

Stadt Heidenau



Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 danken.

Heidenau, im November 2021

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	10
2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau	10
2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der Stadt Heidenau in Zweckverbänden	11
2.3 Einführung Doppik - Finanzanlagevermögen der Stadt	12
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Heidenau zu den Unternehmen und Zweckverbänden	13
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (GmbH)	14
4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	15
4.1.1 Beteiligungsübersicht	15
4.1.2 Finanzbeziehungen	15
4.1.3 Organe	16
4.1.4 Sonstige Angaben	16
4.1.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	16
4.1.6 Weitere Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	17
4.1.7 Lagebericht	18
4.1.8 Bilanz	27
4.1.9 Gewinn- und Verlustrechnung	28
4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH	29
4.2.1 Beteiligungsübersicht	29
4.2.2 Finanzbeziehungen	29
4.2.3 Organe	29
4.2.4 Sonstige Angaben	29
4.2.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	30
4.2.6 Weitere Kennzahlen mit 3-Jahresübersicht	30
4.2.7 Lagebericht	31
4.2.8 Bilanz	35
4.2.9 Gewinn- und Verlustrechnung	36

	<u>Seite</u>
4.3 VVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	37
4.3.1 Beteiligungsübersicht	37
4.3.2 Finanzbeziehungen	37
4.3.3 Organe	37
4.3.4 Sonstige Angaben	38
4.3.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	38
4.3.6 Lagebericht	40
4.3.7 Bilanz	43
4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung	44
4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH	45
4.4.1 Beteiligungsübersicht	45
4.4.2 Finanzbeziehungen	45
4.4.3 Organe	46
4.4.4 Sonstige Angaben	46
4.4.5 Bilanz- und Leistungskennzahlen	46
4.4.6 Lagebericht	47
4.4.7 Bilanz	50
4.4.8 Gewinn- und Verlustrechnung	51
4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform (AG)	52
4.5 ENSO Energie Sachsen Ost AG	53
4.5.1 Angaben zum Unternehmen	53
4.5.2 Finanzbeziehungen	56
4.5.3 Beteiligungen der ENSO Energie Sachsen Ost AG	56
4.5.4 Bilanz	58
4.5.5 Gewinn- und Verlustrechnung	59

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
DREWAG	=	DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH
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.
ZVWV	=	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz

Formelverzeichnis

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

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

Mitgliedschaften in Zweckverbänden

Die Stadt Heidenau war zum 31. Dezember 2020 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 2020 wurden weiter planerische Vorbereitungen zur Erfüllung des Zweckes des Verbandes durchgeführt.

Weitere 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 2020 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.

Fusion von ENSO und DREWAG zur SachsenEnergie AG

Nach intensiven, partnerschaftlichen und konstruktiven Verhandlungen der Entscheidungsträger konnte im Dezember 2020 die Fusion von DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH und ENSO Energie Sachsen Ost AG bekannt gegeben werden.

Die Fusion der Unternehmen als rechtlich-wirtschaftliche Einheit ist zum 01.01.2021 durch Einbringung der DREWAG in die ENSO AG erfolgt, die anschließend zur **SachsenEnergie AG** umbenannt wurde.

Mit dem Zusammengehen beider Unternehmen werden Kompetenzen gebündelt, Synergieeffekte geschaffen und die in den Vorjahren schon weit vorangeschrittene Kooperation der Unternehmen in auch formal stabile Strukturen gegossen.

Bei der Fusion hat sich die Anzahl der von der Stadt Heidenau gehaltenen Aktien nicht verändert.

Der prozentuale Anteil der Stadt Heidenau am fusionierten Unternehmen hat sich halbiert, da sich das Grundkapital und der Unternehmenswert bei der Einbringung der DREWAG in die ENSO AG faktisch verdoppeln.

	aktuell ENSO AG	nach Fusion SachsenEnergie AG
Gezeichnetes Kapital in EUR	105.221.170,00	210.987.927,50
Anzahl Aktien gesamt	2.053.096	4.116.662
Aktien Stadt Heidenau	13.899	13.899
Anteil der Stadt Heidenau	0,677%	0,338%

Durch den Ergebnisabführungsvertrag der SachsenEnergie AG mit der Holdinggesellschaft TWD sowie einer Vereinbarung zu Ausgleichszahlungen der Landeshauptstadt Dresden für verminderte Gewerbesteuererinnahmen ist gesichert, dass die Erträge der Stadt Heidenau nach der Fusion weiter bestehen bleiben.

Nach den vorliegenden Prognosen soll für die Stadt Heidenau in den Jahren 2021 bis 2030 durch die positiven wirtschaftlichen Effekte der Fusion der Unternehmen sogar ein Mehrertrag entstehen.

Auf Grund der geringen Beteiligung der Stadt Heidenau in Höhe von 0,338% an der SachsenEnergie AG wird zukünftig auf eine ausführliche Darstellung des Unternehmens im Beteiligungsbericht verzichtet.

Geschäftsentwicklung der WVH-Unternehmen im Jahr 2020

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 2020 vor allem aufgrund der Fertigstellung von Leistungen im Bereich Projektentwicklung deutlich steigern. Die Umsätze wurden zudem 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 532,0 TEUR (2019: 376,0 TEUR) wurde vor allem durch Umsatzerlöse mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH erreicht. Die Personalkosten erhöhten sich auf 2.297,0 TEUR (2019: 1.932,0 TEUR). Trotzdem konnten nicht alle geplanten Stellen besetzt werden.

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 2021 bis 2024 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, wird die HPB das Geschäftsfeld der Bau-trägertätigkeit aktivieren.

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 im Jahr 2020 noch nicht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB weist im Jahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 16,1 TEUR (Vj: 37,5 TEUR) aus.

Das Ergebnis wurde maßgeblich durch den Wegfall der Mieteinnahmen auf der Rudolf-Breitscheid-Straße und die angefallenen Bereitstellungszinsen für das Bauvorhaben am Markt i. H. v. 81,5 TEUR 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 2021, einer mittelfristigen Planung bis 2024 eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2021 ca. 266,8 TEUR und 2022 ca. 349,9 TEUR).

Technische Dienste Heidenau GmbH

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) ist eine selbstständige Tochtergesellschaft der WVH mit eigenem Personal (10 Arbeitnehmer, eine Saisonkraft und ein Geschäftsführer).

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 2020 konnte die Technische Dienste Heidenau GmbH die anhaltende positive Entwicklung des Unternehmens mit Umsatzsteigerungen zum Vergleichszeitraum 2019 fortsetzen. Es konnte festgestellt werden, dass die Erwartung der Jahresprognose an die Wärmeabsatzentwicklung entgegen der Witterungsbedingungen aber aufgrund der umfangreichen Investitionen zur Erweiterung des Fernwärmenetzes und zahlreicher neuer Fernwärmeanschlüsse erfüllt werden konnte.

Es konnte festgestellt werden, dass die Erwartung der Jahresprognose an die Wärmeabsatzentwicklung entgegen der Witterungsbedingungen aber aufgrund der umfangreichen Investitionen zur Erweiterung des Fernwärmenetzes und zahlreicher neuer Fernwärmeanschlüsse erfüllt werden konnte.

Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 4.194,5 TEUR (Vorjahr 4.093,2 TEUR). Das Jahresergebnis 2020 liegt bei 410,9 TEUR (Vorjahr 418,6 TEUR) und damit deutlich über dem geplanten Ergebnis von 250,4 TEUR.

Für das Geschäftsjahr 2020 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 105,6 TEUR.

Der Finanzmittelbestand der TDH verringerte sich im Berichtsjahr aufgrund von Investitionen vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes und der Erweiterung der Hausanschlüsse auf 727 TEUR (Vorjahr 1.417 TEUR). Darlehen wurden in Höhe von 523,9 TEUR getilgt. Darlehen wurden in Höhe von 523,9 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-Wärme-gesetz (EEWärmeG). Die im Erzeugungsprozess abgegebenen CO₂-Emissionen 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.

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

Die Gesellschaft bezieht 93 % ihres Energieeinkaufes von der Steag New Energies GmbH. Den Risiken aus der Abhängigkeit begegnet die Gesellschaft durch die Vereinbarung langfristiger Lieferverträge. Der bestehende Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2029.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2024 ist für die Jahre 2021 und 2022 bei Umsatzerlösen von 4.243,6 TEUR bzw. 4.315,8 TEUR und Materialaufwendungen von 2.352,2 TEUR bzw. 2.391,4 TEUR mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 269,7 TEUR bzw. 224,8 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. Darin werden die Unternehmensziele unter den Rahmenbedingungen steigender Bevölkerungszahlen und Wohnraumbedarfe beschrieben.

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 tendenziell auch zu einer Verringerung der Leerstandsquote in den von der WVH bewirtschafteten Beständen.

Der durchschnittliche Leerstand im Wohnungsbestand veränderte sich gegenüber dem Vorjahr von 2,3 % auf 2,8 %.

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 Dresdner Straße 40–46 und Pestalozzistraße 14–18 wurden 56 Balkone fertiggestellt. Zudem wurden Balkonanbauten an den Gebäuden Dresdner Straße 74 und 76 begonnen und sollen am Anfang des Jahres 2020 fertiggestellt werden. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden und der Beseitigung von Schäden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist.

Zum Ende des Jahres 2020 (Vorjahr) wurden von der Gesellschaft bewirtschaftet:

2.257	(2.256)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
22	(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 89.601 TEUR (Vorjahr 82.567 TEUR) resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Anlagen im Bau auf 6.585 TEUR (Vorjahr 1.140 TEUR) und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 3.311 TEUR (Vorjahr 2.535 TEUR). Zudem wurden Grundstücke für zukünftige Wohnungsbauprojekte erworben beziehungsweise aus dem Umlaufvermögen übertragen, sodass sich Grundstücke ohne Bauten auf 1.764 TEUR (Vorjahr 437 TEUR) erhöhten.

Die aktivierten Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen bei Grundstücken mit Wohnbauten waren geringer als die planmäßigen Abschreibungen. Dies führte zu einer Verringerung der entsprechenden Buchwerte (76.314 TEUR, Vorjahr 76.775 TEUR). Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.256 TEUR (Vorjahr 2.222 TEUR). Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf 98.362 TEUR (Vorjahr 90.017 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden durch die Stadt Heidenau keine neuen Bürgschaften übernommen. Die Restschuld der 1997 für die TDH von der Stadt übernommenen Bürgschaft betrug zum 31.12.2020 noch 447,3 TEUR (Vorjahr 2019: 522,7 TEUR).

Die Eigenkapitalquote beträgt bei Betrachtung der WVH als Einzelunternehmen 45,4 % (Vorjahr 2019: 47,8 %).

Ertragslage

Die Mieteinnahmen (8.082 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.949 TEUR) an. Das resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und höheren Neuvertragsmieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 65,4 % (Vorjahr 64,9 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.402 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 4.235 TEUR bei 2.256 TEUR planmäßigen Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde im Unternehmensverbund insgesamt ein Überschuss von 2.361 TEUR (Vorjahr 2019: 1.905 TEUR) erwirtschaftet. In den Tochtergesellschaften verblieben von den erwirtschafteten Jahresergebnissen 427 TEUR (410,9 TEUR bei TDH, 16,1 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. Im Jahr 2020 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 300 TEUR.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der WVH betrugen 11,932 Mio. EUR (Vorjahr 2019: 11,576 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus Wärmelieferungen und sonstigen Leistungen der TDH haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (4,195 Mio. EUR zu 4,093 EUR im Vorjahr).

Die Umsatzerlöse bei der DLG in Höhe von 3,676 Mio. EUR haben sich im Vergleich mit den Werten im Vorjahr spürbar erhöht (2019: 2,906 Mio. EUR).

Die durchschnittliche monatliche Sollkaltmiete im aktiv bewirtschafteten Bestand hat sich in 2020 mit 5,47 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum gering erhöht (2019: 5,35 EUR je m²).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.801 TEUR (Vorjahr 2019: 1.793 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.

Im Wirtschaftsjahr 2021 wird der Einbau von Personenaufzügen in den Objekten Ernst-Schneller-Straße 25 – 35 umgesetzt. In dieser Maßnahme werden zudem Vorhäuser an alle Hauseigänge angebaut und die Beseitigung von Instandhaltungsmängeln durchgeführt.

Nachdem die Planungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses „Neue Mitte“ abgeschlossen sind, wurden im Dezember 2020 die Bauverträge für die Bauleistungen erteilt. Die Errichtung von 53 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 60 Stellplätzen beginnt im Februar 2021 und wird im Dezember 2022 abgeschlossen sein. Die Kosten sollten entsprechend der Auswertung der Kostenangebote 21.428 TEUR betragen. Die Finanzierung wird im Wesentlichen durch die bereits abgeschlossenen Kreditverträge in Höhe von 15.000 TEUR sichergestellt. Die im Rahmen der Projektentwicklung für die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH zu errichtenden Geschäftsräume sollen zum Preis von 4.900 TEUR an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH verkauft werden.

Die Höhe der liquiden Mittel der WVH zum Jahresende in Höhe von 5.810 TEUR (Vorjahr 4.249 TEUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Zinsaufwendungen aller Unternehmen lagen durch die aufgenommenen Darlehen mit insgesamt 1.105 TEUR (Vorjahr 2019: 981 TEUR) höher als im Vorjahr.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 80 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter incl. Geschäftsführung im Unternehmensverbund (DLG: 62 und TDH: 12) beschäftigt (Vorjahr 2019: DLG: 56 und TDH: 13).

Der Personalaufwand in allen Unternehmen lag im Berichtsjahr bei 2,875 Mio. EUR (Vorjahr 2019: 2,501 Mio. EUR).

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021

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 2020 den Wirtschaftsplan 2021 mit der Prognose für die Unternehmen bis zum Jahr 2024 beschlossen. Diese Pläne wurden zwischenzeitlich an die aktuelle Entwicklung angepasst und fortgeschrieben. Die Wirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2022 werden in den Gremien der Unternehmens und der Gesellschafterin im I. Quartal 2022 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 beabsichtigt, 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 auch die Errichtung bedarfsgerechter Mehrfamilienhäuser und die Anpassung der bestehenden Gebäude an die Anforderungen des demografischen Wandels.

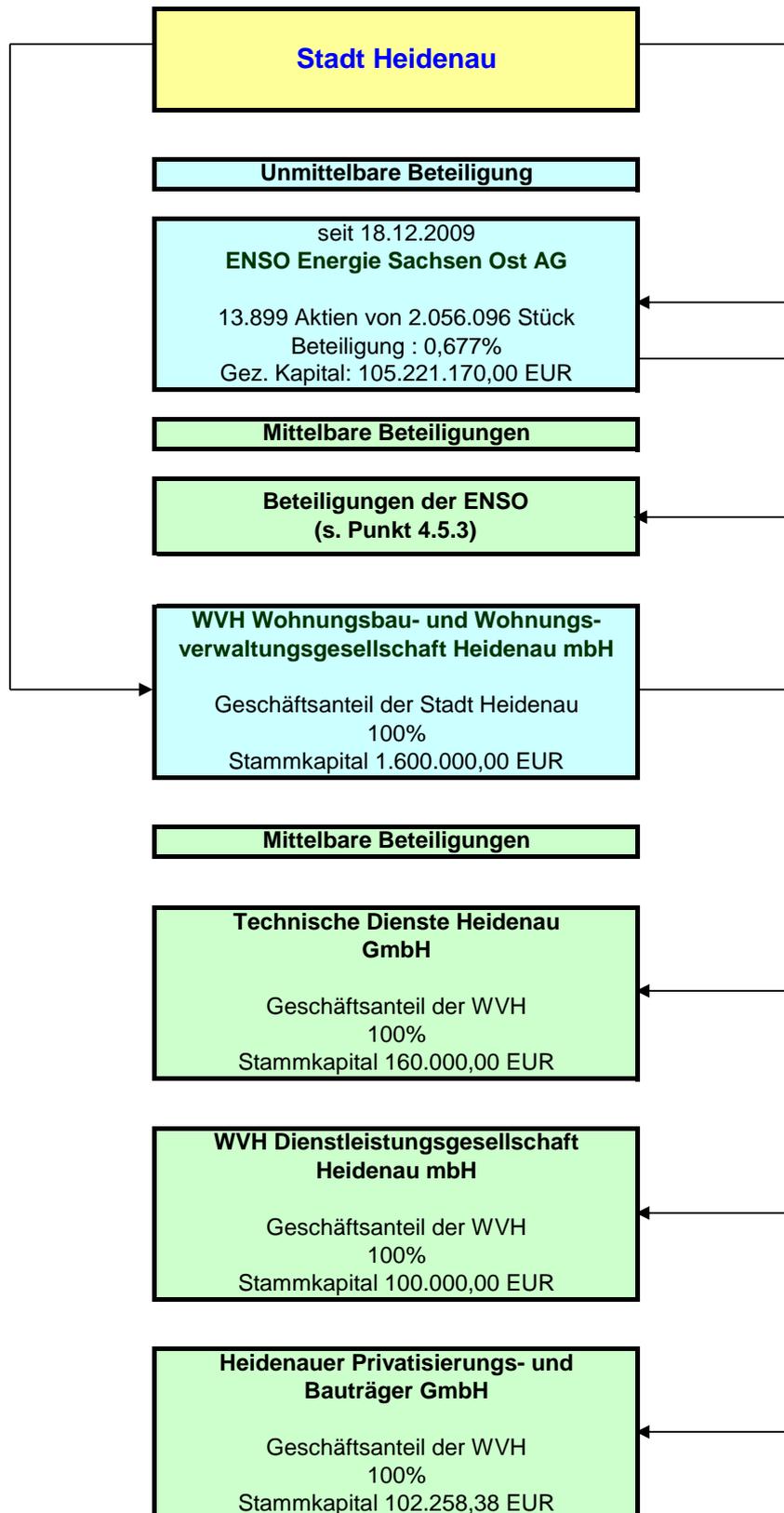
Wesentliches Ziel der Aufgabenstellung zur stetigen Überarbeitung der langfristigen Unternehmensplanung der städtischen Beteiligungen ist neben der Erhaltung und dem Wachstum des Kapitals auch die dauerhafte und möglichst stabile Erwirtschaftung von Erträgen, die an die Gesellschafterin Stadt Heidenau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

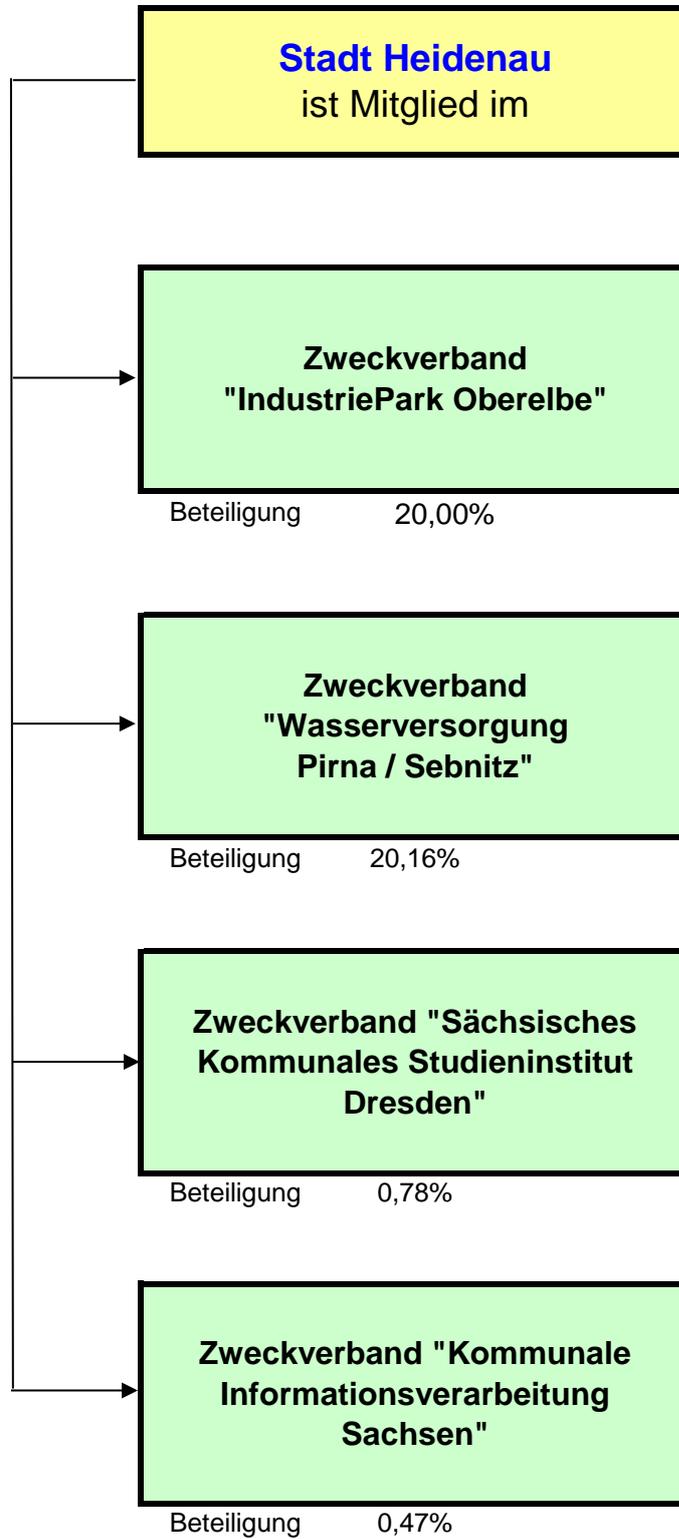
2. Beteiligungen der Stadt Heidenau im Überblick

2.1 Organigramm der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Heidenau

Stand 31.12.2020



**2.2 Organigramm der Mitgliedschaften der
Stadt Heidenau in Zweckverbänden**
Stand: 31.12.2020



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 2020 zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes noch nicht vor.

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethode ergab sich im Jahr 2020 in der Bilanz der Stadt Heidenau für die Beteiligungen insgesamt ein

Zuwachs in Höhe von EUR: 1.269.726,11

Dieser Zuwachs ist als Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen ergebniswirksam.

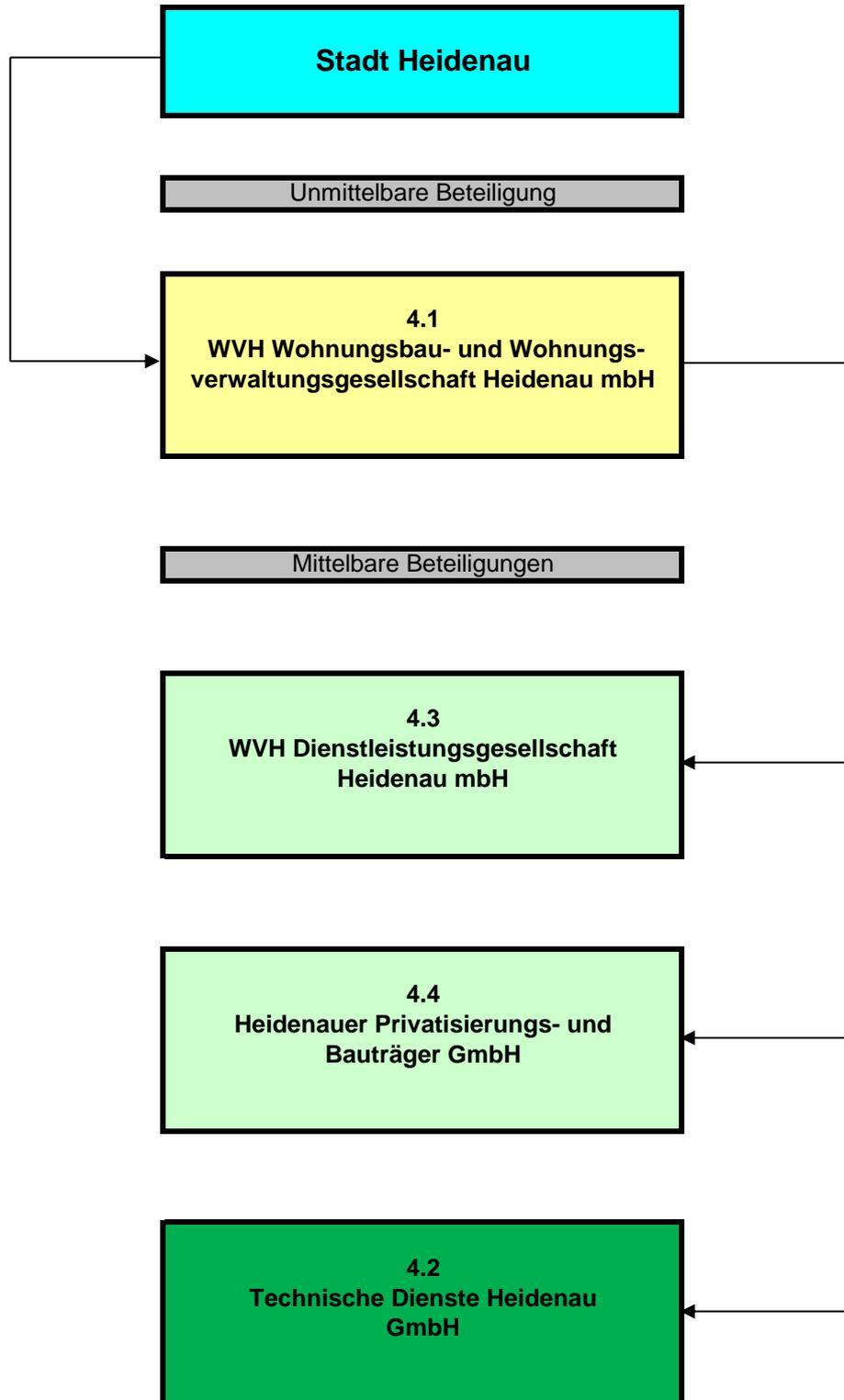
Lfd. Nr.	Bezeichnung		Anteil	EUR	EUR Saldo zum Vorjahr
	<u>Verbundene Unternehmen (Eigengesellschaft)</u>				
1	WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	31.12.2009	100,00%	33.425.492,36	
		31.12.2018	100,00%	41.713.217,40	
		31.12.2019	100,00%	42.811.985,17	
		31.12.2020	100,00%	43.913.920,16	1.101.934,99
	<u>Beteiligungen</u>				
2	ENSO Energie Sachsen Ost AG	31.12.2009	0,6770%	2.257.030,53	
		31.12.2018	0,6770%	2.647.887,86	
		31.12.2019	0,6770%	2.609.417,87	
		31.12.2020	0,6770%	2.661.751,33	52.333,46
	<u>Sondervermögen</u>				
3	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	31.12.2009	21,1213%	5.301.935,49	
		31.12.2018	20,0113%	5.224.428,45	
		31.12.2019	19,9601%	5.218.893,65	
		31.12.2020	20,1647%	5.269.700,07	50.806,42
4	Zweckverband Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden	31.12.2009	2,2222%	1,00	
		31.12.2018	0,8711%	3.059,51	
		31.12.2019	0,8890%	3.579,53	
		31.12.2020	0,7817%	1.957,10	-1.622,43
5	Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)	31.12.2013	0,2303%	1,00	
		31.12.2018	0,3450%	5.060,02	
		31.12.2019	0,4970%	10.194,06	
		31.12.2020	0,4680%	11.104,29	910,23
6	Zweckverband IndustriePark Oberelbe	31.12.2018	20,0000%	60.742,39	
		31.12.2019	20,0000%	126.105,83	65.363,44
	Summe	31.12.2009		40.984.459,38	
		31.12.2018		49.593.653,24	
		31.12.2019		50.714.812,67	
		31.12.2020		51.984.538,78	1.269.726,11

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		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	300,0	350,0	350,0	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	447,3	522,7	597,0	0,0	0,0	0,0
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ENSO Energie Sachsen Ost AG	171,0	304,2	287,8	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	1,9	1,8	1,7
Zweckverband "IndustriePark Oberelbe"	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	162,1	186,4	108,9

4. Einzeldarstellung der Unternehmen in Privatrechtsform



4.1 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

4.1.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2020

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 03.12.2020
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	Bürgermeister der Stadt Heidenau - Aufsichtsratsvorsitzender -
Herr Reno König, Heidenau	Unternehmer, Stadtrat - Stellvertreter -
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 2020: 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)

		2020	2019	2018	2017
Bereich Hausbewirtschaftung					
Wohn- und Gewerbeeinheiten (Stand 31. Dezember)	Anzahl	2.318	2.321	2.321	2.322
Wohnflächen/Nutzflächen (Stand 31. Dezember)	m ²	131.267	131.560	131.411	131.260
Leerstand (Stand 31. Dezember)	%	2,8	2,3	3,2	7,5
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	TEUR	11.932	11.576	11.236	11.101
Übrige	TEUR	1	1	77	2
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	TEUR	6.913	6.963	7.088	6.282
Bilanzsumme					
davon Anlagevermögen	TEUR	98.362	90.017	86.959	86.065
Wirtschaftliches Eigenkapital	TEUR	89.601	82.567	80.123	77.973
	TEUR	44.610	43.042	41.949	41.286
Investitionen Anlagevermögen	TEUR	9.177	4.762	4.234	3.970
Abschreibungen Anlagevermögen					
Planmäßig	TEUR	2.256	2.222	2.145	2.098
Außerplanmäßig	TEUR	0	0	0	1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	4.235	4.055	2.621	5.213
Liquidität 2. Grades ¹	%	211,8	172,1	180,9	136,5
Liquidität 3. Grades ²	%	215,5	188,6	171,5	128,3
Jahresergebnis	TEUR	1.402	1.449	1.017	866

¹ Liquidität 2. Grades = Finanzmittelfonds + kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände/ Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten, abzüglich erhaltener Anzahlungen auf Vorräte.

² Liquidität 3. Grades = Finanzmittelfonds + kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände + Vorräte/Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

4.1.7 Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH für das Geschäftsjahr 2020

Geschäftsentwicklung 2020

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 positiven Ergebnisse des Unternehmens. Die Wohnungsbestände sind nach Wohneinheiten (WE) wie folgt gegliedert:

Wohngebiet	Wohnungsbestand	davon Leerstand	
	WE	WE	%
Heidenau Mügeln (WBS70)	547	15	2,74
Sonnenhof	65	2	3,08
Heidenau Süd	443	7	1,58
Teil- und Vollsaniert	894	29	3,24
Waldstraße	161	6	3,73
Elbblick	62	2	3,23
Neubau	13	0	0,00
Gesamt	2.185	61	2,79

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

Die unsanierten Objekte umfassten am 31.12.2020 ein Objekt mit drei Wohneinheiten, die leer stehen und im Rahmen einer Projektentwicklung abgerissen werden sollen und ein Objekt, mit 108 Wohneinheiten welches vollständig leer steht. Dieses Objekt wird seit März 2020 umfassend saniert und zur Seniorenwohnanlage „Sonnenhof II“ umgebaut. Die Fertigstellung und Vermietung der fünf Bauabschnitte ist zwischen August 2021 und Juli 2022 vorgesehen.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2020 (Vorjahr):

2.257	(2.256)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
22	(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 leicht steigender Bevölkerungszahlen führt zu einer Stabilisierung der Leerstandsquoten auf relativ geringem Niveau.

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 Dresdner Straße 40–46 und Pestalozzistraße 14–18 wurden 56 Balkone fertiggestellt. Zudem wurden Balkonanbauten an den Gebäuden Dresdner Straße 74 und 76 begonnen und sollen am Anfang des Jahres 2020 fertiggestellt werden. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden und der Beseitigung von Schäden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist.

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 2020 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,47 EUR/m² (Vorjahr 5,35 EUR/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,53 EUR/m² (Vorjahr 4,49 EUR/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,60 EUR/m² (Vorjahr 5,53 EUR/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,68 EUR/m² (Vorjahr 5,66 EUR/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,49 EUR/m² (Vorjahr 7,37 EUR/m²). In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,99 EUR/m² (Vorjahr 8,90 EUR/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 5,13 EUR/m² (Vorjahr 5,03 EUR/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 317 EUR/Monat/Wohnung (Vorjahr 310 EUR/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.801 TEUR aufgewendet. Dies entspricht 13,70 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 13,63 EUR/m²). 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 2021 wird der Einbau von Personenaufzügen in den Objekten Ernst-Schneller-Straße 25 – 35 umgesetzt. In dieser Maßnahme werden zudem Vorhäuser an alle Hauseingänge angebaut und die Beseitigung von Instandhaltungsmängeln durchgeführt.

Nachdem die Planungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses „Neue Mitte“ abgeschlossen sind, wurden im Dezember 2020 die Bauverträge für die Bauleistungen erteilt. Die Errichtung von 53 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 60 Stellplätzen beginnt im Februar 2021 und wird im Dezember 2022 abgeschlossen sein. Die Kosten sollten entsprechend der Auswertung der Kostenangebote 21.428 TEUR betragen. Die Finanzierung wird im Wesentlichen durch die bereits abgeschlossenen Kreditverträge in Höhe von 15.000 TEUR sichergestellt. Die im Rahmen der Projektentwicklung für die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH zu errichtenden Geschäftsräume sollen zum Preis von 4.900 TEUR an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH verkauft werden.

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

Im Geschäftsjahr 2020 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 blieben im Geschäftsjahr auf dem Niveau des Vorjahres. 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 1.402 TEUR übersteigt das geplante Ergebnis (Plan 592 TEUR) um 810 TEUR. Die positive Abweichung ist vor allem auf das bessere Ergebnis der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH mit 532 TEUR (Plan 173 TEUR) zurückzuführen, welches im Jahresabschluss unter Erträge aus Gewinnabführungsverträgen berücksichtigt ist. Sonstige betriebliche Erträge waren mit 397 TEUR um 304 TEUR höher als geplant (Plan: 93 TEUR). Zudem waren Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit 930 TEUR aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und nicht abgerufener Darlehen um 49 TEUR geringer als vorgesehen. Die Aufwendungen für Betriebskosten waren mit 4.074 TEUR im Vergleich zum Plan (Plan: 4.215 TEUR) um 141 TEUR geringer. Dieser Änderung stehen jedoch negative Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 73 TEUR gegenüber. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten nicht in der geplanten Höhe 11.933 TEUR (Plan 12.001 TEUR) erzielt werden. Dies ist vor allem auf geringere Betriebskostenumlagen in Höhe von 3.850 TEUR (Plan 3.974 TEUR) zurückzuführen. Umsatzerlöse aus Grundmieten lagen mit 8.082 TEUR über den Planansätzen

von 8.027 TEUR. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen lagen mit 2.256 TEUR auf dem im Wirtschaftsplan vorgesehenen Niveau (Plan 2.272 TEUR). Der Jahresüberschuss ist durch Ertragssteuern in Höhe von 176 TEUR (Plan 29 TEUR) beeinflusst. Die erhebliche Abweichung resultiert aus dem wesentlich höheren Ergebnis und dem vollständigen Verbrauch der Körperschaftssteuer-Verlustvorträge.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 89.601 TEUR (Vorjahr 82.567 TEUR) resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Anlagen im Bau auf 6.585 TEUR (Vorjahr 1.140 TEUR) und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 3.311 TEUR (Vorjahr 2.535 TEUR). Zudem wurden Grundstücke für zukünftige Wohnungsbauprojekte erworben beziehungsweise aus dem Umlaufvermögen übertragen, sodass sich Grundstücke ohne Bauten auf 1.764 TEUR (Vorjahr 437 TEUR) erhöhten.

Die aktivierten Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen bei Grundstücken mit Wohnbauten waren geringer als die planmäßigen Abschreibungen. Dies führte zu einer Verringerung der entsprechenden Buchwerte (76.314 TEUR, Vorjahr 76.775 TEUR). Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.256 TEUR (Vorjahr 2.222 TEUR). Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf 98.362 TEUR (Vorjahr 90.017 TEUR).

Die liquiden Mittel (5.810 TEUR, Vorjahr 4.249 TEUR) stiegen aufgrund der höher erwarteten Mittelabflüsse für Baumaßnahmen und der daraus resultierenden Kreditabrufe.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2020 45 TEUR.

Die Darlehen an die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) wurden im Höhe von 222 TEUR getilgt und damit vollständig zurückgezahlt.

Die Eigenkapitalquote beträgt 45,4 % (Vorjahr 47,8 %).

Die Gesellschaft konzentriert sich auf die Instandhaltung der bestehenden Objekte und auf Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit von Wohnungen in allen Beständen.

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 44.610 TEUR und das mittel- und langfristige Fremdkapital (50.337 TEUR) überdecken das Anlagevermögen zu 106 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (7.117 TEUR) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.415 TEUR) vollständig ab. Anzumerken ist, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 2.065 TEUR (Vorjahr: 2.143 TEUR) enthält, die in 2021 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2021 beglichen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei Kreditverträge zur Finanzierung des Bauvorhabens „Neue Mitte“ in Höhe von insgesamt 15.000 TEUR abgeschlossen, von denen bisher 11.500 TEUR

nicht ausgezahlt wurden. Für die bisher nicht abgerufenen Darlehensanteile werden Bereitstellungszinsen in Höhe von TEUR 134 p. a. fällig. Des Weiteren wurden zwei Darlehen in Höhe von 13.200 TEUR für die Umsetzung des Bauvorhabens „Sonnenhof II“ abgeschlossen, von denen bisher 9.600 TEUR nicht abgerufen wurden. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 TEUR zur Verfügung.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

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

Die Mieteinnahmen (8.082 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.949 TEUR) an. Das resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und höheren Neuvertragsmieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 65,4 % (Vorjahr 64,9 %).

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 (225 TEUR, im Vorjahr 245 TEUR).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (532 TEUR).

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.402 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 4.235 TEUR bei 2.256 TEUR planmäßigen Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2016	2017	2018	2019	2020	Plan 2020	Plan 2021
Investitionsdeckung	%	72	54	54	49	24	12	12
Vermögensstruktur ¹	%	95	94	92	92	91	92	91
Fremdkapitalquote	%	51	52	52	52	55	61	61
Eigenkapitalquote	%	49	48	48	48	45	39	39
Effektivverschuldung	TEUR	38.729	39.903	40.013	41.553	46.635	59.316	62.047
Kurzfristige Liquidität	%	135	126	166	171	208	172	274
Eigenkapitalrendite	%	2,6	2,2	2,4	3,4	3,2	1,5	1,6
Gesamtkapitalrendite	%	2,9	2,4	2,3	2,6	2,3	1,6	1,2

Insgesamt hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 weiter positiv entwickelt.

¹ Anlagevermögen / Bilanzsumme

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2020 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 Gesellschaften die Unternehmen entsprechend auszurichten. Die Gesellschafterin der WVH, der 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 2021 mit Prognose bis 2024 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 sich daraus ergebende Miete liegt gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,92 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 nutzt die Gesellschaft nicht.

Das Betriebsergebnis wird in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 positiv sein. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2021 sieht bei Umsatzerlösen von 12.258 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 700 TEUR vor. Für die Tochtergesellschaften DLG und TDH ist 2021 und 2022 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Für die HPB ergeben sich durch die Verzögerung des Bauvorhabens „Neue Mitte“ zusätzliche Aufwendungen für Bereitstellungszinsen. Durch den Verkauf der Einfamilienhäuser im Gebiet „Lugturmblick“ sollen im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse und Überschüsse erzielt werden, sodass die Gesellschaft insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis rechnet.

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 aktuellen Entwicklung wichtiger betriebswirtschaftlicher Daten zur Verfügung.

Dazu zählen:

- Vermietungsstand/Leerstand,
- Forderungen aus Vermietung,
- Stand der kurzfristigen Liquidität,
- Einhaltung und Verwendung des Instandhaltungsbudgets,
- Mahnung von Schuldnern und Titelverwaltung.

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

Es erfolgt eine ständige Weiterentwicklung des EDV-Systems. Zur besseren Erreichung potentieller Mieter soll der Internetauftritt modernisiert und mit einem ständig aktuellen Angebot vermietbarer Wohnungen versorgt werden. EDV-System basiert auf einem Terminal-Serversystem welches den Mitarbeiter des Dienstleisters DLG den Zugriff über das Internet auf alle

erforderlichen Daten, auch bei der Arbeit außerhalb des Verwaltungssitzes ermöglicht. Eingangsberechnungen 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 mit den getroffenen Maßnahmen zur Früherkennung sich entwickelnder Risiken diese rechtzeitig erkannt werden und Aktivitäten zur Abwendung eingeleitet werden können.

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

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.

Die Covid-19-Pandemie hatte im Geschäftsjahr vor allem organisatorische Schwierigkeiten bei der Bewirtschaftung der Vermietungsobjekte zur Folge. Daraus entstanden bisher jedoch nur geringe finanzielle Auswirkungen. Für die Zukunft bestehen Risiken durch spontane Gesetzesänderungen, welche die Durchführung von Baumaßnahmen behindern und verzögern. Daraus kann die Umsatzrealisierung durch Mieterhöhungen und Neuvermietungen erschwert werden. Die bisher verfügbaren Kontaktbeschränkungen führten bereits zur Verringerung der Kündigungen und Neuvermietungen was kurzfristig zur Reduzierung von Instandsetzungskosten bei Neuvermietung und der Vermietungsprovisionen führt. Sie führten jedoch auch zur stichtagsbezogenen Erhöhung der Leerstände und können zu Erlösreduzierungen führen. Zukünftig könnten die gesetzten Vermietungsziele im Bestand und für die begonnenen Baumaßnahmen „Sonnenhof II“ und „Neue Mitte Heidenau“ durch starke Kontaktbeschränkungen verfehlt werden. Die Jahresüberschüsse bei der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH können durch Beeinträchtigungen der Geschäfte reduziert werden, was für die WVH zu geringeren Gewinnabführungen führen würde. Die Auswirkungen der Pandemie auf die Ertragslage der Gesellschaft werden aufgrund des wenig schwankungsanfälligen Geschäftsmodells als relativ gering eingeschätzt.

Heidenau, den 31. März 2021

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.1.8 Bilanz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

AKTIVA					PASSIVA				
	EUR	EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR		EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR	
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00	
Entgeltlich erworbene Software			1,00	2,00	II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40	
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten		76.288.065,16		76.775.449,00	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169.170,39		9.169.170,39	
2. Grundstücke ohne Bauten		1.764.327,98		436.764,99	2. Andere Gewinnrücklagen	<u>13.274.676,22</u>		<u>13.274.676,22</u>	
3. Bauten auf fremden Grundstücken		34.129,00		37.192,00		22.443.846,61		22.443.846,61	
4. Technische Anlagen und Maschinen		63.892,00		75.590,00	IV. Gewinnvortrag		1.971.677,16	822.909,39	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		107.265,00		118.807,00	V. Jahresüberschuss		<u>1.401.934,99</u>	<u>1.448.767,77</u>	
6. Anlagen im Bau		6.585.161,47		1.140.448,77		<u>43.913.920,16</u>		<u>42.811.985,17</u>	
7. Bauvorbereitungskosten		<u>3.310.659,98</u>		<u>2.534.727,66</u>	B. Sonderposten				
			88.153.500,59	81.118.979,42	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	239.489,72		245.962,42	
III. Finanzanlagen					2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	<u>579.597,45</u>		<u>24.643,36</u>	
Anteile an verbundenen Unternehmen			<u>1.448.140,68</u>	<u>1.448.140,68</u>		<u>819.087,17</u>		<u>270.605,78</u>	
			<u>89.601.642,27</u>	<u>82.567.122,10</u>	C. Rückstellungen				
B. Umlaufvermögen					1. Steuerrückstellungen	248.322,00		88.206,00	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					2. Sonstige Rückstellungen	<u>380.810,00</u>		<u>233.650,00</u>	
1. Grundstücke ohne Bauten		215.633,17		338.021,58		629.132,00		321.856,00	
2. Unfertige Leistungen					D. Verbindlichkeiten				
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	3.901.324,11			3.974.454,59	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.210.556,89		45.870.923,92	
Zurechenbare Betriebskostenvorauszahlungen	<u>-3.901.324,11</u>	0,00		<u>-3.810.977,49</u>	2. Erhaltene Anzahlungen	42.745,41		0,00	
			215.633,17	501.498,68	3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	446.442,84		424.350,65	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.105,85		58.041,89	
1. Forderungen aus Vermietung		159.653,94		130.862,24	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121.066,41		161.827,95	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		2.241.576,12		2.232.749,83	6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.818,96		5.515,62	
3. Forderungen gegen Gesellschafter		0,00		36.000,00	davon aus Steuern:				
4. Sonstige Vermögensgegenstände		<u>333.271,06</u>		<u>282.908,60</u>	EUR 2.818,96 (Vj. EUR 5.510,62)		<u>52.886.736,36</u>	<u>46.520.660,03</u>	
			2.734.501,12	2.682.520,67	E. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>113.131,90</u>	<u>91.903,52</u>	
III. Flüssige Mittel							<u>98.362.007,59</u>	<u>90.017.010,50</u>	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			<u>5.810.222,63</u>	<u>4.249.019,65</u>					
			<u>8.760.356,92</u>	<u>7.433.039,00</u>					
C. Rechnungsabgrenzungsposten			8,40	16.849,40					
			<u>98.362.007,59</u>	<u>90.017.010,50</u>					

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	EUR	2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.932.353,97		11.575.747,61
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.372,87</u>		<u>1.143,23</u>
		11.933.726,84	11.576.890,84
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-73.130,48	384.730,36
3. Sonstige betriebliche Erträge		397.492,95	281.880,59
		<u>12.258.089,31</u>	<u>12.243.501,79</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-6.913.087,84	-6.962.597,76
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		-2.256.228,27	-2.221.930,35
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>-1.140.484,85</u>	<u>-1.044.964,29</u>
		<u>1.948.288,35</u>	<u>2.014.009,39</u>
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		532.027,40	376.018,78
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29.346,55	37.593,75
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 25.092,28 (Vj. EUR 33.220,96)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-929.708,02	-873.424,30
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 42,00 (Vj. EUR 46,00)			
		<u>-368.334,07</u>	<u>-459.811,77</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-176.468,94</u>	<u>-105.043,76</u>
11. <u>Ergebnis nach Steuern</u>		1.403.485,34	1.449.153,86
12. Sonstige Steuern		<u>-1.550,35</u>	<u>-386,09</u>
13. <u>Jahresüberschuss</u>		<u>1.401.934,99</u>	<u>1.448.767,77</u>

4.2 Technische Dienste Heidenau GmbH

(Muttergesellschaft: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH)

4.2.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2020

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

4.2.4 sonstige Angaben

Abschlussprüfer JA 2020: Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 11

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

		2020	2019	2018
Wärmeabgabe	MWh	34.069,9	32.012,8	31.395,8
Anschlussleistung	KW	25.380	25.270	24.850
Umsatzerlöse				
Wärmelieferungen	TEUR	3.921,1	3.835,4	3.597,0
Lieferungen und Leistungen	TEUR	18,0	16,2	6,4
sonstige Leistungen	TEUR	255,3	241,9	225,1
Jahresergebnis	TEUR	410,9	418,6	436,7
Bilanzsumme	TEUR	9.306,6	9.423,0	8.938,5

4.2.7 Lagebericht der Technische Dienste Heidenau GmbH für das Geschäftsjahr 2020

1. Überblick

Die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) 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 2020

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Technische Dienste Heidenau GmbH die anhaltende positive Entwicklung des Unternehmens mit Umsatzsteigerungen zum Vergleichszeitraum 2019 fortsetzen. Es konnte festgestellt werden, dass die Erwartung der Jahresprognose an die Wärmeabsatzentwicklung entgegen der Witterungsbedingungen aber aufgrund der umfangreichen Investitionen zur Erweiterung des Fernwärmenetzes und zahlreicher neuer Fernwärmeanschlüsse erfüllt werden konnte.

Ein weiterer Grund für das positive Ergebnis sind die wiederholt reduzierten Aufwendungen für den Einkauf bei unserem Versorger STEAG New Energies GmbH. In der Absatzbilanz wurde zwar der Verkauf der TDH um ca. 2,06 GWh erhöht, aber der Einkauf stieg in dem gleichen Zeitraum nur um 1,55 GWh.

Im Ergebnis liegt der Umsatz bei 4.194,5 TEUR (Vorjahr 4.093,2 TEUR). Das Jahresergebnis 2020 liegt bei 410,9 TEUR (Vorjahr 418,6 TEUR) und damit deutlich über dem geplanten Ergebnis von 250,4 TEUR.

Für das Geschäftsjahr 2020 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 105,6 TEUR.

Der Finanzmittelbestand der TDH verringerte sich im Berichtsjahr aufgrund von Investitionen vorrangig in den Ausbau des Fernwärmenetzes und der Erweiterung der Hausanschlüsse auf 727 TEUR (Vorjahr 1.417 TEUR). Darlehen wurden in Höhe von 523,9 TEUR getilgt.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2017	2018	2019	2020	Plan 2020	Plan 2021
Investitionsdeckung	%	39,6	24,9	35,0	34,4	33,8	44,7
Vermögensstruktur	%	82,9	72,3	78,1	89,5	92,8	87,9
Fremdkapitalquote	%	67,3	77,2	73,9	69,5	63,7	71,4
Eigenkapitalquote	%	32,7	22,8	26,1	30,9	36,3	28,6
Effektivverschuldung	TEUR	3.176	4.421	3.256	3.814	5.473	4.881
Kurzfristige Liquidität	%	99,9	185,0	169,6	97,9	34,2	59,9
Eigenkapitalrendite	%	14,5	21,4	17,0	14,3	9,8	9,0
Gesamtkapitalrendite	%	7,0	6,0	5,4	5,2	3,4	3,2
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	369	383	315	381	316	326
Arbeitsproduktivität	%	7,6	7,3	7,2	7,3	6,6	6,3

Der Pro-Kopf-Umsatz erhöhte sich im Vergleich zum geplanten Wert aufgrund der gestiegenen Umsatzerlöse und der reduzierten Anzahl der Mitarbeiter. Die Eigenkapital- und Gesamtkapitalrendite liegt aufgrund des verbesserten Jahresüberschusses über den Planansätzen. Sie sinken jedoch im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 und 2019 aufgrund des geringfügig niedrigeren Ergebnisses und der jeweils gestiegenen Bemessungsgrundlage.

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2020 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

Als Betriebsführer des Albert-Schwarz-Bades konnte die TDH trotz der Corona-Pandemie ein sehr gutes Ergebnis erzielen.

Das Team des Albert-Schwarz-Bades konnte die Badsaison trotz aller Corona-Restriktionen erfolgreich zum 15.09.2020 abschließen. Mit ca. 42.500 Gästen konnte trotz aller Einschränkungen wieder eine überdurchschnittliche Gästezahl registriert werden.

Am 31. Dezember 2020 hat die TDH GmbH einen stichtagbezogenen Stand von 9 Arbeitnehmern und einem Geschäftsführer.

Der Personalbestand des Unternehmens befindet sich in einem stetigen Entwicklungsprozess. In den Bemühungen um eine Verstärkung in der ingenieurtechnischen Bearbeitung der anstehenden Planungsaufgaben zur kontinuierlichen Erweiterung des Fernwärmenetzes konnte zum Jahresende eine neue Mitarbeiterin vertraglich gebunden werden.

3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen

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. Schwerpunkt der Arbeit ist weiterhin die Erweiterung des Fernwärmenetzes. Noch werden diese Pläne durch die energiepolitischen Rahmenbedingungen unterstützt. Insbesondere die Einführung der CO₂-Abgabe betrifft die Kunden im Fernwärmenetz der TDH bedeutend geringer, als die Nutzer von Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen.

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 Wärmeherzeugungstechnologien 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.

Risiken

Ein Risiko im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) bleibt die Entwicklung am Wohnungsmarkt, wie Sanierung, Rückbau und freie Wohnungen.

Die Beobachtung der Preisentwicklung ist weiter wesentlicher Bestandteil eines funktionierenden Risikomanagements. Dabei sind auch die rechtlichen Rahmenbedingungen wie z. B. die AVB-FernwärmeV § 24 zu beachten. Steigende bzw. sinkende Preise werden an die Fernwärmekunden weitergegeben. Gegenwärtig ist auch wieder ein starker Abfall der Weltmarktpreise für Energieträger zu verzeichnen, was sich auch bei der Preisentwicklung der Fernwärme auswirkt.

Bei der Umsetzung der Investitionen in das Fernwärmenetz muss weiterhin festgestellt werden, dass der Anstieg der Baupreise weiterhin anhält. In Anbetracht der geringeren Erlöse durch die Preisreduzierung auf dem Energiemarkt werden sich diese Preissteigerungen im Bausektor auf die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte negativ auswirken. Diesem versuchen wir mit weiteren Optimierungen im FW-Netz und in der Bauausführung entgegen zu wirken.

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 Maßnah-

men und gesetzlichen Vorgaben führen, so dass langfristig das Risiko einer Änderung der energetischen Bewertung aktuell politisch und wirtschaftlich geförderter Energieversorgungssysteme nicht ausgeschlossen werden kann.

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 Energies GmbH. Den Risiken aus der Abhängigkeit begegnet die Gesellschaft durch die Vereinbarung langfristiger Lieferverträge. Der bestehende Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2029.

Entsprechend der mittelfristigen Entwicklungsvorschau der Gesellschaft bis 2024 ist für die Jahre 2021 und 2022 bei Umsatzerlösen von 4.243,6 TEUR bzw. 4.315,8 TEUR und Materialaufwendungen von 2.352,2 TEUR bzw. 2.391,4 TEUR mit einem positiven Jahresergebnis nach Steuern von ca. 269,7 TEUR bzw. 224,8 TEUR zu rechnen.

Heidenau, den 31. März 2021
Uwe Bartsch
Geschäftsführer

4.2.8. Bilanz der Technische Dienste Heidenau GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR		EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		160.000,00	160.000,00
Entgeltlich erworbene Software		20.438,00	18.231,00	II. Gewinnvortrag		2.301.846,44	1.883.252,85
II. Sachanlagen				III. Jahresüberschuss		410.928,98	418.593,59
1. Grundstücke und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	285.960,76		309.869,76			<u>2.872.775,42</u>	<u>2.461.846,44</u>
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.397.386,04		6.627.071,06	B. Sonderposten			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.731,00		33.066,00	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	10.000,21		16.840,19
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>570.941,73</u>		<u>371.197,29</u>	2. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	<u>1.640.857,31</u>		<u>1.639.014,80</u>
		8.310.019,53	7.341.204,11			<u>1.650.857,52</u>	<u>1.655.854,99</u>
		<u>8.330.457,53</u>	<u>7.359.435,11</u>	C. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Steuerrückstellungen	21.824,00		21.569,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Sonstige Rückstellungen	<u>63.037,53</u>		<u>71.419,36</u>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	128.287,86		140.705,88			<u>84.861,53</u>	<u>92.988,36</u>
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		25,32	D. Verbindlichkeiten			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>116.799,55</u>		<u>493.676,14</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.091.440,45		4.393.762,45
		245.087,41	634.407,34	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	376.267,43		523.691,48
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		727.175,31	1.417.270,86	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	119.814,05		245.807,12
		<u>972.262,72</u>	<u>2.051.678,20</u>	4. Sonstige Verbindlichkeiten	109.221,85		49.066,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.889,58	11.903,76	davon aus Steuern: EUR 4.377,22 (Vj. EUR 4.267,29)			
						<u>4.696.743,78</u>	<u>5.212.327,28</u>
				C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.371,58</u>	<u>0,00</u>
		<u>9.306.609,83</u>	<u>9.423.017,07</u>			<u>9.306.609,83</u>	<u>9.423.017,07</u>

4.2.9. Gewinn- und Verlustrechnung der Technische Dienste Heidenau GmbH
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	EUR	2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		4.194.468,00	4.093.214,80
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		12.049,47	16.661,79
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>126.947,91</u>	<u>134.190,27</u>
		4.333.465,38	4.244.066,86
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-2.181.685,13		-2.152.030,81
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-150.146,58</u>		<u>-121.804,50</u>
		-2.331.831,71	-2.273.835,31
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-478.305,54		-470.425,38
b) Soziale Abgaben	<u>-97.604,51</u>		<u>-98.728,40</u>
		-575.910,05	-569.153,78
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen		-528.843,59	<u>-482.040,00</u>
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>-223.147,17</u>	<u>-215.747,66</u>
		<u>673.732,86</u>	<u>703.290,11</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,30	167,30
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-78.056,81	-93.485,79
davon an verbundene Unternehmen: EUR 9.491,19 (Vj. EUR 18.707,01)			
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 94,00 (Vj. EUR 83,00)			
		<u>-78.056,51</u>	<u>-93.318,49</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-183.019,63</u>	<u>-188.973,45</u>
11. <u>Ergebnis nach Steuern</u>		412.656,72	420.998,17
12. Sonstige Steuern		<u>-1.727,74</u>	<u>-2.404,58</u>
13. <u>Jahresüberschuss</u>		<u>410.928,98</u>	<u>418.593,59</u>

4.3 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)

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

4.3.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2020

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 07.12.2020
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 2020: Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl Mitarbeiter: 62

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 2020

1. Geschäftsentwicklung 2020

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) konnte ihren Leistungsumfang im Jahr 2020 vor allem aufgrund der Fertigstellung von Leistungen im Bereich Projektentwicklung deutlich steigern. Die Umsätze wurden zudem 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 2020 stabil entwickelt. Das Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2020 liegt höher als in der Planung mit 172,8 TEUR vorgesehen. Das Jahresergebnis in Höhe von 532,0 TEUR (2019: 376,0 TEUR) wurde vor allem durch Umsatzerlöse mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH erreicht. Die Umsatzerlöse lagen im Geschäftsjahr mit 3.676,1 TEUR vor allem aufgrund fertiggestellter Leistungen für Projektsteuerungen über den in der Planung angenommenen Ansatz von 3.365,8 TEUR.

Die Personalkosten erhöhten sich auf 2.297,0 TEUR (2019: 1.932,1 TEUR). Die geplanten Kosten in Höhe von 2.390,6 TEUR wurden dabei unterschritten, da mehrere Stellen im Jahresverlauf nicht mit geeigneten Mitarbeitern besetzt werden konnten. Entsprechend fiel das Ergebnis gegenüber dem Planansatz verbessert aus, da der Leistungsumfang nicht geringer ausfiel.

Die Vermögenslage ist vor allem durch höhere Sachanlagen infolge von Investitionen gekennzeichnet. Nachdem das Grundstück Gabelsberger Straße 2 im Jahr 2018 von der WVH an die DLG übertragen und 2019 mit einem Gebäude für den Bereich Technisches Objektmanagement bebaut wurde, erwarb die Gesellschaft drei weitere angrenzende Flurstücke. Auf dem Grundstück sollen weitere Garagen und Funktionsgebäude errichtet werden. Die Investitionen sollen die Steigerung der Leistungen im Technischen Objektmanagement ermöglichen.

Für Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände wurden 185,2 TEUR (2019: 479,2 TEUR) aufgewendet. Der Buchwert des Anlagevermögens erhöhte sich auf 934,0 TEUR (2019: 884,0 TEUR).

Aus laufender Geschäftstätigkeit entstand ein Cashflow von 601 TEUR. Die Stabilität der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus dem gesteigerten Jahresüberschuss. Trotz der

umfangreichen Investitionen im Geschäftsjahr war der Finanzmittelfonds mit 443,6 TEUR (2019: 396,4 TEUR) insgesamt stabil.

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

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2016	2017	2018	2019	2020	2020	2021
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN	PLAN
Investitionsdeckung	%	85	57	25	28	65	66	113
Vermögensstruktur ¹	%	24	40	42	55	55	68	54
Fremdkapitalquote	%	62	34	35	37	40	26	41
Eigenkapitalquote	%	38	66	65	63	60	74	59
Effektivverschuldung	TEUR	-140,3	-188,0	-268	-141	-91	-121	-82
Kurzfristige Liquidität	%	131	215	180	127	116	138	112
Eigenkapitalrendite								
(vor Gewinnabführung)	%	116	5	32	37	52	17	19
Gesamtkapitalrendite								
(vor Gewinnabführung)	%	44	3	21	23	31	13	11
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	57	40	48	52	59	66	67
Arbeitsproduktivität ²	%	1,6	1,4	1,5	1,6	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. 86 % 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 2020 wurde im aktiv bewirtschafteten Bestand ein Leerstand von 2,79 % (2019: 2,34 %) erreicht. Die Möglichkeiten von Umsatz- und Ergebniserhöhungen bestehen vor allem in der Ausweitung der Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und

¹ Buchwert Anlagevermögen/Bilanzsumme.

² Betriebsleistung/Personalaufwand.

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. 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.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie stellen die Beschäftigten vor eine Reihe von Herausforderungen und bedeuten eine Vielzahl von Risiken für die Gesellschaft. Durch die Erkrankung von Mitarbeitern kann die direkte Leistungserbringung vor allem im technischen Bereich eingeschränkt werden, was möglicherweise zu geringeren Umsatzerlösen führt. Zudem können die Verwaltungsprozesse gestört werden, was die fristgerechte Erledigung der Aufgaben in Frage stellt. Für die Vermeidung von Ansteckungsgefahren hat die Gesellschaft ein Schutzkonzept erstellt, welches die Mitarbeiter und das Unternehmen vor größeren Auswirkungen bewahren soll. In diesem Zusammenhang werden sonstige betriebliche Aufwendungen in einer nicht abschätzbaren Größe entstehen.

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 2021 und 2022 (bei Umsatzerlösen von 3.691,1 TEUR bzw. 3.872,1 TEUR und Personalaufwendungen von 2.660,7 TEUR bzw. 2.782,5 TEUR) mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 191,4 TEUR bzw. 189,6 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 26. Februar 2021

Sonnhild Ruffani

Geschäftsführerin

4.3.7 Bilanz der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR		EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
1. Entgeltlich erworbene Software und ähnliche Rechte	19.045,53		32.504,52	II. Kapitalrücklage		925.000,00	925.000,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.080,00		6.039,00			<u>1.025.000,00</u>	<u>1.025.000,00</u>
		23.125,53	<u>38.543,52</u>	B. Rückstellungen			
II. Sachanlagen				Sonstige Rückstellungen		<u>100.336,38</u>	<u>92.648,00</u>
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	717.035,97		637.589,95	C. Verbindlichkeiten			
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	193.846,05		207.889,04	1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		16.800,00
		910.882,02	845.478,99	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.101,89		99.209,87
		<u>934.007,55</u>	<u>884.022,51</u>	3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	546.129,72		382.137,53
B. Umlaufvermögen				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	519,13		730,03
I. Vorräte				5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.887,11		1.541,63
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		8.242,72	davon aus Steuern: EUR 893,84 (Vj. EUR 0,00)			
2. Unfertige Leistungen	122.761,17		122.414,24	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
		122.761,17	<u>130.656,96</u>	EUR 864,66 (Vj. EUR 832,63)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						<u>583.637,85</u>	<u>500.419,06</u>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80.554,22		29.857,82				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.892,56		4.888,98				
3. Forderungen gegen Gesellschafter	121.066,41		167.946,70				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.869,47		1.875,35				
		207.382,66	<u>204.568,85</u>				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		443.551,03	396.449,70				
		<u>773.694,86</u>	<u>731.675,51</u>				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.271,82	2.369,04				
		<u>1.708.974,23</u>	<u>1.618.067,06</u>			<u>1.708.974,23</u>	<u>1.618.067,06</u>

4.3.8 Gewinn- und Verlustrechnung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	EUR	2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		3.676.119,14	2.906.086,67
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		346,93	122.414,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	769,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		426.430,76	471.835,17
		<u>4.102.896,83</u>	<u>3.501.105,16</u>
5. Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		-128.104,51	-79.720,44
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.907.450,01		-1.608.736,02
b) Soziale Abgaben	-389.552,66		-323.341,89
		<u>-2.297.002,67</u>	<u>-1.932.077,91</u>
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		-119.957,60	-132.399,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.022.810,82	-977.232,20
		<u>535.021,23</u>	<u>379.674,64</u>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7,45	27,95
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-150,00	-161,00
		<u>-142,55</u>	<u>-133,05</u>
11. <u>Ergebnis nach Steuern</u>		534.878,68	379.541,59
12. Sonstige Steuern		-2.851,28	-3.522,81
13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		-532.027,40	-376.018,78
14. <u>Jahresergebnis</u>		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

4.4 Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)

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

4.4.1 Beteiligungsübersicht

per 31.12.2020

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 03.12.2020
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 (bis 31.11.2020)
Frau Sonnhild Ruffani (ab 01.12.2020)

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 2020: 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 2020

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, wird die HPB das Geschäftsfeld der Bauträgere Tätigkeit wieder aktivieren.

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.

Im Geschäftsjahr wurden die Bewirtschaftung der im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Objekte fortgesetzt. Die in diesem Zusammenhang erwirtschafteten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 218,3 TEUR (Vj. 233,9 TEUR). Der Rückgang ist durch die planmäßige Beendigung der Garagenmietverhältnisse im Bebauungsplangebiet „Lugturmblick“ verursacht. In diesem Gebiet wurden drei Grundstücke an die WVH verkauft, sodass Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 1.200,0 TEUR (Vj. 0,0 TEUR) entstanden. Des Weiteren wurden die Planungsleistungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern im Gebiet „Am Mühlgraben“ an die WVH verkauft, sodass Umsatzerlöse in Höhe von 90,0 TEUR erzielt wurden. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen 90,1 TEUR (Vj. 0,00 TEUR).

Vermögens- und Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB weist im Jahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 16,1 TEUR (Vj. 37,5 TEUR) aus. Das entspricht der Jahresplanung 2020.

Das Ergebnis wurde maßgeblich durch den Wegfall der Mieteinnahmen auf der Rudolf-Breitscheid-Straße und die angefallenen Bereitstellungszinsen für das Bauvorhaben am Markt i. H. v. 81,5 TEUR beeinflusst.

Der vereinfachte Cashflow des Unternehmens betrug im Geschäftsjahr 62,3 TEUR (Vj. 83,8 TEUR).

Für das Bebauungsplangebiet Rudolf-Breitscheid-Straße wurde das bestehende Darlehen i. H. v. 1.300 TEUR aufgenommen.

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

Die Unternehmenslage wird außerdem durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2016	2017	2018	2019	2020	2020	2021
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN	PLAN
Investitionsdeckung	%	keine Investition	272	15.010	keine Investition	keine Investition	3	2
Vermögensstruktur ¹	%	53	53	47	41	31	46	71
Fremdkapitalquote	%	64	63	64	65	72	86	78
Eigenkapitalquote	%	36	37	36	35	28	14	22
Effektivverschuldung	TEUR	394	354	249	891	727	2.952	3.015
Kurzfristige Liquidität ²	%	636	875	2.385	538	189	1.537	449
Eigenkapitalrendite	%	5	1	7	4	2	2	22
Gesamtkapitalrendite	%	3	1	3	2	3	2	7

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2020 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).

Mit der Veräußerung der Häuser „Lugturmblick“ plant die Gesellschaft die Erhöhung der Umsatzerlöse und der Jahresüberschüsse. Aufgrund der Langfristigkeit der Grundstücksentwicklung

1 Buchwert Anlagevermögen*100/Bilanzsumme.

2 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.

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.

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 neuer Darlehensvertrag zwischen der HPB und der Ostsächsischen Sparkasse Dresden 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 Betreuung für die Gesellschaft sichern soll. Durch die zeitliche Verzögerung der Bebauung fallen seit 2020 Bereitstellungszinsen an, welche die Jahresüberschüsse reduzieren. 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 2021, einer mittelfristigen Planung bis 2024 eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2021 ca. 266,8 TEUR und 2022 ca. 349,9 TEUR).

Heidenau, den 15. Februar 2021
Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

4.4.7 Bilanz der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

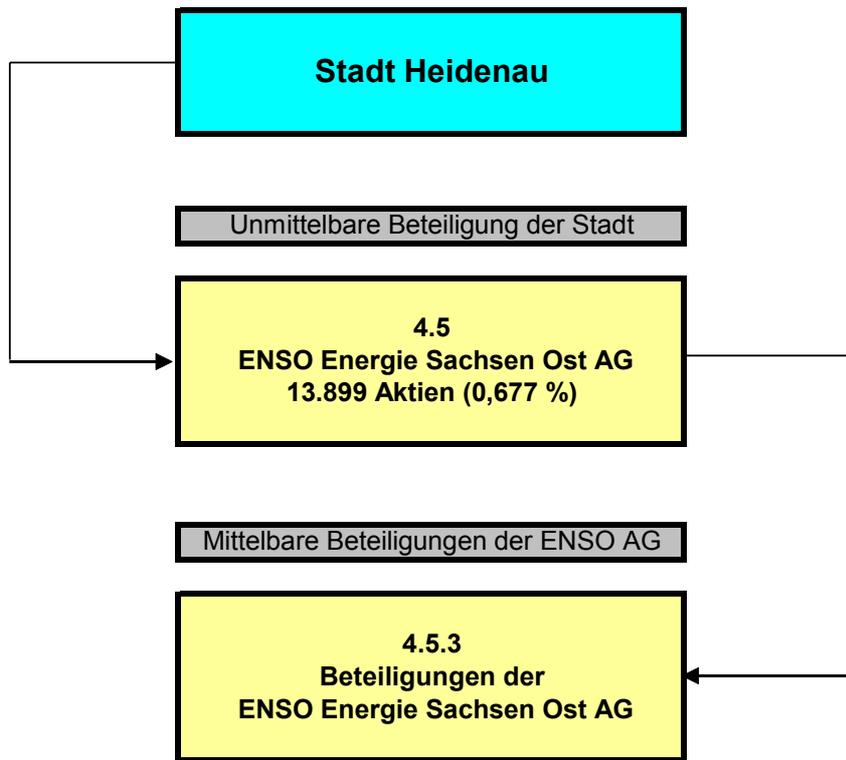
AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR		EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		102.258,38	102.258,38
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.011.184,43		1.056.003,43	II. Kapitalrücklage		796.214,65	796.214,65
2. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		4.489,00	III. Gewinnvortrag (Vj. Verlustvortrag)		8.323,06	-29.127,43
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.422,00		3.963,00	IV. Jahresüberschuss		16.148,38	37.450,49
4. Anlagen im Bau	6.093,63		6.093,63			<u>922.944,47</u>	<u>906.796,09</u>
		<u>1.020.700,06</u>	<u>1.070.549,06</u>	B. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Steuerrückstellungen	5.640,00		24.814,00
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				2. Sonstige Rückstellungen	541.553,12		11.965,00
1. Grundstücke ohne Bauten	1.224.373,07		1.058.567,30			<u>547.193,12</u>	<u>36.779,00</u>
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		244.398,95	C. Verbindlichkeiten			
3. Unfertige Leistungen	50.185,37		48.671,43	1. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.284,81		874,79
./ . Erhaltene Anzahlungen	-48.348,00		-43.834,00	2. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	216.600,28		15.440,92
	<u>1.837,37</u>		<u>4.837,43</u>	3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.585.007,03		1.628.996,94
		1.226.210,44	<u>1.307.803,68</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		25,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						<u>1.802.892,12</u>	<u>1.645.337,97</u>
1. Forderungen aus Vermietung	1.788,82		274,29	D. Rechnungsabgrenzungsposten			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	191,87		0,00			<u>528,00</u>	<u>0,00</u>
3. Sonstige Vermögensgegenstände	21.384,40		5.587,71				
		23.365,09	<u>5.862,00</u>				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten							
		<u>1.003.282,12</u>	<u>204.698,32</u>				
		<u>2.252.857,65</u>	<u>1.518.364,00</u>				
		<u>3.273.557,71</u>	<u>2.588.913,06</u>			<u>3.273.557,71</u>	<u>2.588.913,06</u>

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

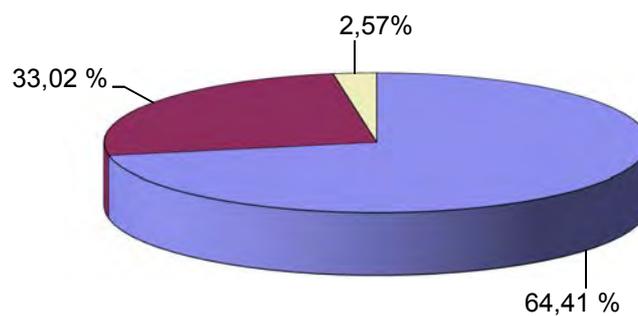
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	EUR	2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung			
a) aus der Hausbewirtschaftung	218.307,70		233.850,92
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.200.000,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>90.126,05</u>		
		1.508.433,75	<u>233.850,92</u>
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-77.079,24	98.723,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>6.820,21</u>	<u>36.621,57</u>
		1.438.174,72	<u>369.195,78</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-65.989,60		-78.105,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-1.174.588,77</u>		-89.950,33
		-1.240.578,37	<u>-168.055,60</u>
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-46.110,00		-46.358,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapital- gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>		-24.005,72
		-46.110,00	<u>-70.363,72</u>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>-32.557,69</u>	<u>-63.423,52</u>
		<u>118.928,66</u>	<u>67.352,94</u>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26,05	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 15.601,09 (Vj. EUR 14.513,95)		-97.224,13	-14.513,95
		<u>-97.198,08</u>	<u>-14.513,95</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-5.582,20</u>	<u>-15.388,50</u>
10. <u>Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss</u>		<u>16.148,38</u>	<u>37.450,49</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 14. Januar 2020.

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 31.12.2020		zum 31.12.2019	
	Aktien		Aktien	
EVD	1.322.410	64,41%	1.477.075	71,94%
KBO mit Treugebern	677.972	33,02%	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 371. Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes von TEUR 7.814.

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)
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 88.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

451 (Vj.: 428)	davon	439 (Vj.: 417) Mitarbeiter Hauptverwaltung
		12 (Vj.: 11) 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 2020 erfolgte eine Ausschüttung der ENSO Energie Sachsen Ost AG aus dem Jahresüberschuss 2019 in Höhe von insgesamt 30.016.263,52 EUR.

		Ausschüttung	EUR	EUR
		je Aktie	brutto	netto
Stadt Heidenau	Anzahl Aktien	13.899	14,62	12,31
			203.203,38	171.046,44

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 unmittelbare Anteile:

- **SachsenEnergieBau GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 1.016 TEUR²⁾
Jahresüberschuss 2020: -8 TEUR²⁾
- **Sachsen Netze HS.HD GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 99,98 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 23.937 TEUR
Jahresüberschuss 2020: 0 EUR¹⁾
- **SachsenGigabit GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 32.280 TEUR²⁾
Jahresüberschuss 2020: 5347 TEUR²⁾
- **SachsenServices GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 6.421 TEUR²⁾
Jahresüberschuss 2020: 700 TEUR²⁾
- **systematics NETWORK SERVICES GmbH**, Dresden
Kapitalanteil: 100 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 1.122 TEUR²⁾
Jahresüberschuss 2020: 93 TEUR²⁾
- **Biomethan Zittau GmbH**, Zittau
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 2.167 TEUR³⁾
Jahresüberschuss 2020: - 30 TEUR³⁾

- **Windpark Streumen GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 7.433 TEUR ²⁾
 Jahresabschluss 2020: 146 TEUR ²⁾

- **Projektgesellschaft Anbau CITY CENTER Dresden GmbH& Co. KG, Dresden**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 9.601 TEUR ²⁾
 Jahresabschluss 2020: -178 TEUR ²⁾

- **Projektgesellschaft Anbau CITY CENTER Dresden Verwaltungs GmbH, Dresden**
Kapitalanteil: 50 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 27 TEUR ²⁾
 Jahresabschluss 2020: 1 TEUR ²⁾

- **Technische Dienste Altenberg GmbH, Altenberg**
Kapitalanteil: 49 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 887 TEUR ⁴⁾
 Jahresüberschuss 2020: 31 TEUR ⁴⁾

- **Wärmeversorgung Weigsdorf-Köblitz GmbH, Cunewalde**
Kapitalanteil: 40 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 234 TEUR ³⁾
 Jahresüberschuss 2019: 63 TEUR ³⁾

- **Info-Kabel GmbH Betreiber von Rundfunk-Kabelanlagen, Bischofswerda**
Kapitalanteil: 25 % - Eigenkapital der Gesellschaft: 743 TEUR ³⁾
 Jahresüberschuss 2020: 100 TEUR ³⁾

1) Aufgrund des Bestehens eines Gewinnabführungsvertrages ist das Jahresergebnis Null

2) vorläufige Zahlen

3) Jahresabschluss 2020 liegt noch nicht vor – Eigenkapital und Ergebnis 2019 vorläufige Zahlen

4) Geschäftsjahr 1. Juni 2019 bis 31. Mai 2020

4.5.4 SachsenEnergie AG (bisher ENSO AG), Dresden

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

Passiva

	31.12.2020		31.12.2019			31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR		EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	105.221.170,00			105.221
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	11.370.537,03		11.556		II. Kapitalrücklage	67.353.721,60			67.354
2. Geleistete Anzahlungen	2.730.738,63	14.101.275,66	1.135	12.691	III. Gewinnrücklagen				
					1. Gesetzliche Rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	88.464.962,50		88.465	
II. Sachanlagen					2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	2.036.987,75		2.102	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	85.894.346,24		81.358		3. Andere Gewinnrücklagen	35.243.928,39	125.745.878,64	27.697	118.264
2. Technische Anlagen und Maschinen	602.705.578,76		562.878		IV. Bilanzgewinn	96.897.814,53			96.714
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.838.443,08		18.657			395.218.584,77			387.553
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	39.353.341,15	746.791.709,23	7.719	670.612	B. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen				
					Investitionszuschüsse		11.999.333,87		8.240
III. Finanzanlagen					C. Baukostenzuschüsse		69.549.342,90		68.330
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	38.850.220,08		38.293		D. Rückstellungen				
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.240.000,00		1.240		1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.307.862,80			14.350
3. Beteiligungen	629.253,34		490		2. Steuerrückstellungen	8.742.601,35			7.918
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.500,00		100		3. Sonstige Rückstellungen	60.326.788,26			64.903
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	111.060.873,52	157.847.846,94	111.061	151.184		83.377.252,41			87.171
		918.740.831,83		834.487	E. Verbindlichkeiten				
B. Umlaufvermögen					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	302.549.823,60			192.508
I. Vorräte					2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	516.383,32			518
1. Unfertige Leistungen	2.358.372,18		662		3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.540.439,46			66.524
2. Waren	30.344,98	2.388.717,16	16	678	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	166.042.515,13			197.792
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	974,40			0
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	129.159.033,62		143.992		6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.999.744,67			32.240
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	44.437.938,56		42.985		– davon aus Steuern				
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.678,34		41		EUR 9.858.000,14 (i. Vj. TEUR 32.106) –				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.777.479,53	178.399.130,05	7.232	194.250		550.649.880,58			489.582
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten									
		4.303.603,90		3.720					
		185.091.451,11		198.648					
C. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung		2.036.987,75		2.101					
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.925.123,84		5.640					
		1.110.794.394,53		1.040.876					
						1.110.794.394,53			1.040.876

4.5.5. SachsenEnergie AG (bisher ENSO AG)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		1.347.567.573,21	1.354.043
abzüglich			
Stromsteuer		77.173.000,00	85.013
Energiesteuer		22.556.200,00	21.275
		1.247.838.373,21	1.247.755
2. Erhöhung des Bestands			
an unfertigen Leistungen		1.695.925,86	374
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		767.685,48	244
4. Sonstige betriebliche Erträge		31.656.359,61	28.057
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	805.682.743,86		795.215
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	289.613.110,81	1.095.295.854,67	290.675
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	29.838.709,69		25.942
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 835.460,81 (i. Vj. TEUR 1.137) –	5.859.192,36	35.697.902,05	5.774
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		50.405.488,05	48.552
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		37.760.701,08	35.321
9. Erträge aus Beteiligungen		50.200,00	59
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 49.679,66 (i. Vj. TEUR 31) –		134.790,10	69
11. Wertaufholung von Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 306.775,13 (i. Vj. TEUR 0) –		306.775,13	0
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 90.447,41 (i. Vj. TEUR 75) –		286.034,78	392
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen EUR 57.768,44 (i. Vj. TEUR 273) – – davon aus der Aufzinsung EUR 619.822,98 (i. Vj. TEUR 766) –		2.013.097,15	3.535
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		2.801.287,81	133
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		20.831.946,71	23.374
16. Ergebnis nach Steuern		37.929.866,65	48.429
17. Sonstige Steuern		247.591,61	763
18. Jahresüberschuss		37.682.275,04	47.666
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		66.697.814,53	49.048
20. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		7.482.275,04	0
21. Bilanzgewinn		96.897.814,53	96.714