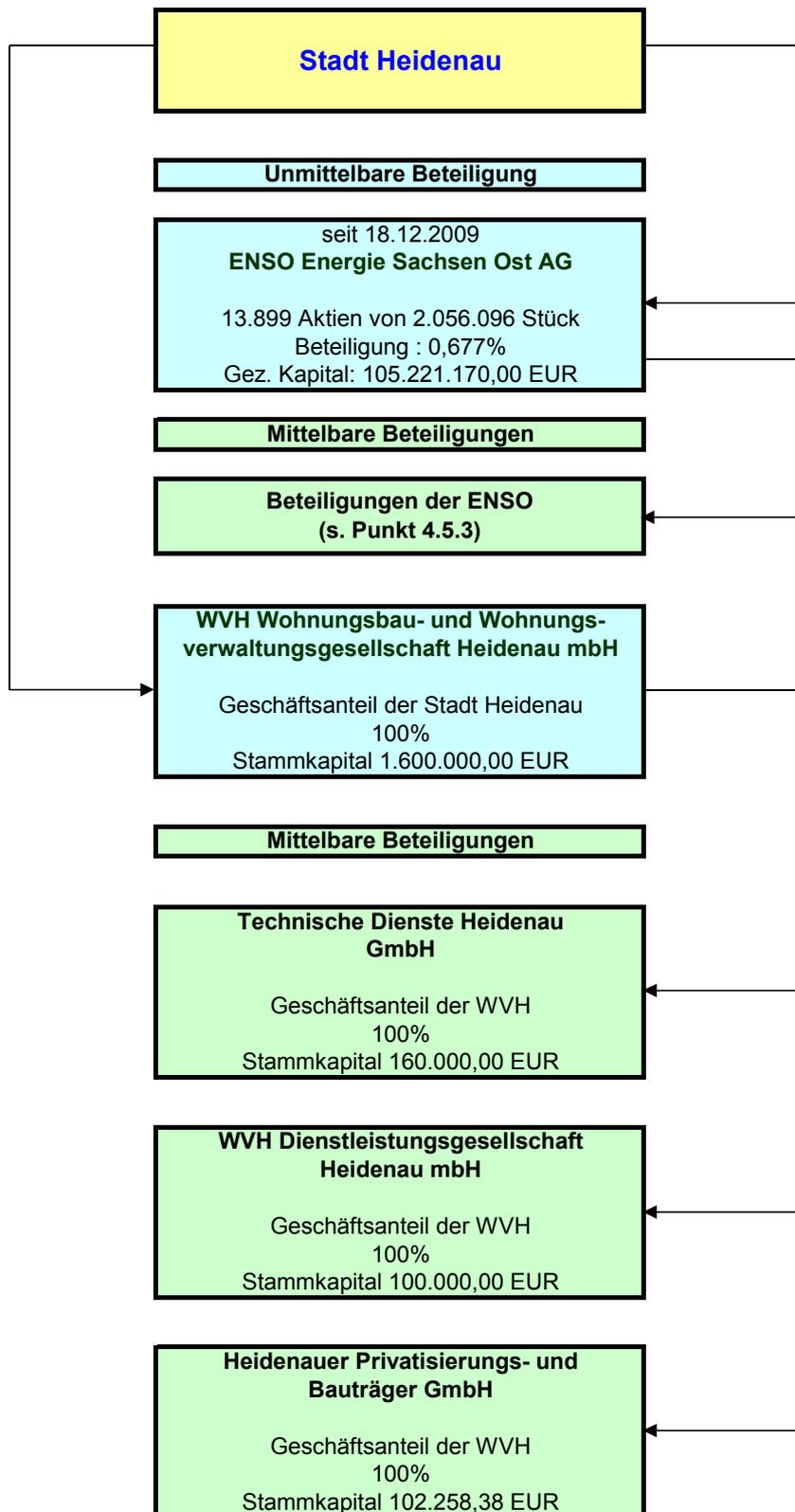
Wesentliches Ziel der Aufgabenstellung zur stetigen Überarbeitung der langfristigen Unternehmensplanung der städtischen Beteiligungen ist neben der Erhaltung und dem Wachstum des Kapitals auch die dauerhafte und möglichst stabile Erwirtschaftung von Erträgen, die an die Gesellschafterin Stadt Heidenau 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 Verbesserung der Organisation der Leistungsbeziehungen zwischen den Unternehmen.

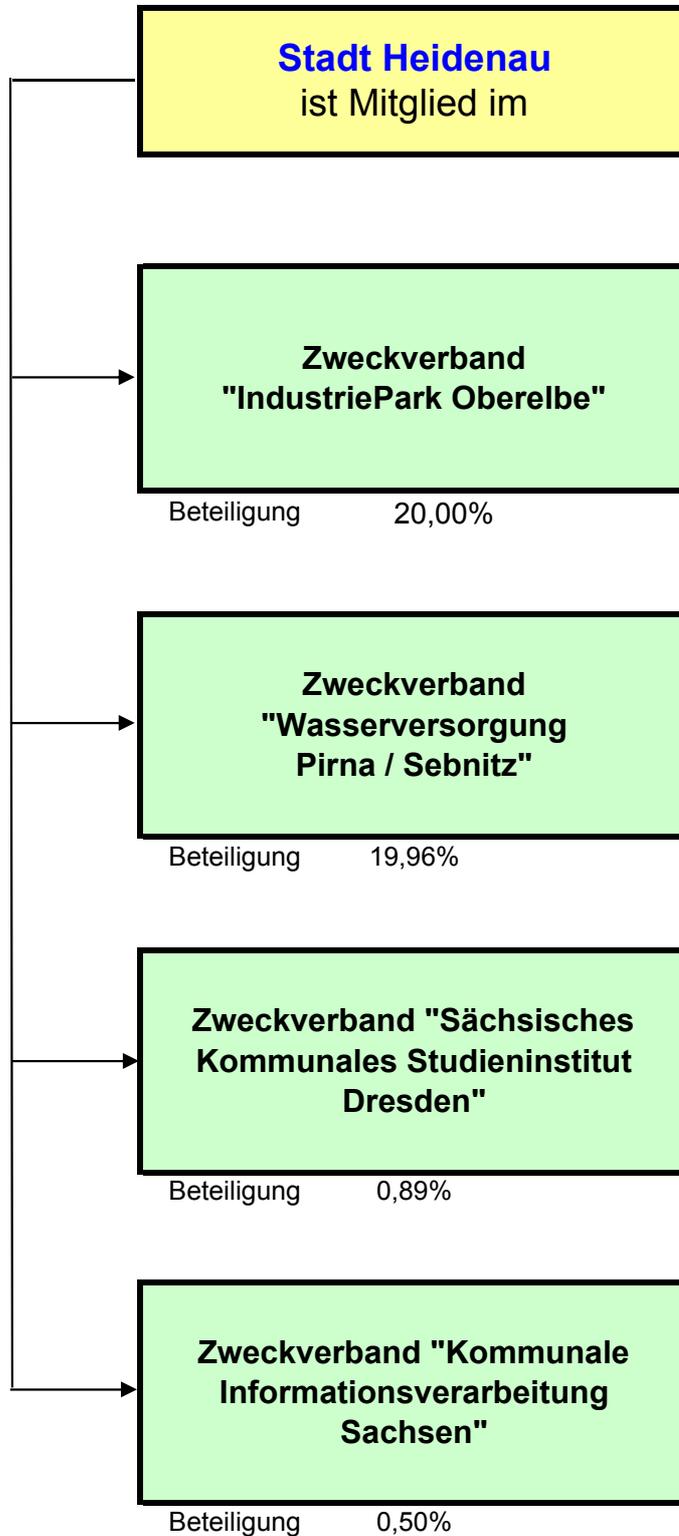
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick

2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2019



**2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der
Stadt Heidenau in Zweckverbänden**
Stand: 31.12.2019



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. Für den ZV IPO lag der Jahresabschluss 2019 zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes noch nicht vor.

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethode ergab sich im Jahr 2019 in der Bilanz der Stadt Heidenau für die Beteiligungen insgesamt ein

Zuwachs in Höhe von EUR:

1.060.417,04

Dieser Zuwachs ist als Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen ergebniswirksam.

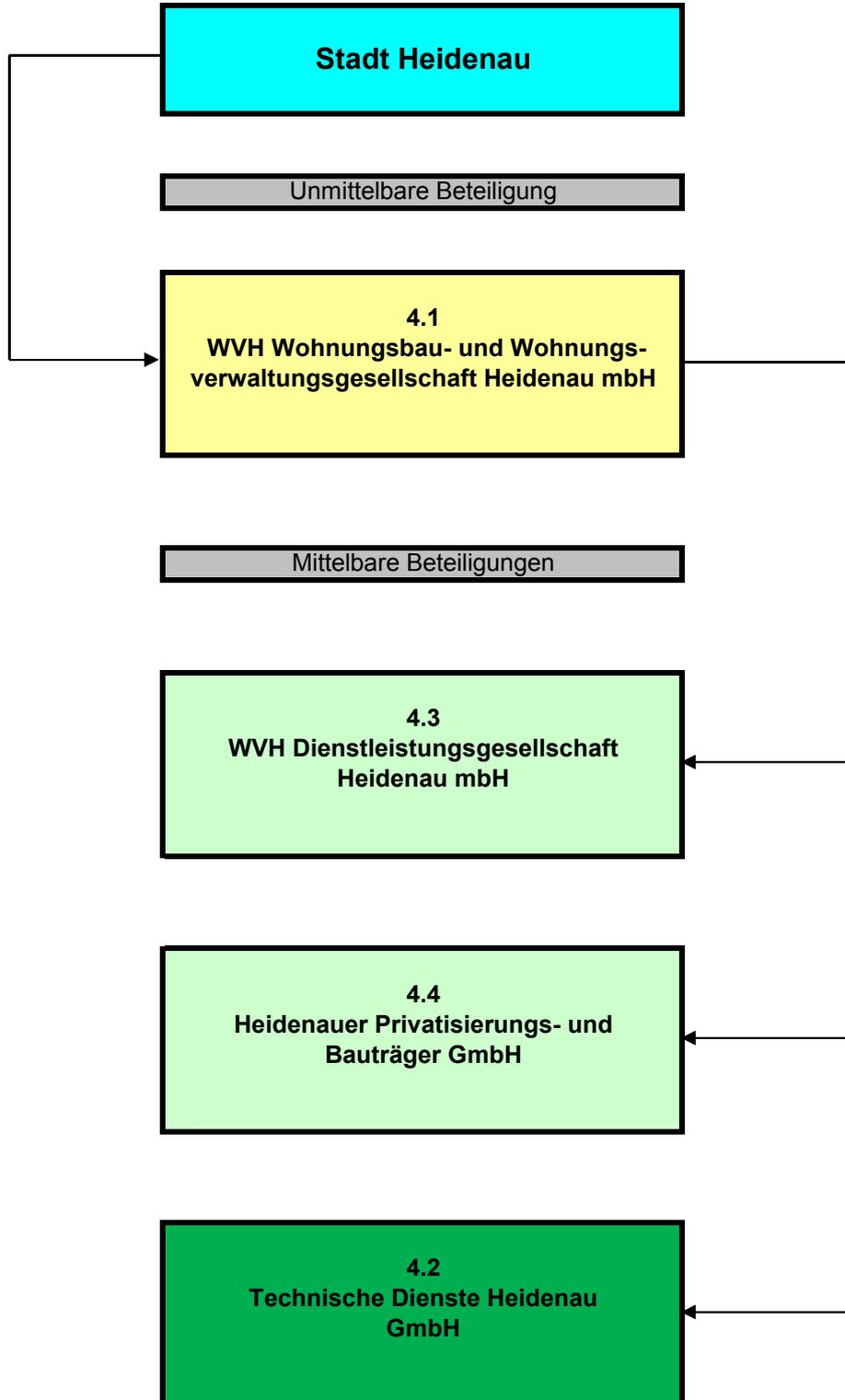
Lfd. Nr.	Bezeichnung		Anteil	EUR	EUR Saldo zum Vorjahr
	<u>Verbundene Unternehmen (Eigengesellschaft)</u>				
1	WVH Wohnungsbau- und Wohnungs- verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	31.12.2009	100,00%	33.425.492,36	
		31.12.2017	100,00%	41.046.276,58	
		31.12.2018	100,00%	41.713.217,40	
		31.12.2019	100,00%	42.811.985,17	1.098.767,77
	<u>Beteiligungen</u>				
2	ENSO Energie Sachsen Ost AG	31.12.2009	0,6770%	2.257.030,53	
		31.12.2017	0,6770%	2.395.455,27	
		31.12.2018	0,6770%	2.647.887,86	
		31.12.2019	0,6770%	2.609.417,87	-38.469,99
	<u>Sondervermögen</u>				
3	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	31.12.2009	21,1213%	5.301.935,49	
		31.12.2017	20,1081%	5.353.923,19	
		31.12.2018	20,0113%	5.224.428,45	
		31.12.2019	19,9601%	5.218.893,65	-5.534,80
4	Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	31.12.2009	2,2222%	1,00	
		31.12.2017	0,9280%	2.850,36	
		31.12.2018	0,8711%	3.059,51	
		31.12.2019	0,8890%	3.579,53	520,02
5	Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)	31.12.2013	0,2303%	1,00	
		31.12.2017	0,3590%	1,00	
		31.12.2018	0,3450%	5.060,02	
		31.12.2019	0,4970%	10.194,06	5.134,04
6	Zweckverband IndustriePark Oberelbe	31.12.2018	20,0000%	60.742,39	
	Summe	31.12.2009		40.984.459,38	
		31.12.2017		48.798.506,40	
		31.12.2018		49.654.395,63	
		31.12.2019		50.714.812,67	1.060.417,04

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		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsge- sellschaft mbH	350,0	350,0	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	522,7	597,0	672,9	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	304,2	287,8	309,0	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	5,7
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	1,8	1,7	1,9
Zweckverband "IndustriePark Oberelbe"	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	186,4	108,9	0,0

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2019

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 06.06.2019
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 Darlehen
- 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	300.000,00
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, Heidenau Aufsichtsratsvorsitzender -	Bürgermeister der Stadt Heidenau -
Herr Reno König, Heidenau - Stellvertreter -	Unternehmer, Stadtrat
Herr Dr. Hauke Haensel, Wehlen	Vorstand Volksbank Pirna eG <i>ausgeschieden am 17.12.2019</i>
Frau Sandra Pieper, Dresden	selbstständige Juristin <i>ausgeschieden am 17.12.2019</i>
Herr Günter Eckoldt, Heidenau	im Ruhestand, Stadtrat <i>ausgeschieden am 17.12.2019</i>
Herr Mirko Tillack, Heidenau	Unternehmer, Stadtrat <i>ausgeschieden am 17.12.2019</i>
Herr Ralf Lamprecht, Heidenau	Leiter der Geschäftsstelle der VR WERT Immobilienbewertungs GmbH, Dresden, Stadtrat <i>ausgeschieden am 17.12.2019</i>
Frau Tanja Rahn, Dresden	selbstständige Rechtsanwältin <i>eingetreten am 17.12.2019</i>
Frau Bettina Kusche, Pirna	Regionaldirektorin Sächsische Schweiz- Osterzgebirge der Ostsächsischen Sparkasse Dresden, <i>eingetreten am 17.12.2019</i>
Frau Cornelia Schmiedel, Heidenau	Stadträtin, Geschäftsführerin Pflegeunternehmen <i>eingetreten am 17.12.2019</i>
Frau Mandy Plachta, Heidenau	Stadträtin, Bürokauffrau <i>eingetreten am 17.12.2019</i>
Frau Gabriele Stephan, Heidenau	Stadträtin, Verkäuferin <i>eingetreten am 17.12.2019</i>

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 2019: Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl der Mitarbeiter: keine

4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote, Eigenkapitalreichweite mit/ohne Verlustausgleich)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht (Gliederungspunkt 4.1.7) enthalten.

4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

(aus der Übersicht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss)

		2019	2018	2017	2016	2015
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.295	2.295	2.291	2.293	2.292
Gewerbeeinheiten	Anzahl	26	26	26	28	25
Sollkaltmiete pro Monat	EUR/qm	5,35	5,29	5,18	5,15	5,07
Instandhaltungskosten pro Monat	EUR/qm	1,14	1,48	1,12	1,07	0,93
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	TEUR	11.576	11.236	11.102	10.929	10.584
Verkaufstätigkeit	TEUR	0	0	0	58	78
Jahresergebnis	TEUR	1.449	1.017	866	1.057	1.053
Bilanzsumme	TEUR	90.017	86.959	86.065	83.621	81.439
Eigenkapitalquote	%	47,8	48,0	47,7	48,6	49,0

4.1.7 Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH für das Geschäftsjahr 2019

Geschäftsentwicklung 2019

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das durch den Aufsichtsrat der WVH bestätigte Unternehmenskonzept vom 31.07.2018. Darin werden die Unternehmensziele unter den Rahmenbedingungen steigender Bevölkerungszahlen und Wohnraumbedarfe beschrieben.

Aktuelle Geschäftsentwicklung:

Die Entwicklung der Wohnungsleerstände und damit der Erzielung von Mieteinnahmen war in den vergangenen Jahren ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Ergebnisse des Unternehmens. Die Wohnungsbestände sind nach Wohneinheiten (WE) wie folgt gegliedert:

Wohngebiet	Wohnungsbestand	davon Leerstand	
	WE	WE	%
Heidenau Mügeln (WBS70)	547	16	2,93
Sonnenhof	64	3	4,69
Heidenau Süd	443	11	2,48
Teil- und Vollsaniert	894	18	2,01
Waldstraße	161	2	1,24
Elbblick	62	1	1,61
Neubau	13	0	0,00
Gesamt	2.184	51	2,34

Zum Kernbestand gehören außerdem 26 Gewerbeeinheiten (GE) mit 11,54 % Leerstand (3 GE).

Die unsanierten Objekte umfassten am 31.12.2019 ein Objekt mit drei Wohneinheiten, die leer stehen und im Rahmen einer Projektentwicklung abgerissen werden sollen und ein Objekt, mit 108 Wohneinheiten von denen 104 (96,30 %) leer stehen. Dieses Objekt soll in den Geschäftsjahren 2020 - 2022 umfassend saniert und zu einer Seniorenwohnanlage (Sonnenhof II) umgebaut werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2019 (Vorjahr):

2.256	(2.256)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
26	(26)	eigene gewerbliche Einheiten

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Wohnungsmarkt in und um 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, weiter partizipieren. Der sich seit dem Jahr 2007 abzeichnende Trend stagnierender Bevölkerungszahlen führt zu einer Stabilisierung der Leerstandsquoten in den bewirtschafteten Beständen.

Die Grundstücke wurden entsprechend ihrer fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die neuesten verfügbaren Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2018) liegen bei einzelnen Grundstücken unter den Buchwerten. Aufgrund der hohen Nachfrage am Immobilienmarkt sind die Grundstückspreise seit diesem Zeitpunkt gestiegen. Auch in den auf den Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahren wird aufgrund der Verhältnisse am Immobilienmarkt mit steigenden Grundstückspreisen gerechnet. Das Unternehmen geht davon aus, dass der für die Bewertung beizulegende Wert von den Buchwerten nicht überschritten wird. Es liegt keine nicht nur vorübergehende Wertminderung vor, sodass außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstückswerte nicht erforderlich waren.

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.

In den Objekten Lessingstraße 12/14 und 16/18 sowie Bahnhofstraße 16/18 und 20/22 wurden 66 Balkone fertiggestellt. Zudem wurden Balkonanbauten an den Gebäuden Dresdner Straße 40-46 und Pestalozzistraße 14-18 begonnen und sollen am Anfang des Jahres 2020 fertiggestellt werden. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist. Zudem wurden fünf Personenaufzüge in den Häusern Beethovenstraße 44-52 fertiggestellt.

Aufgrund der stark gesunkenen Wohnungsleerstände konzentrieren sich die Bemühungen auf die Beschleunigung von Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Wohnungen. Daneben werden die Vermietungsbemühungen für eine noch schnellere Wiedervermietung intensiviert.

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 2019 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,35 EUR/m² (Vorjahr 5,29 EUR/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,49 EUR/m² (Vorjahr 4,46 EUR/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,53 EUR/m² (Vorjahr 5,43 EUR/m²) in teil- und vollsanierenen Altbauten und bis zu 5,66 EUR/m² (Vorjahr 5,61 EUR/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,37 EUR/m² (Vorjahr 7,48 EUR/m²). Der Rückgang der Durchschnittsmiete ist vor allem auf geringere Mietpreise für Umzüge aus dem Objekt „Sonnenhof II“ verursacht. In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,90 EUR/m² (Vorjahr 8,86 EUR/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2019 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 5,06 EUR/m² (Vorjahr 4,97 EUR/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 310 EUR/Monat/Wohnung (Vorjahr 301 EUR/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.793 TEUR aufgewendet. Ein hoher Anteil dieser Aufwendungen entsteht bei der Wiedervermietung von Wohnungen. Daneben ist für die Erhaltung der Gebäude ein zunehmender Aufwand erforderlich.

Für die Erneuerung der Warmwasser- und Elektroanlagen und die umfassende Sanierung einzelner Wohngebäude, welche zu einer wesentlichen Aufwertung führen, ist der Einsatz von Fremdkapital unverzichtbar.

Im Wirtschaftsjahr 2020 wird die energetische Sanierung der Wohngebäude Dresdner Straße 74 und 76 realisiert. Diese Maßnahme wird mit dem Anbau von Balkonen an alle 21 Wohnungen und der Beseitigung von Instandhaltungsmängeln verbunden.

Nachdem die Planungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt in Heidenau weit fortgeschritten sind, soll im Geschäftsjahr 2020 mit dem Bau von 51 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 60 Stellplätzen begonnen werden. Die Baukosten sollten entsprechend der Kostenschätzung des Architekturbüros 19.316 TEUR betragen. Mit dem Grundstückskosten in Höhe von 363 TEUR beliefen sich die Gesamtkosten auf 19.679 TEUR. Nachdem mehrere Umplanungen aufgrund der räumlichen Einordnung des Vorhabens stattfanden und zur Vorbereitung der Ausschreibung der Baugrund noch tiefgründiger untersucht wurde, erhöhten sich die geplanten Baukosten auf 24.703 TEUR. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2021 geplant. Die Finanzierung wird im Wesentlichen durch die Aufnahme von Darlehen sichergestellt. Durch die Erhöhung der Baukosten kann die Aufnahme von Ergänzungsdarlehen erforderlich werden. Diese liegen voraussichtlich erheblich über den erwarteten Ertragswerten. Um größtmögliche Kostensicherheit zu erreichen, sollen alle Leistungen ausgeschrieben werden. Auf der Grundlage der dann vorliegenden Ergebnisse soll die Entscheidung zur Umsetzung des Vorhabens neu getroffen werden.

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

Im Geschäftsjahr 2019 entwickelte sich die Gesellschaft positiv. Die stabile Wohnungsnachfrage ermöglichte regelmäßige Wiedervermietungen zu höheren Grundmieten was zur Erhöhung der Mieteinnahmen führte. Die Aufwendungen für die Instandsetzung sanken im Geschäftsjahr planmäßig. Sie werden aufgrund hoher Qualitätsanforderungen und steigender Baupreise zukünftig die Ergebnisse maßgeblich beeinflussen. Durch das stabile Marktumfeld und geringe Zinsen ist die Durchführung von Investitionsmaßnahmen wirtschaftlich darstellbar. Damit können die Wohnungsbestände aufgewertet und die Ertragskraft des Unternehmens gestärkt werden.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 1.449 TEUR übersteigt das geplante Ergebnis (Plan 544 TEUR) um 694 TEUR. Die positive Abweichung ist vor allem auf das bessere Ergebnis der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH mit 376 T€ (Plan 80 TEUR) zurückzuführen, welches im Jahresabschluss unter Erträge aus Gewinnabführungsverträgen berücksichtigt ist. Sonstige betriebliche Erträge waren mit 282 TEUR um 199 TEUR höher als geplant (Plan 2019: 83 TEUR). Dies ist vor allem auf die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und die Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen. Zudem waren die Zinsaufwendungen mit 873 TEUR aufgrund des anhaltend niedrigen Zins-

niveaus und nicht abgerufener Darlehen um 78 TEUR geringer als vorgesehen. Dagegen waren die Aufwendungen für Betriebskosten mit 4.043 TEUR im Vergleich zum Plan (Plan 2019: 3.813) um 230 TEUR höher. Dieser Änderung stehen jedoch positive Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 385 TEUR gegenüber. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten in der geplanten Höhe 11.577 TEUR (Plan 2019: 11.587 TEUR) erzielt werden. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen lagen mit 2.222 TEUR ebenfalls auf dem im Wirtschaftsplan vorgesehenen Niveau (Plan 2.242 TEUR).

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 82.567 TEUR (Vorjahr 80.123 TEUR) ergibt sich hauptsächlich aus der Aktivierung von Sanierungsmaßnahmen bei Grundstücken mit Wohnbauten (76.775 TEUR, Vorjahr 76.025 TEUR) infolge der Aufzugseinbauten im Objekt Beethovenstraße 44-52 und der Fertigstellung der Balkonanlagen in den Objekten Lessingstraße 12-18 und Bahnhofstraße 16-22. Anlagen im Bau in Höhe von 1.140 TEUR (Vorjahr 1.391 TEUR) reduzierten sich durch die Fertigstellung der Balkonbauten und werden durch die Balkonbauten in den Objekten Dresdner Straße 40-46 und Pestalozzistraße 14-18 geprägt. Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.222 TEUR (Vorjahr 2.145 TEUR). Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf 90.017 TEUR (Vorjahr 86.959 TEUR).

Die liquiden Mittel (4.249 TEUR, Vorjahr 3.896 TEUR) blieben auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2019 22 TEUR. Aus dem Darlehen zur Projektentwicklung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ wurden 160 TEUR an die HPB ausgezahlt.

Die Darlehen an die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) wurden im Höhe von 80 TEUR getilgt. Die TDH beabsichtigt ab dem Geschäftsjahr 2020 Tilgungen in Höhe von 80 TEUR vorzunehmen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 47,8 % (Vorjahr 48,2 %).

Hierbei entsteht ein erheblicher Anteil nicht aktivierbarer Kosten. Die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung wird durch die Gesellschaft sozialverträglich begrenzt.

Das Eigenkapital (einschließlich 85 % der Sonderposten) von insgesamt 43.042 TEUR und das mittel- und langfristige Fremdkapital (43.849 TEUR) überdecken das mittel- und langfristig gebundene Vermögen zu 103 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (5.738 TEUR) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.126 TEUR) vollständig ab. Anzumerken ist, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 2.143 TEUR (Vorjahr: 2.025 TEUR) enthält, die in 2020 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2020 beglichen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei Kreditverträge zur Finanzierung des Bauvorhabens „Am Markt“ in Höhe von insgesamt 15.000 TEUR abgeschlossen, von denen bisher 13.500 TEUR nicht ausgezahlt wurden. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 TEUR zur Verfügung.

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

Die Mieteinnahmen (7.949 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.792 TEUR) an. Das resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und höheren Neuvertragsmieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 64,9 % (Vorjahr 67,2 %).

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 (245 TEUR, im Vorjahr 264 TEUR).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (376 TEUR).

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.449 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 4.055 TEUR bei 2.222 TEUR planmäßigen Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2015	2016	2017	2018	2019	Plan 2019	Plan 2020
Investitionsdeckung	%	62	72	54	54	49	38	12
Vermögensstruktur ¹	%	93	95	94	92	92	93	92
Fremdkapitalquote	%	51	51	52	52	52	53	61
Eigenkapitalquote	%	49	49	48	48	48	47	39
Effektivverschuldung	TEUR	38.007	38.729	39.903	40.013	41.553	43.376	59.316
Kurzfristige Liquidität	%	99	135	126	166	171	134	172
Eigenkapitalrendite	%	2,6	2,6	2,2	2,4	3,4	1,8	1,5
Gesamtkapitalrendite	%	3,2	2,9	2,4	2,3	2,6	1,9	1,6

Insgesamt hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 weiter positiv entwickelt.

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2019 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

Künftige Entwicklung

Der Aufsichtsrat der WVH stimmte dem Unternehmenskonzept der WVH mit den Tochtergesellschaften WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Technische Dienste Heidenau GmbH und Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH zu. Er bestätigte die darin enthaltenen strategischen Ziele der Gesellschaften und beauftragte die Geschäftsführungen der

¹ Anlagevermögen / Bilanzsumme.

Gesellschaften die Unternehmen entsprechend auszurichten. Die Gesellschafterin der WVH, die Stadt Heidenau bestätigte das Unternehmenskonzept.

Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die grundlegend veränderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes durch stetig steigende Bevölkerungszahlen in Heidenau und der Region Dresden. Die Bemühungen der Gesellschaft sind mittlerweile nicht mehr nur auf die Leerstandsreduzierung gerichtet, sondern zunehmend auf die Reduzierung von Angebotsdefiziten in allen Bereichen des Wohnungsmarktes. Die Hauptaufgabe eines kommunalen Wohnungsunternehmens zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialverträglichen Wohnungsangeboten findet dabei stärkere Beachtung.

Der Gesellschafter hat den Wirtschaftsplan 2020 mit Prognose bis 2023 beschlossen.

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

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) im Kernbestand möglich. Die vereinbarte Nettogrundmiete liegt gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen 2,92 EUR/m² und 10,48 EUR/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. 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 Betriebsergebnis wird in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 positiv sein. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2020 sieht bei Umsatzerlösen von 11.734 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 650 TEUR vor. Für die Tochtergesellschaften DLG und TDH ist 2020 und 2021 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Für die HPB ergeben sich durch die Verzögerung des Bauvorhabens am Markt zusätzliche Aufwendungen für Bereitstellungszinsen, sodass derzeit mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet wird.

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 in den Seniorenwohnanlagen „Elbblick“ (Dresdner Straße 27) und „Sonnenhof“ (Käthe-Kollwitz-Straße 27-33) übernommen hat.

Besonderes Augenmerk legt die Gesellschaft auf die Integration von Spätaussiedlern und Asylbewerbern 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 der regelmäßigen 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.

Die wichtigsten betrieblichen Regelungen zur Überwachung bestandsgefährdender Prozesse liegen aktuell vor. Damit stehen der Geschäftsführung regelmäßige Analysen zur gegenwärtigen 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 soll der Internetauftritt modernisiert und mit einem ständig aktuellen Angebot vermietbarer Wohnungen versorgt werden. Das EDV-System basiert auf einem Terminal-Serversystem, welches den Mitarbeitern des Dienstleisters DLG den Zugriff über das Internet auf alle erforderlichen Daten, auch bei der Arbeit außerhalb des Verwaltungssitzes ermöglicht. Eingangsrechnungen werden mittels elektronischem Rechnungsdurchlauf, verbunden mit der elektronischen Archivierung verarbeitet. Die Wohnungsabnahmen werden zukünftig elektronisch durchgeführt, was zu einer effizienteren Weiterverarbeitung der erfassten Daten führt. Durch die Einführung eines integrierten Archiv-Systems und die Erweiterung um ein Aktivitäten-Managementsystems soll die Bearbeitungsqualität weiter gesteigert werden.

Für das EDV-System gibt es ein Sicherheitskonzept, das ständig den aktuellen Anforderungen angepasst wird.

Es wird eingeschätzt, dass sich entwickelnde Risiken mit den getroffenen Maßnahmen zur Früherkennung rechtzeitig erkannt werden und entsprechende 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.

Chancen/Risiken

Die Unternehmensentwicklung wird in Zukunft maßgeblich von der Wohnungsnachfrage im Großraum Dresden beeinflusst. Durch den Zuzug neuer Einwohner können die Leerstände abgebaut und die Nettomieten gesteigert werden. Zudem können weitere Wohnungsangebote die Umsätze zusätzlich erhöhen.

Der demografische Wandel, welcher sich in der Alterung der Bevölkerung und langfristig in der Abnahme des Bevölkerungsbestandes äußern kann, ist eine sehr große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Mit der Reduzierung der Bevölkerung kann langfristig eine Ertragsreduzierung durch steigende Leerstände und ein nicht bedarfsgerechtes Wohnungsangebot verbunden sein. Dem will das Unternehmen mit verschiedenen Maßnahmen zum Aufzugseinbau und zum altersgerechten Umbau bestimmter Wohnungsbestände entgegensteuern.

Die bereits seit mehreren Jahren niedrigen Zinsen auf Fremdkapital führen in den kommenden Jahren zu geringen Zinsaufwendungen. Für Anschlussfinanzierungen und Kredite im Rahmen von Projektentwicklungen kann das geringe Zinsniveau zukünftig zu besseren Ergebnissen führen. Stark ansteigende Kapitalmarktzinsen können jedoch höhere Aufwendungen verursachen und geplante Projektentwicklungen unwirtschaftlich machen.

Bei der Umsetzung der Investitionsmaßnahmen besteht das Risiko von Kostensteigerungen im Rahmen der Ausschreibung. Zudem können im Verlauf der Maßnahmen Kostensteigerungen durch nachträgliche Leistungsanforderungen und Vertragsstörungen auftreten.

Mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Sachsen ist die Erhöhung der Kosten im Bereich der Wohnungs- und Gebäudeinstandsetzung verbunden. Dieser seit mehreren Jahren abzeichnende Trend kann für das Unternehmen zu höheren Instandsetzungskosten führen, sodass dadurch die Gewinne zukünftig belastet werden können.

Durch die in den vergangenen Jahren gestiegenen Baukosten wird die Wirtschaftlichkeit von Sanierungs- und Neubauvorhaben stark beeinträchtigt. Dies wird durch geringere Fremdkapitalkosten teilweise kompensiert. Im Zeitraum von Projektentwicklungen, welcher teilweise mehrere Planungsjahre beträgt, können die Baupreise ein Niveau erreichen, was die Maßnahme unwirtschaftlich erscheinen lässt. Die Entwicklung der Fremdkapitalkosten und Mietpreise haben dabei erheblichen Einfluss auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen.

Heidenau, den 28. Februar 2020

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31.12.2019			31.12.2018	PASSIVA	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
Entgeltlich erworbene Software			2,00	2,00	II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	76.775.449,00			76.025.377,16	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169.170,39		9.169.170,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	436.764,99			193.687,18	2. Andere Gewinnrücklagen	13.274.676,22	22.443.846,61	7.274.676,22
3. Bauten auf fremden Grundstücken	37.192,00			39.953,00	IV. Gewinnvortrag		822.909,39	6.155.968,57
4. Technische Anlagen und Maschinen	75.590,00			40.244,00	V. Jahresüberschuss		1.448.767,77	1.016.940,82
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.807,00			115.278,00		42.811.985,17	41.713.217,40	
6. Anlagen im Bau	1.140.448,77			1.390.754,49	B. SONDERPOSTEN			
7. Bauvorbereitungskosten	2.534.727,66			1.069.244,85	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	245.962,42		252.435,12
			81.118.979,42	78.874.538,68	2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	24.643,36	270.605,78	25.951,27
III. Finanzanlagen								278.386,39
Anteile an verbundenen Unternehmen			1.448.140,68	1.248.140,68	C. RÜCKSTELLUNGEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN					1. Steuerrückstellungen	88.206,00		5.635,00
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					2. Sonstige Rückstellungen	233.650,00	321.856,00	208.795,00
1. Grundstücke ohne Bauten	338.021,58			338.021,58				214.430,00
2. Unfertige Leistungen					D. VERBINDLICHKEITEN			
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	3.974.454,59			3.589.724,23	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.870.923,92		43.924.671,66
Zurechenbare Betriebskostenvorauszahlungen	-3.810.977,49	163.477,10		-3.589.724,23	2. Erhaltene Anzahlungen	0,00		339.005,16
			501.498,68	338.021,58	3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	424.350,65		224.465,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.041,89		58.482,78
1. Forderungen aus Vermietung	130.862,24			109.390,89	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161.827,95		116.995,74
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.232.749,83			2.127.610,03	6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.515,62		0,00
3. Forderungen gegen Gesellschafter	36.000,00			57.400,00	- davon aus Steuern: EUR 5.510,62 (Vj.: EUR 0,00)		46.520.660,03	44.663.620,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	282.908,60			241.477,97	E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		91.903,52	88.951,16
			2.682.520,67	2.535.878,89				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten							90.017.010,50	86.958.605,87
			4.249.019,65	3.895.780,06				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN								
			16.849,40	66.243,98				
			90.017.010,50	86.958.605,87				

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019**

	2019		2018
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	11.575.747,61		11.236.528,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		75.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.143,23	11.576.890,84	1.940,02
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		384.730,36	110.991,69
3. Sonstige betriebliche Erträge		281.880,59	226.103,61
		12.243.501,79	11.650.564,22
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.962.597,76		-7.007.820,28
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	-6.962.597,76	-6.249,00
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.221.930,35	-2.060.184,77
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.044.964,29	-887.453,62
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		376.018,78	261.631,14
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 33.220,96 (Vj.: EUR 50.971,93)		37.593,75	55.816,90
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 46,00 (Vj.: EUR 118,00)		-873.424,30	-940.879,94
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-105.043,76	-48.115,29
11. Ergebnis nach Steuern		1.449.153,86	1.017.309,36
12. Sonstige Steuern		-386,09	-368,54
13. Jahresüberschuss		1.448.767,77	1.016.940,82

4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2019

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 30.08.2018
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	597,0
Sonstige Vergünstigungen	0,0

* z.B. Gewinnverzicht, Nichteinziehung von Forderungen

4.2.3 Organe

Geschäftsführer:	Herr Uwe Bartsch
Aufsichtsrat:	keiner
Gesellschafterversammlung:	Die Gesellschafterin der TDH ist die WVH.

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

4.2.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2019: Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

		2019	2018	2017
Wärmeabgabe	MWh	32.012,8	31.395,8	31.764,8
Anschlussleistung	KW	25.270	24.850	24.532
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	3.835	3.597,0	3.492
Lieferungen und Leistungen	TEUR	16,2	6,4	8,0
sonstige Leistungen	TEUR	241,9	225,1	187,6
Jahresergebnis	TEUR	418,6	436,7	298,8
Bilanzsumme	TEUR	9.423,0	8.938,5	6.303,7

4.2.7 Lagebericht der Technische Dienste Heidenau GmbH für das Geschäftsjahr 2019

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. Die Betriebsführung eines Freibades auf Namen und Rechnung der Stadt Heidenau wird fortgesetzt.

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 2019

Im Geschäftsjahr konnte der Wärmeabsatz wieder gesteigert werden. Im Bestreben einer wärmetechnischen Optimierung des Fernwärmenetzes und der Verringerung der Verluste konnte die Marge zwischen Ein- und Verkauf der Wärme erhöht werden. Die TDH hat zahlreiche Investitionen zur Erweiterung des Fernwärmenetzes und für neue Objektanschlüsse zur Verdichtung des bestehenden Versorgungsnetzes realisiert. Die Technik in den Heizhäusern wurde zum Teil umgebaut, sodass die Wärmeversorgung noch sicherer und effektiver gewährleistet werden kann.

Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 4.093,2 TEUR (Vorjahr 3.828,6 TEUR). Das Jahresergebnis 2019 liegt bei 418,6 TEUR (Vorjahr 436,7 TEUR) und damit deutlich über dem geplanten Ergebnis von 258,9 TEUR. Die positive Abweichung ist vor allem auf saisonale Schwankungen und individuelles Nutzerverhalten beim Wärmebezug zurückzuführen. Zudem wirkten sich die permanenten Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und die Auflösung zusätzlicher Sonderposten für Investitionszuschüsse positiv auf das Jahresergebnis aus.

Für das Geschäftsjahr 2019 erhielt die TDH für durchgeführte Bauvorhaben Fördermittel über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) auf Basis des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes und den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) aus dem Förderprogramm „Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020“ in Höhe von insgesamt 755,7 TEUR.

Der Finanzmittelbestand der TDH verringerte sich im Berichtsjahr aufgrund von Investitionen vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes und der Erweiterung der Hausanschlüsse auf 1.417 TEUR (Vorjahr 2.212 TEUR). Die TDH erhielt Zahlungseingänge von Fördermitteln in Höhe von 339,9 TEUR. Darlehen wurden in Höhe von 344,8 TEUR getilgt.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2016	2017	2018	2019	Plan 2019	Plan 2020
Investitionsdeckung	%	45,3	39,6	24,9	35,0	31,1	33,8
Vermögensstruktur ¹	%	80,1	82,9	72,3	78,1	80,4	92,8
Fremdkapitalquote	%	72,3	67,3	77,2	73,9	67,5	63,7
Eigenkapitalquote	%	27,7	32,7	22,8	26,1	32,5	36,3
Effektivverschuldung	TEUR	3.028	3.176	4.421	3.256	4.717	5.473
Kurzfristige Liquidität	%	125,5	99,9	185,0	169,6	88,7	34,2
Eigenkapitalrendite	%	15,7	14,5	21,4	17,0	11,3	9,8
Gesamtkapitalrendite	%	6,9	7,0	6,0	5,4	3,6	3,4
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	374	369	383	315	269	316
Arbeitsproduktivität ²	%	8,3	7,6	7,3	7,2	6,7	6,6

Der Pro-Kopf-Umsatz erhöhte sich im Vergleich zum geplanten Wert aufgrund der gestiegenen Umsatzerlöse. Die Eigenkapital- und Gesamtkapitalrendite liegt aufgrund des verbesserten Jahresüberschusses über den Planansätzen. Sie sinken jedoch im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 aufgrund des geringfügig niedrigeren Ergebnisses und der jeweils gestiegenen Bemessungsgrundlage.

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2019 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

Als Betriebsführer des Albert-Schwarz-Bades konnte die TDH wie schon im Vorjahr ein sehr gutes Ergebnis erzielen. Das Bad wurde aufgrund der guten Sommerperiode sehr gut ausgelastet.

Am 31.12.2019 hat die TDH GmbH einen stichtagbezogenen Stand von 11 Arbeitnehmern und einem Geschäftsführer.

Der Personalbestand des Unternehmens befindet sich in einem stetigen Entwicklungsprozess. Die kontinuierliche Erweiterung des Fernwärmenetzes, verbunden mit der Erhöhung der Anzahl von überwachungspflichtigen Hausanschlussstationen erfordert eine hohe Qualifizierung und Einsatzbereitschaft des Servicepersonals der TDH.

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. Vorrangiges Ziel ist die Erweiterung der Fernwärme. Dies ist durch die aktuellen politischen Rahmenbedingungen und die Qualität der Fernwärme in Heidenau sehr gut möglich.

¹ Buchwert Anlagevermögen/Bilanzsumme.

² Betriebsleistung/Personalaufwand.

Ein Risiko im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) bleibt, wie in den Vorjahren, die Entwicklung am Wohnungsmarkt, wie Sanierung, Rückbau und freie Wohnungen. Diese Faktoren hatten im Jahr 2019 keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit.

Herausforderung für die Wirtschaftlichkeit der angestrebten Versorgungsverträge wird weiterhin die zu erbringende Kostenneutralität bei Anschlüssen in Bestandsobjekten sein.

Bei der Durchführung der Bauprojekte muss aktuell festgestellt werden, dass die Baupreise weiterhin stark ansteigen. Diese Preissteigerungen können auch in Zukunft anhalten, sodass die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte gefährdet werden kann. Mit längerfristigen Rahmenverträgen versucht die Gesellschaft diesen Trend abzumildern.

Die Beobachtung der Preisentwicklung ist weiter wesentlicher Bestandteil eines funktionierenden Risikomanagements. Dabei sind auch die rechtlichen Rahmenbedingungen wie z. B. die AVBFernwärmeV §24 zu beachten. Steigende bzw. sinkende Preise werden an die Fernwärmekunden weitergegeben.

Die auf dem aktuellen Trend zum Klimaschutz beruhende nationale Gesetzgebung sieht zwar gegenwärtig die Unterstützung der Fernwärmeversorgung noch vor. Allerdings werden neue Erkenntnisse aus der Forschung in Verbindung mit aktualisierten Klimadaten, sowie die intensive Lobbyarbeit der verschiedenen Industrieverbände ständig zu einer Neubewertung von Maßnahmen und gesetzlichen Vorgaben führen, so dass langfristig das Risiko einer Änderung der energetischen Bewertung aktuell politisch und wirtschaftlich geförderter Energieversorgungssysteme nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Primärenergiefaktor für die seitens der Gesellschaft vertriebene Fernwärme beträgt im gesamten Stadtgebiet 0,00. Zusätzlich erfüllt die Fernwärme die Anforderungen bei Anwendung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Die im Erzeugungsprozess abgegebene CO₂-Emmission liegt weit unter den Werten anderer Wärmeerzeugungstechnologien auf Grundlage karbonisierter Brennstoffe. Durch den geringen Primärenergiefaktor des Energieträgers sind die Anforderungen bei Gebäudesanierungen geringer als beim Einsatz von öl- oder gasbetriebenen Heizungsanlagen. Darin liegt ein großer Wettbewerbsvorteil der Energieform und das Potenzial zukünftig weitere Anschlussnehmer gewinnen zu können.

In Zeiten des Personal- und Fachkräftemangels stellen die Personalkosten einen weiteren nicht unwesentlichen Risikofaktor dar. Steigende Lebenshaltungskosten werden sich auch im Lohngefüge widerspiegeln müssen. Ebenso müssen die qualifizierten Mitarbeiter mit attraktiven Vertragskonditionen an das Unternehmen gebunden werden. Neue Mitarbeiter sind gegenwärtig nur über erhöhten Aufwand und zumeist auch mit Gehaltsvorstellungen zu bekommen, die weit über den Bestandsverträgen liegen. Dieser Situation muss bei der Gehaltsentwicklung der bestehenden Mitarbeiter Rechnung getragen werden.

Die Gesellschaft bezieht 93 % ihres Energieeinkaufes von der Steag New Energy GmbH. Den Risiken aus der Abhängigkeit begegnet die Gesellschaft durch die Vereinbarung langfristiger Lieferverträge. Der bestehende Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2031.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2023 ist für die Jahre 2020 und 2021 bei Umsatzerlösen von 3.947,2 TEUR bzw. 4.031,1 TEUR und Materialaufwendungen von 2.268,4 TEUR bzw. 2.320,4 TEUR mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 250,4 TEUR bzw. 218,3 TEUR zu rechnen.

Heidenau, den 31. März 2020

Uwe Bartsch
Geschäftsführer

4.2.8. Bilanz der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31.12.2019		31.12.2018	PASSIVA	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
	A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	160.000,00		160.000,00
Entgeltlich erworbene Software		18.231,00	29.055,00	II. Gewinnvortrag	1.883.252,85		1.446.507,55
II. Sachanlagen				III. Jahresüberschuss	418.593,59		436.745,30
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	309.869,76		333.779,76		2.461.846,44		2.043.252,85
2. Technische Anlagen und Maschinen	6.627.071,06		4.585.524,06	B. SONDERPOSTEN			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.066,00		39.764,00	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	16.840,19		25.327,79
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	371.197,29	7.341.204,11	1.475.837,60	2. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.639.014,80	1.655.854,99	969.945,85
		7.359.435,11	6.463.960,42	C. RÜCKSTELLUNGEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Steuerrückstellungen	21.569,00		83.534,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Sonstige Rückstellungen	71.419,36	92.988,36	103.849,99
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	140.705,88		129.538,04	D. VERBINDLICHKEITEN			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25,32		822,29	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.393.762,45		4.658.635,96
3. Sonstige Vermögensgegenstände	493.676,14	634.407,34	119.936,20	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	523.691,48		527.089,11
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.417.270,86	2.212.109,49	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	245.807,12		403.766,39
		2.051.678,20	2.462.406,02	4. Sonstige Verbindlichkeiten	49.066,23		123.077,37
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		11.903,76	12.112,87	- davon aus Steuern: EUR 4.267,29 (Vj.: EUR 7.135,34)			
						5.212.327,28	5.712.568,83
		9.423.017,07	8.938.479,31			9.423.017,07	8.938.479,31

4.2.9. Gewinn- und Verlustrechnung der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	2019		2018
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	4.093.214,80		3.828.556,07
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	16.661,79		12.754,22
3. Sonstige betriebliche Erträge	134.190,27		90.954,20
		4.244.066,86	3.932.264,49
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-2.152.030,81		-1.950.245,02
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-121.804,50	-2.273.835,31	-111.623,80
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-470.425,38		-437.802,75
b) Soziale Abgaben	-98.728,40	-569.153,78	-88.540,22
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-482.040,00	-410.043,92
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-215.747,66	-202.544,08
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		167,30	0,30
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-93.485,79	-102.793,64
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 18.707,01 (Vj.: EUR 37.492,00)			
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 83,00 (Vj.: EUR 447,00)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-188.973,45	-192.228,70
11. Ergebnis nach Steuern		420.998,17	436.442,66
12. Sonstige Steuern		-2.404,58	302,64
13. Jahresüberschuss		418.593,59	436.745,30

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH))

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2019

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 05.05.2017
Sitz der Gesellschaft:	Dresdner Str. 15 01809 Heidenau

Unternehmensgegenstand:

- Bewirtschaftung, Betreuung und Errichtung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, insbesondere Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime 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
- Hausmeisterdienste 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 DLG ist die WVH.

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

4.3.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2019: Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 56

4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

Geschäftserfolg (Pro-Kopf-Umsatz, Arbeitsproduktivität)

sind im Lagebericht enthalten.

4.3.6 Lagebericht WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH für das Geschäftsjahr 2019

1. Geschäftsentwicklung 2019

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) konnte ihren Leistungsumfang im Jahr 2019 auf dem Niveau des Vorjahres halten. Die Umsätze wurden in den Bereichen Hausmeister, Grundstücksverwaltung, technische Betreuung sowie Geschäftsbesorgung und Buchführung erzielt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zwischen Gesellschafter und Gesellschaft besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Das Unternehmen hat sich im Geschäftsjahr 2019 stabil entwickelt. Das Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2019 liegt höher als in der Planung mit 79,5 TEUR vorgesehen. Das Jahresergebnis in Höhe von 376,0 TEUR (2018: 261,6 TEUR) wurde vor allem durch Umsatzerlöse mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH erreicht.

Die Personalkosten verringerten sich auf 1.932,1 TEUR (2018: 1.987,8 TEUR). Die geplanten Kosten in Höhe von 2.374,2 TEUR wurden dabei unterschritten, da mehrere Stellen noch nicht mit geeigneten Mitarbeitern besetzt werden konnten. Entsprechend fiel das Ergebnis gegenüber Plan und Vorjahr verbessert aus, da der Leistungsumfang nicht entsprechend geringer ausfiel.

Die Vermögenslage ist vor allem durch höhere Sachanlagen infolge von Investitionen gekennzeichnet. Das Grundstück Gabelsberger Straße 2 wurde 2018 zur Erweiterung des Leistungsumfanges der Hausmeister im Bereich Technische Objektbewirtschaftung und Instandsetzung von der WVH übertragen. Auf diesem Grundstück wurde ein Hausmeisterstützpunkt mit Funktionsgebäude errichtet, was im Geschäftsjahr die größte Investition darstellte.

Für Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände wurden 479,2 TEUR (2018: 391,6 TEUR) aufgewendet. Der Buchwert des Anlagevermögens erhöhte sich auf 884,0 TEUR (2018: 538,4 TEUR).

Aus laufender Geschäftstätigkeit entstand ein Cashflow von 388,0 TEUR. Die Stabilität der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus dem gesteigerten Jahresüberschuss und der Erhöhung der Kapitalrücklagen zur Finanzierung der Investitionen. Aufgrund der umfangreichen Investitionen im Geschäftsjahr war der Finanzmittelfonds mit 396,4 TEUR (2018: 548,9 TEUR) trotzdem insgesamt rückläufig.

Die Gesellschaft verfügt über eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von 50,0 TEUR.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2015	2016	2017	2018	2019	2019	2020
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN	PLAN
Investitionsdeckung	%	63	85	57	25	28	30	66
Vermögensstruktur ¹	%	33	24	40	42	55	67	68
Fremdkapitalquote	%	45	62	34	35	37	20	26
Eigenkapitalquote	%	55	38	66	65	63	80	74
Effektivverschuldung	TEUR	-120,8	-140,3	-188,0	-268	-141	-195	-121
Kurzfristige Liquidität	%	148	131	215	180	127	187	138
Eigenkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	40	116	5	32	37	8	17
Gesamtkapitalrendite (vor Gewinnabführung)	%	22	44	2,5	21	23	6	13
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	50	57	40	48	52	61	66
Arbeitsproduktivität ²	%	1,4	1,6	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6

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 mit der Geschäftstätigkeit für die WVH realisierten Dienstleistungen betragen ca. 85 % des Umsatzvolumens der Gesellschaft. Da im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge zwischen beiden Gesellschaften die Geschäftsbesorgung für Aufgaben der 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 weiteren Auslastung der Hausmeisterkapazitäten für konzernfremde Auftraggeber, insbesondere an die Stabilität bzw. Erweiterung der für die WVH verwalteten Grundstücke und des entsprechenden Wohnungsbestandes gebunden. Damit gewinnen 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 2019 wurde im aktiv bewirtschafteten Bestand ein Leerstand von 2,34 % (2018: 3,21 %) erreicht. Die Möglichkeiten von Umsatz- und Ergebniserhöhungen bestehen vor allem in der Ausweitung der Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen an die WVH. Darüber hinaus hat die Weiterentwicklung des Hausmeisterbereichs zu einem am Markt agierenden Dienstleister zusätzliche Umsatz- und Ertragspotentiale erschlossen. Um die Erbringung von Handwerkerleistungen bei der WVH sicherzustellen, wird der Baubereich der Hausmeister erweitert. Dies soll für die WVH zudem zu Kostenreduzierungen und bei der DLG zur Ergebnisverbesserung führen.

¹ Buchwert Anlagevermögen/Bilanzsumme.

² Betriebsleistung/Personalaufwand.

Die geplanten Entwicklungen sind mit dem planmäßigen Anstieg der Personalkosten in den kommenden Jahren verbunden.

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 kurzfristig Möglichkeiten zur Einflussnahme auf vom Plan abweichende Entwicklungen gegeben sind.

3. 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.

Zur Sicherung der Verwaltungsabläufe sind regelmäßige Ersatzinvestitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Software erforderlich. Nach Ablauf der Leasingvertragszeit sollen Fahrzeuge erworben werden.

Für die effiziente Leistungserbringung der Hausmeister ist die regelmäßige Erneuerung der Arbeitsgeräte und Maschinen vorgesehen.

Aufgrund des mittelfristigen Wirtschaftsplans der Gesellschaft ist für die Jahre 2020 und 2021 (bei Umsatzerlösen von 3.365,8 TEUR bzw. 3.566,5 TEUR und Personalaufwendungen von 2.390,6 TEUR bzw. 2.470,0 TEUR) mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 172,8 TEUR bzw. 178,3 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, den 28. Februar 2020
Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

A K T I V A	31.12.2019		31.12.2018	P A S S I V A	31.12.2019		31.12.2018
	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	32.504,52		44.579,53	II. Kapitalrücklage	925.000,00		725.000,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	6.039,00		9.186,00				
		38.543,52	53.765,53		1.025.000,00		825.000,00
II. Sachanlagen				B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	637.589,95		70.826,95	Sonstige Rückstellungen		92.648,00	137.202,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	207.889,04		231.077,05				
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		182.694,88	C. VERBINDLICHKEITEN			
		845.478,99	484.598,88	1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	16.800,00		0,00
		884.022,51	538.364,41	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99.209,87		38.590,53
B. UMLAUFVERMÖGEN				3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	382.137,53		261.989,31
I. Vorräte				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	730,03		624,59
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	8.242,72		10.295,58	5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.541,63		4.503,50
2. Unfertige Leistungen	122.414,24		0,00	- davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj.: EUR 729,27)			
		130.656,96	10.295,58	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 832,63 (Vj.: EUR 68,22)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						500.419,06	305.707,93
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.857,82		37.769,65				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.888,98		5.952,90				
3. Forderungen gegen Gesellschafter	167.946,70		116.995,74				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.875,35		941,72				
		204.568,85	161.660,01				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten							
		396.449,70	548.948,81				
		731.675,51	720.904,40				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN							
		2.369,04	8.641,12				
		1.618.067,06	1.267.909,93			1.618.067,06	1.267.909,93

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	2019		2018
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		2.906.086,67	2.967.497,81
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		122.414,24	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		769,08	2.882,69
4. Sonstige betriebliche Erträge		471.835,17	506.144,74
		3.501.105,16	3.476.525,24
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-79.720,44		-79.482,60
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00		-31.417,05
		-79.720,44	-110.899,65
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.608.736,02		-1.644.925,44
b) Soziale Abgaben	-323.341,89	-1.932.077,91	-327.867,70
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		-132.399,97	-97.248,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-977.232,20	-1.030.673,14
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27,95	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-161,00	-929,00
11. <u>Ergebnis nach Steuern</u>		379.541,59	263.982,31
12. Sonstige Steuern		-3.522,81	-2.351,17
13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		376.018,78	261.631,14
14. Jahresüberschuss		0,00	0,00

4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH))

4.4.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2019

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 07.06.2018
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: Frau Claudia Schreier

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 2019: Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: keine

4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen

Die Kennzahlen zu

Vermögenssituation (Investitionsdeckung; Vermögensstruktur, Fremdkapitalquote)

Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote)

Liquidität (Effektivverschuldung, kurzfristige Liquidität)

Rentabilität (Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite)

sind im Lagebericht enthalten.

4.4.6 Lagebericht der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH für das Geschäftsjahr 2019

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 neuen Unternehmenskonzeptes vom 31. Juli 2018 des Unternehmensverbundes der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) wird sich die Gesellschaft weiter als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln.

Um dies auch langfristig zu gewährleisten, hat die HPB das Geschäftsfeld der Bauträgereigenschaft wieder aktiviert.

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 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 37,5 TEUR (Vj. 59,6 TEUR) aus. Dieser liegt aufgrund der Verzögerung von geplanten Maßnahmen zur Erschließung und Vermarktung von Grundstücken unter dem im Vorjahr geplanten Wert von 175,9 TEUR.

Das Ergebnis wurde maßgeblich durch die im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Umsatzerlöse (Leerstand Objekt von-Stephan-Straße 2) sowie notwendige Abschreibungen von Planungskosten von TEUR 24,0 durch ein nicht mehr realisierbares Bauvorhaben beeinflusst.

Der vereinfachte Cashflow des Unternehmens betrug im Geschäftsjahr 83,8 TEUR (Vj. 106,4 TEUR).

Im Bebauungsplangebiet Rudolf-Breitscheid-Straße wurden zwei weitere Grundstücke erworben. Aus dem dafür bestehenden Darlehen i. H. v. 1.300 TEUR wurden zusätzliche 160 TEUR abgerufen, so dass die Höhe des Darlehens zum Bilanzstichtag insgesamt 1.300 TEUR beträgt.

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:

		2015	2016	2017	2018	2019	2019 ¹	2020
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN	PLAN
		keine	keine			keine	keine	
		Investiti-	Investiti-			Investiti-	Investiti-	
		on	on			on	on	
Investitionsdeckung	%			272	15.010			3
Vermögensstruktur ²	%	90	53	53	47	41	23	46
Fremdkapitalquote	%	44	64	63	64	65	81	86
Eigenkapitalquote	%	56	36	37	36	35	19	14
Effektivverschuldung ³	TEUR	476	394	354	249	891	2.318	2.952
Kurzfristige Liquidität ³	%	126	636	875	2.385	538	830	1.537
Eigenkapitalrendite	%	6	5	1	7	4	2	2
Gesamtkapitalrendite	%	4	3	1	3	2	1	2

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2019 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

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.

Im Jahr 2016 wurde der Geschäftszweig der Bauträgertätigkeit wieder aufgenommen. Die Gesellschaft erwarb Grundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße und an der Güterbahnhofstraße (S172). Bis 31. Dezember 2019 investierte die HPB ca. 1.213 TEUR in das Projekt Rudolf-Breitscheid-Straße (Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten, Planungs- und Entwicklungskosten, Fremdkapitalzinsen). Die auf einem Grundstück befindlichen Garagen werden zwischenzeitlich vermietet und sollen vor Bebauung abgerissen werden.

Nach weiteren Investitionen in den Folgejahren soll an der Rudolf-Breitscheid-Straße ein moderner Wohnstandort mit Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Mit der Veräußerung der Häuser plant die Gesellschaft die Erhöhung der Umsatzerlöse und der Jahresüberschüsse. Aufgrund der Langfristigkeit der Grundstücksentwicklung kann sich die Nachfrage nach den Verkaufsobjekten bis zum Verkaufsstart abschwächen. Weiterhin könnten die Zinsen für Wohnungsbaudarlehen der Käufer ansteigen, so dass die kalkulierten Verkaufspreise schwerer erzielbar wären.

¹ Fortschreibung Plan 2019.

² Buchwert Anlagevermögen/Bilanzsumme.

³ Die kurzfristige Liquidität beinhaltet für die Jahre 2016 bis 2018 Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten. Bei der Effektivverschuldung steht dieser Wert dem für das Vorhaben aufgenommenen Darlehen gegenüber, welches zum Großteil erst langfristig fällig wird. Insofern sind die Kennzahlen nicht mit den Vorjahren vergleichbar. Ab dem Jahr 2019 werden in die Kennzahlen nur die kurzfristig realisierbaren Anteile der Vorräte einbezogen.

Für das geplante Bauvorhaben am Mühlgraben beabsichtigt die Gesellschaft die Maßnahme nicht mehr selbst durchzuführen. Die Planungskosten für die Errichtung von Reihenhäusern sollen an die WVH verkauft werden. Ebenso sollen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet R.-Breitscheid-Straße im Geschäftsjahr 2020 an die WVH verkauft werden.

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH beabsichtigt am Markt ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten und einen Teil der Gewerberäume an die HPB mit dem Ziel der Vermietung zu veräußern. Hierfür wurde ein Darlehensvertrag zwischen der HPB und der Ostsächsischen Sparkasse i. H. v. 5.000 TEUR geschlossen. Eine Inanspruchnahme erfolgte aufgrund der zeitlichen Verzögerung des Projektes bisher noch nicht. Die Fertigstellung ist im Jahr 2022 geplant. Mieter der Gewerbeflächen wird die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH sein, welche ihren Geschäftssitz an den neuen Standort verlegen möchte. Es soll ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden, der eine rentable Betreibung für die Gesellschaft sichern soll. Durch die zeitliche Verzögerung der Bebauung werden ab 2020 Bereitstellungszinsen anfallen (für 2020 in erwarteter Höhe von TEUR 65,2), welche die Jahresüberschüsse reduzieren werden. Am Ende der Zinsbindungsfrist im Jahr 2028 besteht das Risiko steigender Zinsaufwendungen, die gegebenenfalls nicht durch Mieteinnahmen abgedeckt werden können.

Geldanlagen befinden sich ausschließlich bei Einrichtungen, die dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband oder dem Bundesverband deutscher Banken e. V. angehören und sind damit abgesichert.

Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2020, einer mittelfristigen Planung bis 2023 eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2020 ca. 16,1 TEUR und 2021 ca. 320,3 TEUR).

Heidenau, den 16. März 2020

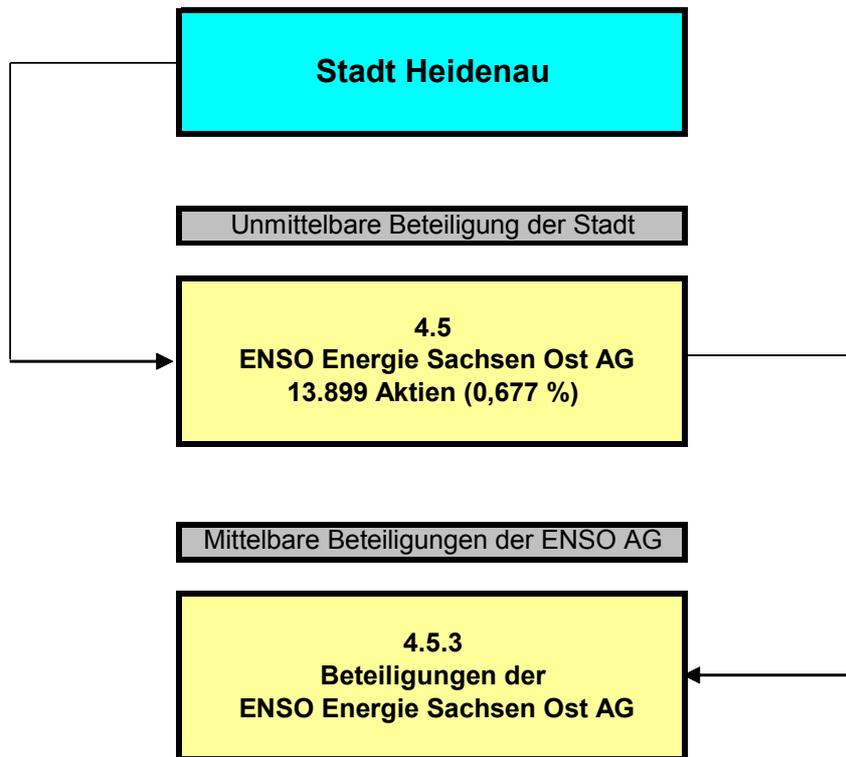
Claudia Schreier
Geschäftsführerin

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

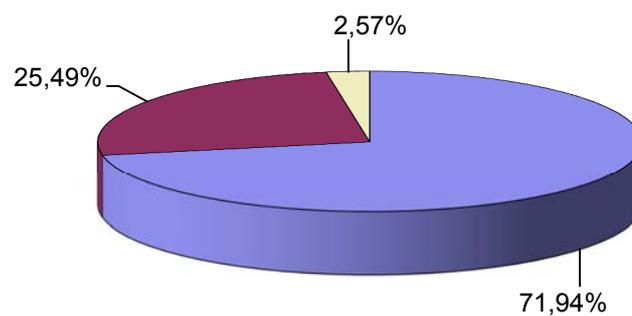
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019**

	2019		2018
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		233.850,92	241.426,84
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		98.723,29	91.031,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		36.621,57	3.622,87
		<u>369.195,78</u>	<u>336.080,87</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-78.105,27		-92.249,98
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-89.950,33		-78.481,32
		<u>-168.055,60</u>	<u>-170.731,30</u>
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-46.358,00		-46.804,82
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-24.005,72		0,00
		<u>-70.363,72</u>	<u>-46.804,82</u>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-63.423,52	-28.983,56
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 14.513,95 (Vj. EUR 13.479,93)		-14.513,95	-13.479,93
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-15.388,50	-16.514,00
9. Jahresüberschuss		<u>37.450,49</u>	<u>59.567,26</u>

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 0,6770 %

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 31.12.2019		zum 31.12.2018	
	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. Frank Brinkmann	Vorstandsvorsitzender und Sprecher des Vorstandes Diplom-Betriebswirt, Dortmund
Lars Seiffert	Personalvorstand, Dresden
Dipl.-Kauffrau Ursula Gefrerer	Finanzvorstand, Radebeul

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

Frühere Mitglieder des Vorstandes erhielten TEUR 400. Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes von TEUR 7.757.

Aufsichtsrat

Vertreter der Anteilseigner

Dirk Hilbert	Aufsichtsratsvorsitzender , Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Dresden, Dresden (ab 10.04.2017)
Mike Ruckh	2. Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden , Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Sebnitz, Sebnitz
Thomas Blümel	Geschäftsführer, Dresden (bis 14.01.2020)
Wolf Hagen Braun	Geschäftsführer, Dresden (ab 22.01.2020)
Dr. Wolfgang Deppe	Arzt und Diplom-Biologe, Dresden (ab 14.01.2020)
Dr. Georg Böhme-Korn	Pensionär (Referent SMUL a. D.), Dresden (bis 14.01.2020)
Gottfried Ecke	Pensionär (Ortsamtsleiter a. D.), Dresden (bis 14.01.2020)
Norbert Engemaier	Dozent TU Dresden, Dresden (bis 02.07.2019)
Katrin Fischer	Geschäftsführerin der KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost, Dresden
Frank Hannig	Rechtsanwalt, Dresden (ab 22.01.2020)
Tilo Kießling	Geschäftsführer, Dresden (bis 14.01.2020)
Peter Krüger	Finanzwirt und Geschäftsführer BBW, Dresden
Johannes Lichdi	Rechtsanwalt, Dresden (bis 14.01.2020)
André Schollbach	Rechtsanwalt, Dresden
Frank Schöning	Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Bürgermeister der Gemeinde Kreischa, Kreischa
Tanja Schewe	Tierärztin, Dresden, (ab 22.01.2020)

Hendrik Stalman-Fischer Verkehrsingenieur, Projektsteuerer, Dresden
(02.07.2019 bis 14.01.2020)

Vertreter der Arbeitnehmer

Katrin Behrens	Gewerkschaftssekretärin, Magdeburg (ab 06.02.2020)
Torsten Berndt	1. Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden, Betriebsratsvorsitzender ENSO AG, Pirna
Birgit Freund	Dipl.-Journalistin, ENSO AG, Radebeul
Michael Großmann	Sachbearbeiter Netze, ENSO NETZ GmbH, Laußnitz/Höckendorf
Daniel Herold	Geschäftsführer, Dresden (ab 22.01.2020)
Andre´ Lemke	Abteilungsleiter Netzwirtschaft und Regulierungsmanagement DREWAG Netz GmbH, Dresden (ab 22.01.2020)
Alexander Schwolow	Dipl. Wirtschafts-Informatiker ENSO AG, Dresden
Frank Wünsche	Betriebsrat ENSO NETZ GmbH, Schmölln-Putzkau
Jonas Senftleben	Gewerkschaftssekretär ver.di Bezirk Sachsen-West-Ost-Süd, Dresden (ab 22.01.2020)
Frank Ziller	Betriebsratsvorsitzender ENSO NETZ GmbH, Dresden

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen TEUR 64.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

428 (Vj.: 416)	davon	417 (Vj.: 404) Mitarbeiter Hauptverwaltung
		11 (Vj.: 12) Mitarbeiter Regionalbereiche

Name des bestellten Abschlussprüfers

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Klingelhöferstraße 18,
10785 Berlin

4.5.2 Finanzbeziehungen zwischen der Stadt Heidenau und dem Unternehmen

Summe aller Gewinnabführungen an den Haushalt der Stadt

Im Jahr 2019 erfolgte eine Ausschüttung der ENSO Energie Sachsen Ost AG aus dem Jahresüberschuss 2018 in Höhe von insgesamt 53.380.496,00 EUR.

		Ausschüttung	EUR	EUR
		je Aktie	brutto	netto
Stadt Heidenau	Anzahl Aktien	13.899	26,00	21,89
			361.374,00	304.186,56

Summe aller Verlustabdeckungen und sonstigen Zuschüsse aus dem Haushalt der Stadt Summe aller gewährten sonstigen Vergünstigungen Summe aller von der Stadt übernommenen Bürgschaften und sonstigen Gewährleistungen

insgesamt keine

4.5.3 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: 23.909 TEUR
Jahresüberschuss 2019: 0 EUR ¹⁾
- **desaNet Telekommunikation Sachsen Ost GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 9.143 TEUR
Jahresüberschuss 2019: 1.137 TEUR
- **GEWA Gesellschaft für Wasser und Abwasser mbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 780 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2019: - 5 TEUR ²⁾
- **systematics NETWORK SERVICES GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 1.128 TEUR
Jahresüberschuss 2019: 133 TEUR
- **DRECOUNT GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 5.721 TEUR ³⁾
Jahresüberschuss 2019: 578 TEUR ³⁾
- **Biomethan Zittau GmbH**, Zittau
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 2.197 TEUR ²⁾
Jahresüberschuss 2019: - 225 TEUR ²⁾

- **Windpark Streumen GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 7.287 TEUR ³⁾
 Jahresabschluss 2019: 186 TEUR ³⁾

- **Projektgesellschaft Anbau CITY CENTER Dresden GmbH & Co. KG, Dresden**
 Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 8.279 TEUR
 Jahresabschluss 2019: -39 TEUR

- **Projektgesellschaft Anbau CITY CENTER Dresden Verwaltungs GmbH, Dresden**
 Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 26 TEUR
 Jahresabschluss 2019: 1 TEUR

- **Technische Dienste Altenberg GmbH, Altenberg**
Kapitalanteil: 49 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 857 TEUR ⁴⁾
 Jahresüberschuss 2019: 35 TEUR ⁴⁾

- **Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH, Cunewalde**
Kapitalanteil: 40 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 236 TEUR ²⁾
 Jahresüberschuss 2019: 65 TEUR ²⁾

- **Info-Kabel GmbH Betreiber von Rundfunk-Kabelanlagen, Bischofswerda**
Kapitalanteil: 25 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 697 TEUR ²⁾
 Jahresüberschuss 2019: 110 TEUR ²⁾

¹⁾ Aufgrund des Bestehens eines Gewinnabführungsvertrages ist das Jahresergebnis Null

²⁾ Jahresabschluss 2019 liegt noch nicht vor – Eigenkapital und Ergebnis 2018

³⁾ vorläufige Zahlen

⁴⁾ Geschäftsjahr 1. Juni 2018 bis 31. Mai 2019

4.5.4 ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

Passiva

	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2019		31.12.2018	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	11.556.012,72		12.373					
2. Geleistete Anzahlungen	1.134.850,07	12.690.862,79	1.254	13.627				
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	81.358.428,15		84.882					
2. Technische Anlagen und Maschinen	562.877.868,24		559.786					
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.657.387,26		19.888					
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.718.942,60	670.612.626,25	1.841	666.397				
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	38.293.444,95		33.279					
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.240.000,00		1.240					
3. Beteiligungen	489.753,34		490					
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	100.000,00		0					
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	111.060.873,52	151.184.071,81	111.061	146.070				
	834.487.560,85		826.094					
B. Umlaufvermögen								
I. Vorräte								
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		657					
2. Unfertige Leistungen	662.446,32		2.308					
3. Waren	15.674,36	678.120,68	10	2.975				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	143.991.949,36		115.688					
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.985.117,28		10.033					
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	41.080,33		63					
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.231.661,29	194.249.808,26	10.100	135.884				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten								
	3.719.867,70		6.310					
	198.647.796,64		145.169					
C. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung		2.101.433,89		2.133				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.639.810,56		7.438				
	1.040.876.601,94		980.834					
					1.040.876.601,94			980.834
A. Eigenkapital								
I. Gezeichnetes Kapital					105.221.170,00			105.221
II. Kapitalrücklage					67.353.721,60			67.354
III. Gewinnrücklagen								
1. Gesetzliche Rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	88.464.962,50		88.465					
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	2.101.433,89		2.133					
3. Andere Gewinnrücklagen	27.697.207,21	118.263.603,60	27.666	118.264				
IV. Bilanzgewinn		96.714.078,05		102.428				
		387.552.573,25		393.267				
B. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen								
Investitionszuschüsse					8.240.224,66			7.635
C. Baukostenzuschüsse					68.330.049,42			68.403
D. Sonderposten für kostenlos zugeteilte Emissionsrechte					0,00			141
E. Rückstellungen								
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen					14.349.503,96			14.164
2. Steuerrückstellungen					7.917.910,92			17.678
3. Sonstige Rückstellungen					64.903.415,65			65.146
					87.170.830,53			96.988
F. Verbindlichkeiten								
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					192.508.088,89			159.200
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen					517.800,70			278
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					66.524.116,58			57.272
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen					197.792.140,60			175.253
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht					487,90			0
6. Sonstige Verbindlichkeiten					32.240.289,41			22.397
– davon aus Steuern								
EUR 32.105.766,28 (i. Vj. TEUR 22.280) –								
					489.582.924,08			414.400

4.5.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019		2018
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		1.354.043.363,47	1.124.471
abzüglich			
Stromsteuer		85.013.200,00	65.319
Energiesteuer		21.275.100,00	20.064
		1.247.755.063,47	1.039.088
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		374.327,52	3.662
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		243.839,52	394
4. Sonstige betriebliche Erträge		27.561.510,65	55.717
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	795.215.196,22		609.824
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	290.674.739,86	1.085.889.936,08	246.692
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	25.942.556,84		25.131
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 1.137.319,02 (i. Vj. TEUR 1.393) –	5.773.860,21	31.716.417,05	5.845
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		48.055.755,48	47.440
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		35.320.775,34	33.825
9. Erträge aus Beteiligungen		59.305,28	781
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 31.000,00 (i. Vj. TEUR 0) –		69.134,70	80
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 74.725,06 (i. Vj. TEUR 35) –		391.733,62	149
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen EUR 273.051,54 (i. Vj. TEUR 345) – – davon aus der Aufzinsung EUR 766.084,94 (i. Vj. TEUR 892) –		3.535.203,09	2.380
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		132.894,56	2.627
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		23.374.153,27	30.379
15. Ergebnis nach Steuern		48.429.779,89	88.404
16. Sonstige Steuern		763.593,96	624
17. Jahresüberschuss		47.666.185,93	87.780
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		49.047.892,12	14.648
19. Bilanzgewinn		96.714.078,05	102.428