



## STADT PIRNA

---

**Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2024**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorwort des Oberbürgermeisters.....	2
1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 3 SächsGemO .....	4
2. Beteiligungen der Großen Kreisstadt Pirna im Überblick .....	22
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Großen Kreisstadt Pirna.....	23
4. Darstellung der einzelnen Unternehmen.....	24
4.1. Beteiligungen .....	24
4.1.1. Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH .....	24
4.1.2. Stadtwerke Pirna GmbH.....	31
4.1.3. Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH .....	42
4.1.4. Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH .....	55
4.1.5. Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH.....	71
4.1.6. Stadtwerke Pirna Energie GmbH.....	84
4.1.7. KBO Kommunale Beteiligungsges. mbH an der SachsenEnergie AG .....	96
4.1.8. SachsenEnergie AG .....	106
4.2. Mitgliedschaft in Zweckverbänden mit wirtschaftlicher Aufgabe .....	138
4.2.1. Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA).....	138
4.2.2. Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ (IPO).....	140
5. Abkürzungsverzeichnis.....	142
6. Formelverzeichnis .....	143
7. Anlagen .....	145

## Vorwort des Oberbürgermeisters

Mit dem vorliegenden Beteiligungsbericht informieren wir Sie über die Aktivitäten der Beteiligungsgesellschaften der Großen Kreisstadt Pirna entsprechend den Vorgaben des § 99 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) während des Berichtsjahres 2024.

Unter dem Dach der Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH (SBP) sind die Beteiligungsgesellschaften der Großen Kreisstadt Pirna zusammengefasst. Die Aufgaben des Konzernverbundes beinhalten die kommunale Daseinsvorsorge für die Bürger und Bürgerinnen sowie Gäste der Stadt Pirna. Hierzu gehören sowohl die Tätigkeiten im Bereich der Ver- und Entsorgung, Wohnungswirtschaft, Stadtentwicklung als auch der Betrieb von Bäder-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Im Konzernverbund sind durch alle beteiligten Mitarbeiter, Aufsichtsräte und Geschäftsführer auch im Jahr 2024 wieder wichtige Leistungen erbracht worden, um die Gesellschaften wirtschaftlich weiterzuentwickeln und das Leistungsangebot für die Bürger und Bürgerinnen sowie Gäste der Stadt noch attraktiver zu gestalten.

Den vorgegebenen strategischen Leitlinien wurde dabei in vollem Umfang Rechnung getragen.

Wesentliche Aufgabe der **Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH (SBP)** ist es, die Finanzierung der 100%igen Tochtergesellschaft Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH (KTP) zur Erfüllung des Geschäftszwecks der Gesellschaft sicherzustellen. Das Unternehmen setzte dafür zum einen finanzielle Mittel aus der Dividende der SWP ein, nutzte den bestehenden Gewinnvortrag aus den Vorjahren und erhielt eine Verlustausgleichszahlung des Gesellschafters, Stadt Pirna, i. H. v. TEUR 1.053.

Die sich aus der Energiekrise infolge des Ukraine-Kriegs ergebenden Risiken wirken primär auf die operativen Geschäftsfelder der Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft selbst ist aufgrund ihres Holding-Charakters nur indirekt betroffen.

Strukturelle Optimierungen im Konzern, in die alle Geschäftsfelder und die Stadt Pirna als Gesellschafter integriert werden, sind eine dauerhafte Aufgabe. Sie wird nach verschiedenen Aspekten regelmäßig verfolgt. Zielstellung ist darüber hinaus eine weitere Optimierung der Zahlungsströme innerhalb des Konzerns zu erreichen.

Die Gesellschaft **Stadtwerke Pirna GmbH** kann auf einen weitgehend kontinuierlichen Geschäftsverlauf zurückblicken. Eine große Herausforderung stellte erneut die Umsetzung des umfangreichen Investitionsplans dar. Die Investitionen konzentrierten sich dabei auf die Sparte Abwasser.

Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr 2024 allein für den Abwasserbereich TEUR 3.693 zur Erweiterung und Erneuerung des Kanalnetzes und der abwassertechnischen Anlagen.

Die Sparte Bäderbetrieb arbeitete intensiv an der Umsetzung des neuen Betriebskonzepts für das Geibeltbad, welches der Personalknappheit und den gestiegenen Kosten, insbesondere der Energiekosten, Rechnung trägt. Insgesamt konnten im Geibeltbad während des Geschäftsjahres 2024 ca. 188.000 Besucher in Halle, Freibad und Sauna begrüßt werden. Auf dem Campingplatz wurden fast 58.000 Übernachtungen gezählt, wodurch erneut ein Anstieg der Übernachtungszahlen erreicht werden konnte.

Die **Stadtwerke Pirna Energie GmbH (SWP Energie)** setzte die Investitionen in das Strom- und Erdgasleitungsnetz kontinuierlich fort. Auf den Strom-Netzbetrieb entfielen davon TEUR 1.416 und TEUR 717 auf den Gas-Netzbetrieb. Die Investitionen dienten weitestgehend der Erweiterung und der Erneuerung der vorhandenen Leitungsnetze und den dazugehörigen technischen Anlagen. Die Gesamtinvestitionen betrugen TEUR 2.854. Einen wesentlichen Anteil hatte auch die Anschaffung neuer Strommesseinrichtungen im Rahmen des Aufbaus eines intelligenten Messstellenbetriebs, hierfür betrugen die Investitionen insgesamt TEUR 558.

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird im Gasbereich grundsätzlich stark durch das Temperaturniveau beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2024 waren für die Mengenveränderungen darüber hinaus die energiepolitisch beeinflussten Marktentwicklungen ausschlaggebend. Infolgedessen verringerte sich die Erdgasverkaufsmenge um 2 %, wobei ein Anstieg der Kundenanzahl um 32 % zu verzeichnen ist.

Der Geschäftsverlauf im Strombereich zeigt branchenbedingt eine von den Witterungsbedingungen unabhängige wenn auch nicht vollständig entkoppelte Entwicklung. Die Stromverkaufsmenge wird vorrangig von konjunkturellen Einflüssen und den damit bei den Industriekunden einhergehenden Mengenveränderungen geprägt. Zudem musste die Gesellschaft auch in diesem Segment den Auswirkungen der volatilen Marktbedingungen Rechnung tragen. Die Stromverkaufsmenge verminderte sich insgesamt um 9 % bei einer relativ gleich gebliebenen Kundenanzahl.

Die Erzeugungsanlagen weisen in der Stromproduktion eine deutliche und in der Wärmeproduktion eine um 2 % rückläufige Mengenentwicklung auf. Mit Hilfe der Kraft-Wärme-Kopplungstechnologie erfolgt eine gleichzeitige Strom- und Wärmeerzeugung. Die erzeugte Wärmemenge wird vollständig an die SWP verkauft, die damit ihre Fernwärmekunden über das durch sie unterhaltene Fernwärmeleitungsnetz beliefert.

Die **Städtische Wohnungsbaugesellschaft Pirna mbH (WGP)** konnte im Geschäftsjahr 2024 weitere Maßnahmen zur allgemeinen Aufwertung des Wohnumfeldes durchführen. Bei vermietbaren Wohnflächen betrug der Leerstand am Bilanzstichtag 9,4 Prozent nach 9,0 Prozent im Vorjahr. Der Gesamt leerstand bei Wohnflächen, also einschließlich derer, die wegen geplantem Abriss, Sanierung oder aus ähnlichen Gründen nicht zur Vermietung angeboten wurden, lag zum Bilanzstichtag bei 12,4 Prozent (Vj. 11,9 Prozent). In den Stadtteilen Zentrum, Südvorstadt, Copitz und Graupa (ca. 50 Prozent des Gesamtbestandes) lag der Leerstand bei den vermietbaren Wohnflächen zwischen ca. 2 und 5 Prozent. Herausfordernder ist die Situation im Stadtteil Sonnenstein, wo ca. 20 Prozent der vermietbaren Flächen leer standen.

Neben der laufenden Instandhaltung und Wohnungssanierung gab es zahlreiche Aktivitäten, die auf die vor allem qualitative Weiterentwicklung des vorhandenen Immobilienbestandes gerichtet waren. Dazu zählten mehrere Strangsanierungen, die Erneuerung von Grundleitungen, der Neubau von PKW-Stellplätzen, die Erweiterung vorhandener Spielplätze und die Aufstellung von Sportgeräten. Bei mehreren Gebäuden wurden die Fassaden erneuert. Es wurden drei große neue Wandbilder realisiert, zwei davon in den Sonnensteiner Höfen.

Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Sanierung der baulichen Hülle des „WGP-Ärztshauses“ Sonnenstein wurde im 1. Quartal 2024 abgeschlossen. Das Objekt wird zukünftig unter der Bezeichnung Sonnenstein Center vermarktet, um es auch für Nutzergruppen außerhalb des Gesundheitswesens attraktiv zu machen.

Die **Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH (SEP)** schafft durch Entwicklung und Bereitstellung von erschlossenen Gewerbeflächen mittels gezielter Erweiterungen des Gewerbeflächenvorrats die wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen.

Das geplante Gewerbegebiet „Leupoldishain II“ liegt in der Gemarkung der Stadt Königstein. Die Gesamtfläche beträgt knapp 22,0 ha. Nach Abzug der Wald- und Grünflächen kann ein Gewerbegebiet mit einer Nettofläche von ca. 13,0 ha entstehen. Nachfragen zu Unternehmensansiedlungen liegen bereits vor. Als Käufer von der SEP, Antragsteller und zukünftiger Eigentümer wird nunmehr der Zweckverband „Gewerbepark Sächsische Schweiz“ auftreten, der aus den Kommunen Königstein, Gohrisch, Wehlen und Bad Gotttleuba-Berggießhübel besteht. Das Eigentum einer Gebietskörperschaft ist Voraussetzung für die Bewilligung der GRW-Fördermittel. Sofern dem Zweckverband die Bewilligung im Sommer 2025 vorliegt, wird eine Ausschreibung zur Projektsteuerung und Vermarktung erfolgen. Die SEP wird sich bewerben und die Beauftragung anstreben. Ab dem letzten Quartal 2025 könnten dann erste Baulose ausgeschrieben werden. Frühestmöglicher Baubeginn für die Erschließung wäre dann im 1. Halbjahr 2026. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 1. Halbjahr 2027.

Nach europaweiter Ausschreibung hat die SEP vom Zweckverband IndustriePark Oberelbe den Zuschlag für die nächsten fünf Jahre 2024-28 erhalten. Die Beauftragung umfasst alle angebotenen Leistungsbausteine: 1. Projektsteuerung, 2. Grunderwerb, 3. Öffentlichkeitsarbeit, 4. Begleitung der Erschließungsplanung. Die Projektbearbeitung läuft intensiv und komplex. Die Priorität liegt weiterhin in der Schaffung des Baurechts (Bebauungsplan 1.1 auf Pirnaer Flur) und beim Grunderwerb. Ziel ist es, bis Mitte 2025 die Rechtskraft des Bebauungsplanes 1.1 zu haben. Für den Fördermittelantrag zum Bau der Erschließung wird neben dem Vorliegen des Baurechts und dem Eigentumsnachweis auch die fertige Erschließungsplanung benötigt. Derzeit laufen dazu intensive Abstimmungen mit der Staatskanzlei und verschiedenen Ministerien des Freistaates. Nach der Entscheidung der Deutschen Bahn AG, die Neubaustrecke Dresden - Prag als Volltunnelvariante zu bauen, werden beide Maßnahmen auf Synergien geprüft. Die Vermarktung wird derzeit nicht forciert, weil es bis zur Baureife der Grundstücke noch mind. vier Jahre dauern wird. Dennoch liegen unverbindliche Unternehmensanfragen vor. Die umfangreichen Erweiterungen der Halbleiterindustrie in Dresden sorgen für eine Nachfrage von internationalen Zulieferunternehmen. Für den Bebauungsplan 1.2 auf Dohnaer- und Heidenauer Flur hat der Zweckverband einen 6-stelligen Förderbetrag erhalten. Die europaweite Ausschreibung ist abgeschlossen und die Vergabe an zwei leistungsfähige Planungsbüros ist erfolgt.

Neben den Gewerbegebieten entwickelt die SEP auch innerstädtische Mischgebiete und Quartierskonzepte, die teils Gewerbe und teils Wohnen sowie weitere Nutzungen miteinander verbinden.

Der Bebauungsplan des Mischgebietes ehemalige Marmelade (Dresdner Straße 13) mit Mischgebietsausweisung wurde am 01.02.2022 im Stadtrat beschlossen. Finale Rechtskraft erhält dieser Anfang 2024 mit dem Abschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Pirna. Der Verkauf der 1. Grundstückshälfte (10.000 m<sup>2</sup>) erfolgte 2020 an Investoren, die altengerechte Wohnungen mit Serviceeinrichtungen bauen wollten. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation im Wohnungsbau konnte dies bisher nicht realisiert werden. Die 2. Grundstückshälfte (ca. 9.000 m<sup>2</sup>) ist für den o.g. Investor unverbindlich optioniert. Nach der laufenden Gesellschafterveränderung wird erwartet, dass im Jahr 2025 ein Erwerb erfolgt und das Gesamtprojekt realisiert werden kann. Falls dies nicht gelingt, besteht für die SEP die Möglichkeit, die 1. Grundstückshälfte zurück zu kaufen. Danach ließe sich das Gesamtareal mit fast 2,0 ha wieder vermarkten. Optionen sind u. a. der Neubau eines Gartenmarkts oder einer Montessorischule.

Die Fläche zwischen der Dresdner Str./Glashüttenstr. wird bis Anfang 2025 von den Kleingärten beräumt und für eine gewerbliche Nachnutzung freigelegt. Bereits am 15.08.2023 wurde das gesamte Areal an einen Investor veräußert, der dort ab 2025/26 einen Verwaltungs- und Forschungsstandort errichten wird. Zudem fasste der Stadtrat Pirna am 30.01.2024 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 101 "Dresdner Straße/ Glashüttenstraße". Bis spätestens zum 30.06.2025 wird die Übergabe des freigelegten Baugrundstücks an den Investor erfolgen.

Neben dem Gewerbegebiet Leupoldishain stellt das Wohngebiet „Am Speicher“ in Pirna-Mockethal das zweite Großprojekt für das Jahr 2024 dar. Der Abriss der Lagerhallen und Anlagen wurde im Februar 2024 abgeschlossen. Aufgrund der seit 2023 eingetretenen Baupreis- und Zinssteigerungen wurde der städtebauliche Entwurf in Bezug auf die Vermarktungsfähigkeit überarbeitet. Unter anderem wurden erstmals wieder Doppelhäuser vorgesehen sowie die Anzahl der Reihen- und Mehrfamilienhäuser leicht erhöht. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes hat die SEP gemeinsam mit dem Eigentümer des Teilgebiets Gewerbe einen übergreifenden Bebauungsplan erarbeitet. Der Stadtrat hat den Plan am 25.03.2024 beschlossen. Mittlerweile liegt die Rechtskraft vor. Die Vermarktung hat im März 2024 begonnen. Es lagen zwar zahlreiche Vorreservierungen für die privaten Einfamilienhausgrundstücke vor, diese sind allerdings überwiegend hinfällig. Bisher konnten immerhin drei Einfamilienhausgrundstücke verkauft werden. Für weitere drei Grundstücke liegen verbindliche Reservierung vor. Neben den Privatgrundstücken wurden auch zahlreiche Bauträger angeschrieben, die die Doppel- und Reihen- sowie die Mehrfamilienhausgrundstücke entwickeln können. Im Ergebnis konnte

bisher ein großes Grundstück für insgesamt 14 Reihenhäuser veräußert werden. Weitere Bau-träger prüfen mögliche Vorhaben. Insgesamt läuft die Vermarktung bisher recht verhalten an. Die Entwicklung der Grundstücksverkäufe bleibt abzuwarten. Der Bau der Erschließung wird im März 2025 mit der Asphaltierung der Wohngebietsstraßen abgeschlossen und anschlie-ßend der Stadt Pirna und den Stadtwerken übergeben. Ab Frühjahr 2025 wird dann der Bau der ersten Wohnhäuser beginnen.

Im Geschäftsbereich der **Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH** hat sich das Um-feld weiter normalisiert.

Beim Besuch des Stadtmuseums konnte der hohe Wert aus 2023 gehalten werden. Erneut zeigt sich jedoch, dass eine Modernisierung im Bestand dringend notwendig ist – der Fahrstuhl muss die beiden Ausstellungsetagen erschließen. Anderenfalls wird die (wachsende!) Ziel-gruppe der Senioren sowie junger Familien (Kinderwagen) behindert/ ausgeschlossen, was eine Minderung der Einnahmen und eine Limitierung der Entwicklung des Stadtmuseums be-deutet. Entwicklungsschwerpunkt des Stadtmuseums bleibt die weitere Vervollkommnung, Bearbeitung und Präsentation der Sammlung. Damit einhergehend muss mit der Stadt Pirna die bauliche Modernisierung sowie die institutionelle Entwicklung und bauliche Erweiterung des Stadtmuseums abgestimmt werden. Die Erweiterung des Stadtmuseums ist ein notwen-diger Schritt, um kraftvoll die Identifikation und Kommunikation in der Bürgerschaft zu stärken und die Aufenthaltsqualität Pirnas nachhaltig zu erhöhen.

Mit 13.412 Besuchern der Richard-Wagner-Stätten wurde das Vorjahresniveau erreicht. Es bleibt aber weiterhin notwendig, massiv in den Präsenzausbau der Wagnerstätten zu investie-ren, um diese stärker im Bewusstsein potenzieller Besucherinnen und Besuchern zu veran-kern und für eine breite Öffentlichkeit sichtbarer zu werden. Die Kabinettausstellung „Tristan und Mathilde“ – korrespondierend mit der Aufführung des „Tristan“ in der Semperoper unter der Leitung von Christian Thielemann – eröffnet den Ausstellungsreigen im Geschäftsjahr und bescherte den Wagnerstätten ein internationales Publikum. Anlässlich des 175-jährigen Jubi-läums der Dresdner Mairevolution wurde in Regie des Bildenden Künstlers Jean Kirsten und des Publizisten Andreas Schwab die Sonderausstellung „Auf die Barrikaden!“ realisiert. Dritte Sonderausstellung im Jahr 2024 war „Fluch und Segen einer Widmung. Anton Bruckner und Richard Wagner“ (Oktober 2024 - April 2025). Diese wurde durch den wissenschaftlichen Mit-arbeiter Tom Adler kuratiert und widmete sich dem 200. Geburtstag Anton Bruckners und des-sen ambivalenten Verhältnis zu Richard Wagner.

Das Veranstaltungsbüro hat als wesentliche Aufgabe die Konzeption, Organisation und Durch-führung von Kulturveranstaltungen in der Herderhalle Pirna, im Konzertsaal des Jagdschlos-ses Graupa und im Kapitelsaal des Stadtmuseums sowie im Gotischen Saal der Stadtbiblio-thek im Sinne eines institutionellen Kultur- und Kommunikationszentrums. Zudem werden viel-fältige Pirnaer Open-Air-Events vom Veranstaltungsbüro organisiert – beginnend mit dem Le-bendigen Canaletto-Bild im Frühjahr über das Stadtfest Pirna, die Pirnaer Hofnacht, das Som-mertheater im Zollhof bis hin zum Retter-Wochenende im Herbst. Höhepunkt in diesem Ver-anstaltungsreigen war das Pirnaer Stadtfest im Juni. Vom sehr erfolgreichen Stadtfest konnte die KTP auch als „Stadtfest-Teilnehmer“ mit dem erstmaligen Betrieb eines Bierwagens in Eigenregie profitieren. Der Geschäftszweig „Gewerbliche Vermietung von Veranstaltungsräu-men/Veranstaltungsorganisation“ konnte sich gegenüber dem Vorjahresergebnis erneut bes-ser entwickeln.

Der TouristService Pirna betreute im Geschäftsjahr 2024 wieder eine große Zahl von Besu-chern der Stadt und Region. Zum Angebot gehören neben der Beratung von Besuchern und dem Verkauf von Souvenirs, Tickets und Informationsmaterial auch die Durchführung von Stadtführungen und die Vermittlung von Unterkünften. Die Kundenzahlen bewegten sich wei-testgehend auf dem Vorjahresniveau. Die Gäste sind weiterhin sehr angetan von der neuen und modernen Einrichtung.

Die Stadtbibliothek Pirna konnte – auch bedingt durch eine sehr herausfordernde Personalsi-tuation – nicht vollständig an die sehr guten Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen. Gleichwohl konnte durch gezielte Investitionen der Service für die Besucherinnen und Besucher weiter

verbessert werden. Diesen steht nun zusätzlich zum intelligenten Rückgaberegal für eine schnelle Medienrückgabe und einem Selbstverbucher mit Zahlungsfunktion auch eine 24/7-Rückgabebox direkt vor dem Gebäude auf der Dohnaischen Straße zur Verfügung. Die Durchführung bibliothekspädagogischer Veranstaltungen unterlag aufgrund der Personalsituation noch erheblichen Schwankungen. Dennoch wurden neue Angebote etabliert, wie beispielsweise Formate der Bibliothekseinführungen für unterschiedliche Altersgruppen. Einen Ausbau des Angebots über klassische Medien hinaus gibt es mit der „Bibliothek der Dinge“, die insbesondere verschiedene Outdoor-Spiele zur Ausleihe bereithält und im Geschäftsjahr erweitert wurde.

Pirna, im September 2025

Tim Lochner  
*Oberbürgermeister*

# 1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 3 SächsGemO

Der Lagebericht entspricht den Anforderungen gem. § 99 Abs. 2 Nr. 3 SächsGemO und basiert auf den Informationen der Jahresabschlussberichte der einzelnen Gesellschaften.

## Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH (SBP), die Stadtwerke Pirna GmbH (SWP), die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP), die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH (SEP) und die Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH (KTP) sind zusammen mit der Tochtergesellschaft der SWP, Stadtwerke Pirna Energie GmbH (SWP Energie), verbundene Unternehmen im Sinne des § 271 HGB. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt gem. § 290 HGB. Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2024 nicht geändert.

Die **Geschäftsfelder** des Konzerns lassen sich wie folgt gliedern:

- Ver- und Entsorgung
- Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung
- Freizeit, Kultur und Tourismus

Mit diesen Tätigkeitsschwerpunkten leistet der Konzern einen bedeutenden Beitrag zur Daseinsvorsorge für die Bürger der Großen Kreisstadt Pirna und erbringt zudem wichtige Dienstleistungen im kulturellen und touristischen Aufgabenspektrum.

Pirna verzeichnet in den letzten Jahren eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung, die aus einem Überschuss beim Wanderungssaldo resultiert. Inzwischen hat die Stadt wieder mehr als 40.000 Einwohner. Sie verfügt über eine sehr gut entwickelte Infrastruktur und touristische Attraktivität. Behörden des Bundes, des Landes und des Landkreises unterhalten Dienststellen mit zahlreichen Arbeitsplätzen in Pirna. Verschiedene Unternehmen des produzierenden Gewerbes und aus dem Dienstleistungssektor haben sich in Pirna angesiedelt. Diese Faktoren aber auch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Dresden, die in den letzten Jahren eine wachsende Wirtschaft aufweist, lassen eine positive Prognose für die Entwicklung Pirnas zu.

Von besonderer Bedeutung für die Stadt und den Konzern sind die im Bau befindliche Ortsumgehung der Bundesstraße 172 und die Entwicklung neuer Gewerbegebiete unterschiedlicher Größe, die in und um Pirna entstehen sollen. Diese Projekte können nach Auffassung des Konzerns die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und des näheren Umfeldes positiv beeinflussen und damit auch die Entwicklung der Geschäftsfelder des Konzerns fördern.

Das Geschäftsfeld **Ver- und Entsorgung** beinhaltet die Versorgung der Großen Kreisstadt Pirna mit Trinkwasser, Strom, Gas und Fernwärme sowie die Abwasserentsorgung und in zunehmendem Maße die Belieferung von Endkunden mit Strom und Gas außerhalb des eigenen Versorgungsgebietes.

Das Geschäftsfeld war im Geschäftsjahr 2024, wie alle Unternehmen der Energie- und Wasserwirtschaft in Deutschland, den branchenbedingten Entwicklungen ausgesetzt, deren Ursachen aus den vorangegangenen Geschäftsjahren resultierten. Die durch den Angriffskrieg Russlands auf den Nachbarstaat Ukraine ausgelöste Energiekrise, die daraus entstandenen Verwerfungen auf den Energiemärkten und die so hervorgerufenen allgemeinen Preissteigerungen prägten weiterhin die Geschäftstätigkeit. Hinzu kamen politische Unsicherheiten auf



Bundesebene, die in der Beendigung der bisherigen Regierungskoalition einen Höhepunkt fanden. Die sich zunehmend verstärkende Wahrnehmung einer Bürokratisierung der Europäischen Union, des Bundes, der Länder und Kommunen führten zusätzlich zu einer kritischen Haltung gegenüber den gesetzgebenden Institutionen.

Der Konzern hat unter dieser Konstellation der Rahmenbedingungen seine Leistungsfähigkeit bewiesen, die mit seiner Geschäftstätigkeit verbundenen Herausforderungen aber als zunehmende Belastung wahrgenommen. Er ist mit den eingetretenen Preisveränderungen auf den Energiebeschaffungsmärkten unmittelbar konfrontiert und hat alle Anstrengungen unternommen, um die Situation im Interesse der Kunden zu bewältigen. Dabei haben sich sowohl im Strom- als auch im Gassektor erhebliche Veränderungen in der Kundenstruktur, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mengenentwicklung, ergeben.

Der Geschäftsverlauf im Strombereich zeigt branchenbedingt eine von den Witterungsbedingungen eher unabhängige wenn auch nicht vollständig entkoppelte Entwicklung. Die Stromverkaufsmenge wird vorrangig von konjunkturellen Einflüssen und den damit bei den Industriekunden einhergehenden Mengenveränderungen beeinflusst. Zudem musste der Konzern auch in diesem Segment den Auswirkungen der volatilen Marktbedingungen Rechnung tragen. Die Stromverkaufsmenge verminderte sich insgesamt um 9 % bei einer relativ gleich gebliebenen Kundenanzahl.

Der Gas- und Fernwärmebereich wird grundsätzlich stark durch die Temperaturentwicklung beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2024 waren für die Mengenentwicklung darüber hinaus die energiepolitisch beeinflussten Marktentwicklungen ausschlaggebend. Infolgedessen verringerte sich die Erdgasverkaufsmenge um 2 %, wobei ein Anstieg der Kundenanzahl um 32 % zu verzeichnen ist. Die Fernwärmeverkaufsmenge blieb weitgehend unverändert.

Die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden regelmäßig von den klimapolitischen Debatten geprägt. Die geführten Diskussionen zur Energiepolitik und zum Umwelt- und Klimaschutz wurden von dem Grundtenor des Ausbaus der regenerativen Energieerzeugung getragen. Der Konzern ist in diesem Bereich bereits seit mehreren Jahren engagiert. Seit dem Geschäftsjahr 2024 wird aktiv der Betrieb von Photovoltaikanlagen ausgebaut, durch Erwerb, Errichtung oder Pachtung dieser Anlagen. Die bereits aufgebaute Ladeinfrastruktur im Mobilitätssektor wurde weiter ausgebaut. Das Angebot des Carsharings für Elektrofahrzeuge (E-Carsharing) wurde fortgeführt und kontinuierlich erweitert.

Die kontinuierlichen Investitionen in das Strom- und Erdgasleitungsnetz wurden fortgesetzt. Auf den Strom-Netzbetrieb entfielen davon TEUR 1.416 und TEUR 717 auf den Gas-Netzbetrieb. Die Investitionen dienten weitestgehend der Erweiterung und der Erneuerung der vorhandenen Leitungsnetze und den dazugehörigen technischen Anlagen. Einen weiteren wesentlichen Anteil hatte auch die Anschaffung neuer Strommesseinrichtungen im Rahmen des Aufbaus eines intelligenten Messstellenbetriebs, hierfür betrugen die Investitionen insgesamt TEUR 558.

Durch die betriebenen Erzeugungsanlagen erfolgt mit Hilfe der Kraft-Wärme-Kopplungstechnologie eine gleichzeitige Strom- und Wärmeerzeugung. Für die Erweiterung und Erneuerung der Fernwärmeversorgung wurden TEUR 2.353 investiert.

Die Sparte Trinkwasser führte Investitionen i. H. v. TEUR 1.252 durch und verzeichnete einen leichten Anstieg der Trinkwasserverkaufsmenge auf 1.596 Tm<sup>3</sup>. Entsprechend der im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Vorkalkulation der Trink- und Abwasserentgelte für die neue Kalkulationsperiode traten die neuen Preise zum 1. Januar 2023 in Kraft und galten auch im Geschäftsjahr 2024.

Der Konzern investierte im Geschäftsjahr 2024 für den Abwasserbereich TEUR 3.693 zur Erweiterung und Erneuerung des Kanalnetzes und der abwassertechnischen Anlagen. Die Anzahl der Abwasserkunden in Pirna blieb mit einer Anzahl von 6.763 Kunden nahezu konstant. Die entsorgte Abwassermenge der Kunden betrug dabei 1.468 Tm<sup>3</sup>.

Die Geschäftstätigkeit des Geschäftsfelds **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** konzentriert sich räumlich auf das Gebiet der Stadt Pirna, wo sich dessen Immobilienbestände befinden.

Im Berichtsjahr waren beim Immobilienbestand des Geschäftsfeldes keine nennenswerten quantitativen Veränderungen zu verzeichnen. Der Immobilienbestand umfasste zum Bilanzstichtag hauptsächlich 5.865 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 319.376 m<sup>2</sup> sowie 131 Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von 14.579 m<sup>2</sup>. Weitere 17 Wohnungen wurden zimmerweise vermietet. Ferner verfügte das Geschäftsfeld über 1.825 PKW-Stellplätze, 393 Garagen, eine Reihe von Gärten und verpachteten Gartengrundstücken sowie unbebaute bzw. mit Pachtgaragen bebaute Grundstücke.

Bei vermietbaren Wohnflächen betrug der Leerstand am Bilanzstichtag, ähnlich dem Vorjahr, 9 %. Der Gesamtleerstand bei Wohnflächen, also einschließlich derer, die wegen geplanten Abrisses, Sanierung oder aus ähnlichen Gründen nicht zur Vermietung angeboten wurden, lag zum Bilanzstichtag bei 12 %. In den Stadtteilen Stadtzentrum, Südvorstadt, Copitz und Graupa (ca. 50 % des Gesamtbestandes) lag der Leerstand bei den vermietbaren Wohnflächen zwischen 2 und 5 %. Herausfordernder ist die Situation im Stadtteil Sonnenstein, wo ca. 20 % der vermietbaren Flächen leer standen.

Bei der Bewertung dieser Daten sollte berücksichtigt werden, dass der Konzern ein Wohnhochhaus mit ca. 7.700 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche weitgehend freigelenkt hat, um es in absehbarer Zeit abreißen zu können. Ferner erfolgte ein Vermietungsstopp für freie Wohnungen in Objekten, deren komplexe Sanierung im Geschäftsjahr 2025 beginnt. Eine Reihe von vermietungsfähigen Wohnungen wurde und wird zurzeit nicht aktiv am Markt angeboten, um sie bevorzugt eigenen Mietern zur Verfügung zu stellen, die im Zusammenhang mit anlaufenden Sanierungsvorhaben bzw. einem geplanten Abriss Ersatzwohnraum benötigen.

Mit seinen Aktivitäten zur Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes verfolgt das Geschäftsfeld hauptsächlich Projekte, deren Ziel die vorrangig qualitative Weiterentwicklung des Portfolios ist. Dazu zählten mehrere Strangsanierungen, die Erneuerung von Grundleitungen, der Neubau von PKW-Stellplätzen, die Erweiterung vorhandener Spielplätze und die Aufstellung von Sportgeräten. Bei mehreren Gebäuden wurden die Fassaden erneuert. Es wurden drei große neue Wandbilder realisiert, zwei davon in den Sonnensteiner Höfen. Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Sanierung der baulichen Hülle des WGP-Ärztehauses Sonnenstein wurde im 1. Quartal 2024 abgeschlossen. Das Objekt wird zukünftig unter der Bezeichnung Sonnenstein Center vermarktet, um zu es auch für Nutzergruppen außerhalb des Gesundheitswesens attraktiv zu machen.

Um den gestiegenen und weiter steigenden Bewirtschaftungskosten Rechnung zu tragen und Marktpotenziale besser ausschöpfen zu können, erfolgten Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen.

Unter der Marke PROFIMA wird die Bewirtschaftung von Immobilien Dritter angeboten. Gegenwärtig nutzen über 100 Kunden diesen Service. Das Spektrum reicht vom einzelnen Wohnungseigentümer bis zu Gebietskörperschaften und einer Stiftung. Der betreute Bestand belief sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 1.590 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 131 Einheiten in der Sondereigentumsverwaltung sowie 527 Einheiten in der Mietshausverwaltung. Ferner wurden 1.175 sonstige Miet- und Pachtobjekte bewirtschaftet.

Das Geschäftsfeld **Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung** umfasst die indirekte Förderung der örtlichen Wirtschaft in der Großen Kreisstadt Pirna, als Grundlage für eine dauerhafte Sicherung bzw. Steigerung der wirtschaftlichen und sozialen Leistungsfähigkeit der Stadt. Dazu gehören unter anderem die gezielte Bestandspflege von Unternehmen und Gewerbetreibenden, Begleitung von Neuansiedlungen zur Sicherung bzw. Erweiterung der örtlichen Arbeitsplatzkapazität und die Zusammenarbeit mit Verbänden und Vereinen im Bereich der Wirtschaft.

Wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen ist die im örtlichen Rahmen mögliche Entwicklung und Bereitstellung von erschlossenen Gewerbeflächen mittels gezielter Erweiterung des Gewerbeflächenbestands.

Die Vermarktung von Gewerbegrundstücken zeigt, aufgrund des kompletten Abverkaufs im Industrie- und Gewerbepark „An der Elbe“ (IGP) und im Gewerbegebiet Copitz-Nord, bei nur noch einer verbleibenden Teilfläche im Gewerbegebiet Sonnenstein I, die Notwendigkeit der Vorbereitung der Neuausweisung des Gewerbegebietes Sonnenstein II.

Ende 2023 wurden weitere Teilflächen zur deutlich wirtschaftlicheren Nutzung der Erschließung entlang der ehemaligen Bahntrasse Copitz-Mockethal erworben, neben zwei bereits erfolgten Ansiedlungen konnte im Geschäftsjahr 2024 ein weiteres Grundstück veräußert werden. Das letzte noch verfügbare Grundstück wird an die Stadt Pirna veräußert, der entsprechende Stadtratsbeschluss wurde bereits gefasst. Die Stadt Pirna wird auf dem Areal den städtischen Bauhof errichten. Für das Mischgebiet „ehem. Marmelade“ liegt der Bebauungsplan vor. Eine Teilfläche wurde bereits veräußert, die zweite Teilfläche ist für den gleichen Investor optioniert.

Um perspektivisch ein multifunktionales Kultur- und Bürgerzentrum in der Stadt Pirna errichten zu können, wurden das ehemalige Gasthaus „Weißes Ross“ und Nachbargebäude sowie eine dahinter liegende Freifläche erworben. Nachdem im Rahmen der kommunalen Haushaltsplanung im Geschäftsjahr 2024 eine Grundsatzdebatte zur Kulturstättenentwicklung geführt wurde, wird das Projekt im Ergebnis nicht weiterverfolgt. Aufgrund dieser Situation kann der Konzern das Objekt wieder zum freien Verkauf anbieten.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Entwicklung von Wohnbauland zur Stabilisierung des Wohn- und Lebensstandortes Pirna. Dabei zielt die Entwicklung auf eine Diversifizierung des Wohnangebotes und auf eine Zuwanderung insbesondere aus der Region und aus der Landeshauptstadt Dresden ab. Die Wohngebiete Vogelwiese und Mädelgraben sowie Zehista II wurden in den letzten Jahren sehr erfolgreich entwickelt und sind mittlerweile komplett abgeschlossen.

Das Geschäftsfeld **Freizeit, Kultur und Tourismus** ist mit der umfassenden regionalen Förderung von Bildung, Kultur und Tourismus beauftragt und erfüllt damit wesentliche Aufgaben zur freiwilligen Daseinsvorsorge der Stadt Pirna. Zu den dafür unterhaltenen Einrichtungen zählen der Betrieb der städtischen Bäder und Museen, des TouristService, der Stadtbibliothek, der Herderhalle sowie des Campingplatzes Pirna-Copitz.

Das Stadtmuseum Pirna mit seinen Sammlungsschwerpunkten bildende Kunst, Stadtgeschichte und Archäologie gehört zu den traditionsreichsten Einrichtungen dieser Art in der Region. Die Einrichtung konnte mit der Sonderausstellung „STEIN BRUCH ZEIT. 50 Jahre Berliner Bildhauersymposium im Steinbruch Reinhardtsdorf“ Synergien mit dem Pirnaer Skulpturensommer erzielen. Erste große Sonderausstellung war „Landsleute“, sie war die abschließende Präsentation des mehrjährigen LEADER-Projektes „Netzwerkstelle Zeitzeugen“, das am 31. Dezember 2024 endete. Ein weiteres großes Projekt war die Sonderausstellung „Topografie der Sehnsucht. Auf den Spuren Caspar David Friedrichs“. Den Abschluss des Ausstellungsjahres bildete die Weihnachtsausstellung „Mit Holz, Farbe und Witz. Die fantasievolle Welt des Fredo Kunze“. Durch das ambitionierte und qualitätsvolle Ausstellungsprogramm, das bei Besuchern wie bei Fachleuten große Akzeptanz fand, konnte an die Besucherzahlen der Vorjahre angeknüpft werden.

Die Richard-Wagner-Stätten Graupa bestehen aus zwei Ausstellungsbereichen in separaten Häusern, dem Lohengrinhaus und dem Jagdschloss Graupa. Die Besucherzahlen reichten an das Vorjahresniveau heran. Die Kabinettausstellung „Tristan und Mathilde“ eröffnete den Ausstellungsreigen im Berichtsjahr und bescherte den Wagnerstätten ein internationales Publikum. Anlässlich des 175-jährigen Jubiläums der Dresdner Mairevolution wurde die Sonderausstellung „Auf die Barrikaden!“ realisiert. Dritte Sonderausstellung im Geschäftsjahr 2024 war „Fluch und Segen einer Widmung. Anton Bruckner und Richard Wagner“. Die Richard-Wagner-Stätten ziehen in hohem Maße Besucher an, die zu über 80 % von außerhalb der Stadt Pirna kommen. Das damit verbundene wirtschaftliche Potenzial kann aber nur begrenzt

abgeschöpft werden, da bspw. Restaurants und Hotels im Stadtteil Graupa fehlen. Das wiederum erschwert und limitiert auch die Arbeit, da es den Besucherkreis auf die museumsaffine Zielgruppe begrenzt.

Die Stadtbibliothek Pirna konnte, auch bedingt durch eine sehr herausfordernde Personalsituation, nicht vollständig an die sehr guten Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen. Gleichwohl konnte durch gezielte Investitionen der Service für die Besucherinnen und Besucher weiter verbessert werden. Diesen steht nun zusätzlich zum intelligenten Rückgaberegale für eine schnelle Medienrückgabe und einem Selbstverbucher mit Zahlungsfunktion auch eine 24/7-Rückgabebox direkt vor dem Gebäude auf der Dohnaischen Straße zur Verfügung. Die Stadtbibliothek Pirna wurde aufgrund ihrer erfolgreichen Projektbeteiligung in den vergangenen Jahren vom Deutschen Bibliotheksverband Sachsen ausgewählt, im Kalenderjahr 2024 die Buchsommer-Jugendjury zu stellen. Diese nominierte fünf aktuelle Jugendromane, aus denen dann alle Teilnehmenden des Buchsommers das Buchsommer-Lieblingsbuch 2024 auswählten. Zudem fand die sachsenweite Eröffnung des Buchsommers in der Stadtbibliothek Pirna statt. Die Konzeption „Bibliothek 2030“ würdigt generelle Tendenzen und Entwicklungen und zeigt Lösungsansätze für Herausforderungen der künftigen Bibliotheksarbeit. Daher, und auch angesichts der steigenden Komplexität der Aufgaben und der zukünftigen Erwartungen an eine Bibliothek, ist eine starke Basis an Fachpersonal unabdingbar. Der Weggang von langjährigen Mitarbeiterinnen verdeutlicht, dass der Bibliotheksbereich bundes- und landesweit insgesamt wächst und die Zahl attraktiver Arbeitsplätze in der Region zunimmt, was zu einer Verschärfung der Konkurrenzsituation um Fachkräfte führt.

Der TouristService betreute im Geschäftsjahr 2024 wieder eine große Zahl von Besuchern der Stadt und Region. Zum Angebot gehören neben der Beratung von Besuchern und dem Verkauf von Souvenirs, Tickets und Informationsmaterial auch die Durchführung von Stadtführungen und die Vermittlung von Unterkünften. Die Kundenzahlen bewegten sich weitestgehend auf dem Vorjahresniveau. Der TouristService vereinnahmte auch 2024 im Auftrag der Stadtverwaltung Pirna die Gästetaxe der Großen Kreisstadt Pirna nach Maßgabe des dafür geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages. Der Pirnaer Skulpturensommer „Haltung – Haltungen“ trug erneut zu einer positiven touristischen Gesamtentwicklung bei. Er generierte wiederum bundesweite touristische Aufmerksamkeit für Pirna und erfüllte damit wichtige Aufgaben des Stadtmarketings.

Das Veranstaltungsbüro hat als wesentliche Aufgabe die Konzeption, Organisation und Durchführung von Kulturveranstaltungen in der Herderhalle Pirna, im Konzertsaal des Jagdschlösses Graupa und im Kapitelsaal des Stadtmuseums sowie im Gotischen Saal der Stadtbibliothek im Sinne eines institutionellen Kultur- und Kommunikationszentrums. Zudem werden vielfältige Pirnaer Open-Air-Events organisiert, beginnend mit dem Lebendigen Canaletto-Bild im Frühjahr über das Stadtfest Pirna, die Pirnaer Hofnacht, das Sommertheater im Zollhof bis hin zum Retter-Wochenende im Herbst. Inhalte im Bereich Öffentlichkeitsarbeit sind vor allem mit einer umfangreichen Kommunikation der vielseitigen Ausstellungen und Veranstaltungen durch Pressemitteilungen sowie Einträgen in diversen Veranstaltungskalendern in Print- und Onlinemedien verbunden. Darüber hinaus werden Veranstaltungen und Ausstellungen durch den Druck von Flyern, Plakaten und Auskopplungen für die einzelnen Geschäftsbereiche, die Betreuung von Pressereisen sowie die Bespielung von Social-Media-Kanälen flankiert.

Das Geschäftsfeld wird darüber hinaus wesentlich durch die Attraktivität des Geibeltbades geprägt. Hier wurde intensiv an der Umsetzung des neuen Betriebskonzepts gearbeitet, welches der Personalknappheit und den gestiegenen Kosten, insbesondere der Energiekosten, Rechnung trägt. Während des Geschäftsjahres 2024 konnten ca. 188.000 Besucher in Halle, Freibad und Sauna begrüßt werden. Auf dem Campingplatz wurden über 58.000 Übernachtungen gezählt, das entspricht einem Anstieg um 5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzerlöse des Bäderbetriebes mit den Objekten Geibeltbad, Sport-Schwimmbad und Campingplatz verzeichneten einen geringfügigen Anstieg um TEUR 39, der insbesondere preisbedingt, in Reaktion auf gestiegene Betriebskosten, ist.

## Lage des Konzerns sowie finanzielle Leistungsindikatoren

Die folgenden Leistungsindikatoren geben einen Überblick über den Verlauf des Geschäftsjahres 2024. Zur internen Steuerung auf Ebene der einzelnen Beteiligungsgesellschaften werden unter anderem ergebnisabhängige Leistungsindikatoren genutzt. Für den Konzern insgesamt stellt der Konzernjahresüberschuss den bedeutsamsten Leistungsindikator dar.

Die Ertragslage auf Konzernebene lässt sich aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen in den einzelnen Geschäftsfeldern nur schwer interpretieren. Nach wie vor führen die aus den hohen Kreditverbindlichkeiten resultierenden Zinsaufwendungen zu einer erheblichen Ergebnisbelastung.

Im Geschäftsfeld **Ver- und Entsorgung** wird die Ertragslage der Sparten Gas- und Fernwärmeversorgung insbesondere durch die Witterungsbedingungen und die Temperaturentwicklung bestimmt.

Die Finanzlage des Geschäftsfeldes ist durch umfangreiche Investitionsmaßnahmen geprägt. Die Erträge der Strom- und Gassparte sind zur Stärkung der Liquidität des Geschäftsfeldes erforderlich und werden auch zukünftig, in Abhängigkeit von der Entwicklung auf den Energiemärkten, erwartet.

Das Geschäftsfeld **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** konnte sich, trotz schwierigen Umfeldes am lokalen Immobilienmarkt, insgesamt positiv entwickeln. Das Jahresergebnis des Geschäftsfeldes ist positiv ausgefallen und damit deutlich besser als ursprünglich prognostiziert.

Das Geschäftsfeld **Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung** verzeichnete im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresfehlbetrag. Der Abverkauf der bisher zur Verfügung stehenden Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, deutlich schneller als ursprünglich geplant und standen mit ihren Umsatzerlösen zur Nivellierung der Kosten für neue Grundstücksentwicklungen nicht in ausreichendem Maße gegenüber.

Das Geschäftsfeld **Freizeit, Kultur und Tourismus** geht davon aus, dass auch mittel- bis langfristig die mit den Leistungsangeboten erzielbaren Erträge nicht ausreichen werden, um die anfallenden Aufwendungen zu decken. Insgesamt haben sich die wirtschaftlichen Erwartungen und Prognosen für das Geschäftsfeld verbessert. Die öffentliche Wahrnehmung des Geschäftsfeldes und seiner Angebote war in besonderem Maße gegeben.

Es erfolgt keine aktive Steuerung der operativen Geschäftsfelder durch den Konzern. Deswegen sind keine solchen Leistungsindikatoren auf Konzernebene festgelegt und können insofern auch keiner entsprechenden Analyse unterzogen werden.

## Ertragslage

Die Konzern-Umsatzerlöse lagen mit TEUR 141.528 unter dem Niveau des Vorjahres und des Planes, was insbesondere auf preisbedingte Effekte im Energiebereich zurückzuführen ist. Die wesentlichen Umsatzerlöse erwirtschafteten die Geschäftsfelder Ver- und Entsorgung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit der Stromversorgung (TEUR 42.617), Gasversorgung (TEUR 39.574), Hausbewirtschaftung (TEUR 29.440), Abwasserentsorgung (TEUR 7.829), Fernwärmeversorgung (TEUR 5.229) und Trinkwasserversorgung (TEUR 5.019). Darüber hinaus erzielte das Geschäftsfeld Freizeit, Kultur und Tourismus insbesondere Umsatzerlöse aus dem Bäderbetrieb und mit dem Campingplatz (TEUR 3.354) sowie das Geschäftsfeld Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung vorwiegend Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen (TEUR 851).

Korrespondierend zur Veränderung der Umsatzerlöse ist ein Rückgang des Materialaufwands und der bezogenen Leistungen eingetreten. Dieser ist vorrangig auf die Entwicklung der Energiepreise an den Beschaffungsmärkten zurückzuführen. Darüber hinaus ist ein allgemeiner

Anstieg aufgrund der inflationären Preisentwicklung bei Waren und Dienstleistungen zu verzeichnen gewesen. Insgesamt lagen die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Leistungen bei TEUR 97.543.

Das nicht um neutrale Aufwendungen und Erträge bereinigte Betriebsergebnis des Konzerns beträgt TEUR 8.631. Der Anstieg des Betriebsergebnisses und des Konzernergebnisses gegenüber dem Vorjahr und gegenüber der Planung ist auf eine verbesserte Marktlage im Strom- und Gasvertrieb und den zugunsten des Konzerns entschiedenen Rechtsstreit mit einem Energielieferanten zurückzuführen. Dem stehen Aufwendungen i. H. v. TEUR 3.139 für Zinsen und ähnliche Aufwendungen gegenüber.

Als **Konzernergebnis** wird ein Konzernjahresüberschuss i. H. v. TEUR 5.557 ausgewiesen, der darin enthaltene Anteil des den anderen Gesellschaftern zustehenden Gewinns beträgt TEUR 1.682. Vor Beginn des Geschäftsjahres war mit einem Konzernjahresüberschuss i. H. v. TEUR 3.592 gerechnet worden.

Die Konzerngeschäftsführung geht, vor dem Hintergrund der schwierigen Rahmenbedingungen im Energiesektor, von einem guten Abschluss für das Geschäftsjahr 2024 aus. Dazu beigetragen haben in einem wesentlichen Umfang auch die Zuschreibungen auf den Gebäudebestand des Geschäftsfeldes Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die entsprechend ihrem Charakter nicht prognostizierbar sind und damit nicht Bestandteil des Wirtschaftsplans sein können.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zeigt sich weitestgehend stabil. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote betrug 44 % (i. Vj. 43 %). Die Bilanzsumme verminderte sich dabei um TEUR 1.051 auf TEUR 345.345.

Bei den Vorräten handelt es sich um Emissionszertifikate, Grundstücke, Baumaterialien sowie sonstige Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe. Die Vorräte an unfertigen Leistungen betreffen im Wesentlichen noch unfertige zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte des Geschäftsfeldes Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit TEUR 17.857 beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Geschäftsfeldes Ver- und Entsorgung. In den sonstigen Vermögensgegenständen (Forderungen gegenüber dem Finanzamt) sind hauptsächlich Forderungen aus Umsatzsteuer des Geschäftsfeldes Ver- und Entsorgung enthalten.

Die Rückstellungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 2.459, was insbesondere auf Veränderungen im Geschäftsfeld Ver- und Entsorgung, auch auf die Bildung von Drohverlustrückstellungen im Zuge der Entwicklungen auf den Energiemärkten, zurückzuführen ist. Der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung konnte unverändert beibehalten werden, da das Geschäftsfeld Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen Jahresüberschuss erzielt hat.

Auf die Schwierigkeit einer zutreffenden Analyse aufgrund der branchenbedingten unterschiedlichen Gegebenheiten der Geschäftsfelder wurde bereits in Bezug auf die Interpretation des Konzernergebnisses hingewiesen. Ausgehend von den Anteilen der einzelnen Geschäftsfelder am Gesamtumsatz des Konzerns lässt sich feststellen, dass die Hauptgeschäftstätigkeiten im Bereich der Ver- und Entsorgung und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft liegen. Der Umsatzanteil dieser Geschäftsfelder beträgt zusammen 95 %.

Bei beiden Geschäftsfeldern handelt es sich um sehr kapitalintensive Branchen. Dies zeigt sich auch darin, dass der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen im Konzern 86 % beträgt. Dies führt gleichfalls, wie bereits erläutert, zu einer anhaltend hohen Investitionstätigkeit, insbesondere im Geschäftsfeld Ver- und Entsorgung. Investitionen erfolgten im Geschäftsjahr 2024 i. H. v. TEUR 13.275, vorrangig in Sachanlagen.

Das Geschäftsfeld Ver- und Entsorgung ist in der Lage, operativ kontinuierlich Überschüsse zu erwirtschaften. Gleichzeitig ist ein anhaltender Investitionsbedarf zur Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Kanal- und Leitungsnetzanlagen vorhanden.

Das Geschäftsfeld Wohnungs- und Immobilienwirtschaft strebt mit seinen Investitionen und anderen Maßnahmen in erster Linie eine qualitative Optimierung und Weiterentwicklung an. Aufgrund der gewählten Finanzierung des vorhandenen Immobilienbestandes durch Fremdkapitalaufnahme und dem gegebenen Wohnungsleerstand, ist die Finanzlage dieses Geschäftsfeldes jedoch angespannt.

Des Weiteren ist der Bereich Freizeit, Kultur und Tourismus auf Finanzierungsbeiträge für den laufenden Geschäftsbetrieb angewiesen. Die Liquidität des Konzerns ist planerisch mittelfristig allerdings gesichert. Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2024 betrug TEUR 15.761. Im Bedarfsfall kann auf den Liquiditätsverbund der Stadt Pirna oder auf die durch Geschäftsbanken eingeräumten Kontokorrentlinien (TEUR 15.000) zurückgegriffen werden.

### **Chancen- und Risikobericht**

Die Unternehmen sind verpflichtet, ein angemessenes Risikomanagement-System einzurichten. Die einzelnen Konzerngesellschaften haben ein Risikofrüherkennungs- und Risikomanagement-System etabliert, um bestehende und zukünftige Risiken einzuschätzen, zu vermeiden und geeignete Gegenmaßnahmen entwickeln zu können.

Die einzelnen Konzerngesellschaften agieren im Rahmen der durch die jeweiligen Geschäftsfelder gegebenen Chancen und Risiken. Risikoadäquates Handeln ist elementarer Bestandteil der Geschäftsprozesse. Erkenntnisse der einzelnen Risikomanagementsysteme werden in der täglichen operativen Tätigkeit beachtet.

Typische Risiken der Geschäftstätigkeit sind durch Versicherungen abgedeckt. Die Angemessenheit des Versicherungsschutzes wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Für das Geschäftsfeld **Ver- und Entsorgung** bestehen hauptsächlich Absatzrisiken durch Veränderung der Mengen- und Kundenstruktur. Im Berichtszeitraum wurden keine, den Fortbestand der Konzerngesellschaften dieses Geschäftsfeldes gefährdende Risiken ermittelt und sind auch für die Zukunft nicht erkennbar. Sich konkret abzeichnende Risiken werden durch die kontinuierliche Planfortschreibung in die Planansätze eingearbeitet.

Für die Energiebeschaffung wurden Leitfäden zur Beschaffung von Strom und Erdgas definiert, in denen die jeweilige Beschaffungsstrategie detailliert beschrieben ist und zu denen eine Risikobewertung vorgenommen wurde. Diese Risiken haben gegenwärtig besondere Aufmerksamkeit erlangt, wurden intensiv überwacht und die Risikosysteme entsprechend dem Bedarf nachjustiert. Durch die damit verbundene systematische und zielorientierte Steuerung und Überwachung wird den bestehenden Risiken angemessen Rechnung getragen.

Die seit dem Geschäftsjahr 2021 aufgetretenen Volatilitäten an den Energiemärkten haben neben einer Anpassung der Risikostrategie im Beschaffungsbereich auch zu Auswirkungen auf den Vertriebsbereich geführt. Auf die jeweilige Situation wird bei genauerer Kenntnislage vertriebsseitig reagiert. Eine Diversifizierung des Produkt- und Dienstleistungsangebots hat zu einer Minimierung der Beschaffungs- und Absatzrisiken beigetragen.

Die Absatzmenge im Gas- und Fernwärmebereich hängt im Wesentlichen von den Witterungsbedingungen ab. Die Temperaturentwicklung ist durch den Konzern jedoch nicht genau prognostizierbar. Durch die Erschließung vorhandener Kundenpotenziale bestehen Chancen zur verbesserten Vermarktung des umweltschonenden Energieträgers Fernwärme.

Rückläufige Entwicklungen der Erlöse des Netzbetriebes ergeben sich aus den regulatorischen Vorgaben im Rahmen der Anreizregulierung. Der Konzern wird seine Strategien weiter entwickeln, um die Auswirkungen durch Effizienzverbesserungsmaßnahmen im Netzbereich sowohl im Strom- als auch im Erdgassektor zu minimieren. Der Konzern sieht weiterhin gute

Chancen sich im Wettbewerb auf dem Energiesektor zu behaupten und die Vertriebserfolge der vergangenen Geschäftsjahre auszubauen.

Die auf politischer Ebene verfolgten Ziele der Energiewende und des Klimaschutzes beinhalten Potenziale, die auch der Konzern nutzen kann, um mit innovativen Konzepten neue Geschäftsideen verwirklichen zu können. Erkennbar ist dies im Mobilitätssektor, hierbei werden Chancen für den Ausbau des E-Carsharing gesehen. Die Installation von Ladesäulen zur Förderung der Elektromobilität im Gebiet der Stadt Pirna und dem regionalen Umfeld spielt dabei eine besondere Rolle

Im steuerlichen Bereich hatte der Konzern bei einem Sachverhalt zu den Ansätzen in den Steuerbilanzen aus dem Betriebsprüfungszeitraum 2004 bis 2006 Klage beim Finanzgericht Sachsen eingereicht. Im Geschäftsjahr 2024 wurde diese Angelegenheit zugunsten des Konzerns beendet. Im Rahmen der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung für die Veranlagungsjahre 2017 bis 2020 haben sich keine erheblichen Feststellungen ergeben.

Von wesentlicher Bedeutung für das Geschäftsfeld **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** ist vor allem das bestehende Überangebot bei Wohnflächen im Stadtteil Sonnenstein. Der Konzern geht davon aus, dass trotz intensiver Vermarktung und Weiterentwicklung der Bestände ein länger anhaltender Sockelleerstand unvermeidbar ist. Der geplante Abriss eines nicht mehr sanierungswürdigen Wohnhochhauses sowie die beginnenden und in Planung befindlichen Sanierungsvorhaben sind Maßnahmen, die auch zur Reduzierung dieses Risikos beitragen werden.

In den letzten Jahren haben Risiken, die aus politischen Entscheidungen resultieren, deutlich zugenommen. Während einerseits politischer Wille, z.B. in den Bereichen Klimaschutz, Energiewende etc., zu deutlichen Steigerungen der Bau- und Bewirtschaftungskosten führt, wird ebenfalls aus dem politischen Raum heraus die Deckelung von Mieten, die Änderung der Regeln für die Erstellung von Mietspiegeln, die Enteignung von Immobilienunternehmen und die Verschärfung des Mietrechtes zugunsten der Mieter gefordert. Das führt nicht nur zu einer Verunsicherung von Mietern und Vermietern, sondern auch zur Ausprägung unrealistischer Erwartungshaltungen bei manchen Beteiligten und zu einer möglichen Überforderung von Vermietern.

Seitens des Konzerns wird prognostiziert, dass sich das durchschnittliche Mietpreisniveau in seinem Marktumfeld in absehbarer Zeit nicht gravierend verändern aber kontinuierlich erhöhen wird. In den letzten Jahren war bei Neuvermietungs-mieten ein positiver Trend zu verzeichnen. Auch die Erhöhung von Mieten bei Bestandsmietern wird notwendig sein, um die Leistungsfähigkeit des Konzerns sicherstellen zu können.

Das Geschäftsfeld weist immer noch einen relativ hohen Fremdkapitaleinsatz aus. Deshalb ist die Beherrschung eines möglichen Zinsänderungsrisikos von besonderer Bedeutung. Dieses Risiko liegt bei der Portfolio-Struktur des Geschäftsfeldes auf einem relativ niedrigen Niveau. Zur Zinssicherung bei Prolongationen werden bei Zweckmäßigkeit auch zukünftig mit Forward-Konditionen gearbeitet. Instrumente wie Swaps oder ähnlich geartete Derivate werden nicht eingesetzt.

Erfolgversprechende Geschäftserweiterungen sind nach Auffassung der Konzernführung in erster Linie durch die Schaffung bzw. Wiedergewinnung von Wohn- und Gewerbeflächen in gut nachgefragten Lagen sowie Effekte aus einer erfolgreichen Diversifikation und Optimierung des Immobilienportfolios möglich. Mittel- bis langfristig werden in Abhängigkeit von der Marktentwicklung auch Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken in Betracht gezogen.

Die Risiken des Geschäftsfeldes **Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung** haben aufgrund des geringen Einflusses dieses Bereichs auf den Gesamtkonzern nur untergeordnete Bedeutung.

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen in der Region Dresden vollzog sich in den letzten zehn Jahren ein erfreulicher Paradigmenwechsel von Stagnation zu Wachstum für die Große Kreisstadt Pirna und den Konzern. Seit 2023 ist dieser überaus positive Trend eingebremst. Im Wohnungsbau ist die Entwicklung in der Region derzeit stark rückläufig. Dennoch wird für



die Stadt und die Region Dresden weiterhin eine positive Entwicklung vorhergesagt. Im deutschlandweiten Vergleich wird es hier weiterhin umfangreiche Investitionen in Gewerbeansiedlungen, Infrastruktur und letztlich auch wieder im Wohnungsbau geben.

Abgeleitet aus den gemeinsamen strategischen Zielen des Konzerns (unter anderem Strategie 40.000+) kommt dem Geschäftsfeld Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung bei der Generierung von Wachstum eine besondere Rolle zu. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Generierung von Arbeitsplätzen, das Angebot von Wohnbauflächen zur Steigerung der Zuwanderung sowie das Marketing für Pirna sind dabei grundlegend.

Insbesondere im Bereich der Wohnbaulandentwicklung steht der Konzern vor der erfreulichen Herausforderung, zahlreiche und attraktive Bauplätze anbieten zu können. Im Ergebnis kann hier eine Marge erzielt werden, die in nicht rentable bzw. schwierige Grundstücksentwicklungen fließen kann. Dadurch wird der Konzern in die Lage versetzt, einen ganz wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung zu leisten, da solche Grundstücke und Gebäude von privaten Investoren in der Regel gemieden werden. Durch die Zuwanderung und die steigende Bevölkerungszahl fließen zudem weitere Einnahmen in die Stadt und den Konzern.

Parallel – wenn auch etwas moderater – befindet sich auch die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken auf einem guten Niveau. Auch hier ist der Konzern verstärkt tätig. Für die mittelfristige Gewerbeflächenentwicklung wird ein großräumiges Projekt in Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen vorbereitet. In diesem Zusammenhang erbringt das Geschäftsfeld auch Leistungen als Projektsteuerer.

Für das Geschäftsfeld **Freizeit, Kultur und Tourismus** ist der anhaltende Finanzierungsbedarf das vorherrschende Risiko. Die Überschüsse aus dem Bereich Ver- und Entsorgung und die durch den Gesellschafter zu leistenden Verlustausgleichszahlungen sind Voraussetzung für eine gesicherte Finanzausstattung dieses Bereichs.

Das Geschäftsfeld ist aufgrund der Struktur und der ihm vom Gesellschafter zugewiesenen Aufgaben dauerhaft auf Verlustausgleichszahlungen angewiesen. Sollte der Gesellschafter seine Unterstützung erheblich verringern oder gar einstellen, so wäre der Betrieb einzelner Einrichtungen in der jetzigen Form nicht aufrechtzuerhalten. Ähnliche Auswirkungen könnte eine Reduzierung der öffentlichen Kulturförderung haben.

Im Falle des Stadtmuseums zeigt sich, dass eine Modernisierung im Bestand dringend notwendig ist. Anderenfalls wird die wachsende Zielgruppe der Senioren sowie junger Familien behindert bzw. ausgeschlossen, was eine Minderung der Einnahmen und eine Limitierung der Entwicklung des Stadtmuseums bedeutet. Entwicklungsschwerpunkt des Stadtmuseums bleibt die weitere Vervollkommnung, Bearbeitung und Präsentation der Sammlung. Damit einhergehend muss mit der Stadt Pirna die bauliche Modernisierung sowie die institutionelle Entwicklung und bauliche Erweiterung des Stadtmuseums abgestimmt werden. Die Erweiterung des Stadtmuseums ist ein notwendiger Schritt, um kraftvoll die Identifikation und Kommunikation in der Bürgerschaft zu stärken und die Aufenthaltsqualität nachhaltig zu erhöhen.

Die Altersstruktur der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, vor allem in der Stadtbibliothek, kann zu kurzfristigen Beeinträchtigungen im Geschäftsbetrieb führen und ist mittelfristig durch Maßnahmen der Personalentwicklung zu optimieren. Eine wesentliche Herausforderung stellt das Halten und Finden von qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dar. Die Neubesetzung von freien Stellen in diesem Bereich stellt den Konzern vor erhebliche Probleme.

Die in der Bibliothekskonzeption beschriebenen Raumanforderungen sind essenziell für die Erfüllung der künftigen Aufgaben einer modernen Bibliothek, die auf den stark anwachsenden pädagogischen Bedarf und auf das sich ändernde Nutzerverhalten (Aufenthaltsqualität) fokussieren.

Die Bezuschussung der Herderhalle durch den Kulturraum in Form von institutioneller Förderung wurde im Geschäftsjahr 2021 infolge neuer Förderkriterien eingestellt. Nur mit der Entwicklungsperspektive einer neuen Kulturhalle im Sinne eines Kultur- und Kommunikationszentrums besteht in Zukunft wieder eine Chance auf institutionelle Förderung.

Für den Betrieb des Geibeltbades geht der Konzern von steigenden Umsatzerlösen aus. Die erzielbaren Umsatzerlöse werden aber bei allen Anstrengungen nicht ausreichen, um eine Kostendeckung zu gewährleisten.

Die Risikolage für den Konzern insgesamt ist geprägt durch die regional begrenzte Geschäftstätigkeit und durch wirtschafts- und kulturpolitische Entscheidungen der Großen Kreisstadt Pirna.

Der Konzern hat nur geringen Einfluss auf die wirtschafts- und kulturpolitischen Entscheidungen der Stadt Pirna. Der Konzern wird jedoch bemüht sein, die sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen bietenden Chancen im Interesse des Gesellschafters Stadt Pirna und deren Bürger zu nutzen.

## **Prognosebericht**

Für das Geschäftsfeld **Ver- und Entsorgung** beabsichtigt der Konzern die geplanten Investitionen in den Austausch und die Erneuerung der bestehenden technischen Anlagen sowie die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze fortzusetzen. Schwerpunkte sind dabei die Investitionen der Sparten Abwasser und Fernwärme.

Für die Sparte Abwasser wird mit Investitionen i. H. v. TEUR 4.296 gerechnet. Ein Großteil der Investitionen wird hierbei für Sanierungs- und Ausbesserungsmaßnahmen diverser Pumpwerke sowie für Schmutz-, Misch- und Regenwasserkanäle genutzt.

In der Sparte Fernwärme stehen Investitionen i. H. v. TEUR 3.805 an. Schwerpunkt bilden der Neubau eines Blockheizkraftwerkes im Heizkraftwerk Pirna-Sonnenstein und die Fortführung der Aufstellung der Transformationspläne für die zukünftige Dekarbonisierung der Wärmever-sorgung über diesen Energieträger.

Der Konzern geht aufgrund der Neuwahl des Deutschen Bundestages davon aus, dass sich Auswirkungen auf die Energiegesetzgebung ergeben werden, deren genaue Tendenz jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Grundsätzlich werden die diskutierten Ideen, Ansätze und Maßnahmen begrüßt. Allerdings sind die Einschätzung und der Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025, solange die Vorschläge noch nicht in konkretes Handeln durch die neue Bundesregierung umgesetzt worden sind, mit Unsicherheiten behaftet. Es werden in jedem Fall, die sich unter den jeweiligen energiepolitischen Rahmenbedingungen ergebenden Chancen für einen effizienten Betrieb des Strom- und Erdgasversorgungsnetzes in der Großen Kreisstadt Pirna und bei der Erzeugung und Vermarktung der Energieträger genutzt. Das betrifft auch die Erschließung neuer Geschäftsfelder. Der Konzern ist bereits im Segment Elektromobilität aktiv und wird seine Tätigkeit in diesem Bereich weiter ausbauen. Der Konzern stellt mehrere Fahrzeuge für das E-Carsharing in der Stadt Pirna der Öffentlichkeit zur Verfügung und hat mehrere Elektroladesäulen errichtet.

Die Vertriebsaktivitäten im Strom- und Gasbereich sind aufgrund der aktuellen Marktlage schwierig zu koordinieren. Die aktuellen Rahmenbedingungen lassen nur eine gezielte Vertriebssteuerung zu. Der Einsatz der etablierten Vertriebskonzepte ist wieder vollumfänglich möglich. In Abhängigkeit vom weiteren Verlauf der energiepolitischen Entwicklungen ist eine Weiterentwicklung der Vertriebsstrategie vorgesehen.

Von besonderer Bedeutung ist regelmäßig die Festlegung des Ausgangsniveaus der Erlösobergrenze für die jeweilige Regulierungsperiode entsprechend der Kostensituation des Basisjahres. Die Festlegung des Ausgangsniveaus der Erlösobergrenze entscheidet über die Höhe der maximal erzielbaren Umsatzerlöse für den jeweiligen Netzbereich in der folgenden Regulierungsperiode. Aufgrund des Wirkungsmechanismus der Anreizregulierungsformel muss sich der Konzern in beiden Sparten auf den sich ergebenden Erlösrückgang einstellen und Maßnahmen zur Umsetzung der vorgegebenen Effizienzsteigerungen berücksichtigen.

Mit Blick auf den einseitig ausgerichteten Trinkwasserbezug wird langfristig eine Diversifikation angestrebt. Derzeit werden dazu verschiedene Varianten untersucht, die Eruierung gestaltet

sich allerdings, insbesondere in Anbetracht der Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit mit den verschiedenen Behörden, als kompliziert.

Im Geschäftsfeld **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** geht die Konzerngeschäftsführung von einem Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2025 aus.

Das Geschäftsfeld hat drei komplexe Sanierungsvorhaben vorbereitet, deren Umsetzung im Geschäftsjahr 2025 beginnen wird und im Verlauf des Geschäftsjahres 2027 abgeschlossen werden soll. Dazu wurden bereits die wesentlichen planungs- und finanzierungsseitigen Voraussetzungen geschaffen. Entscheidend war auch die Bewilligung von Fördermitteln gemäß der „Richtlinie preiswerter Mietwohnraum“ (RL pWM) des Freistaates Sachsen und die Gewährung von Krediten durch die Sächsische Aufbaubank (SAB). Nach Abschluss der Sanierungen werden die Wohnungen an Mieter, die die Voraussetzung zur Erlangung von Wohnberechtigungscheinen erfüllen, vermietet.

Der Konzern ist Eigentümer von Grundstücken, die für eine Neubebauung mit Wohnimmobilien vorgesehen sind. Allerdings beurteilt die Konzernführung die Marktsituation gegenwärtig so, dass aufgrund der bisher in Pirna erzielbaren Mieten und der anzunehmenden Baukosten, Neubauprojekte für den eigenen Bestand noch nicht wirtschaftlich erfolgreich realisiert werden können. Mittel- bis langfristig sind Neubauvorhaben zur Ergänzung des eigenen Portfolios mit höherwertigen Wohnungen geplant. In zwei Fällen liegen bereits erste Vorplanungen vor. In einem Fall wurde auf einen entsprechenden Antrag hin ein Bauvorbescheid erteilt, für ein zweites Vorhaben dieser Art wird mit einem Bauvorbescheid im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 gerechnet.

Aufgrund der anlaufenden komplexen Sanierungsprojekte des Immobilienbestandes, der eingeschränkten Verfügbarkeit von Handwerkerkapazitäten und ähnlicher Aspekte ist die Planung für das Geschäftsjahr 2025 mit erheblichen Unsicherheitsfaktoren behaftet. Obwohl die Wirkung der verschiedenen Risikofaktoren und Unsicherheiten zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes nur sehr schwer abgeschätzt werden können, bestehen nach Auffassung der Konzernführung dennoch reelle Chancen für eine positive Gesamtentwicklung des Geschäftsfeldes in den Folgejahren.

Für das Geschäftsfeld **Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung** wird das Arbeiten, nach zehn Jahren überaus positiver Entwicklung, in den kommenden Jahren zunehmend schwieriger. Durch die geplanten Großansiedlungen und Erweiterungen der Halbleiterindustrie in Dresden wird sich die Region, entgegen der deutschlandweiten Trends, weiterhin positiv entwickeln. Der Konzern hat dadurch Chancen, die Nachfrage im Immobilien- und Grundstücksbereich zu seinem Vorteil zu bedienen.

Das Gewerbegebiet Sonnenstein II wird maximal 7,5 Hektar Bruttofläche umfassen. Es ist Ziel, im Jahr 2025 den Grunderwerb abzuschließen und 2026 mit dem Bau der Erschließung zu beginnen. Ab 2027 könnten dann erste Investoren tätig werden.

Das geplante Gewerbegebiet Leupoldishain II liegt auf der Gemarkung der Stadt Königstein, nach Abzug der Wald- und Grünflächen kann ein Gewerbegebiet von ca. 13 Hektar entstehen. Nachfragen zu Unternehmensansiedlungen liegen bereits vor. Der Bebauungsplan muss neu ausgelegt werden. Der überarbeitete Fördermittelantrag für die Erschließungsanlagen wurde im Geschäftsjahr 2024 gestellt. Derzeit herrscht im Freistaat Sachsen allerdings noch ein Bearbeitungsstopp, bis der neue Landeshaushalt in Kraft tritt. Frühestmöglicher Baubeginn für die Erschließung wäre im 1. Halbjahr 2026.

Neben Gewerbegebieten werden auch Wohngebiete entwickelt. Neben dem Gewerbegebiet Leupoldishain II stellt das Wohngebiet „Am Speicher“ im Stadtteil Mockethal das zweite Großprojekt des Geschäftsfeldes dar. Der Bau der Erschließung wird im Geschäftsjahr 2025 mit der Asphaltierung der Wohngebietsstraßen abgeschlossen. Anschließend beginnt der Bau der ersten Wohnhäuser. Bei dem Wohngebiet Bonnewitz liegt der Bebauungsplan im Entwurf vor, mit der Schaffung der Rechtskraft wird gewartet, um eventuell notwendige Tekturen einarbeiten zu können. Der Konzern möchte die Grundstücke, nach dem weitgehenden Abverkauf im Wohngebiet „Am Speicher“ selbst vermarkten oder entwickeln. Im Zusammenhang mit dem

neuen Grundschulstandort könnte das Wohngebiet „Schloss Zehista“ für ca. 20 Einfamilienhäuser entwickelt werden. Die Grundsatzklärung zum Grundschulstandort steht noch aus, dies hat zunächst aufschiebende Wirkung für die weitere Projektentwicklung.

Im Bereich **Freizeit, Kultur und Tourismus** muss auch in den folgenden Jahren davon ausgegangen werden, dass der Konzern seinen Aufwand nur zu einem geringen Teil durch eigene Erlöse decken kann.

Mit den vorhandenen Strukturen unter Hebung von Synergieeffekten besitzt das Geschäftsfeld gute Voraussetzungen für eine positive Gesamtentwicklung. Allerdings ist es unumgänglich, marktgerechte und an den öffentlichen Tarifen orientierte Gehälter zu zahlen. Es bleibt die Aufgabe, die umfangreichen Potenziale in erfolgreiches Handeln umzusetzen. Dazu ist es notwendig, strukturelle Kontinuität zu gewährleisten und die personelle Entwicklung unter Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen und Erwartungen voranzutreiben.

Angebotsverbreiterung insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien auf der einen Seite und Senioren als wachsende Zielgruppe andererseits sowie die Vernetzung im pädagogischen Bereich bleiben ein Schwerpunkt und müssen in der Personalentwicklungskonzeption abgebildet werden.

Für den Bäderbetrieb mit den betriebenen Sport- und Freizeiteinrichtungen haben die Auswirkungen der Energiekrise zu Einschränkungen geführt. Für das Geibeltbad wird das überarbeitete Betriebskonzept im Geschäftsjahr 2025, vor dem Hintergrund der eingetretenen Energiepreissteigerungen und der anhaltenden Personalknappheit, weiter optimiert werden müssen. Zur Aufrechterhaltung des hohen Standards und der Fortentwicklung des erfolgreichen Geschäftsverlaufs auf dem Campingplatz sind in den nächsten Jahren zahlreiche Erneuerungsinvestitionen notwendig.

Für den **Konzern** ist gegenwärtig von einer operativ stabilen Entwicklung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Ertragskraft auszugehen. Die Konzerngeschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse i. H. v. TEUR 149.423 und einen Konzernjahresüberschuss i. H. v. TEUR 5.150. Mittelfristig wird darüber hinaus ebenfalls von einer positiven Geschäftsentwicklung ausgegangen.

## **Beurteilung der Beteiligungen aus Sicht der Stadt Pirna**

### Ausgangspunkt

Grundlage für das Handeln einer Kommune bildet § 2 SächsGemO.

Danach hat die Stadt Pirna in ihrem Gebiet und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit alle öffentlichen Aufgaben in eigener Verantwortung zu erfüllen, soweit Gesetze nicht etwas Anderes bestimmen. Dies schließt die Schaffung der für das soziale, kulturelle, sportliche

und wirtschaftliche Wohl ihrer Einwohner erforderlichen öffentlichen Einrichtungen ein. Die Erfüllung der Aufgaben und die Sicherung der Daseinsvorsorge ist dabei pflichtig auf Dauer zu gewährleisten.

### Aufgabenteilung

Mit der Wahrnehmung ihrer Aufgaben kann die Stadt entsprechend §§ 94a ff. SächsGemO auch kommunale Unternehmen betrauen.

Davon hat die Stadt Pirna wie folgt Gebrauch gemacht:

1. Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH (SBP):
  - Erwerb und Verwaltung von Unternehmensbeteiligungen
  - Beratung, Steuerung und Förderung dieser Unternehmen
  - Erbringung von Serviceleistungen an diese Unternehmen
2. Stadtwerke Pirna GmbH (SWP) mit der Tochtergesellschaft Stadtwerke Pirna Energie GmbH (SWP Energie):
  - Versorgung mit Erdgas, Fernwärme, Strom und Trinkwasser
  - Entsorgung Abwasser
  - Bewirtschaftung und Betreibung der Bäder
  - Betrieb der Straßenbeleuchtungsanlagen
3. Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP):
  - Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
4. Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH (SEP)
  - Förderung der regionalen Wirtschaft
  - Erhöhung Bekanntheitsgrad der Stadt
5. Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH (KTP)
  - regionale Förderung von Bildung, Kultur und Tourismus
  - Betreibung der städtischen Museen, der Stadtbibliothek und des TouristService.

Aus der Aufgabenübertragung ergeben sich die nachstehenden Geschäftsfelder:

- Ver- und Entsorgung
- Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Stadtentwicklung/ Wirtschaftsförderung
- Freizeit, Kultur und Tourismus.

Durch die Betrauung der Unternehmen mit kommunalen Aufgaben werden sie gleichzeitig zu Trägern der Daseinsvorsorge. Sie sind somit dem Gemeinwohl entsprechend der gesetzlichen Vorgaben verpflichtet.

### Beteiligungsrichtlinie

Die Stadt Pirna und ihre Unternehmen ziehen an einem Strang. Sie bilden eine Einheit, wobei sich aber jeder auf seine Kernkompetenz beschränkt und eine strikte Trennung des operativen und strategischen Geschäfts erfolgt. Es geht um die gemeinsame Wahrnehmung der „geteilten“ Verantwortung.

Die Regeln für die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den kommunalen Unternehmen wurden in der Beteiligungsrichtlinie festgeschrieben (vgl. BVL-14/0923-01.0).

### Finanzielle Verflechtungen

#### a) Vermögens- / Schuldenübertragung

Um ihre zugewiesenen Aufgaben erfüllen zu können, wurde den kommunalen Unternehmen anteilig kommunales Vermögen (Kanäle, Leitungen, Bäder, Wohngebäude, Grundstücke...) einschließlich der damit zusammenhängenden Schulden übertragen. Durch die Aktivierung des anteiligen Eigenkapitals der Beteiligungen in der Vermögensrechnung der Stadt nach der Eigenkapitalspiegelmethode besteht eine direkte Verbindung zwischen dem Kernhaushalt und den Beteiligungen. Die Jahresergebnisse der Beteiligungen finden sofort ihren Niederschlag im kommunalen Jahresabschluss. Sie werden damit unverzüglich sichtbar.

#### b) Zuschüsse von der Stadt

Zur Realisierung ihrer Aufgaben erhalten die kommunalen Unternehmen finanzielle Unterstützung durch die Stadt in Form direkter Zuschüsse im Rahmen des jährlichen Haushaltsplanes bzw. indirekt durch die Übernahme von Bürgschaften bzw. Patronatserklärungen sowie unentgeltlichen Bürgschaftsübernahmen (WGP), wobei die letztgenannten mit Wirkung zum 01.01.2025 aufgehoben werden (vgl. BVL-24/0954-20.1).

So wurden direkte Zuschüsse

- an die SWP für die Bäder sowie
- an die SEP für die Wirtschaftsförderung und
- an die SBP für das Stadtmarketing und die KTP gezahlt.

Durch die Änderung der Finanzierungsstruktur für die KTP infolge der inkongruenten Gewinnausschüttung der SWP an die SBP als Folge der rückwirkenden Anerkennung des steuerlichen Querverbundes der Versorgungssparten mit dem Bäderbetrieb wurde 2024 eine Verlustausgleichszahlung i. H. v. 1.053 TEUR vorgenommen (vgl. BVL-24/0926-20.1).

Risiken durch Bürgschaftsübernahmen und Patronatserklärungen entstehen für die Stadt Pirna nicht. Zum einen handelt es sich bei den übernommenen Bürgschaften um sogenannte modifizierte Ausfallbürgschaften, d. h. die Stadt Pirna kann vom Gläubiger als Bürge erst in Anspruch genommen werden, wenn die SWP als Darlehensschuldner gegenüber dem Gläubiger „ausfällt“. Die Anforderungen an einen solchen „Ausfall“ sind sehr hoch. Es ist nicht damit zu rechnen, dass eine solche Situation eintritt. Zum anderen können die Bürgschaftsnehmer in dem jetzt überschaubaren Zeitraum ihre Verbindlichkeiten jederzeit erfüllen. Somit ist von keiner Inanspruchnahme der Bürgschaften auszugehen.

Bei den Patronatserklärungen handelt es sich grundsätzlich um weiche Patronatserklärungen. Die Stadt Pirna hat lediglich die Pflicht, darauf einzuwirken, dass die SWP als Patronatsnehmer den gesetzlichen Sorgfaltspflichten nachkommt. Dies bedeutet, es sind alle unnötigen Risiken zu vermeiden. Aus den Patronatserklärungen der Stadt Pirna entstehen keine Nachschusspflichten für die Stadt Pirna.

Die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt Pirna wird durch die im Rahmen der Haushaltsplanung eingeordneten Zuschüsse sowie die gegebenen Bürgschaften und Patronatserklärungen nicht beeinträchtigt.

#### c) Erträge für die Stadt

Die kommunalen Unternehmen sind jedoch auch verpflichtet, für die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Erträge zu generieren. So sind u. a. Konzessionsabgaben zu erheben und das Eigenkapital ist angemessen zu verzinsen (vgl. Eigenkapitalrendite). Auch erfolgten Ausschüttungen von der KBO an die Stadt. Darüber hinaus fließen Grund- und Gewerbesteuern in den kommunalen Haushalt. Die Unternehmen tragen mit ihrer Geschäftstätigkeit ebenfalls zum Gemeindeanteil an der Einkommen- und Umsatzsteuer bei, den die Stadt erhält.

Kostendeckung entsprechend dem SächsKAG unter Berücksichtigung marktgerechter Preise wird dabei ebenfalls gewährleistet.

#### Strategische Leitlinien

Die sich für die Große Kreisstadt Pirna ergebenden Ziele sind im Leitbild „Pirna 2030“ festgeschrieben. Dazu haben die kommunalen Unternehmen ihren entsprechenden Beitrag zu leisten. Klare Zielvorgaben an die kommunalen Unternehmen zum Wohle der Bürger unter Beachtung der Nachhaltigkeit, der zunehmenden Ressourcenknappheit und dem demografischen Wandel sind deshalb unverzichtbar.

Leistungsstarke und attraktive kommunale Unternehmen müssen letztlich mithelfen, die politischen und gesellschaftlichen Spielräume von morgen zu sichern.

Speziell geht es um

- den Erhalt des kommunalen Vermögens,
- die Wertschöpfung vor Ort und
- die Sicherung sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Kommunale Unternehmen sind ein wichtiger Faktor der lokalen Wirtschaft. Zur Umsetzung der Ziele können sie im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und ihres Leistungsspektrums jedoch auch überregional tätig werden.

Konkret wurden für die kommunalen Unternehmen zur Umsetzung des Leitbildes Strategische Leitlinien verfasst (vgl. BVL-14/0924-20.0).

An erster Stelle steht die Gewährleistung der Ver- und Entsorgungssicherheit.

Aber auch den sogenannten weichen Faktoren zur Erhöhung der Lebensqualität der Bürger und der Verbesserung der Attraktivität der Stadt für Einwohner, Gewerbetreibende und Besucher muss Rechnung getragen werden. Deshalb sind sie ein verlässlicher Partner für Sport und Kultur. Für ihre Spenden- und Sponsorentätigkeit wurden ebenfalls Leitlinien verabschiedet sowie auch für das Stadtmarketing.

#### Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der kommunalen Unternehmen

##### a) Ertragslage

Als Konzernergebnis wird im Jahr 2024 ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 5.557 TEUR ausgewiesen.

Geplant war ein Konzernjahresüberschuss von 3.592 TEUR.

Die Zuschreibungen auf den Gebäudebestand des Geschäftsfeldes Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben in einem wesentlichen Umfang zu dem Jahresüberschuss beigetragen. Diese sind entsprechend ihres Charakters nicht prognostizierbar und somit nicht Bestandteil des Wirtschaftsplanes.

Insgesamt wird das Ergebnis aus Sicht der Stadt Pirna vor dem Hintergrund der nicht vorhersehbaren und durchaus schwierigen Rahmenbedingungen im Energiesektor positiv bewertet.

Nach wie vor belasten die aus den hohen Kreditverbindlichkeiten resultierenden Zinsaufwendungen das Ergebnis erheblich. Das Zinsergebnis konnte durch erhöhte Zinssätze für Guthaben bedingt durch den gestiegenen Durchschnittzinssatz bei verminderten Bankdarlehen gegenüber dem Vorjahr mit 2.258 TEUR deutlich verbessert werden. Ein weiterer kontinuierlicher Abbau der Verschuldung ist dennoch unumgänglich. Dabei darf es aber zu keinem Vermögensverzehr kommen. Das ausgelagerte kommunale Vermögen ist wie bisher zu erhalten, was wiederum eine hohe Investitionstätigkeit in den kapitalintensiven Bereichen, so den Geschäftsfeldern Ver- und Entsorgung als auch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, erfordert.

Das Leistungsangebot im Geschäftsfeld Freizeit, Kultur und Tourismus führt nicht zu den Erträgen die erforderlich sind, um die damit verbundenen Aufwendungen zu decken. Zuschüsse von Dritten sind damit stetig erforderlich. Die Höhe kann sich aber nur an der dauernden Leistungsfähigkeit der Kommune bzw. deren Unternehmen orientieren. Sie muss auch in Zukunft finanzierbar bleiben.

#### b) Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage im Konzern ist insgesamt und im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend stabil. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote betrug 44 % (Vorjahr 43 %). Die Bilanzsumme verminderte sich dabei lediglich um 1.051 TEUR auf 345.345 TEUR.

Die Vermögensstruktur des Konzerns ist insgesamt aber auf dem Niveau des Vorjahres geblieben (Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen 86%, Vorjahr 87%).

Auf Konzernebene ist die Liquidität gesichert. Der Bestand an liquiden Mitteln betrug zum Jahresende 15.761 TEUR. Im Bedarfsfall kann auf den Liquiditätsverbund der Stadt Pirna oder auf die durch Geschäftsbanken eingeräumten Kontokorrentlinien (15.000 TEUR) zurückgegriffen werden.

Darunter gestaltet es sich jedoch sehr unterschiedlich. Während einerseits kontinuierlich Überschüsse im operativen Geschäft erwirtschaftet werden (Ver- und Entsorgung), was dort vordergründig für den anhaltenden eigenen Investitionsbedarf erforderlich ist, ist die Finanzlage bei der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufgrund der im Vordergrund stehenden qualitativen Optimierung und Weiterentwicklung angespannt (hoher Anteil Fremdfinanzierung und gegebener Wohnungsleerstand). Auch der Freizeit-, Kultur- und Tourismusbereich ist auf Dauer auf Finanzierungsbeiträge für den laufenden Geschäftsbetrieb angewiesen.



### Chancen- und Risikobericht

Alle Konzerngesellschaften haben ein Risikofrüherkennungs- und Risikomanagement-System etabliert, um bestehende und zukünftige Risiken einzuschätzen, zu vermeiden und geeignete Gegenmaßnahmen entwickeln zu können. Risikoadäquates Handeln ist elementarer Bestandteil der Geschäftsprozesse. Erkenntnisse der einzelnen Risikomanagementsysteme werden in der täglichen operativen Tätigkeit beachtet.

Typische Risiken der Geschäftstätigkeit sind durch Versicherungen abgedeckt. Die Angemessenheit des bestehenden Versicherungsschutzes wird regelmäßig überprüft.

Die Risikolage des Gesamtkonzerns ist neben den Auswirkungen der allgemeinen Rahmenbedingungen gekennzeichnet durch die regional begrenzte Geschäftstätigkeit sowie die wirtschafts- und kulturpolitischen Entscheidungen der Stadt Pirna.

Für den Konzern sind insbesondere die Entwicklungen in den Geschäftsfeldern Ver- und Entsorgung sowie Wohnungs- und Immobilienwirtschaft prägend.

Aber auch die Geschäftsfelder Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung sowie Freizeit, Kultur und Tourismus dürfen nicht außer Acht gelassen werden, selbst wenn sie aufgrund des geringen Einflusses auf den Gesamtkonzern von untergeordneter Bedeutung sind.

Obwohl die Bedingungen für alle schwieriger werden, so wurden Risiken, die den Fortbestand der Konzerngesellschaften gefährden, nicht ermittelt und sind auch für die Zukunft nicht erkennbar. Konkret abzeichnenden Risiken wird durch Fortschreibung der Planansätze Rechnung getragen.

Für den Konzern ist gegenwärtig von einer operativ stabilen Entwicklung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Ertragskraft auszugehen und auch mittelfristig wird mit einer positiven Geschäftsentwicklung gerechnet.

Von besonderer Bedeutung für die künftige Entwicklung der Stadt einschließlich seiner Gesellschaften sind die Ortsumgehung der Bundesstraße 172 und die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in sowie um Pirna. Sie werden positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Stadt und den Konzern haben.

### Zusammenfassung

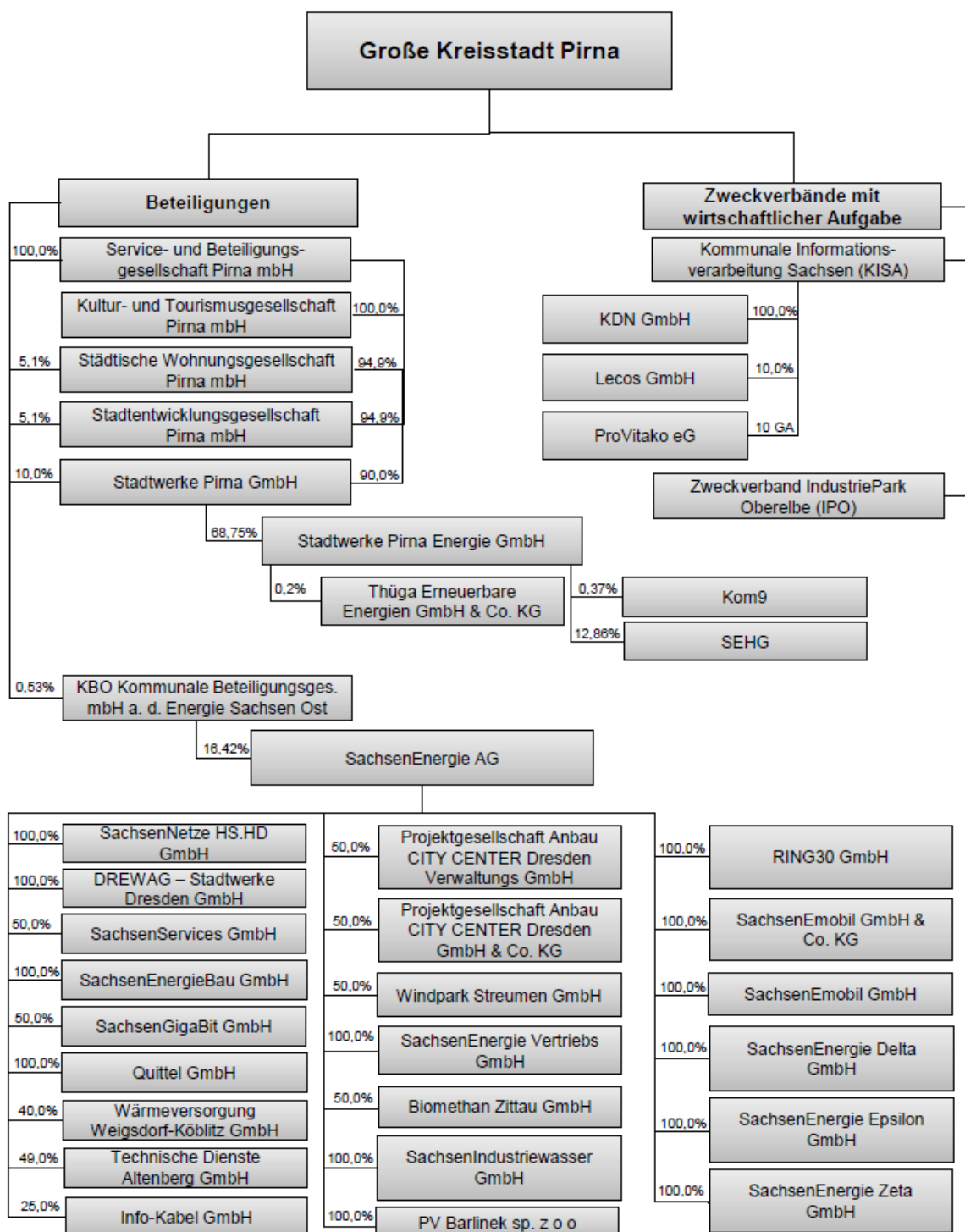
Durch die bestehenden Strukturen sowie die geschaffenen Regularien und Abläufe erfolgt eine effektive Beteiligungssteuerung.

Die Vorgaben aus der Beteiligungsrichtlinie hinsichtlich der

- Vermögenssicherung (Bestandssicherheit)
- Haushaltsstabilität (Nachhaltigkeit) und
- Werthaltigkeit (Rentabilität)

wurden erfüllt.

## 2. Beteiligungen der Großen Kreisstadt Pirna im Überblick



### 3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Großen Kreisstadt Pirna

Name der Gesellschaft, des Zweckverbandes	Stammeinlage/Haftungskapital			Verlustabdeckungen und sonstige Zuschüsse aus dem Gemeindehaushalt		Gewinnabführung an die Gemeinde aus JA		Bürgschaften/ sonstige Gewährleistungen der Gemeinde 2024 in T€	Sonstige gewährte Vergünstigungen 2024 in T€ Patronatserklärungen	Sonstige gewährte Vergünstigungen 2024 in T€ Befreiung Entgelterhebung
	Gesamt in T€	Anteil der Gemeinde in T€	Anteil in %	2023 in T€	2024 in T€	2023 in T€	2024 in T€			
Service- und Beteiligungsgesellschaft mbH	25	25	100,0	816	1.200					
Wirtschaftsförderung/Tourismus										
Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH	250	13	5,1	20	20					
Wohnungswirtschaft										
Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH	25.000	1.275	5,1					8.192		20,5
Ver- und Entsorgung										
Stadtwerke Pirna GmbH	6.647	665	10,0	1.023	1.053			23.367	3.798	
Stadtwerke Pirna Energie GmbH	2.757							75	775	
Kommunale Beteiligungsgesellschaft der Energieversorgung Sachsen Ost mbH	20.144	106	0,5			51	43			
SachsenEnergie AG	210.979									
kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)										
Industriepark Oberelbe (IPO)			60,0	452	504					
Gesamt		2.084		2.311	2.777	51	43	31.634	4.573	20,5

## 4. Darstellung der einzelnen Unternehmen

Die ausführliche Darstellung der Beteiligungen in der Form des privaten Rechts umfasst alle unmittelbaren Beteiligungen („Töchter“), mittelbaren Beteiligungen der ersten Ebene („Enkel“). Auf die ausführliche Darstellung der mittelbaren Beteiligungen der zweiten Ebene „Urenkel“ wird auf Grund ihrer geringen wirtschaftlichen Bedeutung verzichtet.

### 4.1. Beteiligungen

#### 4.1.1. Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH

##### 4.1.1.1 Beteiligungsübersicht



<b>Name</b>			
<b>Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH</b>			
Anschrift	Service- und Beteiligungs-	Tel.:	03501 764-0
	gesellschaft Pirna mbH	Fax:	03501 764-149
	Seminarstraße 18b	E-Mail:	swp@stadtwerke-pirna.de
	01796 Pirna	Homepage	www.stadtwerke-pirna.de
Gründungsjahr	2004		
<b>Rechtsform</b>			
GmbH			
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>			
Stammkapital der SBP			25.000,00 €
Gesellschafter		Stadt Pirna	100,00 %
<b>Unternehmensgegenstand</b>			

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Unternehmensbeteiligungen von Unternehmen der kommunalen Wirtschaft der Stadt Pirna, sowie die Beratung (außer Rechts- und Steuerberatung), Steuerung und Förderung dieser Unternehmen und die Erbringung von Serviceleistungen (wie z. B. Finanzmanagement, Rechnungswesen, IT-Service, Organisation, Öffentlichkeitsarbeit, Personalwesen) an diese Unternehmen. Gegenstand des Unternehmens sind darüber hinaus Aufgaben des Stadtmarketings der Stadt Pirna. Ferner ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer kommunaler Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben und pachten, ferner Interessengemeinschaften eingehen.

#### 4.1.1.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der SBP an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	keine
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die SBP</b>	
Verlustabdeckungen	1.200 T€
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

#### 4.1.1.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Frau Birgit Erler Herr Enrico Voigt
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke (bis 25.03.2024) <i>Vorsitzender</i>
Herr Tim Lochner <i>Vorsitzender (ab 26.08.2024)</i>
Herr Philipp Karmann (bis 11.11.2024) <i>stellv. Vorsitzende</i>
Herr Dr. Hauke Haensel <i>stellv. Vorsitzende (ab 11.11.2024)</i>
Herr Tilo Kloß (bis 25.10.2024)
Frau Kathrin Dollinger-Knuth
Herr Ralf Böhmer
Herr André Liebscher
Frau Katrin Lang (ab 26.10.2024)
Herr Jörg Stenzel (bis 25.10.2024)
Herr Patrick Reinert (ab 26.10.2024)
Herr André Kurth (ab 26.10.2024)

#### 4.1.1.4. Sonstige Angaben

<b>Name des bestellten Abschlussprüfers</b>	
Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	
<b>Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter</b>	
Kein eigenes Personal	
<b>Beteiligungen</b>	
Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH	100,00 %
Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH	94,90 %
Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH	94,90 %
Stadtwerke Pirna GmbH	90,00 %
Stadtwerke Pirna Energie GmbH	68,75 % <sup>1</sup>

#### 4.1.1.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	15	4	10
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	98	96	96
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	98	95	100
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	700	7.125	2.350
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	-3	1	-9
Gesamtkapitalrendite (%)	-3	1	-9
Umsatzrendite (%)	-310	90	-939

<sup>1</sup> Anteil der Beteiligung der Stadtwerke Pirna GmbH an der Gesellschaft

## Bilanz

T€	2024	2023	2022
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen	6.246	6.246	6.246
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	1	3	4
II. Guthaben bei Kreditinstituten	104	282	231
<b>AKTIVA</b>	<b>6.351</b>	<b>6.531</b>	<b>6.481</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25	25	25
II. Kapitalrücklagen	6.196	6.196	6.196
III. Bilanzgewinn	92	284	228
B. Rückstellungen	23	22	22
C. Verbindlichkeiten	15	4	10
<b>PASSIVA</b>	<b>6.351</b>	<b>6.531</b>	<b>6.481</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2024	2024	2023	2022
1. Umsatzerlöse	62	62	62	62
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.203	1.200	816	154
3. Personalaufwand	-15	-16	-16	-16
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.086	-2.038	-2.006	-2.108
5. Erträge aus Beteiligungen	600	600	1.200	1.326
6. Zinserträge	0	0	0	0
<b>7. Jahresergebnis</b>	<b>-236</b>	<b>-192</b>	<b>56</b>	<b>-582</b>

#### **4.1.1.6. Lagebericht**

##### **Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

Die Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH (SBP) erfüllt mit ihren Beteiligungsgesellschaften, Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP), Stadtwerke Pirna GmbH (SWP), Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH (SEP) und Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH (KTP), wesentliche Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge für die Einwohner und Gäste der Großen Kreisstadt Pirna.

Unternehmensgegenstand der SBP ist der Erwerb und die Verwaltung von Unternehmensbeteiligungen von Unternehmen der kommunalen Wirtschaft der Stadt Pirna sowie die Beratung, Steuerung und Förderung dieser Unternehmen und die Erbringung von Serviceleistungen an diese Unternehmen. Zudem wurde der Gesellschaft die Aufgabe des Stadtmarketings übertragen.

Im Rahmen des Stadtmarketings hat das Unternehmen die Aufgabe der Umsetzung der „Strategischen Leitlinien für den integrierten Stadtmarketingprozess (Stadtmarketing-Leitlinien)“ übernommen. Hierfür wurden seitens des Gesellschafters, Stadt Pirna, finanzielle Mittel i. H. v. TEUR 147 bereitgestellt. Die finanziellen Mittel wurden als Verlustausgleichszahlung gewährt. Die SBP bedient sich zur Erfüllung der Aufgabe des Stadtmarketings ihrer Tochtergesellschaften. Sie hat dazu mit der SEP und der KTP entsprechende Dienstleistungsverträge abgeschlossen.

Die SBP partizipiert vom Erfolg der Tochtergesellschaften über erzielbare Dividendenrückflüsse aus den entsprechenden Jahresergebnissen und erhielt eine Ausschüttung von der SWP. Es erfolgte eine inkongruente Ausschüttung, allein gegenüber der SBP als Gesellschafter, i. H. v. TEUR 600.

Wesentliche Aufgabe der SBP ist es, die Finanzierung der 100%igen Tochtergesellschaft KTP zur Erfüllung des Geschäftszwecks der Gesellschaft sicherzustellen. Das Unternehmen setzte dafür zum einen finanzielle Mittel aus der Dividende der SWP ein, nutzte den bestehenden Gewinnvortrag aus den Vorjahren und erhielt eine Verlustausgleichszahlung des Gesellschafters, Stadt Pirna, i. H. v. TEUR 1.053.

##### **Lage der Gesellschaft sowie finanzielle Leistungsindikatoren**

Die KTP ist langfristig auf Mittelzuflüsse zur Unterstützung ihres Geschäftszwecks angewiesen. Die Finanzierung der dafür durch die SBP zu leistenden Verlustausgleichszahlungen erfolgte im Berichtsjahr durch vom Gesellschafter erhaltene Verlustausgleichszahlungen, durch Dividendenzuflüsse der SWP und aus eigenen Mittel aufgrund eines Gewinnvortrags aus den Vorjahren. WGP und SEP können ihren laufenden Geschäftsbetrieb durch Mittelzuflüsse aus der eigenen Geschäftstätigkeit finanzieren.

##### **Ertragslage**

Die Verlustausgleichszahlungen der Stadt Pirna betrugen TEUR 1.200. Sie beinhalteten Verlustausgleichszahlungen zur Unterstützung des Geschäftszwecks der KTP (TEUR 1.053) und zur Durchführung des Stadtmarketings (TEUR 147).

Die Gesellschaft erhielt von der SWP gemäß dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. August 2024 eine Ausschüttung i. H. v. TEUR 600.

Der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf TEUR 192. Nach dem vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplan war mit einem Jahresfehlbetrag i. H. v. TEUR 236 gerechnet worden. Die Ergebnisverbesserung wird durch die Geschäftsführung positiv bewertet.



## **Vermögens- und Finanzlage**

Die wesentlichen Bilanzkennzahlen zeigen eine kontinuierliche Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr. Die Veränderungen beruhen auf dem gesunkenen Bilanzergebnis und dem entsprechenden Mittelabfluss aus dem Guthaben bei Kreditinstituten.

Das Anlagevermögen zum 31. Dezember 2024 ist wie im Vorjahr vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt 98 % (i. Vj. 96 %).

Die Gesellschaft verfügt über eine ausreichende Liquiditätsreserve zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes. Die Guthaben bei Kreditinstituten betrugen zum Bilanzstichtag TEUR 105 (i. Vj. TEUR 285).

Mit einem Eigenkapitalanteil von fast 100 % verfügt die Gesellschaft nach wie vor über eine äußerst robuste Kapitalstruktur.

## **Chancen- und Risikobericht**

Durch das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wurden die Unternehmen verpflichtet, ein angemessenes Risikomanagement-System einzuführen. Die SBP hat ein Risikofrüherkennungs- und Risikomanagement-System eingerichtet, um bestehende und zukünftige Risiken einzuschätzen, zu vermeiden und geeignete Gegenmaßnahmen entwickeln zu können.

Entsprechend den Ergebnissen der Risikoinventur zum 30. April 2024 ist die Gesellschaft keinen schwerwiegenden Einzelrisiken mit wesentlichem Handlungsbedarf ausgesetzt.

Für das Unternehmen besteht allerdings ein Risiko aufgrund der andauernden Notwendigkeit zur finanziellen Unterstützung des Geschäftszwecks der KTP. Die Gesellschaft geht laut Wirtschaftsplan von einer Unterstützung des Geschäftszwecks der KTP i. H. v. TEUR 1.799 für das Geschäftsjahr 2025 aus. Die Gesellschaft erhält Verlustausgleichszahlungen des Gesellschafters, Stadt Pirna. Auf dieser Grundlage ist die Finanzierung der KTP gewährleistet.

Die Konzernunternehmen haben nur geringen Einfluss auf die wirtschafts- und kulturpolitischen Entscheidungen der Großen Kreisstadt Pirna. Die SBP wird jeweils unter den gegebenen Rahmenbedingungen, zusammen mit ihren Beteiligungsgesellschaften, versuchen, die Umsetzung der damit vom Gesellschafter vorgegebenen Ziele zu realisieren.

## **Prognosebericht**

Die zentrale Aufgabe der SBP ist es, die Optimierung der Finanzströme zwischen den einzelnen Beteiligungsgesellschaften zu organisieren. Die wesentliche Herausforderung beinhaltet die Sicherstellung der Finanzierung der KTP. Diese ist, entsprechend den aktuellen Planungsrechnungen der SBP und der KTP, in Abstimmung mit dem Doppelhaushalt der Stadt Pirna für die Kalenderjahre 2025 und 2026, gesichert.

Zum Unternehmensgegenstand der SBP gehört seit einigen Jahren auch die Aufgabe des Stadtmarketings. Im Geschäftsjahr 2025 und den Folgejahren sollen weitere Maßnahmen im Rahmen des Stadtmarketings finanziert und durchgeführt werden. Die erzielten Erlöse aus den Sponsoringverträgen werden zweckentsprechend eingesetzt, um die kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten zu fördern und die touristische Attraktivität auszubauen. Die SBP bedient sich zur Erfüllung dieser Dienstleistungen ihrer Tochtergesellschaften.

Die Geschäftsführung rechnet für das Geschäftsjahr 2025, auf Basis des vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplans, mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis.

### Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

#### **Entwicklung Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betragen seit dem Geschäftsjahr 2017 konstant 62 T€ und beinhalten zum Großteil die Erlöse für Dienstleistungen im Zuge des Stadtmarketings der Konzerngesellschaften.

#### **Vermögensstruktur**

Die Vermögensstruktur hat sich im Betrachtungszeitraum kaum verändert. Die Kennzahl liegt im Jahr 2024 mit 98 % 2 Prozentpunkte über dem Wert der Vorjahre.

#### **Eigenkapitalquote**

Mit einer Eigenkapitalquote von rund 98 % verfügt die Gesellschaft über eine robuste Kapitalstruktur.

#### **Kurzfristige Liquidität**

Die kurzfristige Liquidität der Gesellschaft bietet kaum Aussagekraft über die Lage der Gesellschaft. Zu erkennen ist, dass die Kennzahl in den letzten Geschäftsjahren starken Schwankungen ausgesetzt war. Grund dafür sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten, welche ebenfalls aufgrund der fehlenden operativen Tätigkeit der SBP nur bedingt anfallen. Die Reduzierung der Kennzahl im Jahr 2024 resultiert aus den gestiegenen kurzfristigen Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag.

#### **Eigenkapitalrendite**

Das Jahresergebnis der SBP wird wesentlich durch die Beteiligungserträge der Tochtergesellschaft SWP beeinflusst. Die Höhe der Ausschüttung wird durch die Gesellschafterversammlung beschlossen und ist abhängig vom Geschäftserfolg der SWP. Im Geschäftsjahr 2024 liegt das Jahresergebnis der SBP planmäßig im negativen Bereich, wodurch sich eine Verringerung der Kennzahl von 1 % auf -3 % ergibt.

#### **Gesamtkapitalrendite**

Die Gesamtkapitalrendite entspricht im Geschäftsjahr der Eigenkapitalrendite, da bei der SBP nur in sehr geringem Maße Fremdkapitalzinsen anfallen und sie eine Eigenkapitalquote von 98 % besitzt.

#### **Umsatzrendite**

Aufgrund der gleichbleibenden Erlöse für Dienstleistungen im Zuge des Stadtmarketings von den Konzerngesellschaften und dem im Jahr 2024 entstandenen Jahresfehlbetrag sinkt die Kennzahl auf -310 %. Da die Gesellschaft allerdings kein operatives Geschäft ausübt, hat die Kennzahl nur eine geringe Aussagekraft über den Erfolg der ausgeübten Tätigkeiten.

#### **Geschäftserfolg**

Da die SBP lediglich eine Finanzholding ohne operatives Geschäft ist, kann an dieser Stelle keine sinnvolle Auswertung des Geschäftserfolges der Gesellschaft vorgenommen werden. Der Erfolg der SBP wird im Wesentlichen durch den Erfolg ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften geprägt. Dementsprechend möchten wir an dieser Stelle auf die Bewertungen der Einzelgesellschaften verweisen.

#### 4.1.2. Stadtwerke Pirna GmbH

##### 4.1.2.1. Beteiligungsübersicht



<b>Name</b>				<b>Stadtwerke Pirna GmbH</b>	
Anschrift	Stadtwerke Pirna GmbH	Tel.:	03501 764-0		
	Seminarstraße 18b	Fax:	03501 764-149		
	01796 Pirna	E-Mail:	info@stadtwerke-pirna.de		
Gründungsjahr	1992	Homepage	www.stadtwerke-pirna.de		
<b>Rechtsform</b>					
GmbH					
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>					
Stammkapital der SWP				6.647.000,00 €	
Gesellschafter	SBP		90,00 %		
	Stadt Pirna		10,00 %		
<b>Unternehmensgegenstand</b>					

Gegenstand des Unternehmens sind die Fernwärme-, Strom-, Gas- und Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung, die Bewirtschaftung und Betreibung von Anlagen des Bäder- und Erholungswesens sowie des ruhenden Verkehrs, der Betrieb von Straßenbeleuchtungsanlagen und Dienstleistungen des Facility-Management.

Ferner ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben und pachten, ferner Interessengemeinschaften eingehen.

#### 4.1.2.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der SWP an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	keine
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die SWP</b>	
Verlustabdeckungen	keine
Gesellschaftereinlage	1.053 T€ <sup>2</sup>
Übernommene Bürgschaften	23.367 T€
Sonstige Vergünstigungen	Keine
Patronatserklärung in Höhe von	3.798 T€

#### 4.1.2.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Peter Kochan (technisch) Herr Andy Bederke (kaufmännisch)
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke (bis 25.03.2024) Vorsitzender
Herr Tim Lochner (ab 26.03.2024) Vorsitzender
Herr Christoph Kahlen stellv. Vorsitzender
Frau Kathrin Dollinger-Knuth (bis 24.09.2024)
Herr Armin Marschall (bis 24.09.2024)
Herr Ralf Thiele (bis 24.09.2024)
Herr Oliver Schulz (ab 25.09.2024)
Herr Patrick Reinert (ab 25.09.2024)
Herr Frank Ludwig (ab 25.09.2024)

<sup>2</sup> betrifft Kapitaleinlage der Stadt Pirna im Rahmen des Spaltungs- und Übernahmevertrages v. 30.08.1999 (Einbringung des Eigenbetriebes „Bäder der Stadt Pirna“)

#### 4.1.2.4. Sonstige Angaben

<b>Name des bestellten Abschlussprüfers</b>	
BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	
<b>Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter</b>	
77	
<b>Beteiligungen</b>	
Stadtwerke Pirna Energie GmbH	68,75 %

#### 4.1.2.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	6.761	5.324	7.804
Investitionen (T€)	8.842	10.594	11.698
Kumulierte Abschreibung (SAV) (T€)	128.621	122.591	117.191
Historische AHK (SAV) (T€)	259.819	252.005	242.942
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	96	97	93
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	43	42	40
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	89	71	138
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	4	3	5
Gesamtkapitalrendite (%)	2	2	3
Umsatzrendite (%)	8	5	13
<b>Geschäftserfolg</b>			
Investitionsdeckungsquote (%)	132	159	170
Anlagenabnutzungsgrad (%)	50	49	48
<b>Erbrachte Leistungen</b>			
Verkaufte Menge Trinkwasser (Tm³)	1.596	1.560	1.604
Verkaufte Menge Fernwärme (Mio. kWh)	45	45	47
Überleitmenge Abwasser (Tm³)	3.398	3.386	2.995
Besucherzahlen Geibeltbad (in Tausend)	222	222	183
Übernachtungen Campingplatz (in Tausend)	58	55	44
<b>Personal</b>			
Personalstand (Mitarbeiter)	77	75	74

## Bilanz

T€	2024	2023	2022
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	157	125	178
II. Sachanlagen	131.198	129.414	125.750
III. Finanzanlagen	15.410	15.410	15.410
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	140	137	138
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	5.013	3.518	9.377
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	888	134	1.221
C. Rechnungsabgrenzungsposten	64	50	38
<b>AKTIVA</b>	<b>152.870</b>	<b>148.788</b>	<b>152.112</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	6.647	6.647	6.647
II. Kapitalrücklagen	32.226	31.300	30.374
III. Gewinnrücklagen	18.987	18.004	15.978
IV. Gewinnvortrag	5.135	5.135	5.135
V. Jahresüberschuss	2.429	1.583	3.226
B. Sonderposten	31.318	31.950	31.490
C. Rückstellungen	3.694	4.607	5.525
D. Verbindlichkeiten	52.434	49.562	53.737
<b>PASSIVA</b>	<b>152.870</b>	<b>148.788</b>	<b>152.112</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	2. HR 2024	2024	2023	2022
1. Umsatzerlöse	28.888	29.749	32.247	25.491
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	263	363	374	367
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.104	1.221	1.561	1.552
	<b>30.255</b>	<b>31.333</b>	<b>34.182</b>	<b>27.410</b>
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-12.558	-13.415	-15.889	-9.712
5. Personalaufwand	-4.299	-4.324	-4.509	-3.966
6. Abschreibungen	-6.854	-6.715	-6.666	-6.885
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.391	-6.564	-6.546	-5.585
	<b>-30.102</b>	<b>-31.018</b>	<b>-33.610</b>	<b>-26.148</b>
8. Erträge aus Gewinnabführung	3.438	4.357	2.559	5.419
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	304	288	109	35
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.070	-1.076	-1.097	-665
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-776	-1.439	-491	-2.745
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.049</b>	<b>2.445</b>	<b>1.652</b>	<b>3.306</b>
13. Sonstige Steuern	-19	-16	-69	-80
<b>14. Jahresergebnis</b>	<b>2.030</b>	<b>2.429</b>	<b>1.583</b>	<b>3.226</b>

#### 4.1.2.6. Lagebericht

##### Grundlagen der Gesellschaft

Die Stadtwerke Pirna GmbH (SWP) betreibt im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge für die Große Kreisstadt Pirna vorrangig die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, die Fernwärmeversorgung, über die im Mehrheitsbesitz befindliche Tochtergesellschaft, Stadtwerke Pirna Energie GmbH (SWP Energie), die Strom- und Erdgasversorgung sowie mehrere Sport- und Freizeiteinrichtungen, zu denen das Geibeltbad, der Campingplatz und die Sport-Schwimmhalle gehören.

##### Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die Unternehmen der Energie- und Wasserwirtschaft waren auch im Geschäftsjahr 2024 den branchenbedingten Entwicklungen ausgesetzt, deren Ursachen aus den vorangegangenen Geschäftsjahren resultierten. Die durch den Angriffskrieg Russlands auf den Nachbarstaat Ukraine ausgelöste Energiekrise, die daraus entstandenen Verwerfungen auf den Energiemärkten und die so hervorgerufenen allgemeinen Preissteigerungen prägten weiterhin die Geschäftstätigkeit. Hinzu kamen politische Unsicherheiten auf Bundesebene, die in der Beendigung der bisherigen Regierungskoalition einen Höhepunkt fanden. Die sich zunehmend verstärkende Wahrnehmung einer Bürokratisierung der Europäischen Union, des Bundes, der Länder und Kommunen führten zusätzlich zu einer kritischen Haltung gegenüber den gesetzgebenden Institutionen.

Die Gesellschaft hat unter dieser Konstellation der Rahmenbedingungen ihre Leistungsfähigkeit bewiesen, die mit ihrer Geschäftstätigkeit verbundenen Herausforderungen aber als zunehmende Belastung wahrgenommen. Das Unternehmen ist mit den eingetretenen Preisveränderungen auf den Energiebeschaffungsmärkten konfrontiert, was sich unmittelbar auf die Fernwärmeversorgung auswirkt. Von der Tochtergesellschaft SWP Energie treten durch deren Tätigkeit in der Strom- und Gasversorgung Folgewirkungen bei der Gesellschaft in ihrer Rolle als Organträger auf. Mittelbar sind durch die damit in Zusammenhang stehenden allgemeinen Preissteigerungen auch die anderen Sparten, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Bäderbetrieb, davon betroffen gewesen. Das Unternehmen hat dabei alle Anstrengungen unternommen, um die Situation im Interesse der Kunden zu bewältigen und in allen Bereichen ein zufriedenstellendes Preis-Leistungsverhältnis zu bieten.

Eine große Herausforderung stellte zudem die Umsetzung des umfangreichen Investitionsplans dar. Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr 2024 allein für den Abwasserbereich TEUR 3.693 zur Erweiterung und Erneuerung des Kanalnetzes und der abwassertechnischen Anlagen. Die Anzahl der Abwasserkunden in Pirna blieb mit einer Anzahl von 6.763 Kunden nahezu konstant. Die entsorgte Abwassermenge der Kunden stieg leicht auf 1.466 Tm<sup>3</sup>.

Das anfallende Schmutz- und Mischwasser der Stadt Pirna und der durchleitenden Gemeinden wird übergeleitet in das Abwasserkanalnetz der Stadtentwässerung Dresden GmbH (SEDD) und in der Kläranlage Dresden-Kaditz gereinigt. Die Überleitmenge erhöhte sich geringfügig auf 3.401 Tm<sup>3</sup>.

Die Umsatzerlöse der Sparte Abwasser betrugen im Berichtsjahr für die Schmutzwasserentsorgung im Gebiet der Großen Kreisstadt Pirna TEUR 5.483, für die Ableitung des Regenwassers von Privatgrundstücken TEUR 1.225 und die Klärschlamm Entsorgung TEUR 28. Weitere Spartenerlöse entstanden aus der Straßenentwässerung für die Stadt Pirna i. H. v. TEUR 1.003 und die Mischwasserentsorgung durchleitender Gemeinden i. H. v. TEUR 968.

Entsprechend der im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Vorkalkulation der Trink- und Abwasserentgelte für die neue Kalkulationsperiode traten die neuen Preise zum 1. Januar 2023 in Kraft und galten auch im Geschäftsjahr 2024. Im Berichtsjahr wurde die vorläufige Nachkalkulation für die laufende Kalkulationsperiode durchgeführt. In deren Folge konnte die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für die Kostenüberdeckung der Abwasserentgelte vollständig aufgelöst werden.

Die Sparte Trinkwasser führte Investitionen i. H. v. TEUR 1.252 durch und verzeichnete bei einer auf 7.323 gestiegenen Kundenanzahl einen leichten Anstieg der Trinkwasserverkaufsmenge auf 1.596 Tm<sup>3</sup>. Es wurden Umsatzerlöse aus dem Trinkwasserverkauf i. H. v. TEUR 5.608 erzielt. Des Weiteren sind Umsatzerlöse aus der Bereitstellung von Löschwasser für die Stadt Pirna i. H. v. TEUR 132 entstanden.

Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr 2024 für die Fernwärmeversorgung TEUR 2.353. Der Geschäftsverlauf der Sparte Fernwärme wird durch die Witterungsbedingungen beeinflusst, die Fernwärmeverkaufsmenge blieb weitgehend unverändert bei 45 Mio. kWh. Die Umsatzerlöse aus dem Fernwärmeverkauf betrugen TEUR 8.366. Aus der Erzeugung regenerativer Energien wurden Erlöse i. H. v. TEUR 170 erzielt. Es wurden weitere Photovoltaik-Anlagen errichtet und zur Verpachtung angeboten, hierfür erfolgten in diesem Geschäftsfeld Investitionen i. H. v. TEUR 385.

Die Sparte Bäderbetrieb arbeitete intensiv an der Umsetzung des neuen Betriebskonzepts für das Geibeltbad, welches der Personalknappheit und den gestiegenen Kosten, insbesondere der Energiekosten, Rechnung trägt. Insgesamt konnten im Geibeltbad während des Geschäftsjahres 2024 ca. 188.000 Besucher in Halle, Freibad und Sauna begrüßt werden. Auf dem Campingplatz wurden fast 58.000 Übernachtungen gezählt, wodurch erneut ein Anstieg der Übernachtungszahlen erreicht werden konnte.

Die Tochtergesellschaft SWP Energie ist in den Sparten Strom- und Erdgasversorgung tätig und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Ertragskraft des Unternehmens. Die Erträge aus Gewinnabführung beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 4.357.

### **Lage der Gesellschaft inklusive finanzieller und nicht finanzieller Leistungsindikatoren**

Die folgenden Leistungsindikatoren geben einen Überblick über den Verlauf des Geschäftsjahres 2024, die Umsatzerlöse und das Jahresergebnis sind dabei die für die interne Steuerung primär verwendeten Leistungsindikatoren. Als nicht finanzieller Leistungsindikator werden kundenbezogene Kennzahlen zur Steuerung und Überwachung genutzt (Kundenzugänge, Kündigungen von Kunden, Besucher, Vermietungsanzahl).

### **Ertragslage**

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft verminderten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 2.497 auf TEUR 29.749. Ein Rückgang ist insbesondere im Fernwärmebereich, aufgrund der Energiepreisentwicklungen, eingetreten.

Die Umsatzerlöse der Sparte Fernwärme/Strom reduzierten sich im Ergebnis preisbedingt um TEUR 3.468. Ein mengenbedingter Rückgang ist auf die eingetretenen Witterungsbedingungen und Energieeinsparungen der Kunden zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse der Sparte Abwasser erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.026. In den Umsatzerlösen enthalten ist sowohl eine Inanspruchnahme als auch die Auflösung des verbleibenden Betrages der in den Vorjahren gebildeten Rückstellung für die Kostenüberdeckung der Abwasserentgelte während der vorangegangenen Kalkulationsperioden i. H. v. insgesamt TEUR 564. Aufgrund der Nachkalkulation der Kalkulationsperiode bis zum Geschäftsjahr 2024 hat sich keine Kostenüberdeckung mehr ergeben. Die Umsatzerlöse aus dem Entsorgungsgebiet der Stadt Pirna zeigten einen mengenbedingten Anstieg, die Umsatzerlöse aus der Straßenentwässerung der Stadt Pirna erhöhten sich auf TEUR 1.003.

Die Umsatzerlöse der Sparte Trinkwasser stiegen mengenbedingt um TEUR 117. Die Erlöse aus der Löschwasserbereitstellung für die Stadt Pirna blieben konstant bei TEUR 132.

Die Umsatzerlöse des Bäderbetriebes mit den Objekten Geibeltbad, Sport-Schwimmbad und Campingplatz verzeichneten einen geringfügigen Anstieg um TEUR 39, der insbesondere preisbedingt, in Reaktion auf gestiegene Betriebskosten, ist.



Die Erträge aus Gewinnabführung stiegen um TEUR 1.798. Es erfolgte eine Gewinnthesaurierung (TEUR 984) auf Ebene der Tochtergesellschaft SWP Energie.

Die Gesellschaft ist in ihrem vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplan von einem Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 459 ausgegangen. Der erzielte Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 2.429 liegt darüber. In Anbetracht der schwierigen Rahmenbedingungen im Energiebereich wird der erzielte Jahresüberschuss durch die Geschäftsführung positiv bewertet.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Im Geschäftsjahr 2024 investierte die Gesellschaft insgesamt TEUR 8.842 in die Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Ver- und Versorgungsanlagen sowie in den Bäderbetrieb. Nach Abschreibungen und Anlagenabgängen ergaben sich für das Anlagevermögen Restbuchwerte zum Bilanzstichtag i. H. v. TEUR 146.764.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände veränderten sich von TEUR 3.518 im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 5.013. Im Bestand zum 31. Dezember 2024 sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 1.395, Forderungen gegen verbundene Unternehmen i. H. v. TEUR 1.289, Forderungen gegen Gesellschafter i. H. v. TEUR 113 sowie sonstige Vermögensgegenstände i. H. v. TEUR 2.217 enthalten.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 888. Im Geschäftsjahr 2024 war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt gesichert. Im Bedarfsfall kann auf die bestehende Vereinbarung zur gegenseitigen Liquiditätsunterstützung mit der SWP Energie, den Liquiditätsverbund der Stadt Pirna oder auf die durch Geschäftsbanken eingeräumten Kontokorrentlinien zurückgegriffen werden. Zum Bilanzstichtag des Vorjahres war eine kurzfristige Fremdfinanzierung der SWP Energie i. H. v. TEUR 350 in Anspruch genommen worden, dies war zum Ende des Geschäftsjahres 2024 nicht erforderlich.

Die Rückstellungen reduzierten sich von TEUR 4.607 auf TEUR 3.694 zum Ende des Geschäftsjahres 2024. Eine Rückstellung aufgrund einer Kostenüberdeckung der Abwasserentgelte, wie im Vorjahr i. H. v. TEUR 564, war nicht mehr erforderlich.

Die Verbindlichkeiten veränderten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 um TEUR 2.873, insbesondere durch eine Darlehensaufnahme i. H. v. TEUR 4.250.

Es ergibt sich eine Erhöhung der Bilanzsumme von TEUR 148.788 im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 152.870 im Geschäftsjahr 2024.

Der Anteil des Anlagevermögens liegt bei einer Quote von 96 % (i. Vj. 97 %).

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital – bestehend aus dem bilanziellen Eigenkapital und dem Eigenkapitalanteil i. H. v. zwei Dritteln an den Sonderposten – erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 86.302.

Das Anlagevermögen ist damit zu 59 % (i. Vj. 58 %) durch das betriebswirtschaftliche Eigenkapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote, d. h. der Anteil des betriebswirtschaftlichen Eigenkapitals an der Bilanzsumme, beträgt wie im Vorjahr 56 %.

### **Chancen- und Risikobericht**

Die Gesellschaft hat ein Risikomanagement-System eingerichtet, um bestehende und zukünftige Risiken einzuschätzen, zu vermeiden und geeignete Gegenmaßnahmen entwickeln zu können.

Im Berichtszeitraum wurden keine, den Fortbestand des Unternehmens gefährdende, Risiken ermittelt und sind auch für die Zukunft nicht erkennbar. Sich konkret abzeichnende Risiken werden durch die kontinuierliche Planfortschreibung in die Planansätze eingearbeitet.

Die Risikosituation zeigt sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Es bestehen hauptsächlich Absatzrisiken durch mögliche Veränderungen der Mengen- und Kundenstruktur.

Die Absatzmenge im Fernwärmebereich hängt im Wesentlichen von den Witterungsbedingungen ab. Die Temperaturentwicklung ist durch die Gesellschaft jedoch nicht genau prognostizierbar. Durch die Erschließung vorhandener Kundenpotenziale bestehen Chancen zur verbesserten Vermarktung dieses umweltschonenden Energieträgers.

Für den Betrieb des Geibeltbades geht unser Unternehmen von steigenden Umsatzerlösen aus. Die erzielbaren Umsatzerlöse werden aber bei allen Anstrengungen auch dann nicht ausreichen, um eine Kostendeckung zu gewährleisten.

Im steuerlichen Bereich hatte die Gesellschaft bei einem Sachverhalt zu den Ansätzen in den Steuerbilanzen aus dem Betriebsprüfungszeitraum 2004 bis 2006 Klage beim Finanzgericht Sachsen eingereicht. Im Geschäftsjahr 2024 wurde diese Angelegenheit zugunsten des Unternehmens beendet. Im Rahmen der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung für die Veranlagungsjahre 2017 bis 2020 haben sich keine erheblichen Feststellungen ergeben.

Finanzinstrumente oder andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Es ist nicht beabsichtigt in der Zukunft solche Geschäfte einzugehen. Insofern ergeben sich hieraus keine besonderen Risiken.

Durch das eingerichtete Forderungsmanagement werden Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen. Es erfolgt eine laufende Liquiditäts- und Kreditüberwachung, damit ist eine jederzeitige Abstimmung des Kapitalbedarfs gegeben. Für mögliche Liquiditätsrisiken ist durch Vereinbarung einer gegenseitigen Liquiditätsunterstützung mit der SWP Energie, dem Beitritt zum Liquiditätsverbund der Stadt Pirna und dem Abschluss von Kontokorrentlinien mit Geschäftsbanken Vorsorge getroffen worden.

## **Prognosebericht**

Für das Geschäftsjahr 2025 geht die Gesellschaft aufgrund der Neuwahl des Deutschen Bundestages davon aus, dass sich Auswirkungen auf die Energiegesetzgebung ergeben werden, deren genaue Tendenz jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Grundsätzlich werden die diskutierten Ideen, Ansätze und Maßnahmen begrüßt. Allerdings ist die Einschätzung für die Gesellschaft und der Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025, solange die Vorschläge noch nicht in konkretes Handeln durch die neue Bundesregierung umgesetzt worden sind, mit Unsicherheiten behaftet.

Das Unternehmen wird die geplanten Investitionen in den Austausch und die Erneuerung der bestehenden technischen Anlagen sowie die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze i. H. v. TEUR 11.023 kontinuierlich umsetzen. Schwerpunkte sind dabei erneut die Investitionen der Sparten Abwasser und Fernwärme/Strom.

Für die Sparte Abwasser wird mit Investitionen i. H. v. TEUR 4.296 gerechnet. Ein Großteil der Investitionen wird hierbei für Sanierungs- und Ausbesserungsmaßnahmen diverser Pumpwerke sowie für Schmutz-, Misch- und Regenwasserkanäle genutzt. Im Fernwärmebereich stehen Investitionen i. H. v. TEUR 3.805 an. Schwerpunkt bilden der Neubau eines Blockheizkraftwerkes im HKW Pirna-Sonnenstein und die Fortführung der Aufstellung der Transformationspläne für die zukünftige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung über diesen Energieträger. Die Sparte Trinkwasser wird insgesamt TEUR 1.652 investieren.

Die finanzielle Lage des Unternehmens erfordert aufgrund der hohen Investitionstätigkeit weitere Fremdfinanzierungsmaßnahmen. Die Erträge aus der Gewinnabführung der SWP Energie sind in dem erwarteten Rahmen zur Stärkung der Liquidität der Gesellschaft unbedingt erforderlich. Die regelmäßige Einzahlung einer Kapitalrücklage durch den Gesellschafter Stadt Pirna erfolgte vereinbarungsgemäß letztmalig im Geschäftsjahr 2024. Infolgedessen wird das Unternehmen aus finanzieller Sicht zukünftig keine Ausschüttung mehr vornehmen können.

In der Sparte Abwasser wird mit einem geringfügigen Anstieg der Kundenanzahl und der zu entsorgenden Abwassermenge gerechnet. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Maßnahmen zur Erneuerung des Kanalnetzes wird weiterhin von einem hohen Investitionsvolumen ausgegangen.

Für die Sparte Trinkwasser wird bei einem geringen Kundenzuwachs ein leichter Mengenrückgang erwartet. Die Hauptaufgabe liegt in diesem Bereich bei der Aufrechterhaltung des hohen Niveaus der Versorgungssicherheit und Sicherstellung des hohen Standards der Trinkwasserqualität. Dem dienen insbesondere die mittelfristig geplanten Maßnahmen zur Erneuerung des Trinkwasserleitungsnetzes.

Mit Blick auf den einseitig ausgerichteten Trinkwasserbezug wird langfristig eine Diversifikation angestrebt. Derzeit werden dazu verschiedene Varianten untersucht, die Eruierung gestaltet sich allerdings, insbesondere in Anbetracht der Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit mit den verschiedenen Behörden, als kompliziert.

Die Sparte Fernwärme/Strom geht unter Beachtung witterungsbedingter Absatzschwankungen von einem kontinuierlichen Geschäftsverlauf aus. Die Verwerfungen auf den Energiebeschaffungsmärkten werden die Preisentwicklung, sowohl auf der Fernwärmebeschaffungswie auf der Fernwärmeverkaufsseite beeinflussen. Die durchgeführten und geplanten Investitionen zur Erweiterung des Fernwärmeleitungsnetzes werden zu einer Steigerung der Absatzmenge führen. Zudem haben die Vorbereitungen zur Modernisierung des HKW Pirna-Sonnenstein begonnen. Geplant ist dabei das zweite BHKW-Modul zu ersetzen.

Für den Bäderbetrieb mit den betriebenen Sport- und Freizeiteinrichtungen stellt das Geibeltbad mit seinen einzelnen Einrichtungen - Halle, Sauna und Freibad - den Handlungsschwerpunkt dar. Das überarbeitete Betriebskonzept wird im Geschäftsjahr 2025, vor dem Hintergrund der eingetretenen Energiepreisssteigerungen und der anhaltenden Personalknappheit, weiter optimiert werden müssen. Zur Aufrechterhaltung des hohen Standards und der Fortentwicklung des erfolgreichen Geschäftsverlaufs auf dem Campingplatz sind in den nächsten Jahren zahlreiche Erneuerungsinvestitionen notwendig.

Aufgrund gesetzlicher Restriktionen wird die Gesellschaft die, durch die Tochtergesellschaft SWP Energie im Bereich der Elektromobilität errichtete, öffentliche Ladeinfrastruktur übernehmen. Ziel ist es, diese in den folgenden Jahren weiter auszubauen.

Die Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaft SWP Energie prägen entscheidend das Jahresergebnis der Gesellschaft. Aufgrund der energiewirtschaftlichen Herausforderungen wird von einer erwarteten Gewinnabführung i. H. v. TEUR 2.995 ausgegangen.

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2025 auf dieser Grundlage mit einem Jahresergebnis unter dem Vorjahresniveau. Gemäß dem erstellten Wirtschaftsplan wird mit leicht steigenden Umsatzerlösen gerechnet. Der Jahresüberschuss wird i. H. v. TEUR 1.640 prognostiziert. Eine Ausschüttung an die Gesellschafter ist auf Basis dieser Annahmen und unter Berücksichtigung der Liquiditätsentwicklung nicht geplant.

### Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

#### **Entwicklung Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft verminderten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 2.497 auf TEUR 29.749. Ein Rückgang ist insbesondere im Fernwärmebereich, aufgrund der Energiepreisentwicklungen, eingetreten. Die Beschaffungskosten der Fernwärme haben sich korrespondierend dazu verhalten. Die Umsatzerlöse der Sparte Abwasser erhöhten sich aufgrund des Verbrauchs der Rückstellung für Kostenüberdeckungen um TEUR 978. Die Umsatzerlöse des Bäderbetriebes mit den Objekten Geibeltbad, Sport-Schwimmhalle und Campingplatz sind stabil geblieben.

#### **Vermögensstruktur**

Bei einer gleichzeitigen Steigerung des Anlagevermögens um TEUR 1.816 sowie Erhöhung der Bilanzsumme um TEUR 4.082 verringert sich die Kennzahl im Vergleich zum Vorjahr um 1 Prozentpunkt auf 96 %. Der Erhöhung der Bilanzsumme resultiert dabei unter anderem aus einem gestiegenen Bestand an Forderungen zum Bilanzstichtag. Dies ist auf gestiegene Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Steuern zurückzuführen.

#### **Eigenkapitalquote**

Die Eigenkapitalquote nimmt im Betrachtungszeitraum stetig zu und erreicht im Berichtsjahr 43%.

#### **Kurzfristige Liquidität**

Die Kennzahl weist im Geschäftsjahr 2024 eine Erhöhung um 18 Prozentpunkte auf 89 % auf. Dies liegt vorrangig an der Erhöhung der Forderungen gegenüber dem Finanzamt. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im gesamten Betrachtungszeitraum zu jedem Zeitpunkt gesichert. Im Bedarfsfall kann auf die bestehende Vereinbarung zur gegenseitigen Liquiditätsunterstützung mit der SWP Energie, dem Liquiditätsverbund der Stadt Pirna oder auf die durch mehrere Geschäftsbanken eingeräumten Kontokorrentlinien zurückgegriffen werden.

Im Betrachtungszeitraum wird die Eigenkapitalrendite und deren Entwicklung im Wesentlichen von der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft beeinflusst. In Abhängigkeit von dem jeweiligen Jahresergebnis der SWP Energie entwickelt sich die Eigenkapitalrendite der SWP. In 2024 konnte die SWP Energie ihr Jahresergebnis erneut steigern und somit positiven Einfluss auf das Jahresergebnis und somit die Eigenkapitalrendite der Gesellschaft nehmen. Diese stieg im Vergleich zum Vorjahr wieder um 1 Prozentpunkt auf 4 %.

#### **Gesamtkapitalrendite**

Die Gesamtkapitalrendite liegt mit 2% im Durchschnitt des Betrachtungszeitraumes.

#### **Umsatzrendite**

Im Geschäftsjahr 2022 konnte ein erhöhtes Jahresergebnis erreicht werden. Gleichzeitig erhöhten sich die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr wodurch eine Erhöhung der Kennzahl auf 13 % erreicht wurde. Durch die Erhöhung der Umsatzerlöse um TEUR 6.756 bei einer gleichzeitigen Reduzierung des Jahresergebnisses um TEUR 1.643 reduzierte sich die Kennzahl im Jahr 2023 erneut um 8 Prozentpunkte auf 5 %. Im Jahr 2024 erhöhte sich das Jahresergebnis, wobei die Umsatzerlöse der Gesellschaft gleichzeitig sanken. Somit erhöht sich die Kennzahl um 3 Prozentpunkte auf 8 % und zeigt somit eine positive Entwicklung.

#### **Investitionsdeckungsquote**

Eine Investitionsdeckungsquote zeigt, ob die Investitionen ausreichen, um den abschreibungsbedingten handelsrechtlichen Werteverzehr innerhalb einer Periode auszugleichen. Zu erkennen ist, dass die Investitionsdeckungsquote im Betrachtungszeitraum stets über 100 % liegt, dementsprechend wird der handelsrechtliche Werteverzehr in überdurchschnittlichem Maße ausgeglichen. Aussagekraft erhält die Kennzahl erst bei einer mehrjährigen Betrachtung, da unregelmäßige Investitionen möglich sind. Eine einjährige Betrachtungsweise würde hier zu einer deutlichen Verzerrung führen. Die Entwicklung der Kennzahl im Betrachtungszeitraum

lässt erkennen, dass die SWP keinem abschreibungsbedingten handelsrechtlichen Werteverzehr ausgesetzt ist.

Die Investitionen verringerten sich von 2023 zu 2024 um TEUR 1.752.

### **Anlagenabnutzungsgrad**

Der Anlagenabnutzungsgrad spiegelt das Verhältnis der gesamten Abschreibungen auf Sachanlagevermögen zu den historischen Anschaffungskosten des Anlagevermögens wider. Die Kennzahl veränderte sich im Jahr 2024 lediglich minimal um 1 Prozentpunkt auf 50 %. Dieser Wert zeigt an, dass die Anlagen der SWP relativ jung sind, was auf die erhöhte Investitionstätigkeit in den letzten Geschäftsjahren zurückzuführen ist, welche insbesondere aus der Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes sowie des Fernwärmekomplexvorhabens, der Realisierung von Investitionen in umweltfreundliche Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen und den Ausbau des Sport- und Freizeitangebotes resultierte.

### **Verkaufte Menge Trinkwasser**

In der Trinkwassersparte hat sich die verkaufte Trinkwassermenge im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 36 Tm<sup>3</sup> auf 1.596 Tm<sup>3</sup> erhöht.

### **Verkaufte Menge Fernwärme**

Die verkauften Fernwärmemengen blieb auf einem gleichbleibenden Niveau und betrug weiterhin 45 Mio. kWh.

### **Überleitmenge Abwasser**

Aufgrund von witterungsbedingt leicht gesunkenen Regenwassermengen erhöhte sich die Überleitmenge nur geringfügig um 12 Tm<sup>3</sup> auf 3.398 Tm<sup>3</sup>.

### **Besucherzahlen Geibeltbad**

Die Besucherzahlen des Geibeltbades zeigen ein stabiles Niveau und haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

### **Übernachtungen Waldcampingplatz**

Die Anzahl der Übernachtungsgäste für den Waldcampingplatz erhöhte sich auf 14.758 Personen mit 57.896 Übernachtungen (im Vj. 14.426 Personen mit 55.209 Übernachtungen), dies entspricht einem Anstieg von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Übernachtungszahlen erreichen damit einen neuen Rekord auf unserem Campingplatz. Die Zahlen hängen stark mit der Dauer der Campingplatzsaison zusammen. In den Jahren 2024 und 2023 konnte der Campingplatz von April bis Oktober öffnen. Durch höhere Auslastungen konnte die Anzahl der Übernachtungen erhöht werden. Außerdem wird seit der Saison 2024/2025 Wintercamping angeboten, welches zu weiteren Erhöhungen der Übernachtungen geführt hat.

### **Personalentwicklung zum Vj.**

Die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Mitarbeiter 2024 ist gegenüber dem Vorjahr leicht von 75 auf 77 Beschäftigte gestiegen.

#### 4.1.3. Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH

##### 4.1.3.1. Beteiligungsübersicht

Städtische  
Wohnungsgesellschaft  
Pirna mbH



<b>Name</b>				<b>Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH</b>
Anschrift	Städtische Wohnungs- gesellschaft Pirna mbH Gerichtsstraße 5 01796 Pirna	Tel.: Fax: E-Mail: Homepage	03501 552-0 03501 552-288 info@wg-pirna.de www.wg-pirna.de	
Gründungsjahr	1992			
<b>Rechtsform</b>				
GmbH				
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>				
Stammkapital der WGP			25.000.000,00 €	
Gesellschafter		SBP	94,90 %	
		Stadt Pirna	5,10 %	
<b>Unternehmensgegenstand</b>				

Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehören:

- Die Bereitstellung von Wohnraum unter Berücksichtigung sozialer Belange und Maßnahmen. Dies betrifft insbesondere Wohnraum, der einer Mietpreisbindung und/oder einer Belegungsbindung unterliegen kann,
- die Bewirtschaftung, Verwaltung, Betreuung und Errichtung von Immobilien zur Nutzung als Kultur-, Sport-, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder in ähnlicher Art,
- die Bewirtschaftung, Verwaltung, Betreuung und Errichtung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen, insbesondere zu Wohnzwecken,
- die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben jeglicher Art sowohl als Projektleiter, Projektsteuerer oder Baubetreuer,
- die Übernahme von Aufgaben des Städtebaus und der Infrastrukturentwicklung,
- Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken sowie Vergabe und Erwerb von Erbbaurechten und anderer grundstücksgleicher Rechte,
- die Bewirtschaftung, Verwaltung, Betreuung und Errichtung von Immobilien zur Nutzung für gewerbliche Zwecke und
- die Vermittlung bzw. der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte sowie über Miet- und Pachtobjekte

#### 4.1.3.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der WGP an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	keine
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die WGP</b>	
Verlustabdeckungen	keine
Gesellschaftereinlage	keine
Übernommene Bürgschaften	8.192 T€
Sonstige Vergünstigungen	20,5 T€

#### 4.1.3.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Jürgen Scheible (bis 30.06.2025) Herr Dirk Perner
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke (bis 25.03.2024) <i>Vorsitzender</i>
Herr Tim Lochner <i>Vorsitzender (ab 29.04.2024)</i>
Herr Philipp Karmann <i>stellv. Vorsitzender</i>
Herr Ralf Thiele (bis 29.08.2024)
Herr Frank Ludwig (bis 29.08.2024)
Frau Katrin Dollinger-Knuth (ab 30.08.2024)
Frau Katrin Lang (ab 30.08.2024)
Herr Armin Marschall (ab 25.04.2024)

#### 4.1.3.4. Sonstige Angaben

<b>Name des bestellten Abschlussprüfers</b>
Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
<b>Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter</b>
62
<b>Beteiligungen</b>
Keine

#### 4.1.3.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	8.982	12.128	8.022
Leerstandsfläche Wohnungen (m²)	39.538	38.174	38.149
Gesamtwohnfläche (m²)	319.976	319.653	319.353
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	90	89	91
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	43	39	38
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	152	140	170
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	4	4	6
Gesamtkapitalrendite (%)	3	3	4
<b>Geschäftserfolg</b>			
Wohnungsl Leerstandsquote (%)	12,4	11,9	11,9



## Bilanz

T€	2024	2023	2022
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	134	167	192
II. Sachanlagen	127.693	131.209	134.599
B. Umlaufvermögen			
I. zum Verkauf bestimmte Grundstücke/Vorräte	0	3	3
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	3.219	2.775	2.402
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	10.421	14.166	11.234
C. Rechnungsabgrenzungsposten	50	42	24
<b>AKTIVA</b>	<b>141.517</b>	<b>148.362</b>	<b>148.454</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000
II. Kapitalrücklagen	9.634	9.634	9.634
III. Gewinnrücklagen	23.792	21.633	18.009
IV. Jahresüberschuss	2.149	2.159	3.624
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	4.436	4.123	4.126
C. Sonderposten für Investitionszulagen	1.172	1.251	1.331
D. Rückstellungen	1.725	1.377	1.425
E. Verbindlichkeiten	73.387	82.649	84.857
F. Rechnungsabgrenzungsposten	222	536	448
<b>PASSIVA</b>	<b>141.517</b>	<b>148.362</b>	<b>148.454</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2024	2024	2023	2022
1. Umsatzerlöse	30.476	30.095	29.515	28.858
2. Bestandsveränderungen	762	1.928	234	247
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.353	2.415	2.916	4.501
	<b>32.591</b>	<b>34.438</b>	<b>32.665</b>	<b>33.606</b>
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-20.848	-20.256	-17.885	-17.498
5. Personalaufwand	-3.203	-3.222	-2.956	-2.724
6. Abschreibungen	-5.824	-6.080	-6.783	-6.662
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.369	-1.466	-1.352	-1.107
	<b>1.347</b>	<b>3.414</b>	<b>3.689</b>	<b>5.615</b>
8. Zinserträge	162	423	318	66
9. Zinsaufwendungen	-1.770	-1.688	-1.834	-2.050
	<b>-1.608</b>	<b>-1.265</b>	<b>-1.516</b>	<b>-1.984</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-261</b>	<b>2.149</b>	<b>2.173</b>	<b>3.631</b>
12. Sonstige Steuern	-7	0	-14	-7
<b>13. Jahresergebnis</b>	<b>-268</b>	<b>2.149</b>	<b>2.159</b>	<b>3.624</b>

#### **4.1.3.6. Lagebericht**

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (nachfolgend WGP) ist das größte wohnungswirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge und gehört zum Verbund der kommunalen Unternehmen der Großen Kreisstadt Pirna. Die Große Kreisstadt Pirna hält 5,1 Prozent der Gesellschaftsanteile an der WGP direkt; die verbleibenden 94,9 Prozent der Anteile hält die Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH, die sich wiederum zu 100 Prozent im Eigentum der Großen Kreisstadt Pirna befindet. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft konzentriert sich räumlich auf das Stadtgebiet von Pirna, wo sich auch die Immobilienbestände der WGP befinden.

In den letzten Jahren konnte Pirna eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen, die aus einem Überschuss beim Wanderungssaldo resultiert. Inzwischen hat die Stadt wieder mehr als 40.000 Einwohner. Sie verfügt über eine sehr gut entwickelte Infrastruktur und touristische Attraktivität. Behörden des Bundes, des Landes und des Landkreises unterhalten Dienststellen mit zahlreichen Arbeitsplätzen in Pirna. Verschiedene Unternehmen, sowohl aus dem produzierenden Gewerbe als auch aus dem Dienstleistungssektor, haben sich in Pirna angesiedelt. Diese Faktoren aber auch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Dresden, die in den letzten Jahren eine wachsende Wirtschaft aufweist, lassen eine positive Prognose für die Entwicklung Pirnas zu.

Die im Bau befindliche Ortsumgehung der Bundesstraße 172 und die Entwicklung neuer Gewerbegebiete unterschiedlicher Größe, die in und um Pirna entstehen sollen, sind von besonderer Bedeutung für Pirna und die WGP. Es darf davon ausgegangen werden, dass diese Vorhaben geeignet sind, die wirtschaftliche Entwicklung Pirnas und des näheren Umfeldes positiv zu beeinflussen und damit auch die Vermietbarkeit von WGP-Objekten zu fördern.

#### **Entwicklung des Immobilienbestandes der WGP**

Im Berichtsjahr waren beim Immobilienbestand der WGP keine nennenswerten quantitativen Veränderungen zu verzeichnen. Die WGP verfolgt hauptsächlich Projekte, deren Ziel die vorrangig qualitative Weiterentwicklung des Portfolios ist. Dazu dienen Sanierungsvorhaben unterschiedlicher Ausprägung, die Diversifikation bei Grundrissvarianten, die Entwicklung des Wohnumfeldes und vergleichbare Maßnahmen.

Am Bilanzstichtag umfasste der Immobilienbestand der WGP hauptsächlich 5.865 Wohnungen (Vj. 5.859 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von 319.376 m<sup>2</sup> (Vj. 319.653 m<sup>2</sup>). Weitere 17 Wohnungen wurden zimmerweise vermietet. Zum Bestand gehörten auch 131 (Vj. 132) Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von 14.579 m<sup>2</sup> (Vj. 14.550 m<sup>2</sup>) sowie 1.825 PKW-Stellplätze, 393 Garagen, Gartengrundstücke sowie unbebaute bzw. mit Pachtgaragen bebaute Grundstücke.

Bei vermietbaren Wohnflächen betrug der Leerstand am Bilanzstichtag 9,4 Prozent nach 9,0 Prozent im Vorjahr. Der Gesamtleerstand bei Wohnflächen, also einschließlich derer, die wegen geplantem Abriss, Sanierung oder aus ähnlichen Gründen nicht zur Vermietung angeboten wurden, lag zum Bilanzstichtag bei 12,4 Prozent (Vj. 11,9 Prozent). In den Stadtteilen Zentrum, Südvorstadt, Copitz und Graupa (ca. 50 Prozent des Gesamtbestandes) lag der Leerstand bei den vermietbaren Wohnflächen zwischen ca. 2 und 5 Prozent. Herausfordernd ist die Situation im Stadtteil Sonnenstein, wo ca. 20 Prozent der vermietbaren Flächen leer standen.

Bei der Bewertung dieser Daten sollte berücksichtigt werden, dass die WGP ein Wohnhochhaus mit ca. 7.700 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche weitgehend freigelenkt hat, um es in absehbarer Zeit abreißen zu können. Ferner erfolgte ein Vermietungsstopp für freie Wohnungen in Objekten, deren komplexe Sanierung 2025 beginnt. Eine Reihe von vermietungsfähigen Wohnungen wurde und wird zurzeit nicht aktiv am Markt angeboten, um sie bevorzugt eigenen Mietern zur Verfügung zu stellen, die im Zusammenhang mit anlaufenden Sanierungsvorhaben bzw. einem geplanten Abriss Ersatzwohnraum benötigen.

Der Leerstand bei vermietbaren Flächen für gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen lag bei 6,2 Prozent (Vj. 4,5 Prozent).

Neben der laufenden Instandhaltung und Wohnungssanierung gab es zahlreiche Aktivitäten, die auf die vor allem qualitative Weiterentwicklung des vorhandenen Immobilienbestandes gerichtet waren. Dazu zählten mehrere Strangsanierungen, die Erneuerung von Grundleitungen, der Neubau von PKW-Stellplätzen, die Erweiterung vorhandener Spielplätze und die Aufstellung von Sportgeräten. Bei mehreren Gebäuden wurden die Fassaden erneuert. Es wurden drei große neue Wandbilder realisiert, zwei davon in den Sonnensteiner Höfen.

Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Sanierung der baulichen Hülle des WGP-Ärztehauses Sonnenstein wurde im 1. Quartal 2024 abgeschlossen. Das Objekt wird zukünftig unter der Bezeichnung Sonnenstein Center vermarktet, um zu es auch für Nutzergruppen außerhalb des Gesundheitswesens attraktiv zu machen.

Die WGP ist Eigentümerin von Grundstücken, die für eine Neubebauung mit Wohnimmobilien vorgesehen sind. Allerdings beurteilt die Geschäftsführung die Marktsituation gegenwärtig so, dass aufgrund der bisher in Pirna erzielbaren Mieten und der anzunehmenden Baukosten, Neubauprojekte für den eigenen Bestand noch nicht wirtschaftlich erfolgreich realisiert werden können. Mittel- bis langfristig sind Neubauvorhaben zur Ergänzung des eigenen Portfolios mit höherwertigen Wohnungen geplant. In zwei Fällen liegen bereits erste Vorplanungen vor. In einem Fall wurde auf einen entsprechenden Antrag hin ein Bauvorbescheid erteilt; für ein zweites Vorhaben dieser Art wird mit einem Bauvorbescheid im Verlauf des Jahres 2025 gerechnet.

### **Bewirtschaftung von Immobilien Dritter**

Unter der eingetragenen Marke PROFIMA bietet die WGP die Bewirtschaftung von Immobilien für andere Eigentümer an. Gegenwärtig nutzen über 100 Kunden diesen Service. Das Spektrum reicht von einzelnen Wohnungseigentümern bis zu Gebietskörperschaften und einer Stiftung. Der betreute Bestand belief sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 1.590 Wohn- und Gewerbeeinheiten, davon 932 Einheiten in der WEG-Verwaltung, 131 Einheiten in der Sondereigentumsverwaltung sowie 527 Einheiten in der Miethausverwaltung. Ferner wurden 1.175 sonstigen Miet- und Pachtobjekten wie Garagen/-gemeinschaften, PKW-Stellplätze oder Gärten bewirtschaftet.

### **Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024**

Die für das Unternehmen bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren sind das Jahresergebnis, die Ist-Mieten, die Aufwendungen für Instandhaltungen, Betriebs- und Heizkosten sowie die Zinsaufwendungen. Besondere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren werden zur Steuerung des Unternehmens nicht eingesetzt.

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf 30,09 Mio. EUR (Vj. 29,51 Mio. EUR). Bei den tatsächlich erlösten Mieten (Ist-Mieten) konnte ein Anstieg auf 20,21 Mio. EUR (Vj. 19,94 Mio. EUR) verzeichnet werden. Aus abgerechneten Heiz- und Betriebskosten wurden 9,28 Mio. EUR nach 9,01 Mio. EUR im Vorjahr Erlöst. Der Umsatz aus Betreuungstätigkeit belief sich auf 0,60 Mio. EUR (Vj. 0,55 Mio. EUR).

Sonstige betriebliche Erträge wurden in Höhe von 2,41 Mio. EUR erzielt (Vj. 2,92 Mio. EUR). Davon waren 1,01 Mio. EUR (Vj. 1,74 Mio. EUR) Erträge aus Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen bei in Vorjahren teilwertberichtigten Immobilien sowie 0,72 Mio. EUR (Vj. 0,41 Mio. EUR) aus Versicherungsentschädigungen.

Heiz- und Betriebskosten entstanden in Höhe von 12,40 Mio. EUR (Vj. 10,29 Mio. EUR). Bei der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024, die im Folgejahr erfolgt, können nicht alle angefallenen Aufwendungen weiterberechnet werden. Deshalb erfolgte eine Wertberichtigung beim Bestand unfertiger Leistungen in Höhe von 1,28 Mio. EUR (Vj.

1,10 Mio. EUR). Hauptursache dafür ist der Leerstand.

Für die laufende Instandhaltung eigener Immobilien wurden 7,54 Mio. EUR (Vj. 7,34 Mio. EUR) aufgewendet, das sind durchschnittlich 22,56 EUR/m<sup>2</sup> (Vj. 22,22 EUR/m<sup>2</sup>), jeweils bezogen auf die Mietfläche. In dieser Position sind auch Maßnahmen enthalten, die zwar handelsrechtlich nicht aktivierungsfähig und deshalb Aufwand sind, gleichwohl aber investiven Charakter tragen, da sie zu einer nachhaltigen Aufwertung der Bestände und zur Verbesserung der Ertragspotentiale führen.

Der Personalaufwand belief sich auf 3,22 Mio. EUR (Vj. 2,96 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 1,47 Mio. EUR (Vj. 1,35 Mio. EUR). Darin enthalten sind u.a. Raumkosten für Instandhaltungsarbeiten in eigenen Objekten in Höhe von 0,19 Mio. EUR (Vj. 0,29 Mio. EUR), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 0,16 Mio. EUR (Vj. 0,15 Mio. EUR). Die Marketingaufwendungen beliefen sich auf 0,18 Mio. EUR (Vj. 0,18 Mio. EUR).

Der Zinsaufwand sank auf 1,69 Mio. EUR (Vj. 1,83 Mio. EUR). Die Zinsaufwandsquote, bezogen auf die Ist-Mieten, lag im Berichtsjahr bei 8,4 Prozent (Vj. 9,2 Prozent).

Das Geschäftsjahr 2024 wurde mit einem Jahresüberschuss von 2,15 Mio. EUR (Vj. 2,16 Mio. EUR) abgeschlossen. Im Wirtschaftsplan war insbesondere wegen geplanter hoher Instandhaltungsaufwendungen ein Fehlbetrag in Höhe von 0,06 Mio. EUR kalkuliert worden. Zu diesem deutlich besser als geplanten Ergebnis trugen verschiedene Faktoren bei. So konnte beispielsweise ein Zinsertrag in Höhe von 0,42 Mio. Euro erzielt werden, gegenüber ursprünglich geplanten 0,16 Mio. Euro. Die Instandhaltungsaufwendungen waren unter Berücksichtigung der Raumkosten zur Instandhaltung von betrieblich genutzten Gebäuden um 1,04 Mio. EUR geringer als geplant. Auch bei anderen Aufwandsarten waren die Ergebnisse besser als planungsseitig erwartet. Ergebniserhöhend wirkte auch der positive Saldo aus außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen in Höhe von 0,93 Mio. Euro; diese Positionen sind definitionsgemäß nicht Bestandteil der Planung. Für das Jahr 2024 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 30,48 Mio. EUR geplant. Tatsächlich erzielt wurden Umsatzerlöse in Höhe von 30,09 Mio. EUR. Wesentlich hierfür waren geringer als geplant ausgefallene Umsätze im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (Planabweichung: ca. 0,5 Mio. EUR). Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind in Höhe von 20,17 Mio. EUR angefallen (Planwert: 20,76 Mio. EUR). Die Abweichungen bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ergeben sich maßgeblich aus geringer als geplant ausgefallenen Instandhaltungskosten (-1,04 Mio. EUR). Ursächlich hierfür waren die am Markt verfügbaren Kapazitäten bei der Ausführung von Aufträgen in den Ausbaugewerken und bei den vorbereitenden Planungen. Der Zinsaufwand lag mit 1,69 Mio. EUR leicht unter dem Planwert 1,77 Mio. EUR.

## **Bilanzstruktur und Unternehmensfinanzierung**

Die Bilanzsumme der WGP lag per 31. Dezember 2024 bei 141,52 Mio. EUR (Vj. 148,36 Mio. EUR). Das Eigenkapital der Gesellschaft belief sich auf 60,57 Mio. EUR (Vj. 58,43 Mio. EUR).

Die Eigenkapitalquote lag bei 42,8 Prozent (Vj. 39,4 Prozent). Die Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals, das heißt bei 85-prozentiger Anrechnung des Sonderpostens für Investitionsförderung, belief sich auf 46,2 Prozent (Vj. 42,6 Prozent). Das sind jeweils die höchsten Werte seit Bestehen der WGP.

Von dem in der Gesellschaft gebundenen Kapital entfallen 127,69 Mio. EUR, das sind 90,3 Prozent, auf Sachanlagen (nach Verrechnung der Sonderposten für Investitionsförderung). Die Immobilien des Anlagevermögens sind mit dem 6,3-fachen (Vj. 6,3) der erzielten Ist-Mieten (netto-kalt) bewertet.

Die Gesamtverbindlichkeiten der WGP sanken per 31.12.2024 auf 73,39 Mio. EUR (Vj. 82,65 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 70,64 Mio. EUR reduziert werden (Vj. 76,86 Mio. EUR).

Der mittlere gewichtete Zinssatz für die Bankverbindlichkeiten betrug 2,29 Prozent (Vj. 2,29 Prozent).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (einschließlich Zinsaufwendungen) lag bei ca. 5,68 Mio. EUR (Vj. ca. 12,30 Mio. EUR) und damit über dem prognostizierten Wert im Wirtschaftsplan. Er überstieg den Bedarf zur Abdeckung des Kapitaldienstes. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug ca. -1,52 Mio. EUR nach ca. -1,44 Mio. EUR im Vorjahr. Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss von 7,91 Mio. EUR (Vj. Mittelabfluss 7,93 Mio. EUR).

Die WGP verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 10,42 Mio. EUR (Vj. 14,17 Mio. EUR). Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Die liquiden Mittel sind, soweit sie nicht der Grundreserve zur Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft dienen, bereits für die gegenwärtig laufenden sowie in Planung befindlichen Maßnahmen zur Bestandsentwicklung gebunden.

### Weitere Aspekte der Unternehmensentwicklung

Die WGP hat drei komplexe Sanierungsvorhaben vorbereitet, deren Umsetzung 2025 beginnen wird und im Verlauf des Jahres 2027 abgeschlossen werden soll. Dazu wurden im Jahr 2024 die wesentlichen planungs- und finanzierungsseitigen Voraussetzungen geschaffen. Entscheidend war auch die Bewilligung von Fördermitteln gemäß der „Richtlinie preiswerter Mietwohnraum“ (RL pWM) des Freistaats Sachsen und die Gewährung von Krediten durch die Sächsische Aufbaubank. Nach Abschluss der Sanierungen werden die Wohnungen an Mieter, die die Voraussetzung zur Erlangung von Wohnberechtigungsscheinen erfüllen, vermietet.

Als erstes der vorgenannten Projekte beginnt im 1. Quartal 2025 die Sanierung des Gebäudekomplexes Remscheider Straße 22 – 27 im Stadtteil Pirna-Sonnenstein. Das Objekt ist elfgeschossig und verfügt über ca. 250 Wohnungen mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup> (nach Sanierung). Ein weiteres Projekt ist die Sanierung des Wohnhauses Karl-Büttner-Straße 5/5a in Pirna-Copitz. Ebenfalls noch 2025 beginnt die Sanierung des 17-geschossigen Wohnhochhauses Varkausring 1a auf dem Pirnaer Sonnenstein. Das Objekt hat ca. 200 Wohnungen und eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 7.700 m<sup>2</sup>. Bei diesen drei Vorhaben sind Gesamtkosten von ca. 52 Mio. Euro geplant, ca. 32 Mio. EUR davon werden durch die bewilligten Fördermittel abgedeckt.

Die WGP hatte zum Bilanzstichtag 107 Wohnungen mit insgesamt ca. 6.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu marktüblichen Konditionen an ein Unternehmen vermietet, das im Auftrag der Landkreisverwaltung Asylsuchende und Flüchtlinge unterbringt und betreut. Die Nutzung dieser Wohnungen erfolgt in wohnungstypischer Art als dezentrale Unterbringung.

Um den gestiegenen und weiter steigenden Bewirtschaftungskosten Rechnung zu tragen und Marktpotentiale besser ausschöpfen zu können, erfolgten Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen.

Die Bewirtschaftung fremder Immobilien wird unter der eingetragenen Marke PROFIMA (**Prof**essionelles **I**mmobilien-**Man**agement) vermarktet. Der Geschäftsbereich konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr die Neu- und/oder Wiederbestellung als WEG-Verwalter bei einer Vielzahl von Kunden erreichen. Die WGP betreut in diesem Rahmen auch die Immobilien von sechs Städten und Gemeinden und einer Stiftung.

Die WGP hat die Nutzung des 2020 angeschafften Dokumenten-Management-Systems (DMS) DOXIS weiter ausgebaut. In den Vorjahren waren unter anderem der Rechnungsdurchlauf sowie die digitalen Mieter- und Eigentümerakten vollständig implementiert wurden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Löschkonzept erfolgreich eingeführt und der digitale Rechnungsdurchlauf mit der 3. Ausbaustufe optimiert. Die Einführung des DMS war mit erheblichem Aufwand verbunden. Dem stehen die sehr deutlich erkennbaren positiven Effekte in der Optimierung aller betrieblichen Prozesse gegenüber.

Die WGP hatte 2023 die Entwicklung eines Unternehmensleitbildes begonnen, wobei die gesamte Belegschaft eingebunden war. Dieser Erstellungsprozess wurde 2024 mit der Vorstellung des Unternehmensleitbildes beendet. Es wurden Maßnahmen eingeleitet, um das Leitbild dauerhaft im Unternehmen zu implementieren. Dies soll in den nächsten Jahren mit nachfolgenden Maßnahmen und Projekten zu Einzelaspekten fortgeführt werden.

Die WGP beteiligt sich am Stadtmarketing, das durch den Konzern Stadt Pirna und in Zusammenarbeit mit dem Citymanagement Pirna e. V. durchgeführt wird. Ein erfolgreiches Stadtmarketing ergänzt sich ideal mit den werblichen Aktivitäten der WGP und kann dazu beitragen, neue Kunden für die WGP zu gewinnen und bestehende Kunden zu binden.

Die WGP ist Mitglied im vdw Sachsen - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vdw Sachsen) und damit auch im übergeordneten GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) sowie im Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V. Der Geschäftsführer Jürgen Scheible ist ehrenamtliches Mitglied des Vorstandes des vdw Sachsen und wirkt darüber hinaus in verschiedenen Gremien der Verbände mit. Der Marketingleiter der WGP, Sören Sander, ist Vorsitzender des Fachausschusses Kommunikation des vdw Sachsen sowie auch Vorsitzender des Fachausschusses Marketing und Kommunikation beim GdW.

### **Personalentwicklung**

Per 31.12.2024 waren in der WGP insgesamt 70 (Vj. 69) Personen (ohne Geschäftsführer) beschäftigt. Davon waren 4 (Vj. 5) geringfügig Beschäftigte, 4 (Vj. 2) Mitarbeiter in Mutterschutz bzw. Elternzeit sowie 4 (Vj. 3) Auszubildende und 3 BA-Studenten (Vj. 4).

Im Jahresmittel waren 60 (Vj. 61) Personen (ohne Geschäftsführer und Auszubildende/ BA-Studenten) angestellt. Bezogen auf das Vollzeitäquivalent (VZÄ), Basis Vierzig-Stunden-Woche, belief sich die Beschäftigtenzahl im Jahresdurchschnitt auf 52 (Vj. 51).

Im Berichtsjahr erwies es sich als Herausforderung, vakante Stellen zeitnah und qualifiziert neu zu besetzen.

Die WGP bietet eine Berufsausbildung in zwei Berufsbildern an und ist Praxispartner der Dualen Hochschule Sachsen für drei Studienrichtungen.

Die WGP unterstützt auch die längerfristige Entwicklung von Mitarbeitern, zum Beispiel beim berufsbegleitenden Erwerb von Zusatzqualifikationen bis hin zu Master-Abschlüssen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden für die Weiterbildung der eigenen Belegschaft 44 TEUR aufgewendet.

### **Risiken und Chancen der Geschäftsentwicklung**

Das Identifizieren von Risiken und risikoadäquates Handeln sind grundlegende Elemente in den Geschäftsprozessen der WGP. Die Gesellschaft nutzt unterschiedliche Instrumente, um Risiken frühzeitig erkennen und beherrschen zu können.

In den letzten Jahren haben Risiken, die aus politischen Entscheidungen resultieren, deutlich zugenommen. Während einerseits politischer Wille, z.B. in den Bereichen Klimaschutz, Energiewende etc., zu deutlichen Steigerungen der Bau- und Bewirtschaftungskosten führt, wird ebenfalls aus dem politischen Raum heraus die Deckelung von Mieten, die Änderung der Regeln für die Erstellung von Mietspiegeln, die Enteignung von Immobilienunternehmen und die Verschärfung des Mietrechtes zugunsten der Mieter gefordert. Das führt nicht nur zu einer Verunsicherung von Mietern und Vermietern, sondern auch zur Ausprägung unrealistischer Erwartungshaltungen bei manchen Beteiligten und zu einer möglichen Überforderung von Vermietern.

Auch sorgt die Zunahme der vom Gesetzgeber auferlegten regulatorischen Vorgaben und Berichtspflichten für Aufwendungen und zur Bindung von Personalressourcen, die dadurch der

Mieterbetreuung und der Weiterentwicklung der Immobilienbestände entzogen werden. Hierzu zählen u.a. das Hinweisgeberschutzgesetz, das CO<sub>2</sub>-Kosten-Aufteilungsgesetz, die Heizkostenverordnung (hier insbesondere die Unterjährige Verbrauchsinformation) und Verpflichtungen gemäß CSRD (Nachhaltigkeitsberichterstattung).

Risiken ergeben sich auch aus der Entwicklung des nach dem CO<sub>2</sub>-Kosten-Aufteilungsgesetz durch die WGP zu tragenden Anteils der CO<sub>2</sub>-Kosten aus der Wärmeversorgung der Objekte. Dieser Anteil wird in den kommenden Jahren deutlich steigen und damit die finanziellen Möglichkeiten für Entwicklungen des Immobilienbestandes belasten.

Im Rahmen der Objektbewirtschaftung ist die WGP auf eine sichere, kostengünstige und perspektivisch auch CO<sub>2</sub>-freie Wärmeversorgung angewiesen. Wie dies technisch und wirtschaftlich in den nächsten 20 Jahren zu realisieren ist, kann aktuell noch nicht hinreichend genau beurteilt werden. Es bestehen erhebliche Risiken hinsichtlich steigender Heizkosten, die wiederum durch Abschöpfung verfügbarer Kaufkraft Druck auf die Kaltmieten und damit auf die Ertragsstärke der Gesellschaft ausüben könnten. Als eine Chance zur Reduzierung dieser Risiken wird der Anschluss weiterer Objekte an eine Fernwärmeversorgung oder die Realisierung von dezentralen bzw. zentralen Wärmepumpenlösungen gesehen. Allerdings bestehen im Zusammenhang mit der Fernwärme aktuell erhebliche Unsicherheiten auf Grund der vom Gesetzgeber geforderten Einhaltung des Gebotes der Kostenneutralität bezogen auf den bisherigen Wärmeträger und der noch unklaren Zeitschiene für die Dekarbonisierung. Außerdem sieht die WGP auch deutliche Kostenrisiken bei einer Fernwärmeversorgung.

Zukünftig können sich Chancen auch aus der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den WGP-Objekten ergeben. Der dabei gewonnene Strom soll dabei nach aktuellem Stand vorzugsweise als Mieterstrom den Bewohnern in den Objekten angeboten werden. Hierfür wird die WGP mit versierten Partnern zusammenarbeiten und nicht selber als Stromlieferant auftreten.

Die WGP hat eine nennenswerte Anzahl von Wohnungen an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine sowie an Asylsuchende vermietet. Daraus haben sich nicht nur zusätzliche Ertragspotentiale ergeben, sondern auch zusätzliche Risiken, die allerdings bisher beherrschbar geblieben sind. Die WGP verfügt u.a. über ein "Schlüssiges Vermietungskonzept", mit dem sichergestellt werden soll, dass es nicht zur Ausbildung von sozialen Brennpunkten oder zu Verwerfungen in den Nachbarschaftsstrukturen kommen soll.

Im Stadtteil Pirna-Sonnenstein, in dem sich ca. 50 Prozent der Wohnungsbestände der WGP befinden, besteht ein Überangebot bei Wohnflächen. Die WGP geht davon aus, dass trotz intensiver Vermarktung und Weiterentwicklung der Bestände ein länger anhaltender Sockelleerstand unvermeidbar ist. Der geplante Abriss eines nicht mehr sanierungswürdigen Wohnhochhauses sowie die beginnenden und in Planung befindlichen Sanierungsvorhaben sind Maßnahmen, die auch zur Reduzierung dieses Risikos beitragen werden.

Chancen für die WGP könnten sich auch bei zukünftigen Projekten durch die Nutzung des Förderprogramms „Richtlinie preiswerter Mietwohnraum“ (RL pWM) des Freistaats Sachsen ergeben. Dieses Förderprogramm ermöglicht Objektsanierungen, die zu Wohnwertverbesserungen und auch zu höheren energetischen Standards der Objekte führen und trotzdem absichert, dass preisgünstiger Mietwohnraum erhalten bleibt. Aktuell setzt die WGP die Sanierung von drei Objekten auf dieser Grundlage um. Ein weiteres Objekt befindet sich in der Phase der Antragstellung beim Fördermittelgeber. Die Sanierung aller vier Objekte ist im Zeitraum 2025-2028 geplant. Nach Abschluss der Sanierungen werden die Wohnungen an Mieter, die die Voraussetzung zur Erlangung von Wohnberechtigungsscheinen erfüllen, vermietet.

Für typische Risiken ihrer Geschäftstätigkeit verfügt die WGP über adäquaten Versicherungsschutz. Das beinhaltet auch eine Deckungszusage für Elementarschäden, die allerdings mit Restriktionen, zum Beispiel einen deutlich erhöhten Eigenanteil, verbunden ist. Turnusmäßig wird die Angemessenheit des Versicherungsschutzes mit fachlicher Unterstützung durch einen im Immobiliensektor versierten Versicherungsmakler überprüft. Eine solche Überprüfung hat auch im Geschäftsjahr 2024 stattgefunden und zu punktuellen Anpassungen von Policen oder Umdeckungen geführt.

Cyber-Risiken haben ein erhebliches Schadenspotential und werden deshalb in der WGP mit einem hohen Stellenwert betrachtet. Es wurden verschiedene Maßnahmen eingeleitet bzw. fortgeführt, die Cyber-Risiken entgegenwirken sollen. Das reicht von technischen Maßnahmen über die regelmäßige Unterweisung der Belegschaft und die individuelle Weiterbildung bis zur Optimierung interner Prozessabläufe und den Abschluss einer spezifischen Versicherung, die eine Deckung im Schadensfall leisten würde.

Die WGP erfüllt die Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und arbeitet kontinuierlich daran, ihren bereits bestehenden hohen Datenschutzstandard gemäß gesetzlicher Vorgaben weiter zu entwickeln. Das betrifft Fragen in der Prozessorganisation und Dokumentation, die Zusammenarbeit mit Kunden und Geschäftspartnern ebenso wie die Aus- und Weiterbildung der Belegschaft.

Die Durchdringung aller Geschäftsprozesse mit Anwendungen der Informationstechnologie (IT) ermöglicht die Erschließung von Optimierungs- und Entwicklungspotentialen. Gleichzeitig führen diese Prozesse zu einer starken Abhängigkeit der Anwender von den Lieferanten dieser IT-Systeme. Daraus können sich erhebliche Risiken ergeben. So ist zu verzeichnen, dass Lieferanten von Software, die nicht ohne Weiteres durch andere Produkte ausgetauscht werden kann, monopolistisches Verhalten gegenüber ihren Kunden erkennen lassen.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte nach intensiver Vorbereitung die Umstellung des ERP-Systems vom vorher genutzten Wodis-Sigma auf Wodis-Yuneo. Für 2025 steht die Aufgabe, den stabilen Betrieb des Systems sicherzustellen. Dazu wird es auch notwendig sein, dass der Softwarelieferant Aareon AG erkannte Fehler zügig korrigiert und als zweckmäßig erkannte Optimierungen umsetzt.

Die für die Geschäftstätigkeit der WGP wesentlichen Zahlungsströme weisen ein hohes Maß an Kontinuität und Planbarkeit auf. Die WGP verfügt über eine seit Jahren erprobte, detaillierte Liquiditätsplanung und -überwachung, die sich vom kurzfristigen bis in den langfristigen Bereich erstreckt.

Die WGP betreibt ein erkennbar wirksames Forderungsmanagement und verzeichnet nur geringe Forderungsausfälle.

Die Beherrschung von Zinsänderungsrisiken ist für die Gesellschaft aufgrund des eingesetzten Fremdkapitals von großer Bedeutung. Dieses Risiko liegt allerdings bei der Portfolio-Struktur der WGP inzwischen auf einem relativ niedrigen Niveau. Zur Zinssicherung bei Prolongationen wurde in der Vergangenheit und wird bei Zweckmäßigkeit auch zukünftig mit Forward-Konditionen gearbeitet. Instrumente wie Swaps oder ähnlich geartete Derivate werden von der WGP nicht eingesetzt.

In den nächsten Jahren stehen jeweils Darlehen mit einem Gesamtvolumen im einstelligen Millionenbereich planmäßig zur Prolongation an. Eine für die WGP ungünstige Entwicklung des durchschnittlichen Zinsniveaus für das Gesamtportfolio der Bank-Verbindlichkeiten ist aus Sicht der Geschäftsführung nicht zu erwarten.

Das durchschnittliche Mietpreisniveau im Marktumfeld der WGP wird sich in absehbarer Zeit voraussichtlich nicht gravierend verändern aber kontinuierlich erhöhen. In den letzten Jahren war bei Neuvermietungen ein positiver Trend zu verzeichnen.

Erfolgversprechende Geschäftserweiterungen sind nach Auffassung der Geschäftsführung in erster Linie durch Schaffung bzw. Wiedergewinnung von Wohn- und Gewerbeflächen in gut nachgefragten Lagen sowie Effekte aus einer erfolgreichen Diversifikation und Optimierung des Immobilienportfolios möglich. Mittel- bis langfristig werden in Abhängigkeit von der Marktentwicklung auch Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken in Betracht gezogen. Auch die Erhöhung von Mieten bei Bestandsmietern wird notwendig sein, um die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft sicherstellen zu können.



## **Ausblick**

Der Wirtschaftsplan der WGP für das Geschäftsjahr 2025 sieht einen Jahresfehlbetrag von ca. 1,06 Mio. EUR bei Umsatzerlösen von ca. 29,74 Mio. EUR vor. Für die laufende Instandhaltung sind Aufwendungen in Höhe von ca. 8,80 Mio. EUR geplant. Bei den Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten wurde auf der Grundlage des Kenntnisstandes zum Zeitpunkt der Erstellung der Unternehmensplanung von einem deutlich erhöhten Wert von 11,07 Mio. EUR ausgegangen. Der Zinsaufwand wird auf ca. 1,57 Mio. EUR sinken.

Aufgrund der anlaufenden komplexen Sanierungsprojekte im WGP-Immobilienbestand, der eingeschränkten Verfügbarkeit von Handwerkerkapazitäten und ähnlicher Aspekte ist die Planung für 2025 mit Unsicherheitsfaktoren behaftet. Die Geschäftsführung hat sich vom Prinzip der Vorsicht leiten lassen.

Obwohl die Wirkung verschiedener Risikofaktoren und Unsicherheiten zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes nur sehr schwer abgeschätzt werden können, bestehen nach Auffassung der Geschäftsführung reelle Chancen für eine positive Gesamtentwicklung der WGP in den Folgejahren.

Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

**Vermögensstruktur**

Die Anlagenintensität ist in der Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Branchen sehr hoch und liegt i.d.R. zwischen 80% und 97% (Durchschnitt 88%). Auf Grund der Bestandshalterstrategie der WGP ist dieser Wert als marktüblich einzuschätzen (Quelle: GdW).

**Eigenkapitalquote**

Die Eigenkapitalquote der WGP liegt mit 43 % deutlich unter dem Branchendurchschnitt (46,2%; Quelle DKB). Auf Grund des konsequenten Schuldenabbaus in den letzten Geschäftsjahren, konnte ein sukzessiver Anstieg der Quote erreicht werden.

**Kurzfristige Liquidität**

Nach der allgemein anerkannten Regel, dass diese Kennzahl über 100% liegen soll, ist der Wert von 152% positiv zu bewerten. Die WGP liegt damit im sächsischen Branchendurchschnitt (Quelle: SAB).

**Eigenkapitalrendite**

Bei dieser Kennzahl liegt die WGP über dem Durchschnitt der ostdeutschen Wohnungsunternehmen (2,9%; Quelle GdW), wobei anzumerken ist, dass die Berechnungsformel des GdW nicht vollständig vergleichbar ist.

**Gesamtkapitalrendite**

Bei dieser Kennzahl liegt die WGP über dem Durchschnitt der ostdeutschen Wohnungsunternehmen (2,5%; Quelle GdW), wobei anzumerken ist, dass die Berechnungsformel des GdW nicht vollständig vergleichbar ist.

**Wohnungseerstandsquote**

Die Leerstandsquote der WGP liegt über dem Branchendurchschnitt (10,8%; Quelle VDW Jahresstatistik 2021). Gegenüber dem Vorjahr ergab sich eine Erhöhung von 0,5 %.

#### 4.1.4. Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH

##### 4.1.4.1. Beteiligungsübersicht



<b>Name</b>				<b>Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH</b>
Anschrift	Stadtentwicklungs-	Tel.:	03501 5689-0	
	gesellschaft Pirna mbH	Fax:	03501 5689-99	
	Breite Straße 2	E-Mail:	info@sep-pirna.de	
	01796 Pirna	Homepage	www.sep-pirna.de	
Gründungsjahr	1994			
<b>Rechtsform</b>				
GmbH				
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>				
Stammkapital der SEP			250.000,00 €	
Gesellschafter		SBP	94,90 %	
		Stadt Pirna	5,10 %	
<b>Unternehmensgegenstand</b>				

Gegenstand ist die umfassende Förderung der regionalen Wirtschaft als Grundlage einer dauerhaften Sicherung bzw. Steigerung des wirtschaftlichen und sozialen Wohles der Einwohner.

Dazu gehören die Förderung von Strukturentwicklungs- und Anpassungsmaßnahmen im Bereich der technischen und sozialen Infrastruktur, die Bestandspflege von Unternehmen und umfassende Förderung und Begleitung von Neuansiedlungen zum Erhalt bzw. der Erweiterung von regionalen Arbeitsplatzkapazitäten sowie die Förderung der Innen- und Außendarstellung der Region durch Marketingmaßnahmen und Dienstleistungen im Kultur- und Tourismusbereich.

Dazu dienen insbesondere die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Standortentwicklungsmaßnahmen für Industrie, Handel und Gewerbe einschließlich erforderlicher Baumaßnahmen sowie die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen für Wohn- und Gewerbestandorte.

Dabei kann die Gesellschaft als Projektentwickler, -steuerer oder Baubetreuer, Generalunternehmer sowie im Rahmen des § 34c GewO tätig sein.

#### 4.1.4.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der SEP an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	Keine
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die SEP</b>	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	20 T€
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

#### 4.1.4.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Christian Flörke
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke (bis 25.03.2024) <i>Vorsitzender</i>
Herr Tim Lochner (ab 26.03.2024) <i>Vorsitzender</i>
Herr Dr. Hauke Haensel <i>Stellv. Vorsitzender</i>
Herr Bodo Herath (bis 18.11.2024)
Herr Ralf Böhmer
Herr Thomas Mache (bis 18.11.2024)
Herr Oliver Lang (ab 19.11.2024)
Frau Katja Riedel (ab 19.11.2024)

#### 4.1.4.4. Sonstige Angaben

<b>Name des bestellten Abschlussprüfers</b>
Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
<b>Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter</b>
13
<b>Beteiligungen</b>
Keine

#### 4.1.4.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	1.586	715	461
Einwohnerzahl zum 31.12. (Stadt Pirna)	40.034	40.070	39.779
Gewerbeanmeldungen (Stadt Pirna)	2.832	2.812	2.864
Gewerbegrundstücksverkäufe (SEP)	1	1	4
Wohnbaugrundstücksverkäufe (SEP)	0	0	1
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	59	63	64
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	59	60	59
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	471	948	1.459
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	-3	-3	13
Gesamtkapitalrendite (%)	0	0	4
<b>Geschäftserfolg</b>			
Bevölkerungsentwicklung (%)	-0,1	0,7	1,7
Entwicklung Gewerbeanmeldungen (%)	0,7	-1,8	0,0
Entwicklung Gewerbegrundstücksverkäufe (%)	0,0	-75,0	-33,3
Entwicklung Wohngrundstücksverkäufe (%)	0,0	-100,0	-92,9

## Bilanz

T€	2024	2023	2022
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3	5	8
II. Sachanlagen	10.866	11.503	11.843
III. Finanzanlagen	0	0	0
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	6.804	5.519	4.096
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	381	1.014	350
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	279	248	2.278
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7	9	16
<b>AKTIVA</b>	<b>18.340</b>	<b>18.298</b>	<b>18.591</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	250	250	250
II. Kapitalrücklagen	4.874	4.854	4.834
III. Bilanzgewinn	5.817	5.970	5.222
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-143	-153	748
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	555	1.018	1.092
C. Rückstellungen	661	471	573
D. Verbindlichkeiten	6.265	5.843	5.808
E. Rechnungsabgrenzungsposten	61	45	64
<b>PASSIVA</b>	<b>18.340</b>	<b>18.298</b>	<b>18.591</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2024	2024	2023	2022
1. Umsatzerlöse	2.832	2.488	3.058	5.499
2. Bestandsveränderungen	1.434	1.304	1.407	496
3. Sonstige betriebliche Erträge (inkl. Akt. EL)	111	88	163	105
	<b>4.377</b>	<b>3.880</b>	<b>4.628</b>	<b>6.100</b>
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-2.547	-2.224	-2.905	-3.275
5. Personalaufwand	-1.016	-958	-910	-834
6. Abschreibungen	-578	-550	-537	-541
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-319	-335	-362	-300
	<b>-83</b>	<b>-187</b>	<b>-86</b>	<b>1.150</b>
8. Zinserträge	0	3	7	13
9. Zinsaufwendungen	-186	-82	-85	-85
	<b>-186</b>	<b>-79</b>	<b>-78</b>	<b>-72</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	134	26	-315
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-269</b>	<b>-132</b>	<b>-138</b>	<b>763</b>
12. Sonstige Steuern	-13	-11	-15	-15
<b>13. Jahresergebnis</b>	<b>-282</b>	<b>-143</b>	<b>-153</b>	<b>748</b>

#### 4.1.4.6. Lagebericht

##### A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die SEP ist als aktive Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft in den **Verbund der kommunalen Unternehmen** der Großen Kreisstadt Pirna, die in der Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH (SBP) zusammengefasst sind, eingeordnet.

**Gegenstand des Unternehmens** ist die umfassende indirekte Förderung der örtlichen Wirtschaft in der Großen Kreisstadt Pirna, als Grundlage für eine dauerhafte Sicherung bzw. Steigerung der wirtschaftlichen und sozialen Leistungsfähigkeit der Großen Kreisstadt Pirna. Dazu gehören u. a. gezielte Bestandspflege von Unternehmen und Gewerbetreibenden, Begleitung von Neuansiedlungen zur Sicherung bzw. Erweiterung der örtlichen Arbeitsplatzkapazität und die Zusammenarbeit mit Verbänden und Vereinen im Bereich der Wirtschaft.

##### I.) Gewerbegebiete

Wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen ist die im örtlichen Rahmen mögliche Entwicklung und **Bereitstellung von erschlossenen Gewerbeflächen** mittels gezielter Erweiterung des Gewerbeflächenvorrats.

##### 1. Gewerbegebiet „Leupoldishain II“

- Das geplante Gewerbegebiet liegt in der Gemarkung der **Stadt Königstein**. Die Gesamtfläche beträgt knapp 22,0 ha. Nach Abzug der Wald- und Grünflächen kann ein **Gewerbegebiet** mit einer Nettofläche von ca. **13,0 ha** entstehen.
- **Nachfragen** zu Unternehmensansiedlungen liegen bereits vor.
- Die Unterzeichnung des **städtebaulichen Vertrages** zur Erstellung des Bebauungsplanes mit der Stadt Königstein erfolgte im Februar 2021. Auch die **Dreiseitvereinbarung mit dem Landkreis** zum Umbau der Kreisstraße steht seit September 2022.
- Die **Eigentumsübertragung** von der WISMUT GmbH an die SEP erfolgte im Januar 2023.
- Die **Erschließungsplanung** ist fertiggestellt.
- Der **Bebauungsplan** muss erneut ausgelegt werden. Die Überarbeitung bedarf weiterer Abstimmungen, ist nach derzeitigem Wissensstand aber realisierbar. Der neue Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird voraussichtlich im Jahr 2024 im Stadtrat Königstein gefasst.
- Der überarbeitete **Fördermittelantrag** für die Erschließungsanlagen wurde Ende 2024 gestellt. Derzeit herrscht im Freistaat allerdings noch ein Bearbeitungsstopp, bis der neue Landeshaushalt voraussichtlich Mitte 2025 in Kraft tritt.
- Als Käufer von der SEP, Antragsteller und zukünftiger Eigentümer wird nunmehr der **Zweckverband „Gewerbepark Sächsische Schweiz“** auftreten, der aus den Kommunen Königstein, Gohrisch, Wehlen und Bad Gottleuba-Berggießhübel besteht. Das Eigentum einer Gebietskörperschaft ist **Voraussetzung** für die Bewilligung der GRW-Fördermittel.
- Sofern dem Zweckverband die Bewilligung im Sommer 2025 vorliegt, wird eine **Ausschreibung zur Projektsteuerung und Vermarktung** erfolgen. Die SEP wird sich bewerben und die Beauftragung anstreben.
- Ab dem letzten Quartal 2025 könnten dann erste Baulose ausgeschrieben werden. Frühestmöglicher **Baubeginn** für die Erschließung wäre dann im **1. Halbjahr 2026**. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 1. Halbjahr 2027.

## 2. IGP – Industrie- und Gewerbepark An der Elbe

- Dem Grunde nach ist der **IGP** An der Elbe weitestgehend **abgeschlossen**.
- Auf dem letzten großen SEP-Grundstück (8.151 m²) im IGP wurde der Bau einer etwa **2.000 m²** großen **Miethalle** an der **Kunstseidenstraße** im Jahr **2021** abgeschlossen. Ein Unternehmen mietet die Halle seit 01.12.2021. Die Mindestlaufzeit des **Mietvertrages** beträgt zehn Jahre. Zu diesem Objekt besteht noch Klärungsbedarf in Bezug auf die Fördermittelverwendung mit der SAB.
- Auf dem SEP-Grundstück an der **Fabrikstraße 1** steht noch ein letztes, ca. 500 m² großes Teilgrundstück zum Verkauf.

## 3. GE Sonnenstein I (Bestandsgebiet)

- Die **Vermarktung** der Gewerbegrundstücke im bestehenden Gewerbegebiet Sonnenstein I ist ebenfalls fast abgeschlossen.
- Für die letzten beiden Flurstücke wurde 2021/22 der **Bebauungsplan** geändert.
- Seit 2023 steht **nur noch ein Flurstück** mit einer Größe von **4.893 m²** zum Verkauf. Auch für dieses Grundstück gibt es derzeit einen Interessenten.

## 4. GE Sonnenstein II (Erweiterungsgebiet)

- Aufgrund des kompletten Abverkaufs der Grundstücke im IGP An der Elbe, im GE Copitz-Nord und nur noch einem verbleibenden Gewerbegrundstück im GE Sonnenstein I, hat sich die **Notwendigkeit** der Vorbereitung der Neuausweisung des Gewerbegebietes Sonnenstein II bestätigt. Das Projekt wurde 2019 mit Bemühungen zum Grunderwerb angegangen.
- Um Ersatz- sowie Tauschflächen für die Gewerbegebietentwicklung für die **Grunderwerbsgespräche** zur Verfügung zu haben, erfolgten mit der Fachgruppe 20 der Stadt Pirna und dem Oberbürgermeister Abstimmungen. Potenziell stehen dafür einige wenige Flurstücke der Stadt Pirna und der Hospitalstiftung Pirna zur Verfügung. Es handelt sich dabei sowohl um Pacht- als auch um Kaufgrundstücke.
- Ende 2019 wurde durch die SEP ein **Verkehrswertgutachten** beim Gutachterausschuss des Landkreises beauftragt. Ziel ist es, im kommenden Jahr den Grunderwerb auf der Grundlage dieses Gutachtens zu tätigen. Das Gutachten liegt vor.
- Erste **Grunderwerbsgespräche** mit den Eigentümern haben stattgefunden. Die Gespräche sind nicht einfach und konnten auch im Jahr 2024 nicht abgeschlossen werden.
- Für den Grunderwerb wäre ein vom Stadtrat zu fassender **Aufstellungsbeschluss** für einen **Bebauungsplan** hilfreich. Dazu muss zunächst Einvernehmen mit der Landesdirektion hergestellt werden, weil diese eine weitere Gewerbeflächenausweisung neben dem IPO derzeit kritisch sieht. Die Abstimmungen dazu laufen.
- Das **Erweiterungsgebiet** wird maximal **7,5 ha** Bruttofläche umfassen. Es ist Ziel, im Jahr 2025 den Grunderwerb abzuschließen und 2026 mit dem Bau der Erschließung zu beginnen.
- Ab 2027 könnten dann erste **Investoren** im GE Sonnenstein II tätig werden.



## 5. Erweiterung GE Copitz-Nord

- In Ergänzung zu den kleinen Gewerbegrundstücken entlang der ehem. Bahntrasse Copitz-Mockethal wurden Ende 2023 Teilflächen des **ehem. Sägewerks** an der Lohmener Straße/ Ladenstraße erworben.
- Durch diese **Flächenerweiterung** kann die 2022 fertiggestellte Erschließung der ehem. Bahntrasse (Landstraße) deutlich wirtschaftlicher genutzt werden.
- Neben zwei bereits erfolgten Ansiedlungen konnte im Jahr 2024 ein **weiteres Grundstück veräußert** werden. Ein weiterer Verkauf an ein gewerbliches Unternehmen wird in den nächsten Wochen erfolgen.
- Auch das **letzte, noch verfügbare Grundstück** wird in den nächsten Wochen veräußert. Die Stadt Pirna wird auf dem Areal des ehem. Sägewerks den **städtischen Bauhof** errichten. Der entsprechende Stadtratsbeschluss zum Erwerb wurde bereits gefasst.

## 6. GE Lohmener Straße-Ost

- **Grunderwerb:** Die Eigentümer wurden angeschrieben, Tendenz ist eher schwierig.
- Erste **Interessentenanfragen** aus benachbartem GE-Minol liegen vor.
- Zufahrt und Erschließung ebenfalls über die ehem. Bahntrasse Copitz-Mockethal.
- **Erste Vorbereitungen** Medienerschließung und Abstimmung mit Stadtwerken erfolgt.
- Projekt hat aufgrund begrenzter Personalkapazität der SEP **derzeit keine Priorität**.

## 7. IPO - IndustriePark Oberelbe

- Nach europaweiter Ausschreibung hat die **SEP** vom Zweckverband IndustriePark Oberelbe den Zuschlag für die nächsten fünf Jahre **2024-28** erhalten. Die Beauftragung umfasst alle angebotenen Leistungsbausteine: 1. Projektsteuerung, 2. Grunderwerb, 3. Öffentlichkeitsarbeit, 4. Begleitung der Erschließungsplanung.
- Die Projektbearbeitung läuft intensiv und komplex. Die **Priorität** liegt weiterhin in der Schaffung des **Baurechts** (Bebauungsplan 1.1 auf Pirnaer Flur) und beim **Grunderwerb**. Ziel ist es, bis **Mitte 2025** die **Rechtskraft** des Bebauungsplanes 1.1 zu haben.
- Für den **Fördermittelantrag** zum Bau der Erschließung wird neben dem Vorliegen des Baurechts und dem Eigentumsnachweis auch die fertige Erschließungsplanung benötigt. Derzeit laufen dazu intensive Abstimmungen mit der **Staatskanzlei** und verschiedenen Ministerien des Freistaates.
- Nach der Entscheidung der **Deutschen Bahn AG**, die Neubaustrecke Dresden - Prag als Volltunnelvariante zu bauen, werden beide Maßnahmen auf Synergien geprüft.
- **Die Vermarktung** wird derzeit nicht forciert, weil es bis zur Baureife der Grundstücke noch mind. vier Jahre dauern wird. Dennoch liegen unverbindliche Unternehmensanfragen vor. Die umfangreichen Erweiterungen der Halbleiterindustrie in Dresden sorgen für eine Nachfrage von internationalen Zulieferunternehmen.
- Für den **Bebauungsplan 1.2** auf Dohnaer- und Heidenauer Flur hat der Zweckverband einen 6-stelligen Förderbetrag erhalten. Die europaweite Ausschreibung ist abgeschlossen und die Vergabe an zwei leistungsfähige Planungsbüros ist erfolgt.

## II.) Mischgebiete und Quartierskonzepte

Neben den Gewerbegebieten entwickelt die SEP auch innerstädtische **Mischgebiete und Quartierskonzepte**, die teils Gewerbe und teils Wohnen sowie weitere Nutzungen miteinander verbinden.

### 8. Mischgebiet ehemalige Marmelade - Dresdner Straße 13

- Der **Bebauungsplan** mit Mischgebietsausweisung wurde am 01.02.2022 im Stadtrat beschlossen. Finale Rechtskraft erhält dieser Anfang 2024 mit dem Abschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Pirna.
- Der Verkauf der **1. Grundstückshälfte** (10.000 m<sup>2</sup>) erfolgte 2020 an Investoren, die **altengerechte Wohnungen** mit Serviceeinrichtungen bauen wollten. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation im Wohnungsbau konnte dies bisher nicht realisiert werden.
- Die **2. Grundstückshälfte** (ca. 9.000 m<sup>2</sup>) ist für den o.g. Investor unverbindlich optioniert. Nach der laufenden Gesellschafterveränderung wird erwartet, dass im Jahr 2025 ein Erwerb erfolgt und das Gesamtprojekt realisiert werden kann.
- Falls dies nicht gelingt, besteht für die SEP die Möglichkeit, die 1. Grundstückshälfte zurück zu kaufen. Danach ließe sich das Gesamtareal mit fast 2,0 ha wieder vermarkten. Optionen sind u. a. der Neubau eines **Gartenmarkts** oder einer **Montessorischule**.

### 9. Mischgebiet Dresdner Str. 10 und Eckgrundstück Dresdner Str./Glashüttenstr.

- Die Fläche zwischen der **Dresdner Str./Glashüttenstr.** wird bis Anfang 2025 von den **Kleingärten** geräumt und für eine gewerbliche Nachnutzung freigelegt.
- Bereits am 15.08.2023 wurde das gesamte Areal an einen **Investor** veräußert, der dort ab 2025/26 einen Verwaltungs- und Forschungsstandort errichten wird.
- Zudem fasste der Stadtrat Pirna am 30.01.2024 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum **Bebauungsplan Nr. 101** "Dresdner Straße/ Glashüttenstraße".
- Bis spätestens zum 30.06.2025 wird die **Übergabe** des freigelegten Baugrundstücks an den Investor erfolgen.

### 10. Quartiersentwicklung Schwarzer Adler

- Am 21.09.2022 hat die **Projektgesellschaft „Hotel zum Schwarzer Adler“** (PG Adler) das Gebäude von der SEP erworben.
- Die **Nachbareigentümer** sowie die **Stadt Pirna** haben die notwendigen Tausch- bzw. Kaufverträge mit der PG Adler Ende 2022 beurkundet.
- Die **Baugenehmigung** für den Hotelkomplex liegt der PG Adler seit August 2023 vor.
- Das **Nutzungskonzept** wurde im Jahr 2024 zugunsten von mehr Hotelzimmern überarbeitet. Dadurch konnten rund 7 Mio. € eingespart und eine bessere **Wirtschaftlichkeit** erreicht werden.
- Nach Vorliegen der Gesamtfinanzierung inkl. Fördermittelbewilligung ist der **Baubeginn** für 2026 avisiert. Sofern dies gelingt, soll die **Fertigstellung** bis Ende 2028 erfolgen.
- Sollte die Sicherung der Projektfinanzierung durch die PG Adler nicht gelingen, besteht für die SEP die **Option der Rückübertragung** des Schwarzen Adlers.

## 11. Quartiersentwicklung Weißes Ross

- Am 22.06.2021 erfolgte der **Erwerb** des ehem. Gasthauses „Weißes Ross“ durch die SEP. Außerdem erwarb die SEP am 08.04.2022 eine dahinter liegende Freifläche.
- Hintergrund dieser Grunderwerbe war die Sicherung einer Option für die Stadt Pirna, dort perspektivisch ein multifunktionales **Kultur- und Bürgerzentrum** einrichten zu können.
- Durch die **Vermietung** von Wohnungen, Lagerräumen und Stellplätzen trägt sich das Objekt für die SEP bisher weitgehend kostendeckend. Perspektivisch stehen aber **Erhaltungsmaßnahmen** im Objekt an.
- Im Rahmen der kommunalen **Haushaltsplanung** 2025/2026 wurde eine Grundsatzdebatte zur **Kulturstättenentwicklung** geführt wird. Im Ergebnis wird ein Kultur- und Bürgerzentrum im Weißen Ross nicht weiter verfolgt.
- Aufgrund dieser Situation kann die SEP das Objekt wieder zum freien **Verkauf** anbieten. Die **Vermarktung** kann allerdings erst nach einem entsprechenden Aufsichtsratsbeschluss erfolgen. Ein unverbindliches Kaufinteresse von privat besteht bereits.
- Die Verkaufsabsicht der SEP würde durch die mögliche Einrichtung eines **Sanierungsgebietes**, welches das Gesamtquartier bis zur Hauptwache der Feuerwehr umfassen könnte, sehr unterstützt werden. Die Stadtverwaltung hat dazu eine erste Voruntersuchung erarbeiten lassen.
- Eine tatsächliche Gebietsausweisung bedarf eines Beschlusses durch den Stadtrat und ist von daher noch völlig offen. Insofern bleibt die SEP derzeit in **Warteposition**.

## III.) Wohngebiete

Neben Gewerbe- und Mischgebieten sowie den Quartierskonzepten entwickelt die SEP auch **Wohngebiete**, die zu einer Stabilisierung des **Wohn- und Lebensstandortes Pirna** sorgen. Dabei zieht die Entwicklung auf eine Diversifizierung des Wohnangebotes und auf eine **Zuwanderung** insbesondere aus der Region und aus der Landeshauptstadt Dresden ab. Die Wohngebiete **Vogelwiese** und **Mädelgraben** sowie **Zehista II** wurden in den letzten Jahren sehr erfolgreich entwickelt und sind mittlerweile komplett abgeschlossen.

## 12. Wohngebiet Am Speicher (Mockethal)

- Neben dem Gewerbegebiet Leupoldishain stellt das Wohngebiet „Am Speicher“ in Pirna-Mockethal das zweite **Großprojekt** für das Jahr **2024** dar.
- Der **Abriss** der Lagerhallen und Anlagen wurde im Februar 2024 abgeschlossen.
- Aufgrund der seit 2023 eingetretenen **Baupreis- und Zinssteigerungen** wurde der **städtebauliche Entwurf** in Bezug auf die **Vermarktungsfähigkeit** überarbeitet. Unter anderem wurden erstmals wieder Doppelhäuser vorgesehen sowie die Anzahl der Reihen- und Mehrfamilienhäuser leicht erhöht.
- Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes hat die SEP gemeinsam mit dem Eigentümer des Teilgebiets Gewerbe einen übergreifenden **Bebauungsplan** erarbeitet. Der Stadtrat hat den Plan am 25.03.2024 beschlossen. Mittlerweile liegt die **Rechtskraft** vor.
- Die **Vermarktung** hat im März 2024 begonnen. Es lagen zwar zahlreiche **Vorreservierungen** für die privaten Einfamilienhausgrundstücke vor, diese sind allerdings überwiegend hinfällig. Bisher konnten immerhin drei Einfamilienhausgrundstücke verkauft werden. Für weitere drei Grundstücke liegen verbindliche Reservierung vor.

- Neben den Privatgrundstücken wurden auch zahlreiche **Bauträger** angeschrieben, die die Doppel- und Reihen- sowie die Mehrfamilienhausgrundstücke entwickeln können. Im Ergebnis konnte bisher ein großes Grundstück für insgesamt 14 **Reihenhäuser** veräußert werden. Weitere Bauträger prüfen mögliche Vorhaben.
- Insgesamt läuft die Vermarktung **bisher recht verhalten** an. Die Entwicklung der Grundstücksverkäufe bleibt abzuwarten.
- Der Bau der **Erschließung** wird im März 2025 mit der Asphaltierung der Wohngebietsstraßen abgeschlossen und anschließend der Stadt Pirna und den Stadtwerken übergeben.
- Ab Frühjahr 2025 wird dann der Bau der ersten **Wohnhäuser** beginnen.

### 13. Wohngebiet Bonnewitz

- Ein **Bebauungsplan** zur Entwicklung eines kleinen Wohnstandortes liegt im Entwurf vor. Bei Bedarf kann das Baurecht im **Jahr 2024** hergestellt werden. Mit der Schaffung der Rechtskraft wird gewartet, um eventuell notwendige **Tekturen** einarbeiten zu können.
- Der Verkauf des optionierten Grundstücks an das **Bauforum** Dresden e. V. wird aufgrund der wirtschaftlichen Lage und zu geringer Nachfrage **nicht zustande** kommen.
- Demzufolge wird die **SEP** nach dem weitgehenden Abverkauf der Grundstücke im Wohngebiet „Am Speicher“ das Gebiet **selbst vermarkten oder entwickeln**. Eine Entscheidung dazu wird zu gegebener Zeit vorbereitet.

### 14. Wohngebiet Schloss Zehista

- Auf dem Gelände der ehem. Agrargenossenschaft Pirna-Cotta am Schloss Zehista könnte die SEP perspektivisch ein Wohngebiet für **ca. 20 Einfamilienhäuser** entwickeln.
- Für den Grunderwerb liegt ein **Verkehrswertgutachten** vor. Teilflächen der **Agrargenossenschaft** wurden bereits erworben, weitere Erwerbe sind bis 2028 optioniert. Der Erwerb vom ZFM (Zentrales Flächenmanagement Sachsen) und der Stadt Pirna stehen aus.
- Ein **Grundsatzbeschluss** zu einem ehemals angedachten Neubau für eine **Grundschule** durch den Stadtrat steht aus. Dies hat zunächst **aufschiebende Wirkung** für die weitere Projektentwicklung.
- Dementsprechend wurde die **Bauleitplanung** zwar beauftragt, liegt derzeit aber auf Eis.
- In einem der nächsten Aufsichtsratssitzungen sollte darüber entschieden werden, ob die SEP weitere Flächen des **Altstandortes der Agrarproduktionsgenossenschaft** im Bereich des potenziellen Schulstandortes erwerben sollte. Dies würde der **Grundstückssicherung** dienen. Sofern der Schulneubau nicht erfolgt, könnte die SEP den Wohnstandort entsprechend ausweiten.

### 15. Wohngebiet An der Seidewitz

- Der notwendige **Grunderwerb** von der Deutschen Bahn AG und der RHG wurden bereits 2018 bzw. Anfang 2019 beurkundet.
- Am 24.06.2019 wurde der neue **Regionalplan** beschlossen, der seit dem einen Großteil der Flächen als **Überschwemmungsgebiet** vorsieht. Baurecht für den **städtebaulichen Entwurf**, der 14 Einfamilienhausgrundstücke vorsieht, ist damit ausgeschlossen.

- Durch die geplante Umsetzung von **Hochwasserschutzmaßnahmen** der LTV (RRB Niederseidewitz und Böschungsaufweitungen) sowie der Stadt (Neubau Kohlbergbrücke) besteht mittelfristig die **Hoffnung**, zumindest eine Teilbebauung des Areals realisieren zu können.
- In den Jahresabschlüssen **2019 und 2020** wurde eine **Abwertung** der Grundstücke in Höhe von 463 TEUR vorgenommen, um dem Risiko der eingeschränkten Vermarktbarkeit Rechnung zu tragen.
- Die weiteren **Entwicklungsmöglichkeiten** hängen mit den Hochwasserschutzmaßnahmen der Landestalsperrenverwaltung (LTV) zusammen und bleiben abzuwarten.

#### IV.) Stadtmarketing

Der SEP werden von der kommunalen **Service- und Beteiligungsgesellschaft mbH (SBP)** gemäß eines jährlich abzuschließenden Dienstleistungsvertrages **Aufgaben des Stadtmarketings** übertragen. Grundlage dafür sind die vom Stadtrat beschlossenen Strategischen Leitlinien für den **integrierten Stadtmarketingprozess** (Stadtmarketing-Leitlinien) und die Geschäftsordnung zu den Stadtmarketing-Leitlinien.

Die SBP beauftragt die SEP mit der **Planung, Vorbereitung und Umsetzung** von Maßnahmen und sonstigen Leistungen des integrierten Stadtmarketingprozesses.

Grundlage der von der SEP zu erledigenden Maßnahmen und sonstigen Leistungen ist **mittelfristiger Projektplan (Fünfjahresplan)**, der alle zwei Jahre fortgeschrieben wird. Daraus ableitend und vertiefend wird ein **operativer Zweijahresplan** erstellt, der die von der SEP zu erledigenden Aufgaben untersetzt.

Im **Jahr 2024** stand das Thema „**Lebensqualität**“ mit den Schwerpunktprojekten Vereinskampagne, Hörerlebnispfad und Bronzefiguren Pine im Vordergrund. Zahlreiche Basis- und Querschnittsprojekte wurden kontinuierlich fortgeführt. Dazu gehörte 2024 u.a. die Mitgestaltung des Vorhabens zur Etablierung eines „Cityoutlet Centers Pirna“ (COP) in der Innenstadt Pirnas. In diesem Rahmen konnte auch ein Wettbewerbspreis bei „Ab in die Mitte“ zur Umgestaltung der Gartenstraße zu einer Flaniermeile errungen werden.

#### B. Darstellung der Lage

##### Bisherige Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Zur Finanzierung des Projektes Errichtung und Vermietung einer Kindertageseinrichtung in der Schillerstraße 38 an die Große Kreisstadt Pirna wurde im Geschäftsjahr 2017 ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.000 aufgenommen. Das Darlehen wird besichert über eine Grundschuld-eintragung zugunsten der finanzierenden Bank und steht in Verbindung mit einer offenen Mietabtretungserklärung der Stadt Pirna. Zur Umsetzung der Baumaßnahmen zur Sanierung des Gebäudekomplexes Breite Straße 4–8 wurde im Geschäftsjahr 2017 ein Kreditvertrag in Höhe von TEUR 2.000, ebenfalls besichert durch eine Grundschuldeintragung für die finanzierende Bank, abgeschlossen. Die Baumaßnahme erbrachte letztlich nicht durch Fördermittelerhöhungen abzudeckende Mehrkosten, wofür im Geschäftsjahr 2019 eine Krediterhöhung von TEUR 500 bewilligt und genehmigt wurde. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Darlehen in Höhe von 1.302 TEUR zur Finanzierung des Neubaus der Gewerbehalle auf der Kunstseidenstraße 4 ausgezahlt. Das Darlehen ist mit einer Grundschuld der finanzierenden Bank besichert.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Universalverträge für Geschäftskredite zu TEUR 1.000 und zu TEUR 1.400 unterzeichnet. Gemäß Aufsichtsratsbeschluss darf die Gesamtinanspruchnahme dieser Zwischenfinanzierungselemente TEUR 2.000 nicht übersteigen. Gegenwärtig erfolgt keine Inanspruchnahme dieses Finanzierungsbausteins.

## **Personal- und Sozialbereich**

In der SEP wurden gemäß 267 Abs. 5 und 285 Abs. 7 HGB im Jahr 2024 durchschnittlich 13 Mitarbeiter beschäftigt, davon: 8 im Bereich Wirtschaftsförderung/Projektmanagement sowie Stadtmarketing, 3 Mitarbeiter für den Bereich Entwicklung „Industriepark Oberelbe“ und 2 geringfügig Beschäftigte.

## **Vermögens- und Finanzlage**

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt zum 31. Dezember 2024 59,2 %. Damit wird deutlich, dass der größere Teil des Gesamtvermögens im Anlagevermögen gebunden ist.

Das Anlagevermögen wurde im Geschäftsjahr durch weitere Investitionen in die an die Firma Elco Burners GmbH vermietete Gewerbehalle erhöht. Das Anlagevermögen weist per 31. Dezember 2024 einen Wert von TEUR 10.869 auf.

Der größte Teil des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 6.804 betrifft die Vorräte, im Wesentlichen erschlossene und teilerschlossene, zum Verkauf stehende Grundstücke. Im Geschäftsjahr war eine Erhöhung der Vorräte zu verzeichnen. Die Aktivierung von zugekauften Grundstücken und die in die Grundstücke investierten Erschließungsaufwendungen und die daraus resultierende Bestandserhöhung waren größer als die Bestandsverminderung infolge Grundstücksabverkauf.

Vorräte sind in Höhe von TEUR 3.671 kurzfristig realisierbar.

Zahlungsrisiken aus offenen Forderungen bestehen nicht.

Gegen verbundene Unternehmen werden Forderungen in Höhe von EUR 177 und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 121 ausgewiesen. Gegenüber Gesellschaftern besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 84. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 153 und beinhalten in Höhe von TEUR 150 einen kurzfristigen Kredit des Gesellschafters.

Der Finanzmittelfonds – bestehend aus liquiden Mitteln – wies zum Bilanzstichtag einen Wert von TEUR 279 aus.

Die Kapitalrücklage der SEP beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf TEUR 4.874. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Zuführung von TEUR 20. Der Jahresfehlbetrag wird in Höhe von TEUR 143 ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote beträgt 58,9 % (Vj.: 59,7 %).

Die Rückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 191 auf nun TEUR 662 vor allem infolge zugeführter Rückstellungen für noch zu erbringende Erschließungskosten für bereits verkaufte Grundstücke.

Eine deutliche Änderung der Grundstückspreise, die Auswirkungen auf die Bewertung des Umlaufvermögens haben, das im Wesentlichen aus erschlossenen oder in Erschließung befindlichen Industrie-, Gewerbe- oder Wohngrundstücken besteht, ist derzeit noch nicht zu erkennen.

## **Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnete die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von TEUR 143.

Bei der Analyse der Planabweichungen ist der Sondereffekt von ca. 133 T€, der sich aus dem erfolgten Verlustrücktrag 2024 in das Geschäftsjahr 2022 ergibt, außen vor zu lassen. Diese Ergebniskorrektur ist keine aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Jahres 2024 resultierende Tatsache. Ohne diesen Sondereffekt entspricht das Ergebnis nahezu dem in der Aufsichtsratssitzung vom 17.04.2024 beschlossenen Wirtschaftsplan (-TEUR 282) und der in der Aufsichtsratssitzung vom 11.12.2024 vorgenommenen Hochrechnung (-TEUR 312).

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres liegen bei TEUR 2.488. Darin enthalten sind mit TEUR 48 Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen. Sie korrespondieren mit den Bestandsveränderungen infolge der Abverkäufe dieser Grundstücke. Gleichzeitig wurde der Bestand infolge umfangreicher Grundstücksmaßnahmen wieder aufgebaut. In den Umsatzerlösen ausgewiesen werden des weiteren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung und aus Dienstleistungsverträgen. Die von der Gesellschaft realisierten sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 88. Der verbuchte Materialaufwand, der im Wesentlichen Grundstücksaufwendungen enthält, beträgt im Geschäftsjahr TEUR 2.224.

Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden in Höhe von TEUR 550 getätigt.

Die unterjährige Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde in den von der Gesellschaft erstellten Zwischenabschlüssen stets entsprechend analysiert und kommuniziert.

Dabei wurde darauf verwiesen, dass die Jahre 2023 und 2024 als „Grundstücksentwicklungszeiten“ zu verstehen sind. Der Abverkauf der bisher zur Verfügung stehenden Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte deutlich schneller als ursprünglich geplant, insoweit sind die Umsätze in den sehr guten Vorjahren bereits realisiert worden und standen zur Nivellierung der geplanten Jahresfehlbeträge 2023 und 2024 nicht mehr zur Verfügung. Der Gesellschaft ist es trotzdem gelungen das Jahresergebnis entsprechend ausgeglichen zu gestalten. Das Geschäftsjahr kann im Rahmen dieses Kontextes deshalb durchaus als gut bezeichnet werden.

Im genehmigten Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2025 ein Jahresergebnis von TEUR 1.862 bei Umsatzerlösen von TEUR 7.692 avisiert. Im Jahre 2025 sollen TEUR 1.667 in das Umlaufvermögen und TEUR 256 in das Anlagevermögen investiert werden.

Die Erwartungen bezüglich der Ergebnisentwicklung ab 2025 ff. zeigen, dass erneut zeitliche Verschiebungen von Umsatzerlösen zu einer Kompensation avisierter Jahresfehlbeträge führen werden. Im Geschäftsjahr 2025 ff. werden außerdem noch weitere Projekte nach erfolgter Bestätigung durch den Aufsichtsrat in die Planung zu implementieren sein, die zu einer weiteren Verbesserung der sehr guten Ertragslage für die Geschäftsjahre (2025-2027) und zur Nivellierung der derzeit prognostizierten Jahresfehlbeträge für die Geschäftsjahre 2028 und 2029 führen werden.

## **C. Hinweise auf Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

### **• Risiken des Geschäftsmodells der SEP**

In den Bereichen der Wirtschaftsförderung und des Stadtmarketings kann die SEP keine Überschüsse erwirtschaften. Hier leistet sie Grundlagenarbeit zur Sicherung der Bevölkerungszahl und der Arbeitsplätze sowie zur Erhöhung der Steuer- und Gebühreneinnahmen bei der Stadt und den anderen Tochterunternehmen.

Solange sich die Ausgaben in diesen Bereichen durch Gesellschaftereinlagen und Dienstleistungsverträge refinanzieren, funktioniert das Geschäftsmodell und die SEP erfüllt ihren Gesellschaftszweck. Sobald diese Refinanzierung in Frage gestellt werden würde, kann die SEP in eine Schieflage geraten und müsste diese Aufgaben zurückstellen.

Da die Einlage für die Wirtschaftsförderung und der Dienstleistungsvertrag zum Stadtmarketing durch den Stadtrat im Rahmen der Haushaltsdebatte bestätigt werden müssen, besteht für diese beiden Aufgaben ein formales Risiko. Da die Aufgaben in den letzten Jahren sehr erfolgreich bearbeitet worden sind, ist das Risiko, dass die Stadträte die Arbeit der SEP nicht honorieren, allerdings als eher gering einzuschätzen. Im Rahmen der Haushaltsdebatte für 2025/26 hat der Stadtrat Ende 2024 beschlossen, der SEP für die Aufgaben des Stadtmarketings 200.000 € und für die Wirtschaftsförderung 100.000 € pro Jahr zur Verfügung zu stellen.

Einhergehend mit dem Beginn des Ukraine-Krieges hat sich die wirtschaftliche Lage seitdem 2. Halbjahr 2022 weltweit eingetrübt. Kennzeichen sind erhöhte Inflation und anhaltend hohe Zinsraten sowie Kosten im Bereich der Baustoffe und Energieträger.

Diese Faktoren wirken sich einerseits unmittelbar auf die SEP als Bauherrin aus. Zudem ist die Gesellschaft indirekt von den Baustoff- und Energiepreisen betroffen. Dies hat auch Auswirkungen auf die Grundstücksnachfrage bei Gewerbe- und Wohngrundstücken. Beispielsweise registriert die SEP zahlreiche Stornierungen bei der Vorreservierungsliste für Grundstücke im Wohngebiet Am Speicher in Mockethal.

#### **• Chancen und neue Entwicklungsansätze**

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen in der Region Dresden vollzog sich in den letzten zehn Jahren ein erfreulicher Paradigmenwechsel von Stagnation zu Wachstum für die Gesamtstadt Pirna und den Konzern. Seit 2023 ist dieser überaus positive Trend eingebremst. Im Wohnungsbau ist die Entwicklung in der Region derzeit stark rückläufig. Dennoch wird für die Stadt und die Region Dresden weiterhin eine positive Entwicklung vorhergesagt. Im deutschlandweiten Vergleich wird es hier weiterhin umfangreiche Investitionen in Gewerbeansiedlungen, Infrastruktur und letztlich auch wieder Wohnungsbau geben.

Abgeleitet aus den gemeinsamen strategischen Zielen des Konzerns (u.a. Strategie 40.000+) kommt der SEP bei der Generierung von Wachstum eine besondere Rolle innerhalb der Holding zu. Pirna verfolgt mit der „Strategie 40.000+“ aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 ambitionierte Ziele in Bezug auf die Demografie (mehr als 40.000 Einwohner) sowie die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen, das Angebot von Wohnbauflächen zur Steigerung der Zuwanderung sowie das Marketing für Pirna sind dabei grundlegend.

Grundsätzlich steht die SEP im Bereich der Wohnbaulandentwicklung trotz der schwierigeren, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit 2022 auch weiterhin vor der erfreulichen Herausforderung, zahlreiche und attraktive Bauplätze anbieten zu können. Wie im ersten Kapitel beschrieben, ist die SEP in diesem Bereich sehr aktiv. Unter dem Strich kann hier eine Marge generiert werden, die in nicht rentable bzw. schwierige Grundstücksentwicklungen fließen kann. Dadurch wird die SEP in die Lage versetzt, einen ganz wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung zu leisten, da solche Grundstücke und Gebäude von privaten Investoren in der Regel gemieden werden. Durch die Zuwanderung und die steigende Bevölkerungszahl fließen zudem weitere Einnahmen in die Stadt und die Tochterunternehmen.

Parallel, wenn auch moderater, befindet sich die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken weiterhin auf einem guten Niveau. Auch hier ist die SEP verstärkt tätig. Insbesondere die Erschließung des Gewerbegebietes Leupoldishain II und die Erweiterung des Gewerbeparks Sonnenstein sind dabei zu nennen. Für die mittelfristige Gewerbeflächenentwicklung wird mit dem IndustriePark Oberbelbe (IPO) ein großräumiges Projekt in Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen vorbereitet. Für den Zweckverband IPO erbringt die SEP Dienstleistungen als Projektsteuerer.

Mit der Projektsteuerung zur Entwicklung des bis zu 140 ha großen IndustriePark Oberelbe sowie dem strategischen Vorratsankauf von Grundstücken stellt die SEP Weichen für zukünftige Grundstücksentwicklungen im Bereich Wohnen und Gewerbe. Die Sekundäreffekte werden für die Stadt und die Schwesterunternehmen positiv spürbar sein. Der wachsenden bzw. der nicht sinkenden Bevölkerungszahl kann dadurch eine dauerhafte Einkommensgrundlage geschaffen werden. Die Realisierungsaussichten sind aufgrund des Bedarfes im Wirtschaftsraum Dresden als gut einzuschätzen. Sowohl der Bund als auch das Land legen durch große Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. den Bau der Südumfahrung Pirna, dem Ausbau der S 177 oder der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes, bedeutende Grundlagen für dieses interkommunale Vorhaben.



• **Gesamtfazit zur derzeitigen Lage**

Der Wirtschaftsplan der SEP für das Geschäftsjahr 2025 sieht einen Jahresüberschuss von ca. 1,86 Mio. EUR vor.

Nach zehn Jahren überaus positiver Entwicklung ist das Arbeiten der SEP seit 2 Jahren und in den kommenden Jahren schwieriger. Durch die geplanten Großansiedlungen und Erweiterungen der Halbleiterindustrie in Dresden wird sich die Region, entgegen der deutschlandweiten Trends, weiterhin positiv entwickeln. Die SEP hat dadurch Chancen, die Nachfrage im Immobilien- und Grundstücksbereich zu ihrem Vorteil zu bedienen.

Durch die seit 2015 angeschobenen Vermietungsobjekte, wie die Gewerbehallen in zwei Gebieten, die Wohn- und Geschäftshäuser in der Breiten Straße 2-8 und den Kinderhort in Copitz ist die SEP dabei, die bisher schwankende Einnahme- und Ausgabestruktur weiter zu versteigen. Mittel- und langfristig wird dies dazu beitragen, den Bestand und die Kraft der SEP für die Stadt und den Konzern zu sichern. Darüber hinaus leistet sie mit diesen Projekten wichtige Beiträge für die Stadtentwicklung.

### Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

#### **Vermögensstruktur**

Die Vermögensstruktur, d.h. der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtkapital, hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 % vermindert.

#### **Eigenkapitalquote**

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 geringfügig vermindert (um 1%; keine Veränderung zu 2022).

#### **Kurzfristige Liquidität**

Die kurzfristige Liquidität ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Diese Kennziffer ist durch den Anteil des Umlaufvermögens und dessen Umschlagsdauer schwierig zu bewerten. Keinesfalls kann Sie mit branchenfremden Unternehmen verglichen werden.

#### **Eigenkapitalrendite und Gesamtkapitalrendite**

Die Eigenkapitalrentabilität ist aufgrund des Jahresergebnisses im Geschäftsjahr im negativen Bereich. Gegenüber 2023 gab es keine Veränderung gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 lag die Abweichung bei -16%. Die Gesamtkapitalrendite unterlag gegenüber dem Vorjahr keiner Veränderung. Die Abweichung zum Geschäftsjahr 2022 lag bei -4%. Gemäß den strategischen Leitlinien für die Beteiligungen der Großen Kreisstadt Pirna strebt die Gesellschaft die erforderlichen Erträge zur Deckung ihrer Aufwendungen an. Durch das Verfehlen dieser Zielvorgabe ist in 2024 keine Rendite ausweisbar.

Für das Geschäftsjahr 2025 kann gemäß Wirtschaftsplan eine Rendite erwartet werden. Die zugrunde gelegte Planung ermöglicht und erfordert eine gewisse Glättung der gesellschaftsspezifischen Ergebnisschwankungen. Sie sollte bei allen diesbezüglichen Kennziffernbewertungen der Stadtentwicklungsgesellschaft, speziell in wirtschaftlich schlechteren Zeiten, mittels Durchschnittsbewertungen über den Gesamtplanungshorizont, zu Rate gezogen werden.

#### **Bevölkerungsentwicklung (Stadt Pirna)**

Im Verhältnis zum Vorjahr ergibt sich eine negative Bevölkerungsentwicklung. Im Vorjahr hatten wir bereits ausgeführt, dass die in 2023 dargestellte positive Bevölkerungsentwicklung mit der politischen Lage verbunden und möglicherweise in Teilen temporär sein könnte.

#### **Entwicklung Gewerbeanmeldungen (Stadt Pirna)**

Der Stand der Gewerbeanmeldungen weist eine positive Entwicklung auf. Dies bedeutet, dass die Zahl der Gewerbeanmeldungen die der -abmeldungen überstieg.

#### **Entwicklung Gewerbe- und Wohnbaugrundstücksverkäufe**

Im Geschäftsjahr wurde 1 Gewerbegrundstück veräußert. Es handelt sich dabei um eine Erweiterungsinvestition im Gewerbegebiet Copitz Nord/ehemalige Ladestraße.

Im Bereich der Wohngrundstücke konnte die Stadtentwicklungsgesellschaft noch keine Verkäufe realisieren. Für das Wohngebiet am Speicher wurden Grundstücksreservierungen mit entsprechend des realisierten Baugeschehens verbundenen Reservierungsentgelten und Teilzahlungen verbucht.

#### 4.1.5. Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH

##### 4.1.5.1. Beteiligungsübersicht

## Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH

<b>Name</b>				<b>Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH</b>			
Anschrift		Kultur- und Tourismus- gesellschaft Pirna mbH Am Markt 7 01796 Pirna		Tel.: E-Mail: Homepage		03501 556-452 ktp@pirna.de www.pirna.de	
Gründungsjahr		2004					
<b>Rechtsform</b>							
GmbH							
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>							
Stammkapital der KTP				25.000,00 €			
Gesellschafter				SBP		100,00 %	
<b>Unternehmensgegenstand</b>							

Gegenstand der Gesellschaft ist die umfassende regionale Förderung von Bildung, Kultur und Tourismus, einschließlich des Betriebs entsprechender Einrichtungen sowie der Erbringung von Dienstleistungen in diesen Bereichen. Dazu gehören insbesondere der Betrieb des Stadtmuseums Pirna und des Richard-Wagner-Museums Graupa, der Betrieb der Stadtbibliothek Pirna und der Betrieb des TouristService Pirna.

#### 4.1.5.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der KTP an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	Keine
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die KTP</b>	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

#### 4.1.5.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Christian Schmidt-Doll
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke (bis 25.03.2024) <i>Vorsitzender</i>
Herr Tim Lochner (ab 26.03.2024) <i>Vorsitzender</i>
Herr Ralf Spiekermann <i>stellv. Vorsitzender</i>
Herr Uwe Gebauer
Herr Dietmar Wagner (bis 27.11.2024)
Herr Thomas Wolf (bis 27.11.2024)
Herr Sandro Otto (ab 28.11.2024)
Herr Andreas Thiele (ab 28.11.2024)

#### 4.1.5.4. Sonstige Angaben

<b>Name des bestellten Abschlussprüfers</b>
Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
<b>Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter</b>
41
<b>Beteiligungen</b>
Keine

#### 4.1.5.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	91	73	182
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	27	34	24
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	67	62	54
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	884	969	434
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	9	4	16
Gesamtkapitalrendite (%)	6	3	9
<b>Geschäftserfolg</b>			
Entwicklung der Umsatzerlöse zum Vorjahr (%)	124	103	152
Öffnungszeiten pro Woche (h)	164,5	169	177

## Bilanz

T€	2024	2023	2022
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12	42	73
II. Sachanlagen	293	340	186
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	46	47	55
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	130	46	75
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	631	617	659
C. Rechnungsabgrenzungsposten	13	27	42
<b>AKTIVA</b>	<b>1.125</b>	<b>1.119</b>	<b>1.090</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25	25	25
II. Kapitalrücklagen	465	465	392
IV. Gewinnvortrag	201	171	75
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	64	30	96
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	185	206	153
C. Rückstellungen	76	126	125
D. Verbindlichkeiten	91	73	182
E. Rechnungsabgrenzungsposten	18	23	42
<b>PASSIVA</b>	<b>1.125</b>	<b>1.119</b>	<b>1.090</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2024	2024	2023	2022
1. Umsatzerlöse	2.740	2.826	2.630	2.676
2. Sonstige betriebliche Erträge	63	144	102	119
	<b>2.803</b>	<b>2.970</b>	<b>2.732</b>	<b>2.795</b>
3. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-486	-507	-355	-452
4. Personalaufwand	-1.377	-1.360	-1.290	-1.298
5. Abschreibungen	-100	-105	-105	-60
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-881	-941	-957	-888
	<b>-41</b>	<b>57</b>	<b>25</b>	<b>97</b>
7. Zinserträge	2	8	6	0
8. Zinsaufwendungen	0	0	0	0
	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-39</b>	<b>65</b>	<b>31</b>	<b>97</b>
10. Sonstige Steuern	-1	-1	-1	-1
<b>11. Jahresergebnis</b>	<b>-40</b>	<b>64</b>	<b>30</b>	<b>96</b>

#### **4.1.5.6. Lagebericht**

##### **1. Einleitung**

###### **Rahmenbedingungen der Geschäftsentwicklung**

Gegenstand des Unternehmens ist die umfassende regionale Förderung von Bildung, Kultur und Tourismus. Dazu zählt insbesondere die Betreuung von Museen, einer Bibliothek, eines Touristikbüros sowie einer Veranstaltungshalle. Bei der Erfüllung der gesellschaftsvertraglichen Aufgaben ist die Gesellschaft nicht primär auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Durch den Gesellschafter, die Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH, erfolgt jährlich eine Absicherung der Bewirtschaftungsverluste. Im Geschäftsjahr 2024 wird dies als Verlustausgleichszahlung dargestellt.

Die Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH (KTP) ist als Betriebsgesellschaft mit der umfassenden Förderung von Bildung, Kultur und Tourismus in der Großen Kreisstadt Pirna beauftragt. Die Gesellschaft erfüllt damit wesentliche Aufgaben der freiwilligen Daseinsvorsorge der Stadt Pirna.

Der Geschäftsbetrieb der KTP gliederte sich im Geschäftsjahr 2024 in folgende Geschäftsbereiche:

- Stadtmuseum Pirna,
- Richard-Wagner-Stätten Graupa (direkt geführt durch die Geschäftsführung),
- Stadtbibliothek Pirna,
- TouristService Pirna,
- Veranstaltungsbüro Pirna/ Herderhalle.

##### **2. Wirtschaftliche Entwicklung**

###### **Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024**

Im Geschäftsjahr 2024 sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 2.826 (Vj. TEUR 2.630) gestiegen. Darin enthalten ist der Verlustausgleich der Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH in Höhe von TEUR 1.799 (Vj. TEUR 1.799) und sonstige Zuschüsse von TEUR 320 (Vj. TEUR 232).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 144 (Vj. TEUR 102).

Zuschüsse (in den Umsatzerlösen enthalten) wurden hauptsächlich im Rahmen des Sächsischen Kulturraumgesetzes (SächsKRG) sowie vom Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und dem Deutschen Museumsbund gewährt.

Die Personalaufwendungen betrugen im Geschäftsjahr TEUR 1.360 (Vj. TEUR 1.290).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei TEUR 941 (Vj. TEUR 958). Darin enthalten sind als größte Einzelpositionen der Aufwand für Raumkosten angemieteter Räume in Höhe von TEUR 486 (Vj. TEUR 489) sowie der Aufwand für Werbung/Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von TEUR 109 (Vj. TEUR 132).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei TEUR 941 (Vj. TEUR 958). Darin enthalten sind als größte Einzelposition der Aufwand für Raumkosten angemieteter Räume in Höhe von TEUR 486 (Vj. TEUR 489) sowie der Aufwand für Werbung/Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von TEUR 109 (Vj. TEUR 132).

Insgesamt haben sich die für 2024 aufgestellten wirtschaftlichen Erwartungen und Prognosen für die KTP erfüllt. Die geplanten Umsatzerlöse von TEUR 655, sowie die Umsatzerlöse des Vorjahres von TEUR 599 (Betrachtung jeweils ohne geplanten Verlustausgleich in Höhe von

TEUR 1.799 und sonstige Zuschüsse) konnten mit Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 707 übertroffen werden.

Im Ergebnis wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 64 erzielt, sodass das negative Planergebnis (TEUR -40) sowie das Vorjahresergebnis (TEUR 30) übertroffen wurde. Der Geschäftsbetrieb der KTP lief im Jahr 2024 grundsätzlich planmäßig. Der Jahresüberschuss resultiert aus der vollständigen Zuordnung der LEADER-Förderung (TEUR 80) ins Geschäftsjahr 2024.

Aus der vom Gesellschafter, der Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH (SBP), zugewiesenen Aufgabenstruktur ergibt sich, dass ein kostendeckender Betrieb nicht erreichbar ist. Deshalb hat der Gesellschafter auf der Grundlage eines Aufsichtsratsbeschlusses der SBP für das Geschäftsjahr 2024 einen Verlustausgleich beschlossen, der in Höhe von TEUR 1.799 (Vj.: TEUR 1.799) an die Gesellschaft gezahlt wurde. Der Verlustausgleich wird ausschließlich für die Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben eingesetzt. Es besteht keine Verpflichtung zur Rückzahlung der bereitgestellten Mittel.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 1.125 (Vj. TEUR 1.119), wobei der Eigenkapitalanteil TEUR 755 (Vj. TEUR 691) beträgt. Das entspricht 67,1 % der Bilanzsumme (Eigenkapitalquote).

Die Forderungen der Gesellschaft betragen zum Bilanzstichtag TEUR 130 (Vj. TEUR 46). Die Forderungen setzen sich aus stichtagsbedingten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 112 (Vj. TEUR 24), Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 5 (Vj. TEUR 6) sowie sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 13 (Vj. TEUR 16) zusammen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen in Höhe von TEUR 80 Fördermittel für 2024 für das Vorhaben „Netzwerkstelle Zeitzeugen“, die erst 2025 ausgezahlt werden.

Die Gesamtverbindlichkeiten der Gesellschaft betragen zum Bilanzstichtag TEUR 91 (Vj. TEUR 73). Dabei handelt es sich vor allem um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 57 (Vj. TEUR 53) sowie um sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 29 (Vj. TEUR 13). Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten ist auf die Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von Dezember 2024 zurückzuführen, welche erst im Januar 2025 gezahlt worden sind.

Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zum Bilanzstichtag verfügt die KTP über eigene liquide Mittel in Höhe von TEUR 631 (Vj. TEUR 617).

### **3. Personalentwicklung**

Am Bilanzstichtag waren bei der KTP insgesamt 47 Personen angestellt. Davon waren 31 Teilzeitbeschäftigte sowie drei Auszubildende und eine BA-Studentin.

Gästeführer werden ausnahmslos auf Honorarbasis von der KTP beauftragt.

Im Jahresmittel waren 41 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Bezogen auf das Vollzeitäquivalent, ohne Geschäftsführer und Auszubildende, Basis-Vierzig-Stunden-Woche, belief sich die Beschäftigung im Jahresdurchschnitt auf 27,25. Die KTP beschäftigt im Rahmen ihrer Aufgabenstellung angemessenes Personal, die Personalkosten sind jedoch insgesamt moderat – werden aber immer weniger den Marktanforderungen angesichts des steigenden Arbeitskräftemangels gerecht.

Da keine tarifgebundenen Löhne gezahlt werden, ist die Entwicklung der Personalkosten steuerbar. Die allgemeine demografische Entwicklung, die damit verbundene Entwicklung der Aufgabenbereiche, die Altersstruktur der Belegschaft und die seit Gründung der KTP lange Zeit fehlende Gehaltsentwicklung sind Faktoren, die nach der 4,5-prozentigen Gehaltserhöhung 2018 und trotz fortlaufender individueller Gehaltsanpassungen dringend zum weiteren Han-



deln zwingen mit dem Ziel, die Qualität der Arbeit zu sichern und die KTP zu einem im Marktumfeld konkurrenzfähigen Arbeitgeber zu etablieren. Aufgabe in den kommenden Geschäftsjahren ist die stetige Fortschreibung der Personalentwicklungskonzeption, die zunächst den vorhandenen Personalbestand und das Aufgabenportfolio analysiert und eine Entwicklungsperspektive bietet – und somit dem sich stetig verschärfenden Konkurrenzkampf um Arbeitskräfte standhält.

Im Verlauf des Geschäftsjahres wurden der Belegschaft regelmäßig Fortbildungsangebote unterbreitet. Die kontinuierliche Qualifizierung des Personalstamms ist auch künftig eine wesentliche Aufgabe der Personalverwaltung. Für alle besetzten Stellen wurden Stellenbeschreibungen angefertigt bzw. aktualisiert.

#### **4. Zur Tätigkeit der KTP und ihrer Geschäftsbereiche**

2024 war das zweite Jahr nach Corona, das im Normalbetrieb startete. Auch das Umfeld hat sich normalisiert – umliegende Kommunen und Veranstalter sind zu den gewohnten Angebots- und Veranstaltungsstrukturen zurückgekehrt.

Verschiedene Maßnahmen, welche im Jahr 2022 im Rahmen von Corona-Hilfsprogrammen begonnen wurden, konnten im Geschäftsjahr abgerechnet werden.

#### **Stadtmuseum Pirna**

Das Stadtmuseum Pirna, mit seinen Sammlungsschwerpunkten Bildende Kunst, Stadtgeschichte und Archäologie, gehört zu den traditionsreichsten Einrichtungen dieser Art in der Region. Historisch entstanden als Bürgersammlung, bereichert durch die Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte Fusion mit der Sammlung des Gebirgsvereins für die Sächsische Schweiz und ergänzt durch die Kunstsammlung von Prof. Werner Schmidt, wird die Einrichtung heute nach ihrer Kompetenz als regionales Leitmuseum betrachtet. Das Stadtmuseum Pirna konnte sich, wie bereits in den Vorjahren und sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen möglich, insbesondere durch Sonderausstellungen, die Galeriekonzerte, Vorträge und eine intensive museumspädagogische Arbeit wirksam in die regionale Kulturlandschaft einbringen.

Im Stadtmuseum konnten mit der Sonderausstellung „STEIN BRUCH ZEIT. 50 Jahre Berliner Bildhauersymposium im Steinbruch Reinhardtsdorf“ Synergien mit dem Pirnaer Skulpturen-sommer erzielt werden. Erste große Sonderausstellung war „Landsleute“, die zu Fragen der Migration von 1945 bis zur Gegenwart anhand von Zeitzeugenberichten Einblicke in die Lebenswege unterschiedlichster Menschen gab. Sie war die abschließende Präsentation des mehrjährigen LEADER-Projektes „Netzwerkstelle Zeitzeugen“, das am 31. Dezember 2024 endete und im April 2025 abgerechnet wurde. Ein weiteres großes Projekt war die Sonderausstellung „Topografie der Sehnsucht. Auf den Spuren Caspar David Friedrichs“ – die einzige konsequent zeitgenössische Ausstellung im Rahmen des Jubiläumsjahres zum 250. Geburtstag des großen deutschen Malers.

Den Abschluss des Ausstellungsjahres bildete die Weihnachtsausstellung „Mit Holz, Farbe und Witz. Die fantasievolle Welt des Fredo Kunze“. Sie präsentierte über 60 Arbeiten des Künstlers, der in 2024 seinen 88. Geburtstag feierte. Die farbenfrohen Holzplastiken sind Spiegelbild des Humors des ideenreichen und fantasiebegabten Künstlers, der in bedeutenden volkskünstlerischen Sammlungen in Sachsen und bundesweit präsent ist.

Durch das ambitionierte und qualitätsvolle Ausstellungsprogramm – das bei Besuchern wie bei Fachleuten große Akzeptanz fand – konnte an die Besucherzahlen der Vorjahre angeknüpft werden.

Beim Besuch des Stadtmuseums konnte dementsprechend der hohe Wert aus 2023 gehalten werden. Erneut zeigt sich jedoch, dass eine Modernisierung im Bestand dringend notwendig ist – der Fahrstuhl muss die beiden Ausstellungsetagen erschließen. Anderenfalls wird die

(wachsende!) Zielgruppe der Senioren sowie junger Familien (Kinderwagen) behindert/ ausgeschlossen, was eine Minderung der Einnahmen und eine Limitierung der Entwicklung des Stadtmuseums bedeutet.

Entwicklungsschwerpunkt des Stadtmuseums bleibt die weitere Vervollkommnung, Bearbeitung und Präsentation der Sammlung. Damit einhergehend muss mit der Stadt Pirna die bauliche Modernisierung sowie die institutionelle Entwicklung und bauliche Erweiterung des Stadtmuseums abgestimmt werden. Die Erweiterung des Stadtmuseums ist ein notwendiger Schritt, um kraftvoll die Identifikation und Kommunikation in der Bürgerschaft zu stärken und die Aufenthaltsqualität Pirnas nachhaltig zu erhöhen.

### **Richard-Wagner-Stätten Graupa**

Das Richard-Wagner-Museum im Lohengrinhaus ist die älteste museal genutzte Wohnstätte des Komponisten weltweit. Hervorgegangen aus einer privaten Sammlung von Wagneriana ist es seit 1907 im „Lohengrinhaus“, einem Bauernhaus des 19. Jahrhunderts, ansässig, welches Wagner 1846 mehrere Monate als Feriengast bewohnte. Dieser geschichtliche Hintergrund legitimiert Graupa als erstrangigen Wagner-Gedächtnisort in Deutschland.

Seit Januar 2013 bestehen die Richard-Wagner-Stätten Graupa aus zwei Ausstellungsbereichen in separaten Häusern, dem Lohengrinhaus und dem Jagdschloss. Darüber hinaus wird mittels der Bezeichnung „Richard-Wagner-Stätten“ darauf verwiesen, dass die musealen Angebote „nur“ einen Bereich des Angebotsspektrums ausmachen, das ergänzt wird durch vielfältige Veranstaltungsformate, eine Mediathek, museumspädagogische Angebote sowie die Möglichkeit, im Schloss zu heiraten.

Mit 13.412 Besuchern wurde das Vorjahresniveau erreicht. Es bleibt aber weiterhin notwendig, massiv in den Präsenzausbau der Wagnerstätten zu investieren, um diese stärker im Bewusstsein potentieller Besucherinnen und Besuchern zu verankern und für eine breite Öffentlichkeit sichtbarer zu werden.

Die Montagsöffnung des Museums wurde verstetigt und stellt sich als ein Angebot für einen Tag dar, an dem die meisten Museen geschlossen haben. Kurzzeitbesucher der Region Dresden/ Sächsische Schweiz erhalten so ein Angebot für den sich an ein Wochenende anschließenden, an kulturellen Angeboten eher armen Wochentag. Diese Neuorientierung hat sich bewährt.

Die Kabinettausstellung „Tristan und Mathilde“ – korrespondierend mit der Aufführung des „Tristan“ in der Semperoper unter der Leitung von Christian Thielemann – eröffnet den Ausstellungsreigen im Geschäftsjahr und bescherte den Wagnerstätten ein internationales Publikum. Anlässlich des 175-jährigen Jubiläums der Dresdner Mairevolution wurde in Regie des Bildenden Künstlers Jean Kirsten und des Publizisten Andreas Schwab die Sonderausstellung „Auf die Barrikaden!“ realisiert. Dritte Sonderausstellung im Jahr 2024 war „Fluch und Segen einer Widmung. Anton Bruckner und Richard Wagner“ (Oktober 2024 - April 2025). Diese wurde durch den wissenschaftlichen Mitarbeiter Tom Adler kuratiert und widmete sich dem 200. Geburtstag Anton Bruckners und dessen ambivalenten Verhältnis zu Richard Wagner.

Die Richard-Wagner-Stätten ziehen in hohem Maße Besucher an, die zu über 80 % von außerhalb Pirnas kommen. Das damit verbundene wirtschaftliche Potential kann aber weiterhin nur begrenzt abgeschöpft werden, da beispielsweise Restaurants und Hotels im Ortsteil Graupa fehlen. Das wiederum erschwert und limitiert auch die Arbeit der Richard-Wagner-Stätten, da es den Besucherkreis auf die museumsaffine Zielgruppe begrenzt.

### **Stadtbibliothek Pirna**

Die Stadtbibliothek Pirna konnte – auch bedingt durch eine sehr herausfordernde Personalsituation – nicht vollständig an die sehr guten Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen. Gleichwohl konnte durch gezielte Investitionen der Service für die Besucherinnen und Besucher weiter

verbessert werden. Diesen steht nun zusätzlich zum intelligenten Rückgaberegale für eine schnelle Medienrückgabe und einem Selbstverbucher mit Zahlungsfunktion auch eine 24/7-Rückgabebox direkt vor dem Gebäude auf der Dohnaischen Straße zur Verfügung.

Die Durchführung bibliothekspädagogischer Veranstaltungen unterlag aufgrund der Personalsituation noch erheblichen Schwankungen. Dennoch wurden neue Angebote etabliert, wie beispielsweise Formate der Bibliothekseinführungen für unterschiedliche Altersgruppen.

Einen Ausbau des Angebots über klassische Medien hinaus gibt es mit der „Bibliothek der Dinge“, die insbesondere verschiedene Outdoor-Spiele zur Ausleihe bereithält und im Geschäftsjahr erweitert wurde.

Die Stadtbibliothek Pirna wurde aufgrund ihrer erfolgreichen Projektbeteiligung in den vergangenen Jahren vom Deutschen Bibliotheksverband Sachsen ausgewählt, im Jahr 2024 die Buchsommer-Jugendjury zu stellen. Diese nominierte 5 aktuelle Jugendromane, aus denen dann alle Teilnehmenden des Buchsommers das Buchsommer-Lieblingsbuch 2024 auswählten. Zudem fand die sachsenweite Eröffnung des Buchsommers in der Stadtbibliothek Pirna statt.

Im Jahr 2024 war eine überdurchschnittlich hohe Fluktuation zu verzeichnen gewesen. Die Nachbesetzung der Stellen gestaltete sich sehr aufwendig und konnte in 2024 nicht abgeschlossen werden. Hauptschwierigkeit ist die fehlende Anlehnung an den Tarif und die nicht marktgerechte Höhe der Gehälter.

Die Konzeption „Bibliothek 2030“ würdigt generelle Tendenzen und Entwicklungen und zeigt Lösungsansätze für Herausforderungen der künftigen Bibliotheksarbeit. Daher – und auch angesichts der steigenden Komplexität der Aufgaben und der zukünftigen Erwartungen an eine Bibliothek – ist eine starke Basis an Fachpersonal unabdingbar. Der Weggang von langjährigen Mitarbeiterinnen verdeutlicht, dass der Bibliotheksbereich bundes- und landesweit insgesamt wächst und die Zahl attraktiver Arbeitsplätze in der Region zunimmt, was zu einer Verschärfung der Konkurrenzsituation um Fachkräfte führt.

### **TouristService Pirna**

Der TouristService Pirna betreute im Geschäftsjahr 2024 wieder eine große Zahl von Besuchern der Stadt und Region. Zum Angebot gehören neben der Beratung von Besuchern und dem Verkauf von Souvenirs, Tickets und Informationsmaterial auch die Durchführung von Stadtführungen und die Vermittlung von Unterkünften. Die Kundenzahlen bewegten sich weitestgehend auf dem Vorjahresniveau. Die Gäste sind weiterhin sehr angetan von der neuen und modernen Einrichtung.

Vorhandene Synergien wurden genutzt und die Vernetzung des Service- mit dem Veranstaltungsbereich vorangetrieben. Zu den zahlreichen Open-Air-Höhepunkten im Jahr sowie während des Canalettomarktes hatte der TouristService wieder verlängerte Öffnungszeiten.

Der TouristService vereinnahmte auch 2024 im Auftrag der Stadtverwaltung Pirna die Gästetaxe der Großen Kreisstadt Pirna nach Maßgabe des dafür geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages.

Die Übernachtungen in Pirna erreichten weiterhin ein hohes Niveau. Das spiegelte sich auch bei den Einnahmen der Gästetaxe wider. Die Erhöhung der Gästetaxe auf 3 EUR wirkte sich nicht negativ auf die Übernachtungszahlen aus.

Der Pirnaer Skulpturensommer „Haltung – Haltungen“ trug erneut zu einer positiven touristischen Gesamtentwicklung bei. Er generierte wieder bundesweite touristische Aufmerksamkeit für Pirna und erfüllte damit wichtige Aufgaben des Stadtmarketings. Nach einer zehnjährigen – erfolgreichen – Entwicklung hat sich der Skulpturensommer 2024 inhaltlich neu ausgerichtet. Waren bisher vor allem institutionelle Leihgeber angefragt, so sind jetzt in starkem Maße aktive Künstlerinnen und Künstler involviert. Damit lassen sich neue kuratorische Konzepte und zeitgenössische Formate (Intervention!) realisieren. Das bedeutet aber auch gesteigerte Kosten, da dafür Künstlerhonorare geplant werden müssen. Zudem haben sich die Logistikkosten (Transport und Stellung der Skulpturen) wesentlich erhöht.

## **Veranstaltungsbüro Pirna/ Herderhalle**

Wesentliche Aufgabe ist die Konzeption, Organisation und Durchführung von Kulturveranstaltungen in der Herderhalle Pirna, im Konzertsaal des Jagdschlusses Graupa und im Kapitelsaal des Stadtmuseums sowie im Gotischen Saal der Stadtbibliothek im Sinne eines institutionellen Kultur- und Kommunikationszentrums.

Zudem werden vielfältige Pirnaer Open-Air-Events vom Veranstaltungsbüro organisiert – beginnend mit dem Lebendigen Canaletto-Bild im Frühjahr über das Stadtfest Pirna, die Pirnaer Hofnacht, das Sommertheater im Zollhof bis hin zum Retter-Wochenende im Herbst.

Höhepunkt in diesem Veranstaltungsreigen war das Pirnaer Stadtfest im Juni. Es wurde als „sehr gelungen“ von der Öffentlichkeit und von Oberbürgermeister Tim Lochner im Stadtrat gelobt. Vom sehr erfolgreichen Stadtfest konnte die KTP auch als „Stadtfest-Teilnehmer“ mit dem erstmaligen Betrieb eines Bierwagens in Eigenregie profitieren.

Der Geschäftszweig „Gewerbliche Vermietung von Veranstaltungsräumen/ Veranstaltungsorganisation“ konnte sich gegenüber dem Vorjahresergebnis erneut besser entwickeln und an die guten Ergebnisse der Vor-Corona-Jahre anknüpfen. Der Vermietungsbereich wurde vor allem in den Richard-Wagner-Stätten vorangetrieben. Neben dem „Sachsenforst“ als wiederkehrenden Mieter wurden auch verschiedene Tagungen durchgeführt. Der Festsaal stand ebenfalls für zahlreiche Trauungen und Hochzeitsfeiern zur Verfügung. Aber auch Großveranstaltungen – wie z.B. ein Sommerfest und ein Verbandstreffen – erhöhten die Bandbreite der Einmietungsformate. Richtung Jahresende wurde das Vermietungsgeschäft um das Thema „Weihnachtsfeiern“ erweitert.

In der Herderhalle gab es u.a. mit den Konzerten von „Stern-Combo Meißen“ und den „Firebirds“ sowie der Comedy-Veranstaltung mit Markus Maria Profitlich mehrere sehr gut besuchte Veranstaltungen.

Inhalte im Bereich Öffentlichkeitsarbeit sind vor allem mit einer umfangreichen Kommunikation der vielseitigen Ausstellungen und Veranstaltungen durch Pressemitteilungen sowie Einträgen in diversen Veranstaltungskalendern in Print- und Onlinemedien verbunden. Darüber hinaus werden Veranstaltungen und Ausstellungen durch den Druck von Flyern, Plakaten und Auskopplungen für die einzelnen Geschäftsbereiche, die Betreuung von Pressereisen sowie die Bespielung von Social-Media-Kanälen flankiert.

## **5. Sonstige Aspekte der Geschäftstätigkeit und Unternehmensentwicklung**

Die KTP hat sich im Geschäftsjahr als städtische Kulturbetriebs- und Servicegesellschaft im Konzernverbund Stadt Pirna weiter emanzipiert und erhebliches Potenzial in allen Geschäftsfeldern unter Beweis gestellt.

Die KTP leistet einen starken Beitrag im Sinne des Stadtmarketings. Dabei werden wirtschaftliche Effekte induziert, an denen die KTP nur partiell – in Form von Eintrittsen und Verkäufen – partizipiert. Der wesentliche Teil der Wertschöpfung wird in der Gastronomie/ Hotellerie und ferner im Handel vollzogen. Zudem stärkt die KTP die Ausstrahlung der Stadt Pirna im Sinne des Einwohner- bzw. Ansiedlungsmarketings.

Die öffentliche Wahrnehmung der Gesellschaft und ihrer Angebote war – mit dem Pirnaer Stadtfest als vielbeachteten Veranstaltungshöhepunkt – auch in 2024 in besonderem Maße gegeben. Die kulturellen und touristischen Angebote der KTP sind im Stadtgebiet und der Region sehr präsent und durch Banner- und Plakatwerbung sowie online deutlich wahrnehmbar.

Kontinuität in Geschäftsführung und Verwaltung, geeignete Kommunikation, optimierte Abläufe sowie eine konsequente Kostensteuerung führten zu einem über den Erwartungen liegenden Betriebsergebnis. Hierzu leisteten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft durch ein hohes Maß an Flexibilität und Engagement einen wesentlichen Beitrag.

## **6. Risiken und Chancen der Geschäftsentwicklung**

Die KTP ist aufgrund der Struktur und der ihr vom Gesellschafter zugewiesenen Aufgaben dauerhaft auf Verlustausgleichszahlungen angewiesen. Im Wirtschaftsplan 2025 hat der Gesellschafter Zahlungen in Höhe von TEUR 1.804 dafür vorgesehen. Nach den Planungen reichen die zugesagten Verlustausgleichszahlungen zusammen mit der Bestandsliquidität aus, um alle Verpflichtungen innerhalb der nächsten zwölf Monate erfüllen zu können. Sollte der Gesellschafter seine Unterstützung wesentlich verringern, so wäre der Betrieb der Gesellschaft oder einzelner Geschäftsbereiche in der jetzigen Form nicht aufrechtzuerhalten. Ähnliche Auswirkungen könnte eine Reduzierung der öffentlichen Kulturförderung haben.

Die seit dem Jahr 2014 entfallene Förderung des Medienfonds der Stadtbibliothek durch den Kulturraum in Höhe von TEUR 30 pro Jahr ist seit 2020 im Verlustausgleich enthalten. Damit ist eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Nutzeransprache und -bindung gegeben, da Aktualität und Attraktivität des Medienbestandes gewährleistet werden können.

Die Altersstruktur der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kann zu kurzfristigen Beeinträchtigungen im Geschäftsbetrieb führen und ist mittelfristig durch Maßnahmen der Personalentwicklung zu optimieren. Im Geschäftsjahr wurde abermals deutlich, dass eine wesentliche Herausforderung für die Zukunft das Halten und Finden von qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist. Die Neubesetzung von freien Stellen stellte die KTP vor erhebliche Probleme. Die hohen Tarifabschlüsse im Öffentlichen Dienst und Teilen der Privatwirtschaft verschärfen den Konkurrenzdruck beim Halten und Gewinnen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erheblich. Es ist daher absehbar, dass sich die Personalsituation bei der KTP weiter verschärfen wird, da die gezahlten Gehälter – zumindest teilweise – nicht mehr wettbewerbsfähig sind.

Für die Gewinnung von Personal wird die eigene Ausbildungstätigkeit verstärkt.

Die in der Bibliothekskonzeption beschriebenen Raumanforderungen sind essentiell für die Erfüllung der künftigen Aufgaben einer modernen Bibliothek, die auf den stark anwachsenden pädagogischen Bedarf und auf das sich ändernde Nutzerverhalten (Aufenthaltsqualität) fokussieren.

Die Bezuschussung der Herderhalle durch den Kulturraum in Form von institutioneller Förderung wurde im Jahr 2021 infolge neuer Förderkriterien eingestellt. Nur mit der Entwicklungsperspektive einer neuen Kulturhalle im Sinne eines Kultur- und Kommunikationszentrums besteht in Zukunft wieder eine Chance auf institutionelle Förderung.

Für typische Risiken der Geschäftstätigkeit besteht Versicherungsschutz, der regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst wird. Dabei lässt sich die KTP von versierten Versicherungsmaklern beraten.

Die zahlreichen internationalen Krisen sowie die erhöhte Inflation führen im allgemeinen Geschäftsumfeld weiterhin zu einer latenten Unsicherheit, konkrete Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der KTP sind im veränderten Buchungsverhalten (Tourismus, Veranstaltungen) und einer starken allgemeinen Preisentwicklung zu erkennen

## **7. Ausblick**

Die KTP besitzt mit den vorhandenen Strukturen unter Hebung von Synergieeffekten gute Voraussetzungen für eine positive Gesamtentwicklung. Allerdings ist es unumgänglich, marktgerechte und an den öffentlichen Tarifen orientierte Gehälter zu zahlen. Es bleibt Aufgabe der Geschäftsführung und der gesamten Belegschaft, die umfangreichen Potenziale der Gesellschaft in erfolgreiches Handeln umzusetzen. Dazu ist es notwendig, strukturelle Kontinuität zu gewährleisten und die personelle Entwicklung unter Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen und Erwartungen voranzutreiben.

Angebotsverbreiterung insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien auf der einen Seite und Senioren als wachsende Zielgruppe andererseits sowie die Vernetzung im pädagogischen Bereich bleiben ein Schwerpunkt und müssen in der Personalentwicklungskonzeption abgebildet werden.

Fortlaufender Arbeitsschwerpunkt bleibt die Verbreiterung des spezifischen museums- und bibliothekspädagogischen Programms.

Gemäß dem Wirtschaftsplan wurde für das Geschäftsjahr 2025 mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis bei geplanten Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 681 (ohne Zuschüsse) unter Berücksichtigung von Verlustausgleichszahlungen des Gesellschafters in Höhe von TEUR 1.804 gerechnet. Durch die vollständige Zuordnung der LEADER-Förderung ins Geschäftsjahr 2024 wird jedoch eine Fortschreibung des Wirtschaftsplanes mit 2. Halbjahr 2025 erforderlich werden.

### Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

#### **Vermögensstruktur**

Als klassischer Dienstleister im Kulturbetrieb hat die KTP eine relativ niedrige Anlagenintensität. Das Anlagevermögen betrifft insbesondere die Betriebs- und Geschäftsausstattung, da sich die Betriebsstätten der Gesellschaft ausschließlich in angemieteten Objekten befinden. Durch die Inanspruchnahme von Förderprogrammen konnten in den Jahren 2022 und 2023 aber erhebliche Investitionen erfolgen. Beispielhaft hierfür sind der Relaunch der Website [www.wagnerstaetten.de](http://www.wagnerstaetten.de) sowie die Neugestaltung des TouristService. Durch die folgerichtigen Abschreibungen und geringere Investitionen im Jahr 2024 ist die Kennzahl im Berichtsjahr leicht zurückgegangen.

#### **Eigenkapitalquote**

Die Gesellschaft verfügt über eine sehr gute Eigenkapitalquote, welche aber nur durch die Verlustausgleichszahlungen des Gesellschafters sichergestellt werden kann.

#### **Kurzfristige Liquidität**

Nur durch die Verlustausgleichszahlungen des Gesellschafters wird die Liquidität der KTP dauerhaft gewährleistet. Die Aussagekraft dieser Kennzahl ist daher für die KTP begrenzt. Die Veränderung der Kennzahl resultiert aus Einmaleffekten im Berichtsjahr.

#### **Rentabilität**

Als Non-Profit-Unternehmen erfüllt die KTP insbesondere durch den Betrieb der Museen und der Stadtbibliothek Aufgaben der Daseinsvorsorge im Kulturbereich. Daher sind Kennzahlen zur Beurteilung der Rentabilität für die KTP von untergeordneter Bedeutung.

#### **Entwicklung der Umsatzerlöse – Basis: Vorjahr**

Zielstellung sollte immer eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert sein, also ein Wert > 100. Der positive Trend der Vorjahre konnte somit fortgesetzt werden - obwohl infolge wirtschaftlicher Unsicherheiten weiterhin eine deutliche Zurückhaltung der Besucherinnen und Besucher bei der Inanspruchnahme kostenpflichtiger kultureller Angebote spürbar war. Neben der Erhöhung der klassischen Umsatzerlöse führte auch die vollständige Erfassung der LEADER-Förderung (Einmaleffekt) zu einer signifikanten Verbesserung der Kennzahl.

#### **Wöchentliche Öffnungszeiten aller Einrichtungen der KTP**

Die Aufgabe der KTP ist die umfassende Förderung von Bildung, Kultur und Tourismus in der Großen Kreisstadt Pirna. Dies wird durch den Betrieb des Stadtmuseums, der Richard-Wagner-Stätten, der Stadtbibliothek sowie des TouristService und des Skulpturensommers (dieser wird, da nur von Mai bis September wöchentlich 20 h geöffnet, mit anteilig 8 h pro Woche abgebildet) sichergestellt. Da der Skulpturensommer dauerhaft durch die KTP betreut wird, werden dessen Öffnungszeiten seit 2017 auch mit unter der Kennzahl dargestellt. Die Öffnungszeiten der genannten Einrichtungen sind gleichzeitig ein Spiegelbild für die hohe Servicequalität der Einrichtungen. Längere Öffnungszeiten in allen Einrichtungen sind zudem bei der Betreuung der zahlreichen Konzerte, Lesungen und Vorträge Normalität. Zu den dargestellten regelmäßigen Öffnungszeiten kommt zudem noch die Organisation und Durchführung von Open-Air-Veranstaltungen (Pirnaer Tresen, Lebendiges Canaletto-Bild, Stadtfest, Hofnacht, Der Retter der Stadt Pirna) sowie die Bespielung der Herderhalle hinzu. Aufgrund anhaltender Probleme bei der Besetzung freier Stellen in der Stadtbibliothek mussten wir die Öffnungszeiten in der Stadtbibliothek Mitte 2024 nochmals verkürzen, weshalb sich die wöchentlichen Öffnungszeiten in Summe leider reduzierten.

#### 4.1.6. Stadtwerke Pirna Energie GmbH

##### 4.1.6.1. Beteiligungsübersicht



<b>Name</b>				<b>Stadtwerke Pirna Energie GmbH</b>	
Anschrift	Stadtwerke Pirna	Tel.:		03501 764-0	
	Energie GmbH	Fax:		03501 764-149	
	Seminarstraße 18b	E-Mail:		info@stadtwerke-pirna.de	
	01796 Pirna	Homepage		www.stadtwerke-pirna.de	
Gründungsjahr	1992				
<b>Rechtsform</b>					
GmbH					
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>					
Stammkapital der SWP Energie				2.756.741,00 €	
Gesellschafter		SWP		68,75 %	
		Thüga AG		25,10 %	
		EVD		6,15 %	
<b>Unternehmensgegenstand</b>					

Gegenstand des Unternehmens ist die Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung, die Errichtung und der Betrieb der hierzu erforderlichen Anlagen und Werke, die Beschaffung, die Erzeugung, der Vertrieb und die Verteilung von Strom, Gas und Fernwärme und Wahrnehmung aller damit im Zusammenhang stehenden Aufgaben und Dienstleistungen sowie Beteiligung an Gesellschaften mit einem ähnlichen Unternehmensgegenstand.



#### 4.1.6.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der SWP Energie an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	Keine
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die SWP Energie</b>	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	75 T€
Sonstige Vergünstigungen	Keine
Patronatserklärung in Höhe von	775 T€

#### 4.1.6.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Andy Bederke (kaufmännisch) Herr Peter Kochan (technisch)
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke (bis 25.03.2024) <i>Vorsitzender</i>
Herr Tim Lochner <i>Vorsitzender (ab 14.05.2024)</i>
Herr Christoph Kahlen <i>stellv. Vorsitzender</i>
Herr Dr. Thomas Bauer
Herr Peter Baldauf
Frau Birgit Erler
Herr Sven Vater
Herr Ralf Thiele (15.05.2024 bis 30.10.2024)
Herr Oliver Lang (ab 30.10.2024)

#### 4.1.6.4. Sonstige Angaben

<b>Name des bestellten Abschlussprüfers</b>	
BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	
<b>Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter</b>	
116	
<b>Beteiligungen</b>	
Kom9	0,37 %
SEHG	12,86 %
THEE	0,20 %

#### 4.1.6.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	12.550	12.503	16.908
Vertriebskunden Gas zum 31.12.	16.120	12.232	14.395
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	56	58	45
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	24	24	17
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	162	143	169
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	11	16	5
Gesamtkapitalrendite (%)	3	3	1
Umsatzrentabilität (%)	1	1	0
<b>Geschäftserfolg</b>			
Entwicklung Vertriebskunden Gas zum Vj. (%)	132	85	78
<b>Erbrachte Leistungen</b>			
Netzmenge Gas – entn. Jahresarbeit (Mio. kWh)	299	315	338
Netzmenge Strom – entn. Jahresarbeit (Mio. kWh)	120	118	124
<b>Personal</b>			
Personalstand (Mitarbeiter)	116	107	102

## Bilanz

T€	2024	2023	2022
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	68	105	104
II. Sachanlagen	22.320	21.422	20.795
III. Finanzanlagen	4.020	4.020	3.379
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	5.796	6.355	7.516
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	11.071	7.316	4.895
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	3.437	4.185	16.171
C. Rechnungsabgrenzungsposten	275	437	593
<b>AKTIVA</b>	<b>46.987</b>	<b>43.840</b>	<b>53.453</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	2.757	2.757	2.757
II. Kapitalrücklage	2.262	2.262	2.262
III. Gewinnrücklagen	6.277	5.292	3.969
IV. Bilanzgewinn	83	83	83
V. Jahresüberschuss	0	0	0
B. Sonderposten	3.516	3.478	3.448
C. Rückstellungen	10.193	7.297	13.048
D. Verbindlichkeiten	21.899	22.671	27.886
<b>PASSIVA</b>	<b>46.987</b>	<b>43.840</b>	<b>53.453</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	2. HR 2024	2024	2023	2022
1. Umsatzerlöse	93.043	94.619	106.995	96.187
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	288	195	215	209
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.767	2.032	2.721	895
	<b>95.098</b>	<b>96.846</b>	<b>109.931</b>	<b>97.291</b>
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-72.825	-73.778	-90.052	-76.734
5. Personalaufwand	-7.336	-7.413	-6.949	-6.197
6. Abschreibungen	-1.884	-1.870	-1.787	-1.764
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.563	-7.486	-6.293	-5.795
	<b>-89.608</b>	<b>-90.547</b>	<b>-105.081</b>	<b>-90.490</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	418	418	335	356
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	127	182	92	13
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-315	-316	-325	-180
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-176	-194	-167	-193
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.544</b>	<b>6.389</b>	<b>4.785</b>	<b>6.797</b>
13. Sonstige Steuern	-5	-7	-5	24
14. Ausgleichszahlungen an Gesellschafter	-945	-1.041	-898	-1.039
15. Aufwendungen aus Gewinnabführung/ Erträge aus Verlustausgleich	-3.437	-4.357	-2.559	-5.419
<b>16. Jahresergebnis</b>	<b>1.157</b>	<b>984</b>	<b>1.323</b>	<b>363</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	83	83	83	83
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen	1.157	984	1.323	363
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>83</b>

#### **4.1.6.6. Lagebericht**

##### **Grundlagen der Gesellschaft**

Die Stadtwerke Pirna Energie GmbH (SWP Energie) betreibt ein Elektrizitäts- und Erdgasleitungsnetz in der Großen Kreisstadt Pirna und beliefert Kunden sowohl innerhalb als auch außerhalb ihres Netzgebietes mit den Energieträgern Strom und Gas. Zudem werden Erzeugungsanlagen zur Strom- und Wärmeproduktion eingesetzt.

Für die Sparte Erdgas erfolgt der Netzbetrieb über ein 275 km langes Erdgasverteilnetz mit 6.137 installierten Gaszählern. Für die Erdgaslieferung konnten deutschlandweit 16.120 Vertriebskunden gewonnen werden. Die Kunden setzen das gelieferte Erdgas zum überwiegenden Teil als Energieträger zur Wärmeherzeugung ein, die gesamte Erdgasverkaufsmenge belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf 416 Mio. kWh.

Die Gesellschaft unterhält ein 602 km langes Stromverteilnetz mit 36.835 installierten Stromzählern bzw. modernen Messeinrichtungen für die Elektrizitätsversorgung im eigenen Netzgebiet. In der Belieferung wurden 27.354 Vertriebskunden sowohl innerhalb als auch außerhalb des eigenen Netzgebietes mit Strom versorgt. Die gesamte Stromverkaufsmenge betrug im Geschäftsjahr 2024 148 Mio. kWh.

Durch die von der Stadtwerke Pirna GmbH (SWP) gepachteten Erzeugungsanlagen (HKW Sonnenstein und HH Copitz) wurden 59 Mio. kWh Wärme und 21 Mio. kWh Strom produziert. Die erzeugte Wärme wird an die SWP zur Versorgung ihrer Fernwärmekunden verkauft. Die produzierte Strommenge wird durch die Gesellschaft selbst vermarktet.

##### **Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

Die Unternehmen der Energiewirtschaft waren auch im Geschäftsjahr 2024 den branchenbedingten Entwicklungen ausgesetzt, deren Ursachen aus den vorangegangenen Geschäftsjahren resultierten. Die durch den Angriffskrieg Russlands auf den Nachbarstaat Ukraine ausgelöste Energiekrise, die daraus entstandenen Verwerfungen auf den Energiemärkten und die so hervorgerufenen allgemeinen Preissteigerungen prägten weiterhin die Geschäftstätigkeit. Hinzu kamen politische Unsicherheiten auf Bundesebene, die in der Beendigung der bisherigen Regierungskoalition einen Höhepunkt fanden. Die sich zunehmend verstärkende Wahrnehmung einer Bürokratisierung der Europäischen Union, des Bundes, der Länder und Kommunen führten zusätzlich zu einer kritischen Haltung gegenüber den gesetzgebenden Institutionen.

Die Gesellschaft hat unter dieser Konstellation der Rahmenbedingungen ihre Leistungsfähigkeit bewiesen, die mit ihrer Geschäftstätigkeit verbundenen Herausforderungen aber als zunehmende Belastung wahrgenommen. Das Unternehmen ist mit den eingetretenen Preisveränderungen auf den Energiebeschaffungsmärkten unmittelbar konfrontiert und hat alle Anstrengungen unternommen, um die Situation im Interesse der Kunden zu bewältigen. Dabei haben sich sowohl im Strom- als auch im Gassektor erhebliche Veränderungen in der Kundenstruktur, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mengenentwicklung, ergeben.

Das Unternehmen konnte deutliche Kundenzuwächse im deutschlandweiten Vertrieb verzeichnen, hier wurden insbesondere die Onlineprodukte unter der Marke „RUCK ZUCK Energie“ stark nachgefragt. Im Sonderkundenbereich ist hingegen eine Konsolidierung eingetreten, welche auch zu einem Mengenrückgang in diesem Kundensegment gegenüber dem Vorjahr geführt hat. Generell ist ein Rückgang der durchschnittlichen Kundenverbrauchsmengen zu verzeichnen, der im Gasbereich zum einen auf die Temperaturentwicklung zurückzuführen ist, im Allgemeinen ist allerdings auch ein Sparverhalten der Kunden erkennbar.

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird im Gasbereich grundsätzlich stark durch das Temperaturenniveau beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2024 waren für die Mengenveränderungen

darüber hinaus die energiepolitisch beeinflussten Marktentwicklungen ausschlaggebend. Infolgedessen verringerte sich die Erdgasverkaufsmenge um 2 %, wobei ein Anstieg der Kundenanzahl um 32 % zu verzeichnen ist.

Der Geschäftsverlauf im Strombereich zeigt branchenbedingt eine von den Witterungsbedingungen unabhängige wenn auch nicht vollständig entkoppelte Entwicklung. Die Stromverkaufsmenge wird vorrangig von konjunkturellen Einflüssen und den damit bei den Industriekunden einhergehenden Mengenveränderungen geprägt. Zudem musste die Gesellschaft auch in diesem Segment den Auswirkungen der volatilen Marktbedingungen Rechnung tragen. Die Stromverkaufsmenge verminderte sich insgesamt um 9 % bei einer relativ gleich gebliebenen Kundenanzahl.

Entscheidend für den Geschäftsverlauf des Netzbetriebes ist die Festlegung der Erlösobergrenze für die jeweilige Regulierungsperiode durch die zuständige Landesregulierungsbehörde Sachsen. Die zuständige Regulierungsbehörde ermittelt anhand der Kostensituation des Basisjahres die Erlösobergrenze für die nächste Regulierungsperiode. Das Kalenderjahr 2020 stellte für den Gassektor das Basisjahr für die Erlösobergrenze der nächsten Regulierungsperiode Gas (Kalenderjahre 2023 bis 2027) dar, das Kalenderjahr 2021 war für den Stromsektor das Basisjahr der Erlösobergrenze in der entsprechenden Regulierungsperiode Strom (Kalenderjahre 2024 bis 2028). Für die beiden laufenden Regulierungsperioden liegen bisher noch keine gültigen Bescheide vor. Inzwischen hat sich die Gesellschaft auf die bevorstehenden Basisjahre, konkret das Kalenderjahr 2025 für den Erdgassektor und das Kalenderjahr 2026 für den Elektrizitätssektor, vorbereitet.

Die kontinuierlichen Investitionen in das Strom- und Erdgasleitungsnetz wurden fortgesetzt. Auf den Strom-Netzbetrieb entfielen davon TEUR 1.416 und TEUR 717 auf den Gas-Netzbetrieb. Die Investitionen dienten weitestgehend der Erweiterung und der Erneuerung der vorhandenen Leitungsnetze und den dazugehörigen technischen Anlagen. Die Gesamtinvestitionen betrugen TEUR 2.854. Einen wesentlichen Anteil hatte auch die Anschaffung neuer Strommesseinrichtungen im Rahmen des Aufbaus eines intelligenten Messstellenbetriebs, hierfür betrugen die Investitionen insgesamt TEUR 558.

Die Erzeugungsanlagen weisen in der Stromproduktion eine deutliche und in der Wärmeproduktion eine um 2 % rückläufige Mengenentwicklung auf. Mit Hilfe der Kraft-Wärme-Kopplungstechnologie erfolgt eine gleichzeitige Strom- und Wärmeerzeugung. Die erzeugte Wärmemenge wird vollständig an die SWP verkauft, die damit ihre Fernwärmekunden über das durch sie unterhaltene Fernwärmeleitungsnetz beliefert.

Die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden regelmäßig von den klimapolitischen Debatten geprägt. Die geführten Diskussionen zur Energiepolitik und zum Umwelt- und Klimaschutz wurden von dem Grundtenor des Ausbaus der regenerativen Energieerzeugung getragen. Die Gesellschaft ist in diesem Bereich bereits seit mehreren Jahren engagiert. Seit dem Geschäftsjahr 2024 wird aktiv der Betrieb von Photovoltaikanlagen ausgebaut, durch Erwerb, Errichtung oder Pachtung dieser Anlagen. Die bereits aufgebaute Ladeinfrastruktur im Mobilitätssektor darf das Unternehmen aufgrund gesetzlicher Restriktionen hingegen nicht mehr weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen. Das Engagement muss in diesem Bereich deshalb beendet werden. Das Angebot des Carsharings für Elektrofahrzeuge (E-Carsharing) wird jedoch fortgeführt und kontinuierlich erweitert.

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2009 als Kommanditistin an der Kom9 GmbH & Co. KG (Kom9) beteiligt. Die Kom9 ist ein Beteiligungsunternehmen, welches mittelbar Geschäftsanteile an der Thüga AG hält. Die Beteiligung an der Kom9 und darüber an der Thüga AG dient der Aufrechterhaltung des Thüga-Netzwerkes, durch welches die Gesellschaft vielfältige Unterstützung erfährt. Es wurden darüber Beteiligungserträge i. H. v. TEUR 338 erzielt. Seit dem Geschäftsjahr 2023 besteht zudem eine Beteiligung an der Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG (THEE), welche über eine Vielzahl von Projekten in den Aufbau regenerativer Energieerzeugungskapazitäten investiert. Die Ausschüttung dieser Gesellschaft betrug TEUR 81.

Zwischen dem Unternehmen als Organgesellschaft und der SWP als Organträger besteht bereits seit dem Geschäftsjahr 2003 ein Gewinnabführungsvertrag. Der Gewinnabführungsvertrag sieht in seiner derzeit gültigen Fassung die Möglichkeit einer Gewinnthesaurierung zur Stärkung der Eigenkapitalquote der Gesellschaft vor. Aus diesem Grund wird ein Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 984 ausgewiesen. Zudem wurde durch eine Änderung des Gewinnabführungsvertrages im Geschäftsjahr 2024 die Möglichkeit einer Abschlagszahlung vorgesehen. Diese Option wurde in Höhe der fixen Ausgleichszahlung für die außenstehenden Gesellschafter und der entsprechenden quotalen Gewinnabführung an die SWP als Organträger genutzt.

### **Lage der Gesellschaft inklusive finanzieller und nicht finanzieller Leistungsindikatoren**

Die folgenden Leistungsindikatoren geben einen Überblick über den Verlauf des Geschäftsjahres 2024, die Umsatzerlöse und das Jahresergebnis sind dabei die für die interne Steuerung primär verwendeten Leistungsindikatoren. Als nichtfinanzieller Leistungsindikator werden Kennzahlen im Zusammenhang mit dem Vertrieb zur Steuerung und Überwachung genutzt (Neukunden, Kündigungen etc.)

### **Ertragslage**

Die Umsatzerlöse setzen sich aus Lieferungen und Netznutzung Strom i. H. v. TEUR 43.366, Lieferungen und Netznutzung Erdgas i. H. v. TEUR 40.718, Wärmelieferungen aus den Erzeugungsanlagen i. H. v. TEUR 5.920 und sonstigen Umsatzerlösen i. H. v. TEUR 4.614 zusammen.

Die Umsatzerlöse im Strombereich weisen gegenüber dem Vorjahr einen vorrangig mengenbedingten Rückgang um TEUR 714 auf.

Die Umsatzerlöse im Gasbereich verminderten sich gegenüber dem Vorjahr preisbedingt um TEUR 7.874. Mengenbedingte Rückgänge wurden dabei durch Kundenzuwächse überkompensiert.

Die sonstigen Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Erlöse aus Weiterberechnungen (TEUR 2.235), Erlöse aus der Betriebsführung für die Straßenbeleuchtung der Stadt Pirna (TEUR 1.354) sowie aus Montagen, Reparaturen und Wartung (TEUR 580).

Den Umsatzerlösen im Strom- und Erdgassektor stehen korrespondierend die Entwicklungen des Materialaufwands und der bezogenen Leistungen gegenüber, insgesamt hat sich eine Verminderung um TEUR 16.274 ergeben.

Die Gesellschaft ging in ihrem vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplan von einem erzielbaren Ergebnis nach Steuern i. H. v. TEUR 4.700 aus. In der vorliegenden Gewinn- und Verlustrechnung beträgt das Ergebnis nach Steuern TEUR 6.389. Die Geschäftsführung geht, vor dem Hintergrund der schwierigen Rahmenbedingungen, von einem guten Abschluss für das Geschäftsjahr 2024 aus.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Im Geschäftsjahr 2024 investierte die Gesellschaft TEUR 2.854, hauptsächlich für den Betrieb der Strom- und Erdgasverteilungsanlagen. Nach Abschreibungen und Anlagenabgängen ergaben sich für das Anlagevermögen Restbuchwerte zum Bilanzstichtag i. H. v. TEUR 26.408.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stiegen um TEUR 3.755. Im Bestand zum 31. Dezember 2024 sind hauptsächlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 10.247 enthalten.

Im Geschäftsjahr 2024 war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt gesichert. Im Bedarfsfall kann auf die bestehende Vereinbarung zur gegenseitigen Liquiditätsunterstützung mit der SWP, den Liquiditätsverbund der Stadt Pirna oder auf die durch Geschäftsbanken eingeräumten Kontokorrentlinien zurückgegriffen werden. Der Bestand an liquiden Mitteln umfasste zum Bilanzstichtag TEUR 3.437.

Die Rückstellungen belaufen sich auf TEUR 10.193. Darin enthalten sind Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (TEUR 906), Steuerrückstellungen (TEUR 145) und sonstige Rückstellungen (TEUR 9.142).

Die Verbindlichkeiten verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 772 auf TEUR 21.899. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, aufgrund der erhöhten Gewinnabführung an die SWP, sind gestiegen. Hingegen reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Unternehmen, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die sonstigen Verbindlichkeiten.

Die dargestellten Veränderungen führten insgesamt zu einer Erhöhung der Bilanzsumme von TEUR 43.840 im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 46.987 im Geschäftsjahr 2024.

Der Anteil des Anlagevermögens liegt bei einer Quote von 56 % (i. Vj. 58 %).

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital – bestehend aus dem bilanziellen Eigenkapital und dem Eigenkapital i. H. v. zwei Dritteln an den Sonderposten – erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 13.723.

Das Anlagevermögen ist damit zu 52 % (i. Vj. 50 %) durch das betriebswirtschaftliche Eigenkapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote, d. h. der Anteil des betriebswirtschaftlichen Eigenkapitals an der Bilanzsumme, beträgt wie im Vorjahr 29 %.

### **Chancen- und Risikobericht**

Die Gesellschaft hat ein Risikomanagement-System eingerichtet, um bestehende und zukünftige Risiken einzuschätzen, zu vermeiden und geeignete Gegenmaßnahmen entwickeln zu können.

Im Berichtszeitraum wurden keine, den Fortbestand des Unternehmens gefährdende, Risiken ermittelt und sind auch für die Zukunft nicht erkennbar. Sich konkret abzeichnende Risiken werden durch die kontinuierliche Planfortschreibung in die Planansätze eingearbeitet.

Für die Energiebeschaffung wurden Leitfäden zur Beschaffung von Strom und Erdgas definiert, in denen die jeweilige Beschaffungsstrategie detailliert beschrieben ist und zu denen eine Risikobewertung vorgenommen wurde. Diese Risiken wurden intensiv überwacht und die Risikosysteme entsprechend dem Bedarf nachjustiert. Durch die damit verbundene systematische und zielorientierte Steuerung und Überwachung wird den bestehenden Risiken angemessen Rechnung getragen.

Die seit dem Geschäftsjahr 2021 aufgetretenen Volatilitäten an den Energiemärkten haben neben einer Anpassung der Risikostrategie im Beschaffungsbereich auch zu Auswirkungen auf den Vertriebsbereich geführt. Auf die jeweilige Situation wird bei genauerer Kenntnislage vertriebsseitig reagiert. Eine Diversifizierung des Produkt- und Dienstleistungsangebots hat zu einer Minimierung der Beschaffungs- und Absatzrisiken beigetragen. Die Absatzmenge im Erdgassektor hängt zudem im Wesentlichen von der Temperaturentwicklung ab. Die Temperaturentwicklung ist durch die Gesellschaft jedoch nicht genau prognostizierbar. Darüber hinaus haben Energieeinsparungen der Kunden zu Anpassungen der Mengenprognosen geführt.

Rückläufige Entwicklungen der Erlöse des Netzbetriebes ergeben sich aus den regulatorischen Vorgaben im Rahmen der Anreizregulierung. Die Gesellschaft wird ihre Strategien wei-

ter entwickeln, um die Auswirkungen durch Effizienzverbesserungsmaßnahmen im Netzbereich sowohl im Strom- als auch im Erdgassektor zu minimieren. Hierzu erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter Thüga AG.

Die Gesellschaft sieht weiterhin gute Chancen, sich im Wettbewerb auf dem Energiesektor zu behaupten und die Vertriebsfolge der vergangenen Geschäftsjahre auszubauen. Aufgrund schwierigerer Wettbewerbsbedingungen werden für den Stromvertrieb geringere Erweiterungsmöglichkeiten als beim Erdgasvertrieb gesehen, dennoch werden die Bestrebungen eines Ausbaus des Stromvertriebs, auch außerhalb des eigenen Netzgebietes, weiterverfolgt.

Die auf politischer Ebene verfolgten Ziele der Energiewende und des Klimaschutzes beinhalten Potenziale, die das Unternehmen nutzen kann, um mit innovativen Konzepten neue Geschäftsideen verwirklichen zu können. Erkennbar ist dies im Mobilitätssektor, hierbei werden Chancen für den Ausbau des E-Carsharing gesehen.

Ein deutlicher Anstieg von Forderungsausfällen hat sich auch im Geschäftsjahr 2024 nicht bemerkbar gemacht. Durch das eingerichtete Forderungsmanagement werden Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen. Es erfolgt eine laufende Liquiditäts- und Kreditüberwachung, damit ist eine jederzeitige Abstimmung des Kapitalbedarfs gegeben. Für mögliche Liquiditätsrisiken ist durch Vereinbarung einer gegenseitigen Liquiditätsunterstützung mit der SWP, dem Beitritt zum Liquiditätsverbund der Stadt Pirna und dem Abschluss von Kontokorrentlinien mit mehreren Banken Vorsorge getroffen worden.

## **Prognosebericht**

Für das Geschäftsjahr 2025 geht die Gesellschaft aufgrund der Neuwahl des Deutschen Bundestages davon aus, dass sich Auswirkungen auf die Energiegesetzgebung ergeben werden, deren genaue Tendenz jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Grundsätzlich werden die diskutierten Ideen, Ansätze und Maßnahmen begrüßt. Allerdings ist die Einschätzung für die Gesellschaft und der Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025, solange die Vorschläge noch nicht in konkretes Handeln durch die neue Bundesregierung umgesetzt worden sind, mit Unsicherheiten behaftet.

In jedem Fall werden jedoch alle Anstrengungen unternommen, um die Situation im Interesse der Kunden zu bewältigen. Die aktuellen Rahmenbedingungen lassen nur eine gezielte Vertriebssteuerung zu. Der Einsatz der etablierten Vertriebskonzepte ist wieder vollumfänglich möglich. In Abhängigkeit vom weiteren Verlauf der energiepolitischen Entwicklungen ist eine Weiterentwicklung der Vertriebsstrategie vorgesehen.

Die Gesellschaft wird, die sich unter den jeweiligen energiepolitischen Rahmenbedingungen ergebenden, Chancen für einen effizienten Betrieb des Strom- und Erdgasversorgungsnetzes in der Großen Kreisstadt Pirna und bei der Erzeugung und Vermarktung der Energieträger nutzen. Das betrifft auch die Erschließung neuer Geschäftsfelder.

Das Unternehmen ist bereits im Segment Elektromobilität aktiv und wird seine Tätigkeit in diesem Bereich weiter ausbauen. Die Gesellschaft stellt dabei mehrere Fahrzeuge für das E-Carsharing in der Stadt Pirna der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das Unternehmen hat auch mehrere Elektroladesäulen errichtet. Aufgrund gesetzlicher Restriktionen wird die errichtete öffentliche Ladeinfrastruktur an die SWP veräußert. Dafür wird der Betrieb von Photovoltaikanlagen zukünftig einen Schwerpunkt einnehmen.

Das Pachtmodell für die Strom- und Fernwärmeerzeugungsanlagen mit der SWP wird fortgeführt werden, die Möglichkeiten der Direktvermarktung der selbst erzeugten Strommengen an die Kunden unseres Unternehmens werden genutzt. Durch die Akquisition neuer Fernwärmekunden aufgrund des Ausbaus des Fernwärmeleitungsnetzes bei der SWP ist gleichzeitig der Absatz der erzeugten Wärme gesichert. Darüber hinaus wird in den Betrieb von Photovoltaikanlagen investiert, deren erzeugte Strommengen, auch in Form von Mieterstrommodellen, vermarktet werden.



Von besonderer Bedeutung ist regelmäßig die Festlegung des Ausgangsniveaus der Erlösobergrenze für die jeweilige Regulierungsperiode entsprechend der Kostensituation des Basisjahres. Die Festlegung des Ausgangsniveaus der Erlösobergrenze entscheidet über die Höhe der maximal erzielbaren Umsatzerlöse für den jeweiligen Netzbereich in der folgenden Regulierungsperiode. Aufgrund des Wirkungsmechanismus der Anreizregulierungsformel muss sich die Gesellschaft sowohl im Strom- als auch im Erdgassektor auf den damit verbundenen Erlösrückgang einstellen und Maßnahmen zur Umsetzung der vorgegebenen Effizienzsteigerungen berücksichtigen. Das Kalenderjahr 2025 stellt das Basisjahr für die folgende Regulierungsperiode (Kalenderjahre 2028 bis 2032) für das Gasnetz dar. Das Unternehmen hat sich entsprechend darauf vorbereitet und Maßnahmen zur Kostenoptimierung eingeleitet.

Die Gesellschaft rechnet auch in den nächsten Geschäftsjahren, trotz zunehmender Belastungsfaktoren, mit einem positiven Betriebs- und Geschäftsergebnis. Für das Geschäftsjahr 2025 geht die Geschäftsführung aus Vorsichtsgründen von einem Ergebnis nach Steuern unter dem Niveau des Berichtsjahres aus. Entsprechend dem erstellten Wirtschaftsplan wird ein Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 erwartet. Das Ergebnis nach Steuern wird i. H. v. TEUR 5.514 prognostiziert.

#### **Angaben nach § 6b Abs. 7 Satz 4 EnWG**

Die SWP Energie führt die folgenden Tätigkeiten im Sinne des § 6 b EnWG durch:

- wirtschaftliche Nutzung eines Eigentumsrechts an Elektrizitätsversorgungsnetzen,
- wirtschaftliche Nutzung eines Eigentumsrechts an Gasversorgungsnetzen
- grundzuständiger Messstellenbetreiber und
- andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors.

Zu den drei erstgenannten Tätigkeiten werden Tätigkeitsabschlüsse veröffentlicht.

### Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

#### **Entwicklung Umsatzerlöse**

Im Geschäftsjahr 2023 erhöhten sich die Umsatzerlöse um TEUR 10.808 im Vergleich zu 2022. Die Umsatzerlöse im Strombereich weisen gegenüber dem Vorjahr einen vorrangig mengenbedingten Rückgang um TEUR 2.588 auf. Die Umsatzerlöse im Gasbereich erhöhten sich, preisbedingt bei mengenbedingten Rückgängen, gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.678. Erlöse aus Wärmelieferungen stiegen preisbedingt um TEUR 5.584.

Im Jahr 2024 verringerten sich die Erlöse des Gasbereiches mengen- und preisbedingt um TEUR 7.875, wobei gleichzeitig der korrespondierende Materialaufwand um TEUR 10.872 sank. Die Erlöse im Strombereich sanken um TEUR 714 im Vergleich zum Vorjahr. Die Erlöse der Wärmeerzeugung sanken preisbedingt um TEUR 3.701. Dieser Reduzierung stehen ebenfalls korrespondierende Verringerungen der Materialaufwendungen gegenüber.

#### **Vermögensstruktur**

Die Vermögensstruktur verringert sich im Jahr 2024 leicht um 2 Prozentpunkte auf 56 %. Dies resultiert vorrangig aus einer Erhöhung des Umlaufvermögens zum Bilanzstichtag. Insgesamt erhöhte sich das Umlaufvermögen um TEUR 2.286, was vom Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen geprägt wurde.

#### **Eigenkapitalquote**

Das bilanzielle Eigenkapital veränderte sich in Folge einer Gewinnthesaurierung um TEUR 985. Aufgrund des gestiegenen Forderungsbestands einerseits und dem gestiegenen Rückstellungsbestandes andererseits erhöhte sich die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag ebenfalls um TEUR 3.147, wodurch die Eigenkapitalquote auf dem gleichen Niveau wie im Jahr 2023 blieb.

#### **Kurzfristige Liquidität**

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betrugen im Jahr 2024 TEUR 12.550, was einem ähnlichen Niveau wie im Jahr 2023 entspricht. Gleichzeitig erhöhte sich das Umlaufvermögens im Vergleich zum Vorjahr. Diese Veränderungen führten zu einer Erhöhung der Kennzahl um 19 Prozentpunkte auf 162 %.

#### **Eigenkapitalrendite**

Der Gewinnabführungsvertrag zwischen der SWP und der SWP Energie sieht in seiner derzeit gültigen Fassung die Möglichkeit einer Gewinnthesaurierung zur Stärkung der Eigenkapitalquote der Gesellschaft vor. Die Höhe des Thesaurierungsbetrages beschränkt sich auf den Betrag, den die aufwandsseitigen Abschreibungen die getätigten Investitionen im Berichtsjahr überschreiten. Im Geschäftsjahr 2024 konnte somit ein Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 984 (i. Vj. TEUR 1.323) ausgewiesen. Aus diesem Grund ergibt sich im Berichtsjahr eine um 5 Prozentpunkte gesunkene Eigenkapitalrendite von 11 %.

#### **Gesamtkapitalrendite**

Diese Kennzahl hat aufgrund des Gewinnabführungsvertrages zwischen SWP und SWP Energie wenig Aussagekraft. Die Kennzahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und liegt weiterhin bei 3 %.

#### **Umsatzrendite**

Diese Kennzahl hat aufgrund des Gewinnabführungsvertrages zwischen SWP und SWP Energie wenig Aussagekraft. Die Kennzahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und liegt weiterhin bei 1%.

#### **Entwicklung der Vertriebskunden Gas zum Vj.**

Die Entwicklung der Anzahl der Vertriebskunden im Bereich Gas stellt sich positiv dar. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl um 3.888 Kunden, was einer Steigerung von 32 % entspricht.

Der Anstieg der Gasvertriebskunden betrifft dabei vorrangig die Vertriebsmarke RUCK ZUCK Energie.

**Entwicklung der Netzmengen Strom (entnommene Jahresarbeit) zum Vj.**

Die entnommene Stromnetzmenge im Stadtgebiet Pirna liegt mit 120 Mio. kWh in 2024 rund 2 Mio. kWh über der Menge 2023. Die Stromverkaufsmenge im Netz wird vorrangig durch das Abnahmeverhalten der Industriekunden beeinflusst.

**Entwicklung der Netzmengen Gas (entnommene Jahresarbeit) zum Vj.**

Die entnommenen Gasmengen im Netzgebiet der Stadt Pirna sind witterungs- und einsparbedingt um 16 Mio. kWh auf 299 Mio. kWh gesunken. Teilweise sinken die Mengen auch bereits durch den Umbau von Kundenanlagen auf alternative Energieträger.

**Personalentwicklung zum Vj.**

Die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Mitarbeiter in 2024 ist gegenüber dem Vorjahr von 107 auf 116 Beschäftigte gestiegen.

#### 4.1.7. KBO Kommunale Beteiligungsges. mbH an der SachsenEnergie AG

##### 4.1.7.1. Beteiligungsübersicht



**Kommunale Beteiligungs-  
gesellschaft mbH an der  
Energie Sachsen Ost**

<b>Name</b>		<b>KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der ENSO</b>	
Anschrift	KBO Kommunale Beteili- gungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost Kirchstraße 5 01855 Sebnitz	Tel.: Fax: E-Mail:	03596 5612-40 03596 5612-41 kbo@kbo-online.de

Die Stadt Pirna hält keine mittel- oder unmittelbare Beteiligung im Sinne der SächsGemO von mehr als 25 % der Geschäftsanteile an der KBO. Die Darstellung beschränkt sich aus diesem Grund auf die Angaben gem. § 99 (2) SächsGemO.

<b>Rechtsform</b>	
GmbH	
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>	
Stammkapital der KBO	20.144.184,00 €
Gesellschafter (Anzahl)	147
<b>Unternehmensgegenstand</b>	

Gegenstand des Unternehmens ist das Halten und Verwalten von Beteiligungen, insbesondere an der ENSO Energie Sachsen Ost AG und die Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten, die sich aus der Beteiligung an dieser Gesellschaft ergeben, sowie alle unmittelbar damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte, insbesondere die Wahrnehmung und Sicherung der kommunal- und aktienrechtlich zulässigen Interessenvertretung der Gesellschafter. Hierzu hat die Gesellschaft die Aufgaben,

1. in der Hauptversammlung der ENSO AG und – soweit gesetzlich zulässig – in deren Aufsichtsrat die Interessen ihrer Gesellschafter bestmöglich zu vertreten; dies betrifft insbesondere das Interesse der Gesellschafter an einer möglichst hohen und nachhaltigen Ausschüttung von Dividenden;
2. in Angelegenheiten des gemeinsamen Interesses der Gesellschafter tätig zu werden;
3. die Interessen der Gesellschaftergesamtheit in allen Fragen der Versorgung gegenüber der ENSO AG, den staatlichen Stellen, gegenüber anderen Verbänden und gegenüber der Öffentlichkeit zu vertreten;
4. die Gesellschaftergesamtheit und im Ausnahmefall auch Dritte in allen Fragen der Versorgung zu beraten.

#### 4.1.7.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der KBO an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	43 T€
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die KBO</b>	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

### 4.1.7.3. Lagebericht

#### I. Grundlagen des Unternehmens

##### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die KBO hält eine Beteiligung in Höhe von 16,42 % an der SachsenEnergie AG und nimmt alle sich aus dieser Beteiligung ergebenden Rechte und Pflichten wahr. Die KBO besitzt 675.769 Aktien an der SachsenEnergie AG. Davon werden 3.884 Aktien von der KBO treuhänderisch für 4 Kommunen verwaltet.

An der KBO sind 146 Gesellschafter beteiligt. Das Stammkapital beträgt 20.144.184 EUR. Die KBO hält eigene Anteile von 383.500 EUR.

##### Beteiligungsstruktur der SachsenEnergie AG zum 31.08.2024

Die SachsenEnergie AG ist ein Konzernunternehmen der Technischen Werke Dresden GmbH (TWD). Die TWD ist die konzernsteuernde kommunale Management-, Finanz- und Steuer-Holding der Landeshauptstadt Dresden mit den Geschäftsbereichen der Energie- und Wasserversorgung, der Entsorgung, des öffentlichen Nahverkehrs, der Dresdner Bäder sowie ergänzender Dienstleistungen. Die Unternehmen im Bereich der Energie- und Wasserversorgung sind seitens der TWD in der EnergieVerbund Dresden GmbH (EVD) konzentriert.

Das Grundkapital der SachsenEnergie AG beträgt 210.978.927,50 EUR, dem 4.116.662 Aktien gegenüberstehen.

#### II. Wirtschaftsbericht

##### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie bereits 2022, war auch das Jahr 2023 ein energiepolitisch dynamisch geprägtes Jahr mit umfangreichen Novellen sowie neuen Gesetzen. Im internationalen Kontext wirkte dabei weiterhin der Russland-Ukraine-Krieg auf die Energiewirtschaft sowie die damit verbundene Substitution des russischen Erdgases durch andere Energieträger und -quellen inkl. deren Auswirkungen auf die Energiekosten. Damit im Zusammenhang steht auch der von EU und Bund forcierte Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft. Infolge eines Urteils des Bundesverfassungsgerichtes zum zweiten Nachtragshaushalt 2021 verfügte das Bundesfinanzministerium Ende 2023 eine Haushaltssperre, welche sich auf den Klima- und Transformationsfonds (KTF) und damit auf die für die Energiewende zentralen Förderprogramme des Bundes auswirkte.

Energiepolitische Schwerpunktthemen in 2023 waren u. a.:

- die Gewährleistung der Versorgungssicherheit,
- die Entlastungen für Verbraucher bei hohen Strom- und Gaspreisen,
- Schaffung eines Rahmenwerks für ein europäisches und nationales Wasserstoffnetz sowie
- die Wärmewende in Gebäuden und Kommunen.

Auf Bundesebene ist die im Oktober 2023 veröffentlichte Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hervorzuheben, mit der die Dekarbonisierung des Wärmesektors im Gebäudebereich forciert werden soll. Damit eng verknüpft ist das zum Januar 2024 in Kraft getretene Wärmeplanungsgesetz (WPG), welches die verpflichtende Erstellung von kommunalen Wärmeplänen vorsieht. Die Unternehmen des Sachsen-Energie Konzerns werden die Umsetzung der neuen Vorgaben aus GEG und WPG basierend auf der Energieverteilstrategie für die Verteilnetze aktiv begleiten. Dies betrifft sowohl die Unterstützung der Kommunen bei der Durchführung der kommunalen Wärmeplanung, die Energieverteilstrategie und damit die Erstellung zukunftsicherer Wärmeversorgungslösungen für die Kunden.

Mit der Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG 2023) hat die Bundesregierung die notwendigen Rechtsgrundlagen für das Wasserstoffkernnetz geschaffen. Neben den Regelungen zum Wasserstoffkernnetz wurde mit der EnWG-Novelle auch einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs zur Stärkung der Bundesnetzagentur Rechnung getragen. Diese soll künftig frei über Netzentgelte und Netzzugänge entscheiden können und unabhängiger vom deutschen Verordnungsgeber sein.

Die für das gesamte Jahr 2023 wirksamen Preisbremsen für Strom, Gas und Wärme wurden für das Jahr 2024 nicht verlängert.

Um insbesondere die stromintensive Industrie bei den gestiegenen Stromkosten zu entlasten wurde mit dem Haushaltsfinanzierungsgesetz 2024 beschlossen, die Stromsteuer für alle Betriebe des produzierenden Gewerbes für mindestens zwei Jahre von derzeit rund 2 Cent/kWh auf den europäischen Mindestwert von 0,05 Cent/kWh abzusenken.

Die Energiemärkte haben sich im Jahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahren beruhigt. Die erheblichen Verwerfungen an den Terminmärkten Gas und Strom wie im Jahr 2022 traten 2023 nicht mehr auf.

Die SachsenEnergie AG beteiligt sich an ausgewählten perspektivreichen Projekten im Bereich von Forschung und Entwicklung, aus denen Ansätze für neue Dienstleistungen, Effizienzverbesserungen oder eine noch bessere Servicequalität hervorgehen können.

## 2. Geschäftsverlauf der SachsenEnergie AG im Jahr 2023

Die SachsenEnergie AG zieht für das abgelaufene Geschäftsjahr eine positive Bilanz. Mit 232,1 Mio. EUR liegt das Ergebnis vor Ergebnisabführung weit über dem Vorjahreswert und auch über dem geplanten Wert (175,1 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse liegen mit 3.799,4 Mio. EUR um 1.173,2 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Der Stromabsatz liegt mit 10.233 GWh über dem Vorjahresniveau, während der Gasabsatz mit 15.968 GWh im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist.

Der Materialaufwand beträgt 3.590,5 Mio. EUR (Vj. 2.445,3 Mio. EUR). Ausschlaggebend für den Anstieg sind in erster Linie die preisbedingt höheren Strom- und Gasbezugsaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 98,8 Mio. EUR um 26,7 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Inanspruchnahme und der Auflösung von Rückstellungen.

Der Personalaufwand liegt mit 47,1 Mio. EUR über dem Vorjahreswert (Vj. 38,4 Mio. EUR). Die Ursachen hierfür sind Tarifsteigerungen, eine im Vergleich zum Vorjahr höhere durchschnittliche Anzahl der Mitarbeitenden und Rückstellungszuführungen.

Die Abschreibungen betragen 62,0 Mio. EUR und liegen aufgrund des unverändert hohen Investitionsvolumens um 1,5 Mio. EUR über dem Vorjahreswert.

Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 105,3 Mio. EUR (Vj. 135,6 Mio. EUR) resultiert vor allem aus Rückstellungszuführungen im Geschäftsjahr 2022 für drohende Verluste aus Strom- und Gasverkäufen, die im aktuellen Geschäftsjahr 2023 nicht mehr in dem Volumen gebildet werden mussten.

Das Finanzergebnis von 201,2 Mio. EUR hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 41,9 Mio. EUR verbessert. Der Anstieg resultiert aus Erträgen aus Gewinnabführungen, vor allem bedingt durch höhere Gewinnabführungen der DREWAG. Die Übernahme der Verluste der SachsenNetze, der SachsenNetze HS.HD, der SachsenServices, der SachsenGigaBit, der SachsenIndustriewasser, der RING30 und der SachsenEnergie Delta GmbH (Vj. nur SachsenNetze und SachsenServices) aufgrund der Verlustausgleichsverpflichtungen aus den Gewinnabführungsverträgen wirkt sich 2023 mit -10,7 Mio. EUR (Vj. -7,5 Mio. EUR) negativ auf das Jahresergebnis aus.

Die Ertragsteuern haben sich aufgrund des im Geschäftsjahr 2023 neu abgeschlossenen Steuerumlagevertrags mit der TWD um 49,0 Mio. EUR auf 51,9 Mio. EUR erhöht.

Das Investitionsvolumen der SachsenEnergie AG betrug im Jahr 2023 359,6 Mio. EUR (Vj. 175,4 Mio. EUR). Schwerpunkt bildeten dabei die Investitionen in die Erneuerung und Erweiterung der Stromverteilungsanlagen, der Ausbau der Gasbezugs- und Verteilungsanlagen sowie der Ausbau der Informationsnetze.

Der SachsenEnergie Konzern baut seit 2015 die Breitbandinfrastruktur im Netzgebiet stufenweise aus. In 2023 wurden 73,3 Mio. EUR investiert. Im Jahr 2023 begann das für die SachsenEnergie bisher größte Breitbandausbauprojekt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit einem Volumen von 123 Mio. EUR. Strategisch soll der geförderte Ausbau auch eigenwirtschaftlich ergänzt werden. Neben der Etablierung der neuen Telekommunikationsmarke SachsenGigaBit wird auch der Aufbau eines zukunftsweisenden Glasfasernetzes für Dresden seit Ende 2023 in den nördlichen Stadtgebieten vorangetrieben.

Die Investitionen in Finanzanlagen betrugen im Jahr 2023 insgesamt 137,0 Mio. EUR. Neben der Übernahme des Gesellschafterdarlehens der DREWAG (100 Mio. EUR) wurde in Geschäftsanteile verschiedener Tochter- und Beteiligungsgesellschaften investiert.

Die Investitionen waren zum großen Teil fremdfinanziert. Die Liquidität war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gesichert.

Das Ziel des SachsenEnergie Konzerns, möglichst bis 2035, spätestens bis 2045, klimaneutral zu werden, soll mit dem im Juni 2023 vom Aufsichtsrat beschlossenen Konzept DEARB35+ umgesetzt werden. Das geschäftsfeld-übergreifende Programm umfasst die Vermeidung von Emissionen, die bei der Erzeugung von Strom und Wärme in den eigenen Kraftwerken, dem Ausgleich von Netzverlusten sowie im Fuhrpark entstehen. Da ca. 90 % der zu vermeidenden Emissionen des SachsenEnergie Konzerns in der Sächsischen Landeshauptstadt Dresden entstehen, ist die Ergrünung der Fernwärmeversorgung, ein zentraler Bestandteil des Dekarbonisierungskonzeptes.

Beispielhaft für die schrittweise Realisierung des Dekarbonisierungskonzeptes ist das Projekt RING30. Im April 2023 erfolgte die Gründung der RING30 GmbH mit dem Ziel der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage zur klimaschonenden Aufbereitung und energetischen Verwertung von Restabfällen der Stadt Dresden.

Um der erhöhten Nachfrage der stark wachsenden Chip-Industrie im Norden der Landeshauptstadt Dresden an Industrierwasser bei gleichzeitigem Erhalt der hohen Versorgungssicherheit der Dresdner Bevölkerung mit Trinkwasser gerecht zu werden, soll bis 2030 ein neues Flusswasserwerk und das dazugehörige Transportsystem im Dresdner Nordraum errichtet werden. Mit dem Bau dieses Flusswasserwerkes wird die Industrierwasserversorgung von der Trinkwasserversorgung entkoppelt, so dass industrielle Neuansiedlungen und Erweiterungen ermöglicht werden, ohne die Trinkwasserversorgung für die Bevölkerung zu beeinträchtigen.

Parallel dazu werden bis 2026 die bestehenden Wasserwerke Coschütz, Hosterwitz und Tolkewitz ertüchtigt und das Reserve-Wasserwerk Albertstadt erneut in Betrieb genommen. Bereits Anfang des Jahres 2023 wurde die Wasseraufbereitung Saloppe mit 15 Uferfiltrat-Brunnen zur ausschließlichen Belieferung von Unternehmen im Dresdner Norden in Betrieb genommen. Damit hat der SachsenEnergie Konzern einen ersten wichtigen Schritt zur Errichtung eines umfangreichen reinen Industrierwassersystems getan.

Das Energieverbraucherportal hat der SachsenEnergie AG für das Jahr 2023 erneut das TOP-Lokalversorger-Siegel in den Sparten Strom und Gas verliehen. An diesem Siegel erkennen Kunden auf einen Blick ein Energieunternehmen mit transparenter Preispolitik, Engagement und Investitionen in die eigene Region, einen hohen Stellenwert an Umweltgesichtspunkten und mit einer hohen Servicequalität.

Die SachsenEnergie AG betreibt seit dem Jahr 2008 ein Umweltmanagementsystem, welches durch ein Überwachungsaudit im Jahr 2023 erneut erfolgreich zertifiziert wurde. Bereits seit dem Jahr 2017 stellen sich die Unternehmen des SachsenEnergie Konzerns Audits zur Informationssicherheit.



Der SachsenEnergie-Konzern war auch im Jahr 2023 ein wichtiger Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb in der Region Ostsachsen. Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte die SachsenEnergie AG 580 Mitarbeitende (Vj. 481) und 64 Auszubildende (Vj. 48) sowie drei Vorstände.

### 3. Wirtschaftliche Lage der KBO im Geschäftsjahr 2023/2024

#### a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023/2024 hat die KBO einen Jahresüberschuss in Höhe von 13.916,8 TEUR erzielt (Vj. 13.835,3 TEUR).

Das Ergebnis wird maßgeblich von den Beteiligungserträgen aus der Festen Ausgleichszahlung der SachsenEnergie AG bestimmt. Die KBO erhielt entsprechend ihrer Aktienzahl eine Zahlung von 14.667,3 TEUR. Dies entspricht der vertraglich vereinbarten Festen Ausgleichszahlung von 21,83 EUR je Aktie.

Mit Datum vom 10.12./11.12.2020 hat die KBO einen Beratervertrag mit der TWD für Leistungen einer möglichen Zusammenarbeit zwischen TWD und den ostsächsischen Kommunen geschlossen. Im Geschäftsjahr erzielte die KBO im Zusammenhang mit diesem Vertrag Umsatzerlöse in Höhe von 60 TEUR. Des Weiteren erfolgte erstmals im Geschäftsjahr die Abwicklung der Ausgleichszahlungen gemäß der Ausgleichsvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Dresden, der SachsenEnergie AG, der TWD sowie der KBO. Die KBO hat mit den Gesellschafter- und Treugeberkommunen eine Vereinbarung zur Übernahme von Funktionen im Zusammenhang mit der Durchführung der Ausgleichsvereinbarung abgeschlossen. Für diese Leistungen erhält KBO eine Vergütung, die im Geschäftsjahr insgesamt 3,9 TEUR betrug.

Im Aufwandsbereich sind als größte Kostenpositionen Personalkosten in Höhe von 80,3 TEUR, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 77,7 TEUR sowie Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 35,8 TEUR hervorzuheben. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kosten (Darlehensentgelt und Kompensationszahlung) in Höhe von 417,7 TEUR enthalten, die im Zusammenhang mit dem zwischen EVD und KBO abgeschlossenen Aktienleihvertrag stehen.

Der Zinsaufwand in Höhe von 328,2 TEUR ist im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit dem gestundeten Kaufpreis für die zugekauften Aktien von der EVD angefallen.

Der Zinsertrag in Höhe von 150,7 TEUR betrifft im Wesentlichen Zinsen aus kurzfristigen Geldanlagen.

Der Plan-Ist-Vergleich für das Berichtsjahr 2023/2024 weist folgende Werte aus:

	Plan TEUR	Ist TEUR	Abweichung TEUR
Einnahmen	14.881,3	14.883,5	2,2
davon Beteiligungserträge	14.667,2	14.667,2	0,0
Ausgaben	1.039,5	966,8	-72,7
<b>Jahresergebnis</b>	<b>13.841,8</b>	<b>13.916,7</b>	<b>74,9</b>
Tilgung	3.818,2	3.818,2 (fällig zum	0
<b>ausschüttbares Jahresergebnis</b>	<b>10.023,6</b>	<b>10.098,5</b>	<b>74,9</b>

Die Abweichungen beim Plan-Ist-Vergleich betreffen im Wesentlichen geringeren Aufwand für Rechts- und Beratungskosten.

Die Geschäftsführung schlägt nach dem vorliegenden Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023/2024 eine Gewinnausschüttung in Höhe von 7.895,06 TEUR vor. Dies entspricht wie

geplant einer Gewinnausschüttung je Geschäftsanteil von 0,40 EUR. Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die Finanzierung des beabsichtigten Erwerbs von Aktien an der SachsenEnergie auf der Grundlage eines Call-Option-Vertrages aus Eigenmitteln.

b) Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023/2024 zeigt die Zahlungsströme getrennt nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Als Saldo der Kapitalflussrechnung ergibt sich die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes.

	GJ 2023/ 2024 TEUR	GJ 2022/ 2023 TEUR
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+13.911	+14.511
Mittelzu-/abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-13.292	-1.870
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+619	+12.641
Finanzmittelbestand am 31.08.	15.643	15.024

Die Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr betrifft die Auszahlung an Gesellschafter in Höhe von 9.474 TEUR sowie die planmäßige Tilgung für den Kaufpreis der zugekauften Aktien in Höhe von 3.818 TEUR.

Die Kennzahlen zur Liquidität haben sich in den letzten 3 Jahren wie folgt entwickelt:

	GJ 2023/2024	GJ 2022/2023	GJ 2021/2022
Effektivverschuldung (FK-UV)	37.968 TEUR	42.407 TEUR	54.701 TEUR
Kurzfristige Liquidität (UV/ kurzfr. Verbindlichkeiten)	371 %	357 %	20.965 %

Die Verschuldung ist im Geschäftsjahr aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Finanzmittelbestandes sowie der um die Tilgung verringerten Verbindlichkeiten gesunken. Die kurzfristige Liquidität ist aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Finanzmittelbestandes gestiegen. Die Liquidität war im Geschäftsjahr zu jedem Zeitpunkt gesichert.

#### c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme der KBO beträgt 111.017 TEUR. Diese ist im Vergleich zum Vorjahr um 574 TEUR angestiegen. Das Anlagevermögen beträgt unverändert zum Vorjahr 95.347 TEUR und besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen (Beteiligung an der SachsenEnergie AG).

Das Umlaufvermögen in Höhe von 15.668 TEUR hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 573 TEUR erhöht und besteht im Wesentlichen aus Geldanlagen und Guthaben bei Banken.

Das Eigenkapital beträgt 57.362 TEUR und ist im Vergleich zum Vorjahr um 4.443 TEUR angestiegen. Der Anstieg betrifft den Jahresüberschuss des Berichtsjahres abzüglich der Gewinnausschüttung des Vorjahres. Die Eigenkapitalquote hat sich entsprechend von 48 % im Vorjahr auf 52 % erhöht.

Die Verbindlichkeiten betragen 53.636 TEUR (Vj. 57.502 TEUR) und bestehen im Wesentlichen zu 32.265 TEUR aus dem von EVD gestundeten Kaufpreis für die zugekauften Aktien sowie zu 21.297 TEUR aus der Rückgabeverpflichtung für die von EVD geliehenen Aktien. Die Verbindlichkeiten haben sich um den Tilgungsbetrag verringert.

#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung von wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der letzten 3 Jahre zusammengefasst:

	GJ 2023/2024	GJ 2022/2023	GJ 2021/2022
Investitionsdeckung	Keine Investitionen	Keine Investitionen	193 %
Vermögensstruktur	86 %	86 %	98 %
Fremdkapitalquote	48 %	52 %	58 %
Eigenkapitalquote	52 %	48 %	42 %
Eigenkapitalrendite	24 %	26 %	34 %
Gesamtkapitalrendite	13 %	13 %	14 %

Die Vermögensstruktur als Verhältnis von Anlagevermögen zu Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Das Anlagevermögen ist unverändert vollständig durch die Finanzanlagen (Beteiligung an der SachsenEnergie AG) bestimmt. Die Fremdkapitalquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der gesunkenen Verbindlichkeiten (Tilgung) verringert. Die Eigenkapitalrendite hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des gestiegenen Eigenkapitals verringert.

Aufgrund des Geschäftsmodells der KBO wird auf die Implementierung von nichtfinanziellen Leistungsindikatoren verzichtet.

#### 5. Gesamtaussage

Der Geschäftsverlauf der KBO ist maßgeblich mit der Entwicklung der SachsenEnergie AG verknüpft. Die SachsenEnergie AG erzielte im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 142 Mio. EUR (Vj. 79 Mio. EUR). Der Jahresüberschuss wurde zur Stärkung der Eigenkapitalquote vollständig der Gewinnrücklage zugeführt. Die Feste Ausgleichszahlung an die KBO betrug 21,83 EUR/Aktie und bestimmt damit den im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Beteiligungsertrag in Höhe von 14.667 TEUR. Der Beteiligungsertrag bestimmt im Wesentlichen das Jahresergebnis der KBO.

### III. Prognosebericht

#### 1. SachsenEnergie AG

Gemäß dem Wirtschaftsplan soll in 2024 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 219 Mio. EUR erwirtschaftet werden, welches damit unter dem Vorjahresniveau liegen wird. Einen wesentlichen Teil des Unternehmensergebnisses machen die Ergebnisübernahmen aus den Abführungsverträgen (insbesondere DREWAG) aus.

Weiterhin hängt die voraussichtliche Ergebnisentwicklung der SachsenEnergie AG wesentlich von den energiewirtschaftlichen und politischen Regelungen und Rahmenbedingungen ab.

Für 2024 beinhaltet der Investitionsrahmen der SachsenEnergie AG Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von 383,1 Mio. EUR. Besondere Schwerpunkte der kommenden Jahre sind:

- Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen im Netzbereich
- Ausbau von Breitbandinfrastruktur
- Erweiterung der Infrastruktur Telekommunikationsnetze
- Investitionen in die Dekarbonisierung der Wärmeherzeugung, insb. für die Errichtung von dezentralen Wärmepumpen mit unterschiedlichen Wärmequellen
- Investitionen in die Informationsverarbeitung (u. a. Umstellung des Abrechnungssystems und Einführung SAP S/4 HANA als neues ERP-System)
- Ersatz und Erweiterung der Liegenschaften (u. a. Sanierung Bestandsgebäude SachsenEnergie Center)
- Investitionen in Finanzanlagen.

Für den SachsenEnergie Konzern sind Investitionen in erneuerbare Energien ein zentraler Investitionsschwerpunkt der nächsten Jahre. Zur Forcierung der Aktivitäten auf der Erzeugungsseite wurde zu Beginn des Jahres 2024 das neue strategische Geschäftsfeld NaturKraft geschaffen, in dem vor allem die Umsetzung von Solar- und Windkraftprojekten gebündelt ist.

Die weiteren Auswirkungen des noch immer andauernden russischen Angriffskrieges auf die Ukraine sind weiterhin weder geopolitisch noch energiepolitisch und wirtschaftlich zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbar. Auch der seit Oktober 2023 eskalierte israelisch-arabische Konflikt sowie die Befürchtung vor einer Ausweitung auf Nachbarländer hat zu einer angespannten und unsicheren geopolitischen Lage geführt, dessen wirtschaftliche Folgen derzeit noch nicht vollständig abschätzbar sind. Somit sind auch eine belastbare Prognose und eine vollumfängliche Bewertung der Folgen dieser Konflikte für Unternehmen und Verbraucher nicht möglich. Die SachsenEnergie AG beobachtet die aktuelle Lage genau und bewertet sie regelmäßig entlang der bestehenden Vorsorgepläne neu.

Für das Jahr 2024 geht SachsenEnergie AG zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom Erreichen des geplanten EBT aus.

#### 2. KBO

Die Geschäftsführung der KBO geht für die Planungsperiode 2024/2025 von einer positiven Geschäftsentwicklung der SachsenEnergie AG aus. KBO erhält aufgrund eines zwischen SachsenEnergie AG und EVD bestehenden Ergebnisabführungsvertrages für die Dauer von 10 Jahren eine Feste Ausgleichszahlung in Höhe von 21,83 EUR/Aktie. In diesem Zeitraum soll der gestundete Kaufpreis für die zugekauften Aktien an EVD getilgt werden. Ab 2031 sinkt die feste Ausgleichszahlung auf einen Betrag von 14,81 EUR/Aktie.

Die KBO plant für das Geschäftsjahr 2024/2025 mit einem Jahresüberschuss auf Vorjahresniveau. Für die Gesellschafter der KBO wird für das Geschäftsjahr 2024/2025 eine Dividende in Höhe von 0,49 EUR/GA geplant.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 ist der Erwerb von 5.769 Aktien an der SachsenEnergie AG von der EVD auf der Grundlage des Call-Option-Vertrages zwischen der EVD und der KBO zu einem Kaufpreis in Höhe von 3.242 TEUR eingeplant. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel aus einbehaltener Dividende in Bezug auf das Geschäftsjahr 2023/2024. Die auf die erworbenen Aktien entfallenden Ausgleichszahlungen gemäß Ergebnisabführungsvertrag zwischen EVD und SachsenEnergie AG stehen der KBO ab dem Geschäftsjahr 2025 zu und erhöhen somit den Beteiligungsertrag ab dem Geschäftsjahr 2025/2026.

#### IV. Chancen und Risikobericht

Die Entwicklung der KBO ist an die wirtschaftliche Entwicklung der SachsenEnergie AG und deren Tochterunternehmen geknüpft und somit auch an deren Chancen und Risiken. Für die Dauer des Gewinnabführungsvertrages zwischen der EVD und der SachsenEnergie AG erhält die KBO unabhängig vom wirtschaftlichen Ergebnis der SachsenEnergie AG jährlich eine Feste Ausgleichszahlung. Darüber hinaus besteht für die KBO die Chance ab dem Jahr 2025, bei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der SachsenEnergie AG zusätzlich von einer Variablen Ausgleichszahlung zu partizipieren.

Auch künftig muss die Energiebranche mit tiefgreifenden Veränderungen, instabilen Rahmenbedingungen und volatilen Energiemärkten rechnen. Die Geschäftstätigkeit der SachsenEnergie AG ist demzufolge mit Risiken behaftet. Risiken der künftigen Entwicklung sieht die SachsenEnergie AG in einem schwierigen Wettbewerbsumfeld, schwankenden Marktpreisen und insbesondere im Industriekundensegment der konjunkturellen Entwicklung. Darüber hinaus werden Risiken vor allem im Ausfall von Vertragspartnern sowie in möglichen Zinsschwankungen gesehen.

Vorteilhaft ist die thematisch breite Aufstellung sowie die diversifizierte Kundenstruktur der SachsenEnergie AG. Dies wird durch die Eingliederung der DREWAG verstärkt. Chancen bestehen überwiegend bei Absatz und Beschaffung von Strom und Gas sowie in einer reduzierten Inanspruchnahme von bilanzierten Risikovorsorgen.

Obwohl die SachsenEnergie AG eine klare Ausrichtung hat, kann sie die Folgen globaler Krisen, die Umsetzung der klimapolitischen Ziele, die allgemeine Ressourcenverknappung und damit die weitere Entwicklung für den SachsenEnergie Konzern nur unzureichend in Gänze absehen. Die Prognose für das Geschäftsjahr 2024 ist deshalb weiterhin mit Unsicherheiten verbunden.

#### 4.1.8. SachsenEnergie AG

##### 4.1.8.1. Beteiligungsübersicht



Name		SachsenEnergie AG	
Anschrift	SachsenEnergie AG Friedrich-List-Platz 2 01069 Dresden	Tel.: Fax: E-Mail:	0351 4686-0 0351 468-2888 service-enso@ SachsenEnergie.de
		Homepage	www.sachsenenergie.de
Rechtsform			
AG			
Stammkapital/Aktien			
Stammkapital	210.978.927,50 €		
Stückaktien	4.116.662		
Unternehmensgegenstand			

Gegenstand des Unternehmens ist:

- die Betätigung auf dem Gebiet der Elektrizitäts-, Gas-, Wärme-, Kälte- und Wasserver- sowie Abwasserentsorgung einschließlich der Beschaffung und Erzeugung, des Vertriebs bzw. der Verteilung von Wärme und Kälte sowie von Elektrizität und Gas und jeweils die Planung, Errichtung und der Erwerb der hierzu erforderlichen Anlagen und Werke,
- die Betätigung auf dem Gebiet der Informationsverarbeitung und Telekommunikation einschließlich der Planung, Errichtung und des Erwerbs der hierzu erforderlichen Anlagen, sowie der Beschaffung, Vermittlung und des Angebotes entsprechender Dienstleistungen,
- die Durchführung der Stadt-/Straßenbeleuchtung einschließlich der Planung, Errichtung und des Erwerbs der hierfür erforderlichen Anlagen und Werke,
- die Betätigung auf dem Gebiet der Abfallbehandlung einschließlich der Planung, Errichtung und des Erwerbs der hierzu erforderlichen Anlagen und Werke,
- die Beschaffung, Vermittlung und das Angebot von Dienstleistungen, die
  - der Deckung des Bedarfs an Energie, des Bedarfs an Trink- und Brauchwasser und des Bedarfs an Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung,
  - der Verminderung des Bedarfs an Energie und Wasser,
  - der Vermeidung und Verminderung des Bedarfs an Abfallentsorgung (einschließlich Wiederverwertung) und Abwasserentsorgung oder
  - der Informationsverarbeitung und Telekommunikation dienen, und

- die Erbringung von Dienstleistungen aller Art, die vorgenannten Geschäftszwecken unmittelbar oder mittelbar dienen und diese fördern, auch gegenüber anderen Unternehmen, Gemeinden oder Zweckverbänden.

#### 4.1.8.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der SachsenEnergie an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	Keine
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die SachsenEnergie</b>	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

#### 4.1.8.3. Lagebericht der Sachsen Energie AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

##### Grundlagen des Unternehmens

###### Geschäftsmodell des Unternehmens

Die SachsenEnergie AG ist der kommunale Energiedienstleister in Ostsachsen. Vorrangig beliefert sie Endkunden und Weiterverteiler mit Strom, Gas und Wärme. Darüber hinaus werden Breitband-Internet und Telefonie angeboten. Versorgungssicherheit und Versorgungsqualität besitzen höchste Priorität.

Ergänzt wird das Kerngeschäft durch umfassende technische und kaufmännische Dienstleistungen für Ver- und Entsorgungsbetriebe.

###### Strategie und organisatorische Einbindung

Seit 2021 steht die SachsenEnergie AG zusammen mit der Tochtergesellschaft DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH als größtes kommunales Versorgungsunternehmen Ostdeutschlands für Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit sowie gleichwertige regionale Teilhabe. In diesem Rahmen werden verlässliche Infrastrukturlösungen für Kommunen, Bürger und Wirtschaft in Sachsen bereitgestellt und die Daseinsvorsorge in Stadt und Land gesichert.

Die kapitalintensive Infrastruktur der Energie- und Wasserversorgung, der großräumige Glasfaserausbau sowie der Einsatz neuer Technologien im Rahmen der erneuerbaren Energien werden auch in der Zukunft Schwerpunkte der Investitionstätigkeit des SachsenEnergie Konzerns sein. Sie sind Basis und Kern für die verlässliche Belieferung und Versorgung unserer Kunden und somit auch für die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Unternehmensgruppe.

Das im Jahr 2021 begonnene Fusionsumsetzungsprogramm "Post-Merger-Integration" soll im Jahr 2024 abgeschlossen werden. Die im Rahmen des Projektes identifizierten Kostensenkungspotentiale wurden bereits im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2023 erreicht. Auch organisatorisch, strukturell, prozessual und kulturell hat der SachsenEnergie Konzern in den vergangenen Jahren die Weichen für eine zukunftsfähige Energieversorgung und Infrastrukturentwicklung gestellt. Das zeigt sich in der fokussierten Ausrichtung der strategischen Geschäftsfelder Kundenwertmanagement, Energienetze, Kraft & Wärme, Wasser sowie Telekommunikation & Breitband. Entstanden ist eine kraftvolle und agile Organisation, die sich in rasantem Tempo weiterentwickelt und im Jahr 2024 um das neue Geschäftsfeld „NaturKraft“ wächst, welches zukünftig die Kompetenzen rund um die erneuerbaren Energien bündelt.



**Kundenwertmanagement:** Wir streben eine Positionierung als umfassender Lösungsanbieter auf dem Markt an. Dabei bleiben wir starker Heimatversorger in unserem Netzgebiet, gleichzeitig wachsen wir und gewinnen Kundinnen und Kunden in ganz Sachsen und bundesweit hinzu. Wir stehen für individualisierte Produkte & Services für unsere Kundengruppen auf Basis standardisierter Produktwelten in kurzen Entwicklungszeiträumen.



**Energienetze:** Wir machen das Strom- und Gasnetz in Dresden und Ostsachsen fit für die Energiewende. Wir bauen unser Stromnetz massiv aus für die erneuerbaren Energien, machen unsere Gasnetze bereit für die Dekarbonisierung und stellen das Ladenetz für E-Mobilität zur Verfügung.



**Kraft & Wärme:** Wir bauen Wärmenetze vor allem in Ballungszentren weiter aus und dekarbonisieren die bereits emissionsarme Erzeugung Schritt für Schritt nach wirtschaftlichen Maßgaben und politischer Rahmensetzung. Wir forcieren hierbei die Dekarbonisierung der Fernwärmeerzeugung.





**Wasser:** Wir stellen die Trinkwasserversorgung in Dresden sicher und beliefern angrenzende Wasserversorger. Wir engagieren uns beim Aufbau eines ostsächsischen Fernwasser-Vebundsystems zur Sicherung der Versorgung und Ermöglichung von Industrieansiedlungen. Gleichzeitig versorgen wir den industriestarken Nordraum von Dresden. Dabei fokussieren wir die Substitution von Trinkwasser durch Industrielwasser, um somit auch den zukünftigen Mehrbedarf zu decken.



**TK/Glasfaser:** Wir treiben die flächendeckend neu entstehende Glasfaser-Infrastruktur voran. Wir positionieren uns im Telekommunikationsmarkt als innovativer und regionaler Anbieter in Dresden und Sachsen. Erfolgskriterien sind für uns dabei Kundennähe, Regionalität, Qualität und ein faires Preis-Leistungs-Niveau.



**NaturKraft:** Wir treiben den Ausbau erneuerbarer Energien in Sachsen voran und setzen Maßstäbe bei der Planung und Umsetzung von Windkraft- und Photovoltaikprojekten. Wir arbeiten eng mit den Kommunen zusammen und erhöhen die Bürgerakzeptanz durch innovative Beteiligungsformen.

2023 stand die Harmonisierung und Digitalisierung der Prozesse im SachsenEnergie Konzern weiterhin im Vordergrund. Ein Schwerpunkt war auch 2023 die Einführung und Implementierung der künftig in allen Konzernteilen als Standard eingesetzten ERP-Software SAP S/4 HANA, das für die Unternehmensgruppe in den Jahren 2024 und 2025 in Betrieb geht. Das Ergebnis der „Post-Merger-Integration“ soll die Basis für den effektiven und effizienten Betrieb sowie für die nachhaltige Weiterentwicklung des SachsenEnergie Konzerns bilden.

SachsenEnergie AG und DREWAG sind Konzernunternehmen der Technischen Werke Dresden GmbH (kurz: TWD). Die TWD ist die konzernsteuernde kommunale Management-, Finanz- und Steuerholding der Landeshauptstadt Dresden mit den Geschäftsbereichen der Energie- und Wasserversorgung, der Entsorgung, des öffentlichen Nahverkehrs, der Dresdner Bäder und den ergänzenden Dienstleistungen. In diesem Rahmen stellt sie auch den steuerlichen Querverbund sicher. Die Unternehmen im Bereich der Energie- und Wasserversorgung sind seitens der TWD in der EnergieVerbund Dresden GmbH (kurz: EVD) konzentriert. DREWAG ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der SachsenEnergie AG.

## **Wirtschaftsbericht**

### **Energiepolitisches Umfeld -Schwerpunkte 2023**

Wie bereits 2022, war auch das Jahr 2023 ein energiepolitisch dynamisch geprägtes Jahr mit umfangreichen Novellen sowie neuen Gesetzen. Im internationalen Kontext wirkte dabei weiterhin der Russland-Ukraine-Krieg auf die Energiewirtschaft sowie die damit verbundene Substitution des russischen Erdgases durch andere Energieträger und -quellen inkl. deren Auswirkungen auf die Energiekosten. Damit im Zusammenhang steht auch der von EU und Bund forcierte Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft. Infolge eines Urteils des Bundesverfassungsgerichtes zum zweiten Nachtragshaushalt 2021 verfügte das Bundesfinanzministerium Ende 2023 eine Haushaltssperre, welche sich auf den Klima- und Transformationsfonds (KTF) und damit auf für die Energiewende zentrale Förderprogramme des Bundes auswirkte.

Energiepolitische Schwerpunktthemen in 2023 waren u. a.:

- die Gewährleistung der Versorgungssicherheit,
- die Entlastungen für Verbraucher bei hohen Strom- und Gaspreisen,
- Schaffung eines Rahmenwerks für ein europäisches und nationales Wasserstoffnetz sowie
- die Wärmewende in Gebäuden und Kommunen.

Konkret ergaben sich 2023 auf EU- und Bundesebene folgende energiepolitisch zentrale Änderungen:

### **Änderungen auf EU-Ebene**

#### **Energieeffizienz-Richtlinie**

Aus dem EU-Fit-for-55-Maßnahmenpaket wurde am 29. September 2023 die überarbeitete Energieeffizienz-Richtlinie (EED) im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht. Die neuen Vorgaben sind innerhalb von zwei Jahren in nationales Recht umzusetzen. Nach den neuen Vorgaben soll der Endenergieverbrauch für das Jahr 2030 um mindestens 11,7 % gegenüber der Projektion aus dem Jahr 2020 sinken. Das allgemeine jährliche Einsparziel wird ebenfalls angehoben. Weitere Regelungen betreffen eine stringente Ausgestaltung des Efficiency-first-Prinzips, das Themenfeld Messen und Abrechnen sowie Maßnahmen gegen Energiearmut. Neu gefasst wurde die Definition für ein effizientes Fernwärmesystem.

#### **Renewable Energy Directive (RED III) – Höhere Ausbauziele & Konzept für „Beschleunigungsgebiete“**

Im Oktober 2023 wurde die aktualisierte Erneuerbare-Energien-Richtlinie RED III (RED - Renewable Energy Directive) vom Europäischen Rat angenommen und verbindlich beschlossen. Zum 20. November 2023 ist die Richtlinie in Kraft getreten. Mit der RED III soll die Nutzung erneuerbarer Energien weiter gesteigert und Treibhausgasemissionen verringert werden. Entsprechend der vorhergehenden RED II galt bislang das Ziel, bis zum Jahr 2030 den Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch auf 32,0 % zu steigern. Dieses EU-Ziel wurde mit der Novelle auf mindestens 42,5 % angehoben. Ebenfalls wurden verbindliche Ziele für die unterschiedlichen Sektoren eingeführt. So soll bspw. in der Wärmeversorgung bis 2030 ein Anteil von 49 % aus erneuerbaren Quellen stammen. Für den Industriesektor wurde ein verbindliches Ziel für den Einsatz von Wasserstoff und anderen strombasierten Brennstoffen (RFNBO - renewable fuels of non-biological origin) vorgegeben. Dementsprechend sollen 42 % des verbrauchten Wasserstoffes im Jahr 2030 aus erneuerbaren Energiequellen stammen und 60 % bis 2035. Der notwendige Erneuerbare Energien (EE)- und Netzausbau gilt als von überragendem öffentlichem Interesse, so-dass bspw. in sogenannten Vorranggebieten auf zeitaufwendige Prüfschritte wie eine zweite Umwelt- und Artenschutzprüfung verzichtet werden kann.

Zum 10. Juli 2023 sind darüber hinaus zwei delegierte Rechtsakte zur RED II (Art. 27 und 28) in Kraft getreten. Im delegierten Rechtsakt zu Art. 27 werden die Kriterien für den Strom festgelegt, der für die Produktion von erneuerbarem Wasserstoff bzw. zur Erzeugung erneuerbarer Kraftstoffe nicht-biogenen Ursprungs (RFNBO) im Verkehrssektor genutzt werden darf. Ziel des Rechtsakts war es sicherzustellen, dass dem angespannten Strommarkt möglichst keine benötigten erneuerbaren Energien aufgrund der Herstellung von Kraftstoffen bzw. grünem Wasserstoff entzogen wird. Grundsätzlich ergeben sich aus dem Rechtsakt drei verschiedene Szenarien des grünen Strombezugs, welche die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen und zur vollständigen Anrechenbarkeit des erneuerbaren Stroms für die Herstellung von RFNBO führen. Der delegierte Rechtsakt zur RED II befasste sich lediglich mit der Nutzung von Wasserstoff im Verkehrssektor. Mit der RED III wurden die für den Verkehrssektor geltenden Kriterien entsprechend auch auf die Verwendung in den anderen Sektoren übertragen.

Für den SachsenEnergie Konzern sind Investitionen in erneuerbare Energien ein zentraler Investitionsschwerpunkt der nächsten Jahre. Zur Forcierung der Aktivitäten auf der Erzeugungsseite wurde zum Jahreswechsel das neue strategische Geschäftsfeld NaturKraft geschaffen, in dem vor allem die Umsetzung von Solar- und Windkraftprojekten gebündelt ist.

### ***EU-Gaspaket – Rahmen für europäisches Wasserstoffnetz gesetzt***

Mit dem „Fit for 55“-Paket der EU von 2021 wurde u. a. ein sogenanntes „Gaspaket“ angekündigt, welches aus einer Verordnung und einer Richtlinie zum Gas-Wasserstoff-Binnenmarkt sowie einer Methan-Verordnung bestehen soll. Diese Rechtsvorhaben sollen auf das EU-Ziel der Klimaneutralität bis 2050 einzahlen und in diesem Zusammenhang auch den Übergang des Gassektors zu erneuerbaren und CO<sub>2</sub>-armen Gasen gestalten.

Mit der Gasbinnenmarktrichtlinie werden die Vorschriften für die schrittweise Einrichtung eines europäischen Wasserstoffverbundnetzes (EHB - European-Hydrogen-Backbone) festgelegt, welches die Grundlage für die Integration von Wasserstoff in das europäische Energieversorgungssystem schaffen soll. Im Trilog-Verfahren haben sich Parlament, Rat und Kommission der EU Anfang Dezember 2023 darauf geeinigt, dass die Richtlinie ein horizontales Entflechtungsmodell für Wasserstoffnetzbetreiber enthalten soll, d. h. Betreiber nicht gleichzeitig auch Vertrieb und Erzeugung von Wasserstoff verantworten. Gleichzeitig wird diese Regelung jedoch den Mitgliedsstaaten durch eine sogenannte „Opt-Out“-Regelung freigestellt. Von den Regeln zum horizontalen Unbundling sind Fernleitungsnetzbetreiber betroffen, nicht jedoch Verteilnetzbetreiber.

Die dazugehörige Gasbinnenmarktverordnung behandelt primär die Regeln für die Netzbetreiber und umfasst etwa die Planung einer unabhängigen europäischen Wasserstoff-Regulierungsbehörde (ENNOH - European Networks of Hydrogen Networks Operators) sowie eine weitere Reduzierung noch laufender Importe von russischem Erdgas. Die Festlegungskompetenz der jeweiligen Netztarife soll weiterhin bei den nationalen Regulierungsbehörden liegen.

### ***EU-Methanemissions-Verordnung***

Zur Eindämmung von Methanemissionen innerhalb des EU-Energiesektors sowie bei Energieimporten haben sich das Europäische Parlament und die Mitgliedsstaaten am 15. November 2023 auf neue Regeln geeinigt, die in der EU-Methanemissions-Verordnung zusammengefasst sind.

Anlagenbetreiber innerhalb der EU sind künftig verpflichtet, regelmäßig Methanemissionen zu messen und darüber zu berichten. Davon betroffen sind auch nicht-operative Anlagen. Auch sollen Öl- und Gasunternehmen ihre Anlagen regelmäßig auf Methanlecks überprüfen und diese ggf. umgehend reparieren. Routinemäßiges Entlüften und Abfackeln im Öl- und Gassektor ist künftig auf unvermeidbare Umstände beschränkt.

Für die mit dem Import von Öl, Gasen und Kohle verbundenen Methanemissionen soll eine Methan-Transparenzdatenbank eingerichtet werden. Importeure und EU-Betreiber sollen hierbei Daten über Methanemissionen melden, welche dann der Öffentlichkeit bereitgestellt werden.

Für den Betrieb unserer Erdgasnetze bedeuten die neuen Vorgaben eine deutliche Erhöhung des Prüf- und Dokumentationsaufwandes, obwohl die Leckageverluste nur sehr gering sind.

### ***Reform des EU-Strommarktdesigns soll den Markt stabilisieren***

Ende 2023 endeten die Trilog-Verhandlungen über eine Novellierung des EU-Strommarktdesigns. Ziel der Reform ist es, die Strommärkte langfristig zu stabilisieren, indem Endkunden vor hohen Energiepreisen geschützt und Preisschwankungen an den Großhandelsbörsen reduziert werden sowie die Wettbewerbsfähigkeit der erneuerbaren Energien gestärkt wird. Die grundsätzlichen Marktregeln, bzw. das Merit-Order-Prinzip, bleiben jedoch erhalten. Die erzielte vorläufige Einigung muss noch von Rat und Parlament der EU gebilligt und förmlich angenommen werden, um Verbindlichkeit zu erlangen.

### ***Änderungen auf Bundesebene***

#### ***Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – mindestens 65 % EE-Anteil bei neuen Heizungen***

Im Bundesgesetzblatt wurde am 19. Oktober 2023 die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) veröffentlicht, welche zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist. Mit dem geänderten Gesetz wird die Dekarbonisierung des Wärmesektors im Gebäudebereich adressiert und der schrittweise Umstieg auf erneuerbare Energien beim Heizen sowie der Warmwasserbereitstellung forciert. Das Gesetz fokussiert auf Wärmepumpen und Wärmenetze, wobei die lokal wirtschaftlich sinnvollsten Optionen unter Einbezug von Fördermitteln zuvor über die kommunale Wärmeplanung identifiziert werden sollen. Zentraler Inhalt des GEG ist die Pflicht zu einem Anteil erneuerbarer Energien oder unvermeidbarer Abwärme i. H. v. mindestens 65 % bei Heizungserneuerung im Gebäudebestand und im Neubau von Gebäuden. Diese Regelung greift für Bestandsgebäude und baulückenschließende Neubauten jedoch erst mit Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung (vgl. Wärmeplanungsgesetz – WPG). Für Gebäude mit Perspektive eines Fernwärmeanschlusses wird eine Übergangsfrist von 10 Jahren eingeräumt, wenn die Heizungsanlage ausgetauscht werden muss. Die gelieferte Wärme muss dann zu 65 % aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bestehen. Bei direktem Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz ohne Zwischenlösung gelten die Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes an Wärmenetze. Für Regionen, die laut Wärmeplan mit Wasserstoff versorgt werden sollen, hat der Gasnetzbetreiber bis 2028 darzulegen, wie die Wasserstoffversorgung gewährleistet werden kann.

#### ***Wärmeplanungsgesetz (WPG) – Wärmewende beginnt in den Kommunen***

Eng mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) verknüpft ist das Ende 2023 verabschiedete und zum Januar 2024 in Kraft getretene Wärmeplanungsgesetz (WPG), welches die verpflichtende Erstellung von kommunalen Wärmeplänen (kWP) vorsieht. Ziel der Wärmeplanung ist es, den vor Ort besten und kosteneffizientesten Weg zu einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung bis spätestens 2045 aufzuzeigen. Bestehende Wärmenetze müssen bis 2030 zu mindestens 30 % und bis 2040 zu 80 % mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme gespeist werden. Bei neuen Wärmenetzen liegt dieser Mindestanteil bei 65 %. Die im Wärmeplan für das jeweilige Untersuchungsgebiet favorisierten Technologien zur Wärmeversorgung wirken sich entsprechend auch auf die Infrastruktur aus, weshalb Energieversorgungsunternehmen und Netzbetreiber eine zentrale Rolle bei der Wärmeplanung einnehmen.

Für Kommunen mit über 100.000 Einwohnern sollen die Wärmepläne bis zum 30. Juni 2026 vorliegen, während kleinere Kommunen zwei Jahre länger Zeit haben. Da der Bund die Kommunen nicht direkt verpflichten kann, werden mit dem WPG formal die Bundesländer verpflichtet, für die Umsetzung des Bundesgesetzes Sorge zu tragen. Der Freistaat Sachsen muss den rechtlichen Rahmen noch spezifizieren.

Die Unternehmen des SachsenEnergie Konzerns werden die Umsetzung der neuen Vorgaben aus GEG und WPG basierend auf der Energieverteilstrategie für die Verteilnetze aktiv begleiten. Dies betrifft sowohl die Unterstützung der Kommunen bei der Durchführung der kommunalen Wärmeplanung, die Energieverteilstrategie und damit die Erstellung zukunftsicherer Wärmeversorgungslösungen für die Kunden.

### ***Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) – Planung eines Wasserstoff-Kernnetzes und Unabhängigkeit der Bundesnetzagentur***

Im Juni 2023 veröffentlichte die Bundesregierung die Fortschreibung der ersten Nationalen Wasserstoffstrategie (NWS) aus dem Jahr 2020. Die Fortschreibung sieht u. a. den Aufbau einer Wasserstoffinfrastruktur in Deutschland vor, die mit dem Wasserstoffmarkt wächst und in den europäischen Binnenmarkt eingebettet ist. Das sogenannte „Wasserstoffkernnetz“ mit einer Länge von 9.700 km soll die Versorgung von Schlüsselindustrien und Regionen mit Wasserstoff sicherstellen und bereits bis 2032 in Betrieb gehen. Die Zielstellung für die heimische Elektrolyseleistung bis 2030 wird auf 10 GW angehoben.

Mit der Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG 2023) hat die Bundesregierung die notwendigen Rechtsgrundlagen für das Wasserstoffkernnetz geschaffen, wonach sich die Ausprägung, bzw. der Verlauf des Kernnetzes, auf die Ermöglichung eines überregionalen Transports von Wasserstoff konzentrieren soll. Hierfür sollen die verschiedenen Fernleitungsnetzbetreiber der Bundesnetzagentur (BNetzA) einen gemeinsamen Antrag auf ein entsprechendes Wasserstoffkernnetz zur Genehmigung vorlegen.

Der SachsenEnergie Konzern hat erreicht, dass die Anbindung der Landeshauptstadt Dresden an das Wasserstoffkernnetz in den Antragsentwurf der FNB Gas (Zusammenschluss der Fernleitungsnetzbetreiber „FNB Gas e. V.“) aufgenommen wurde. Auch für die Verbrauchsschwerpunkte im Industriebogen Meißen wurden entsprechende Erweiterungsmeldungen veranlasst. Den finalen Antrag werden die FNB Gas bis Mai 2024 an die BNetzA übermitteln, welche dann abschließend über die Realisierung der gemeldeten Leitungsabschnitte entscheiden wird. Abseits des Kernnetzes wird die Wasserstoffversorgung über das Gasverteilnetz erfolgen. Die Vorbereitungsarbeiten dafür haben bereits begonnen.

Neben den Regelungen zum Wasserstoffkernnetz wurde mit der EnWG-Novelle auch einem Urteil des europäischen Gerichtshofs zur Stärkung der Bundesnetzagentur Rechnung getragen. Diese soll künftig frei über Netzentgelte und Netzzugänge entscheiden können und unabhängiger vom deutschen Verordnungsgeber sein. Ebenfalls Bestandteil der EnWG-Novelle ist die Einführung des Prinzips „Nutzen statt Abregeln“ von erneuerbaren Energien im Stromsektor. Für eine Netzentgeltbefreiung können nach 2008 errichtete Elektrolyseure und Speicher anstatt wie bisher 2026, nun bis spätestens 2029 in Betrieb genommen werden. Für 2024 wurden bereits weitere Novellierungen des EnWG angekündigt.

### ***Novelle Messstellenbetriebsgesetz – Digitalisierung der Energiewende***

Das Inkrafttreten des Gesetzes zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende (GNDEW) am 27. Mai 2023 setzte den Startpunkt des von der Branche lange geforderten rechtssicheren Rollouts von intelligenten Messsystemen. Für Verbraucher bis 100.000 kWh/a – das umfasst alle Privatkunden - und Anlagen bis 100 kW können die Messstellenbetreiber den Rollout auf freiwilliger Basis sofort beginnen oder fortsetzen. Zur Pflicht wird das Rollout für grundzuständige Messstellenbetreiber spätestens ab 1. Januar 2025.

### ***Novelle Energieeffizienzgesetz (EnEfG) – bessere Nutzung vorhandener Energiepotenziale***

Am 18. November 2023 ist das neue Energieeffizienzgesetz (EnEfG) in Kraft getreten. Es setzt, im Vorgriff auf die neue EU-Energieeffizienzrichtlinie, Ziele für die jährliche Endenergieeinsparung mit einer besonderen Vorbildwirkung der öffentlichen Hand. Neu sind Regelungen für Informationspflichten zu Abwärmepotenzialen und Abwärmenutzungspflichten für Rechenzentren. Die Anzahl von Unternehmen, die Energie- oder Umweltmanagementsysteme einrichten müssen, wurde durch Absenkung von Grenzwerten erweitert. Bei den Unternehmen des SachsenEnergie Konzerns sind Energie- und Umweltmanagementsysteme bereits etabliert und es ist bereits die Abwärmeeinspeisung eines Rechenzentrums in das Dresdner Fernwärmenetz in Umsetzung.

### ***Klimaschutzprogramm 2023 – Bundesregierung gibt sich einen Dekarbonisierungsfahrplan***

Deutschland will bis 2045 klimaneutral werden und bis 2030 sollen zunächst knapp zwei Drittel aller Emissionen eingespart sein. Die Bundesregierung hat vor diesem Hintergrund am 4. Oktober 2023 das Klimaschutzprogramm 2023 im Kabinett beschlossen. Nach Einschätzung der Bundesregierung wird die bestehende Klimaschutzlücke bis 2030 durch zahlreiche zusätzliche Maßnahmen deutlich reduziert. Das Klimaschutzprogramm listet diese Maßnahmen nach Sektoren getrennt auf.

### ***Keine Verlängerung der Strom- & Gaspreisbremsen bis 2024***

Mit Blick auf die signifikant angestiegenen Energiekosten wurden bereits Ende 2022 die Preisbremsen für Strom, Gas und Wärme zur Entlastung von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Unternehmen in Deutschland beschlossen. Sie waren das gesamte Jahr 2023 wirksam, wurden jedoch nicht über den Jahreswechsel hinaus verlängert.

Für den Erdgas- und Wärmeverbrauch galt: Für Endkunden mit Standardlastprofil sowie kleine und mittlere Unternehmen (KMU) wurden 80 % des Erdgasverbrauches mit 12 Cent/kWh bzw. 80 % des Wärmeverbrauches mit 9,5 Cent/kWh berechnet. Bei Industriekunden wurden für 70 % des Erdgasverbrauches 7 Cent/kWh bzw. 7,5 Cent/kWh beim Wärmeverbrauch festgelegt. Mit den Kontingenten von 80 % bzw. 70 % wurden weiterhin Sparanreize beim Energieverbrauch gewährleistet. Auch die Strompreisbremse umfasste ein sogenanntes Basispreiskontingent, bei dem eine bestimmte Strommenge zu einem vergünstigten Preis angeboten wurde: Endkunden mit einem Verbrauch von bis zu 30.000 kWh erhielten demnach ein auf 40 Cent/kWh gedeckeltes Kontingent für bis zu 80 % ihres historischen Netzbezuges. Bei Kunden mit einem höheren Jahresverbrauch wurden 70 % des historischen Netzbezuges auf 13 Cent/kWh gedeckelt. Die Differenzbeträge zu den tatsächlichen Energiekosten wurden den Energieversorgungsunternehmen erstattet.

Die Umsetzung der Preisbremse war eine große organisatorische Herausforderung, da im laufenden Betrieb in bestehende Abrechnungssysteme eingegriffen werden musste. Sie konnte nur mit erheblicher Mehrarbeit unserer Beschäftigten bewältigt werden, da neben der technischen Umsetzung auch ein erhöhtes Niveau an Kundenanfragen zu bewältigen war. Dem SachsenEnergie Konzern ist es gelungen, insbesondere bei der Belieferung der Stromkunden, fast vollständig Preise unterhalb des Limits der Preisbremse anzubieten.

### ***Haushaltsfinanzierungsgesetz zum Bundeshaushalt 2024 – Stromsteuersenkung statt Industriestrompreis & Anhebung des CO<sub>2</sub>-Preises ab 2024***

Um insbesondere die stromintensive Industrie bei den gestiegenen Stromkosten zu entlasten, wurde seit April 2023 umfangreich über die Einführung eines sogenannten „Industriestrompreises“ diskutiert. Innerhalb der Bundesregierung war man sich dabei jedoch lange uneins

über die konkrete Ausgestaltung. Im November 2023 einigte sich die Koalition schließlich darauf, die Stromsteuer für alle Betriebe des produzierenden Gewerbes ab dem Jahr 2024 für mindestens zwei Jahre von derzeit rund 2 Cent/kWh auf den europäischen Mindestwert von 0,05 Cent/kWh abzusenken. Sofern im Bundeshaushalt eine Gegenfinanzierung sichergestellt werden kann, soll diese Regelung bis 2028 verlängert werden. Das entsprechende Haushaltsfinanzierungsgesetz 2024 wurde am 15. Dezember 2023 im Bundestag verabschiedet und vom Bundesrat gebilligt. Im Gegenzug für die Stromsteuersenkung entfällt der bisher geltende Spitzenausgleich.

Ebenfalls Bestandteil des Haushaltsfinanzierungsgesetzes ist eine Anhebung der Festpreise im Brennstoffemissionshandelsgesetz. Dieses wird dahingehend angepasst, dass der CO<sub>2</sub>-Preis im Jahr 2024 von 30 EUR/t auf 45 EUR/t und ab 2025 von 45 EUR/t auf 55 EUR/t erhöht wird. Die Änderung betrifft vor allem den privaten Gasverbrauch und Kfz-Kraftstoffe.

Ursprünglich sollte es für 2024 einen Zuschuss des Bundes an die Übertragungsnetzbetreiber i. H. v. EUR 5,5 Mrd. zur Stabilisierung der Übertragungsnetzentgelte geben. Darauf hatte sich die Bundesregierung mit dem Strompreispaket vom 9. November 2023 geeinigt. Infolge des Haushaltsurteils des Bundesverfassungsgerichtes wurden diese EUR 5,5 Mrd. jedoch im Bundeshaushalt 2024 wieder eingespart und sind somit nicht mehr Bestandteil des Haushaltsfinanzierungsgesetzes 2024. Dies hat deutlich gestiegene Netzentgelte der Übertragungsnetze zur Folge. Der SachsenEnergie Konzern hat die Entscheidung getroffen, den hieraus resultierenden Anstieg der Strompreise nicht über seine Stromtarife an die Privatkunden weiterzugeben.

### **Forschung und Entwicklung**

Die eigene Zukunft unter den Randbedingungen der Energiewende und der zunehmenden Vernetzung und Digitalisierung zu gestalten, erfordert die proaktive Beschäftigung mit neuen Trends und Marktchancen. Dafür beteiligt sich die SachsenEnergie an ausgewählten perspektivreichen Projekten, aus denen Ansätze für neue Dienstleistungen, Effizienzverbesserungen oder eine noch bessere Servicequalität hervorgehen können.

Mit dem Forschungsvorhaben dymoBat – KI unterstützte Kommunikationstechnologien zur dynamischen Optimierung von Energiespeichern zur Frequenzstabilisierung und Energieversorgung – wird erforscht, ob und wie das bidirektionale Laden von Elektrofahrzeugen in Kombination mit der 5G-Technologie für die Systemsicherheit Anwendung finden kann. Das Forschungsvorhaben wird durch die TU Dresden, Deutsche Telekom Professur für Kommunikationsnetze geleitet. Weitere Partner sind die SAP AG, Meshmerize GmbH, CampusGenius GmbH, Comfort Charge GmbH sowie die Landeshauptstadt Dresden.

Im September 2023 wurde das seit 2017 laufende Projekt „MAtchUP“<sup>3</sup> abgeschlossen, welches unter dem EU-Programm HORIZON 2020 gefördert wurde und an dem sich der SachsenEnergie Konzern zusammen mit europäischen Partnern beteiligte. Ziel des Projektes war es, Ansätze für weitere Städte zu geben, um diese Konzepte zu adaptieren, wofür in einem Testquartier potenziell replizierbare Smart-City-Konzepte zur Digitalisierung und Erhöhung der Energie- und Ressourceneffizienz implementiert wurden. Erarbeitet und umgesetzt wurden u. a. Projekte mit der Wohnungswirtschaft zu Photovoltaik und Mieterstrom mit flexiblen Tarifen. Im Bereich der Elektromobilität entstanden neue Ladepunkte sowie ein verbessertes Bezahl- und Abrechnungssystem für Ladevorgänge. Die Auswirkungen von Schnellladern auf die Wirksamkeit eines netzstabilisierenden Großspeichers konnten innerhalb von MAtchUP analysiert

---

<sup>3</sup> MAXimizing the UPscaling and replication potential of high level urban transformation strategies, <https://www.matchup-project.eu/>, aufgerufen am 11.12.2023



werden. Zur Dekarbonisierung der Energieversorgung wurde die Reduzierung der Vorlauftemperaturen (LowEx) des Fernwärmesystems untersucht, als Voraussetzung für die Integration volatiler erneuerbarer Energien.

Das unter dem EU-Programm HORIZON Europe geförderte Projekt „NEUTRALPATH“ wurde im Januar 2023 gestartet und ist mit einer Laufzeit von fünf Jahren angesetzt. Der Sachsen-Energie Konzern untersucht als Projektpartner innerhalb des europäischen Konsortiums, wie Städte zukünftig klimaneutral gestaltet werden können. In Dresden wurden dafür zwei Testquartiere definiert, welche durch die Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen eine positive Energiebilanz erreichen sollen. Ein zentraler Forschungsbestand ist die saisonale Absenkung des Temperaturniveaus der Fernwärmeversorgung. Ziel soll es sein, das Verhalten von Sekundärnetzen bei verringerten Temperaturen und die Trinkwarmwasserbereitung unter den geänderten Bedingungen zu untersuchen. Weiterhin soll der Ausbau schnellladefähiger bidirektional steuerbarer Infrastruktur für die Elektromobilität weiter vorangetrieben und ladedynamische Abrechnungstarife entwickelt werden.

In 2023 wurden die bisherigen Projektergebnisse reflektiert sowie die zukünftige Ausrichtung von energy.NEXT im Kernteam Innovationsmanagement erarbeitet. Die Ausbildung neuer agiler Coaches in 2023 liefert einen essentiellen Beitrag zur weiteren Stärkung der Innovationsfähigkeit der SachsenEnergie AG. Gestützt durch den konzernweiten Rollout von Kollaborationswerkzeugen kann die agile Arbeitsweise von allen Mitarbeitern angewandt und in den Arbeitsalltag integriert werden. Das Kommunikationsformat „mit“ macht allen Geschäftsbereichen Themen wie Agilität, Interdisziplinarität und Kunden-/Nutzenorientierung zugänglich. Zum weiteren Ausbau der Innovationsfähigkeit und der Operationalisierung wurde eine neue Projektvereinbarung abgeschlossen.

SachsenEnergie AG arbeitet mit dem Startup- Accelerator SpinLab im Bereich Scouting und Entwicklung von Kooperationen mit strategisch relevanten Startups zusammen. Die neu gegründeten Unternehmen sollen als externe Impulse dienen, um Innovationen zu fördern und neue Geschäftsfelder zu erschließen. Dafür wird den Fachbereichen von SachsenEnergie AG zu mehreren Terminen im Jahr eine Auswahl an relevanten Unternehmen vorgestellt, bei Bedarf der Kontakt vermittelt und eine potenzielle Zusammenarbeit unterstützt. Die strategischen Geschäftsfelder erhalten Zugang zu den Lösungen dieser jungen Unternehmen, die potenziell bei Lösungsentwicklung und Wachstum helfen können.

### **Wirtschaftliches Umfeld**

Bereits im ersten Quartal des Jahres 2023 wurde in Deutschland kein Wirtschaftswachstum verzeichnet. Während dann im zweiten und dritten Quartal das Wirtschaftswachstum noch stagnierte, ging es im vierten Quartal gegenüber 2022 um 0,2 % zurück. Im Gesamtjahr 2023 gab das Bruttoinlandsprodukt damit um 0,3 % nach.

### **Preisentwicklung**

Die Energiemärkte haben sich im Jahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahren beruhigt. Die erheblichen Verwerfungen an den Terminmärkten Gas und Strom wie im Jahr 2022 traten 2023 nicht mehr auf. Seit dem Peak Mitte August 2022 sind die Preise am Großhandelsmarkt gefallen, doch es bleibt abzuwarten, ob diese Entwicklung nachhaltig ist.

Aktuell sind die Gasflüsse nach Deutschland laut Angaben der BNetzA stabil und ausgeglichen. Die Gefahr einer angespannten Gasversorgung im aktuellen Winter schätzt die BNetzA mittlerweile als gering ein. Die gesetzliche Festlegung, zum 1. November des Jahres 95 % der Gasspeicher befüllt zu haben, wurde früher erfüllt als gefordert. Bereits Ende September wurden 95 % erreicht, per Ende Dezember 2023 lag der Speicherfüllstand immer noch auf diesem Niveau.



Gas (THE CAL +1) wurde im Jahr 2023 mit rund 53 EUR/MWh gehandelt. Das milde Winterwetter des Jahres 2023, gut gefüllte Gasspeicher und zusätzliche LNG-Importe führten dazu, dass die Gaspreise nachgaben und sich dem Niveau von unmittelbar vor Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine näherten. Für den Import von verflüssigtem Erdgas (LNG) wurden zusätzliche Terminals in Deutschland in Betrieb genommen. Der Anteil von LNG an den gesamten Gasimporten lag im Jahr 2023 bei 7 %.

Erstmals wurden bilanziell im Gesamtjahr 56 % der Elektroenergie in Deutschland aus erneuerbaren Energiequellen zur Verfügung gestellt.

Der durchschnittliche Großhandelsstrompreis in Deutschland betrug im Jahr 2023 rund 137 EUR/MWh (Base CAL +1) und liegt damit um ca. 54 % unter dem Durchschnittspreis des Vergleichszeitraums 2022. Verglichen mit dem Durchschnittspreis des Jahres 2021 i. H. v. rund 88 EUR/t bewegten sich die Preise dennoch auf einem hohen Niveau.

Der CO<sub>2</sub>-Preis, welcher für die Stromerzeugung aus Gas- und Kohlekraftwerken eine erhebliche Rolle spielt, betrug im Jahr 2023 rund 85 EUR/t und liegt damit leicht über dem Vorjahresniveau.

## Geschäftsverlauf

### Geschäftstätigkeit 2023 – Kurzüberblick

Die SachsenEnergie AG zieht für das abgelaufene Geschäftsjahr eine positive Bilanz. Mit EUR 232,1 Mio. liegt das Ergebnis vor Ergebnisabführung weit über dem Vorjahreswert und auch über dem geplanten Wert (EUR 175,1 Mio.).

SachsenEnergie AG		2023	2022
Umsatzerlöse	TEUR	3.799.416	2.626.182
Ergebnis vor Steuern (EBT)	TEUR	288.150	175.381
Jahresüberschuss	TEUR	232.101	168.706
Investitionen	TEUR	359.559	175.439
Mitarbeiter zum 31. Dezember (inkl. Auszubildende und Vorstand)	Anzahl	647	532

Ergebniserhöhungen resultieren in großem Maße aus den in 2022 eingestellten Rückstellungszuführungen für drohende Verluste Strom und Gas (EUR 70,3 Mio.) als Folge der aktuellen Situation an den Strom- und Gasmärkten, die im Jahr 2023 teilweise verbraucht oder aufgelöst werden konnten (EUR 68,3 Mio.).

### Dekarbonisierung im SachsenEnergie Konzern

Das Ziel des SachsenEnergie Konzerns, möglichst bis 2035, spätestens bis 2045, klimaneutral zu werden, soll mit dem im Juni 2023 vom Aufsichtsrat beschlossenen Konzept DEARB35+ umgesetzt werden. Das geschäftsfeld-übergreifende Programm umfasst die Vermeidung von Emissionen, die bei der Erzeugung von Strom und Wärme in den eigenen Kraftwerken, dem Ausgleich von Netzverlusten sowie im Fuhrpark entstehen. Da ca. 90 % der zu vermeidenden Emissionen des SachsenEnergie Konzerns in der Sächsischen Landeshauptstadt Dresden entstehen, ist die Ergrünung der Fernwärmeversorgung, ein zentraler Bestandteil des Dekarbonisierungskonzeptes. Dessen Umsetzung soll durch die Nutzung industrieller Abwärme, den Einsatz von Großwärmepumpen und -speichern sowie weiteren Elektrodenheizkesseln erfolgen. Neue entscheidende Bausteine zur Neutralisierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sind die thermische Abfallverwertung sowie später auch der Einsatz von Wasserstoff.

### „RING30“

Beispielhaft für die schrittweise Realisierung des Dekarbonisierungskonzeptes ist das Projekt RING30. Im April 2023 erfolgte die Gründung der RING30 GmbH, einer einhundertprozentigen Tochter der SachsenEnergie AG, mit dem Ziel der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage zur klimaschonenden Aufbereitung und energetischen Verwertung von Restabfällen der Stadt Dresden. Die dabei gewonnene Energie soll zur Bereitstellung von Wärme und Strom genutzt werden. Derzeit befindet sich das Projekt noch in der Planungs- und Genehmigungsphase und wird voraussichtlich 2030 den Dauerbetrieb aufnehmen.

### Das neue gemeinsame Ausbildungszentrum in Dresden-Reick

Im Rahmen der Personalbeschaffung hat die eigene Ausbildung im SachsenEnergie Konzern eine wesentliche Bedeutung. Wichtig hierbei ist u. a. ein attraktives Arbeits- und Ausbildungsumfeld mit moderner Gebäude-Infrastruktur. Dafür werden die beiden bisherigen Ausbildungsstätten zusammengelegt und ein neues repräsentatives Ausbildungszentrum am Innovationsstandort Dresden-Reick errichtet. Damit verbunden ist die umfassende Sanierung eines Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines Nebengebäudes. Kürzere Wege werden so zukünftig für eine noch engere Zusammenarbeit der Ausbildungsteams sorgen und die fachbereichsübergreifende Unternehmenskultur fördern.

### **Ausbau der Wasserversorgung**

Die Landeshauptstadt Dresden ist bereits heute der größte Standort der Halbleiter-Industrie in Europa. In den nächsten Jahren wird mit der weiteren Neuansiedlung von branchenähnlichen Firmen gerechnet. Die mit diesen Ausbauplänen verbundene Ausweitung der Produktionskapazitäten wird dazu führen, dass sich die Nachfrage an Industrierwasser durch die Halbleiterindustrie in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren verdoppelt oder gar verdreifacht. Damit wird sich der Anteil dieses Industriezweiges am Gesamtwasserbedarf Dresdens von derzeit 30 % auf ca. 50 % bis zum Jahr 2030 erhöhen.

Um dieser erhöhten Nachfrage der stark wachsenden Chip-Industrie an Industrierwasser bei gleichzeitigem Erhalt der hohen Versorgungssicherheit der Dresdner Bevölkerung mit Trinkwasser gerecht zu werden, soll bis 2030 ein neues Flusswasserwerk und das dazugehörige Transportsystem im Dresdner Nordraum errichtet werden. Mit dem Bau dieses Flusswasserwerkes wird die Industrierwasserversorgung von der Trinkwasserversorgung entkoppelt, so dass industrielle Neuansiedlungen und Erweiterungen ermöglicht werden, ohne die Trinkwasserversorgung für die Bevölkerung zu beeinträchtigen.

Parallel dazu werden bis 2026 die bestehenden Wasserwerke Coschütz, Hosterwitz und Tolkewitz ertüchtigt und das Reserve-Wasserwerk Albertstadt erneut in Betrieb genommen.

Bereits Anfang des Jahres 2023 wurde die Wasserfassung Saloppe mit 15 Uferfiltrat-Brunnen zur ausschließlichen Belieferung von Unternehmen im Dresdner Norden in Betrieb genommen. Damit hat der SachsenEnergie Konzern einen ersten wichtigen Schritt zur Errichtung eines umfangreichen reinen Industrierwassersystem getan.

### **Telekommunikationsdienstleistungen**

Mit dem Start der neuen SachsenGigaBit-Marke für den Privat- und Gewerbekundenmarkt sind im September 2023 eine Reihe von Marketingaktivitäten im öffentlichen Raum sowie auch innerhalb des SachsenEnergie Konzerns angelaufen. Gleichzeitig wird mithilfe der neuen Kundenplattform der im Wettbewerb erforderliche Automatisierungs- und Effizienzgrad nun erfolgreich abgebildet. Die Zahl der Vertriebspartner konnte erhöht werden (28 Vertriebspartner mit insgesamt 44 Filialen), um auch hier die Sichtbarkeit und Bekanntheit der neuen Marke im gesamten Versorgungsgebiet auszudehnen.

Neben der Etablierung der neuen Telekommunikationsmarke wird auch der Aufbau eines zukunftsweisen Glasfasernetzes für Dresden seit Ende 2023 in den nördlichen Stadtgebieten Dresden-Hellerau, -Klotzsche, -Rähnitz und -Wilschdorf vorangetrieben. Im Gegensatz zu anderen Marktteilnehmern wird das Glasfasernetz, unabhängig von der sogenannten Vorvermarktungsquote, bis in den Keller bzw. die Wohnung bei Mehrfamilienhäusern kostenfrei errichtet.

Außerhalb Dresdens wurde bereits im Juli 2023 die Partnerschaft zwischen der Wohnungswirtschaft Bautzen und der SachsenGigaBit formell begründet. Im Oktober erfolgte dann die offizielle Unterschrift zum partnerschaftlichen Glasfaserausbau für die Bautzner Wohnungsbau-Gesellschaft sowie der Bautzner Mietergenossenschaft GAIA eG. Der Bau der Netzebene 3 wird von der Energie- und Wasserwerke Bautzen GmbH übernommen. Die SachsenEnergie AG baut die Netzebene 4 und bietet Produkte an.

Im März 2023 konnte der Zuwendungsbescheid für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge final unterzeichnet werden. Das Projekt mit einem Volumen von EUR 123 Mio. ist das bisher größte Breitband-ausbauprojekt für die SachsenEnergie AG und das größte Einzelprojekt, welches der Landkreis je beschlossen hat. Insgesamt werden bis Ende des Jahres 2026 11.000 Adressen erschlossen.

### **Schaffung einer gemeinsamen Hauptverwaltung: das SachsenEnergie Center**

Mit der Fertigstellung eines Anbaus an das bestehende Gebäude CITY CENTER zum 1. Juli 2022 konnten neue Räume für die Mitarbeitenden in einer modernen Arbeitsumgebung geschaffen werden. Der Anbau zeichnet sich dabei durch großzügige, lichtdurchflutete Büros,

vielfältige Mehrwertflächen, Teamküchen, begehbare begrünte Dachterrassen und viele Think-Tanks aus.

Das alte Bestandsgebäude wird seit Sommer 2022 umfassend saniert. Nach abgeschlossener Sanierung ab Mitte 2024 werden auch diese Räume wieder bezogen. Damit entsteht eine neue gemeinsame Hauptverwaltung des SachsenEnergie Konzerns: das SachsenEnergie Center.

#### ***Zertifizierung des Informationssicherheits- sowie des Umwelt- und Energiemanagementsystems***

Die SachsenEnergie AG betreibt seit dem Jahr 2008 ein Umweltmanagementsystem. Das Überwachungsaudit durch die Umweltgutachter der OmniCert Umweltgutachter GmbH, Bad Abbach, im Jahr 2023 bestätigte die Verbesserung der umweltbezogenen Leistung und die Wirksamkeit des Managementsystems nach der internationalen Norm ISO 14001. Die aktuelle Zertifizierung behält bis November 2024 ihre Gültigkeit.

Im Rahmen des Überwachungsaudits wurde das Unternehmen ebenfalls nach ISO 50001 geprüft, womit der Nachweis der fortlaufenden Verbesserung der Energieeffizienz sowie der normkonformen Messung und Verifizierung der energiebezogenen Leistung erbracht werden konnte. Als integriertes Umwelt- und Energiemanagement sind die Systeme Bestandteil einer Verbundzertifizierung im SachsenEnergie Konzern.

Bereits seit dem Jahr 2017 stellen sich Unternehmen des SachsenEnergie Konzerns erfolgreich Audits zur Informationssicherheit gemäß bzw. äquivalent zur ISO/IEC 27001 und arbeiten seitdem auch hinsichtlich dieser Thematik sehr eng zusammen.

Im Jahr 2023 wurde dies mit einer erfolgreichen Erst-Zertifizierung der übergreifenden ISO/IEC 27001-Matrix-Zertifizierung für die SachsenEnergie AG als weiterer Meilenstein bestätigt.

Sie deckt insbesondere die Aspekte der Informationssicherheit im Bereich der Informationstechnologie ab. Somit wird die Informationssicherheit im Rahmen der Bereitstellung und des Betriebes von IT-Services zur Unterstützung des sicheren Betriebes kritischer Infrastrukturen sowie zur Ausübung des technischen Betriebes intelligenter Messsysteme gewährleistet.

#### ***SachsenEnergie AG als TOP-Lokalversorger ausgezeichnet***

Die SachsenEnergie AG wurde vom Energieverbraucherportal<sup>4</sup> in den Sparten Strom und Gas als „TOP-Lokalversorger 2023“ ausgezeichnet. An diesem Siegel erkennen Strom- und Gaskunden auf einen Blick ein Energieunternehmen mit: transparenter Preispolitik, Engagement und Investitionen in die eigene Region, einem hohen Stellenwert an Umweltgesichtspunkten und mit einer hohen Servicequalität.

#### ***SachsenEnergie AG ist „Herausragender Regionalversorger 2022/23“***

Die Deutsche Gesellschaft für Verbraucherstudien (DtGV)<sup>5</sup> hat die SachsenEnergie AG in den Bereichen Strom und Gas für ihre Leistung hinsichtlich Kundenservice, Internetauftritt, Tarifoptionen, Nachhaltigkeit und regionales Engagement als „Herausragender Regionalversorger 2022/23“ ausgezeichnet. Unseren Kunden bestätigt es einmal mehr: mit SachsenEnergie AG haben sie einen zuverlässigen und kompetenten Partner rund um das Thema Energie direkt in ihrer Region.

---

<sup>4</sup> Vgl. Energieverbraucherportal, <http://www.energieverbraucherportal.de> (22.01.2024)

<sup>5</sup> Vgl. Deutsche Gesellschaft für Verbraucherstudien, [www.dtgv.de/tests/regionalversorger](http://www.dtgv.de/tests/regionalversorger) (22.01.2024)

## **Zukunftsorientiertes Personalmanagement**

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte die SachsenEnergie AG 580 Mitarbeitende (i. Vj. 481) und 64 Auszubildende (i. Vj. 48) sowie drei Vorstände.

### **Strategisches Personalwachstum im Konzern SachsenEnergie**

Der personelle Ausbau der strategischen Geschäftsfelder, die Betreuung und Entwicklung der Mitarbeitenden in Veränderungssituationen, die Digitalisierung der Personalarbeit, die begleitende Umsetzung von Strukturänderungen sowie die Ausgestaltung neuer kollektivrechtlicher arbeitsvertraglicher Regelungen sind beispielhaft für die vielfältigen Schwerpunkte in der Personalarbeit. Ziel ist es, die Unternehmensziele, insb. den Wachstumskurs des SachsenEnergie Konzerns, bestmöglich zu unterstützen.

Die strategische Personalplanung, die seit vielen Jahren in einem jährlichen Dialogprozess gemeinsam mit den Fachbereichen fortgeschrieben wird, ist mit der Konzernbetriebsvereinbarung „Strategische Personalplanung“ systematisch weiterentwickelt worden. Neben formalen Standards für den Planungsprozess wurden Kennzahlen für ein regelmäßiges Reporting an die Interessenvertretungen definiert, um die Transparenz für alle am Prozess beteiligten Instanzen zu erhöhen. Planungsrelevante Kennzahlen werden mit den Fachbereichen und Interessenvertretungen mindestens halbjährlich beraten. Im Kontext der strategischen Personalplanung wurden zudem sogenannte Schlüsselpositionen in der Unternehmensgruppe definiert. Ziel dabei ist, für die organisatorisch und finanziell bedeutenden Positionen präventive Maßnahmen für Vakanzen zu definieren, so z. B. organisatorische (z. B. Bildung von Redundanzen), prozessuale (z. B. frühzeitige Sicherung des Erfahrungs- und Fachwissens) und personenbezogene Maßnahmen (z. B. langfristige Aus- und Weiterbildung).

### **Aktuelle Herausforderungen der Personalarbeit**

Herausforderungen aus dem demographischen Wandel im Einzugsgebiet der Unternehmensgruppe sowie die prognostizierten Altersabgänge stellen im Hinblick auf die Wachstumsziele der Unternehmensgruppe hohe Ansprüche an den Recruiting-Prozess. Rechtzeitig die geeigneten Recruiting-Maßnahmen zu ergreifen, ist ein entscheidender Erfolgsfaktor bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter. Neben den klassischen Informationskanälen wurde erfolgreich über „Active Sourcing“ in sozialen Netzwerken und durch Karrieremessen neues Personal für die Unternehmensgruppe akquiriert. Mit der erfolgreichen Einführung des Mitarbeiterempfehlungsprogramms „TalenteFinder“ wurden die Mitarbeitenden aktiv in die Besetzung vakanter Stellen eingebunden. Über eine digitale Plattform engagieren sich die Mitarbeiter als „Markenbotschafter“ und bewerben Stellenausschreibungen eigenmotiviert über vielfältige weitere Kanäle. Mit diesem Kanalmix wurde die Reichweite für unterschiedliche Zielgruppen verbessert. So konnten mit den angestoßenen Initiativen die Bewerbungseingänge erhöht und qualitativ verbessert werden.

Zur Erhöhung der Effizienz und Transparenz haben u. a. die erfolgreiche Einführung der digitalen Personalakte, die Digitalisierung der Arbeitsberichte und das Go-Live des „EnergieCampus“ beigetragen. Manuelle Arbeitsvorgänge auf Papier konnten somit reduziert und eine effiziente Daten- und Informationsverarbeitung etabliert werden. Auf diesem Weg frei gewordene Ressourcen konnten dadurch erfolgreich bei Wachstumsprojekten unterstützen.

Im Rahmen des langfristig angelegten Projektes „energy.Work“ begleiten die Bereiche Personal und Liegenschaften gemeinsam mit dem Bereich Unternehmenskommunikation insb. die Veränderung der Arbeitswelt, u. a. in den Themengebieten mobiles Arbeiten, Desksharing und der optimalen Nutzung des neuen SachsenEnergie Centers. Damit verbunden sind Vorbereitungen für den im Jahr 2024 vorgesehenen Bezug des sanierten Bestandsgebäudes am Hauptbahnhof (früher: City Center) und die dadurch ermöglichte Zusammenführung der strategischen Geschäftsfelder und Corporate-Bereiche an einem Standort.

## **Ausbildung**

Neben der externen Personalbeschaffung spielte auch die eigene Ausbildung eine entscheidende Rolle bei der Personalbeschaffung. Konstant hohe Bewerberzahlen und die erfolgreiche Besetzung der Ausbildungsplätze für kaufmännische und technisch-gewerbliche Ausbildungsberufe sowie duale Studiengänge belegen die hohe Reputation als Ausbildungsbetrieb. Auch die hohe Qualität der eigenen Ausbildung lässt sich nachweisen. So wurde die SachsenEnergie AG von der Industrie- und Handelskammer Dresden wiederholt als „Ausgezeichneter Ausbildungsbetrieb“ geehrt. Zudem wurde ein Auszubildender als IHK-Kammerbester und ein Auszubildender als IHK-Landesbester geehrt. Zur Förderung von besonders guten Ausbildungsleistungen beteiligt sich die Unternehmensgruppe am Berufswettbewerb „WorldSkills Germany“. Im Jahr 2023 konnten die Teilnehmenden einen 2. Platz im Segment Elektroinstallation sowie einen 2. und 3. Platz im Segment Anlagenelektrik erringen.

Um die eigene betriebliche Ausbildung zukunftsorientiert, modern und attraktiv aufzustellen sowie die bisherigen zwei Ausbildungszentren zu vereinen, wurde mit dem Ausbau des Ausbildungszentrums in Dresden-Reick begonnen. Die komplette Fertigstellung ist für das Jahr 2026 geplant.

Zur Berufsorientierung erhalten Schüler\*innen beispielsweise bei Schülerpraktika oder Karrieremessen einen realistischen Einblick in das Aufgabenportfolio der Unternehmensgruppe. Studierende bekommen die Möglichkeit, über Praktika, Abschlussarbeiten, Werkstudenten-Tätigkeiten und das individuell gestaltete Traineeprogramm den SachsenEnergie Konzern als Arbeitgeber kennenzulernen. Die überwiegende Mehrheit der Trainees kann an die Unternehmensgruppe dauerhaft gebunden werden. Studierende, die einmal Aufgaben, z. B. als Praktikant, absolviert haben, werden für offene Vakanzen aktiv angesprochen und eingesetzt.

Um den zukünftigen Bedarf an Fachkräften des Unternehmens decken zu können, wurde das Ausbildungsportfolio in 2023 erweitert: der duale Studiengang „Informationstechnologie“ sowie die Ausbildungsberufe „Fachinformatiker für Anwendungsentwicklung“ und „Fachinformatiker für Systemintegration“ wurden neu aufgenommen.

## **Employer Branding und Personalmarketing**

Zur Stärkung der Position als attraktiver Arbeitgeber wurde im Rahmen des Employer Branding die Arbeitgebermarke „SachsenEnergie“ strategisch weiterentwickelt. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Entwicklung von Botschaften, die das Recruiting mit zielgruppenspezifischer und aufmerksamkeitsstarker Bildsprache unterstützen. Im Jahr 2023 wurde neben Printanzeigen und digitalen Media-Flights auf sozialen Netzwerken eine gezielte Kommunikationsmaßnahme für die Zielgruppe Auszubildende und Studierende umgesetzt. Mit einem Hochschulkonzept wird die systematische Stärkung des Recruitings von akademischen Nachwuchskräften gefördert. Kernelemente sind das Traineeprogramm, die Kooperationen mit regionalen Hochschulen und die aktive Interaktion auf zielgruppenspezifischen Veranstaltungen und digitalen Kanälen.

## **Personalentwicklung**

Die SachsenEnergie AG orientiert sich bei der Bereitstellung eines vielfältigen Bildungskataloges an den strategischen Bedarfen der Unternehmensgruppe (u. a. zu Themen Führung, Nachwuchs- und Persönlichkeitsentwicklung, Agilität, Digitalisierung) sowie an den u. a. im Rahmen der Mitarbeitergespräche adressierten Weiterbildungsbedarfen der Mitarbeitenden und Führungskräfte. Kompetenzbasierende Angebote ermöglichen eine individuelle Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der heterogenen Anforderungen in der Unternehmensgruppe. Das Portfolio von fachlichen, methodischen und persönlich-sozialen Themen fördert und unterstützt das lebenslange Lernen. Rund 1.200 interne Weiterbildungsmaßnahmen mit rund 9.800 Teilnahmen wurden erfolgreich durchgeführt. Im dynamischen Wachstum haben die Führungskräfte und deren systematische Weiterentwicklung eine besondere Bedeutung. Zur Vorbereitung ihrer verantwortungsvollen Aufgaben wurden insb. neue Führungskräfte vor der Übernahme der Führungsfunktion zu den Themen Mitarbeiterführung, Gesprächsführung und Arbeitsrecht im Rahmen von Grundlagenmodulen geschult.

Zur Förderung und Stärkung der Führungsrolle in komplexen Arbeitssituationen wurden neue Angebote zur Führungskräfteentwicklung sowie die Durchführung von Führungskräftepraxistagen mit allen Führungskräften umgesetzt. Im Zentrum standen dabei Erwartung und Rolle der Führungskräfte im Kontext des Wachstumsprozesses und die Ausgestaltung damit verbundener Entwicklungen und Veränderungen in den eigenen Struktureinheiten. Thematisiert wurden dabei auch die unternehmensweiten Leitplanken für Führung, Zusammenarbeit und Kommunikation, welche Orientierung für das Miteinander geben und sowohl die Neuausrichtung als auch die Strategie- und Kulturentwicklung der Gruppe unterstützen.

Zukunftsgestaltung steht in engem Zusammenhang mit dem Erwerb neuer Kenntnisse und Qualifikationen, um den sich rasch ändernden Anforderungen begegnen zu können. In der Konzernbetriebsvereinbarung zur Qualifizierung/Weiterbildung wurden Standards festgeschrieben und Fördermechanismen für Fort- und Aufstiegsqualifizierungen geregelt. Die Einführung der digitalen Lernwelt der Unternehmensgruppe - dem sogenannten „EnergieCampus“- bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit, Arbeiten und Lernen orts- und zeitunabhängig nach Bedarf zu verbinden. Der Wissensstand kann dabei in individuellem Lerntempo mittels kurzer Lernformate in digitalen und hybriden Veranstaltungen systematisch erweitert werden.

Das Nachwuchsförderprogramm „Energieträger“ wird fortgesetzt und stetig an neue Anforderungen angepasst. Damit wird ein wichtiger Baustein zur internen Fach- und Führungskräfteentwicklung geleistet. Zusätzlich trägt das Programm zur Motivation und -bindung ausgewählter Talente bei.

Systematische Mitarbeiterbefragungen sind als Grundlage themenbezogener Kulturentwicklung in der Unternehmensgruppe etabliert. Auf den Ergebnissen der jüngsten Befragung zu den Schnittstellen zwischen Abteilungen aufsetzend, wurden sowohl Dialogprozesse zwischen den Abteilungen zur Verbesserung der erkannten Schwachstellen initiiert als auch neue Handlungsfelder identifiziert und Verbesserungen sowie Change-Maßnahmen für Führungskräfte, Teams und die Unternehmensgruppe insgesamt abgeleitet.

### ***Mitarbeitergesundheit und -bindung***

Mit zielgruppenspezifischen Gesundheitsangeboten wurden die Gesundheitskompetenz der Mitarbeitenden gefördert sowie ihre Motivation und Leistungsfähigkeit gestärkt. Zur Stärkung der Mitarbeitergesundheit und -bindung wurde ergänzend zu den langjährig bestehenden Sportangeboten in der Unternehmensgruppe eine umfassende Kooperation mit Urban Sports Club für ein Firmenfitnessmodell geschlossen. Den Mitarbeitenden wird dadurch der Zugriff auf Europas vielfältigstes Sport- und Wellness-Angebot ermöglicht.

Durch „meinEAP“ (Employee Assistance Program) besteht für Mitarbeitende und ihre Angehörigen die Möglichkeit, professionelle Unterstützung sowohl bei Alltagsthemen als auch bei ernststen beruflichen oder privaten Krisen in Anspruch zu nehmen.

Im Zuge der baulichen Verschmelzung des SachsenEnergie Centers und des ehemaligen City Centers verantwortet der Personalbereich die Neukonzeption und Einführung des Gastronomiekonzeptes für die Mitarbeiterverpflegung an vier Standorten in Dresden. Nach Abschluss der Konzeptphase wurde die Ausschreibung für die Bewirtschaftung in 2023 begonnen. Der Bewirtschaftungsbeginn an den Standorten ist für die zweiten Jahreshälfte 2024 vorgesehen.

## Wirtschaftliche Lage

### Ertragslage

#### Absatzentwicklung

Der **Stromabsatz** 2023 liegt bei 10.233 GWh (i. Vj. 8.877 GWh) und damit über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg ist im Absatz an Großkunden und in der Portfoliooptimierung begründet.

Der Absatz an Kleinkunden (inkl. Mehr-/Mindermengenabrechnung) liegt im Geschäftsjahr 2023 mit 1.018 GWh (i. Vj. 1.044 GWh) geringfügig unter dem Vorjahreswert. An Großkunden wurden 3.800 GWh (i. Vj. 3.326 GWh) und an Weiterverteiler 1.395 GWh (i. Vj. 1.467 GWh) abgesetzt. Die Lieferungen an andere Stromhändler im Rahmen der Portfoliooptimierung (2.949 GWh) zuzüglich der konzerninternen Stromlieferungen (1.071 GWh), im Wesentlichen aus Direktvermarktung von EEG-Einspeisemengen, liegen deutlich über dem Vorjahresniveau (i. Vj. in Summe 3.040 GWh).

Der **Gasabsatz** 2023 beträgt 15.968 GWh (i. Vj. 16.968 GWh). Der Rückgang ist insbesondere in geringerem Absatz im Rahmen der Portfoliooptimierung begründet.

Der Absatz an Kleinkunden (inkl. Mehr-/Mindermengenabrechnung) im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 2.034 GWh lag leicht unter dem Vorjahreswert von 2.112 GWh. Bei den Großkunden verringerte sich der Absatz gegenüber dem Vorjahr leicht auf 2.377 GWh (i. Vj. 2.615 GWh). An Weiterverteiler wurden 6.277 GWh (i. Vj. 6.081 GWh) geliefert. Im Rahmen der Portfoliooptimierung an andere Händler wurden 5.280 GWh (i. Vj. 6.160 GWh) Gas abgesetzt.

Wesentlicher Bestandteil der Portfoliooptimierung ist der Abgleich des langfristigen Kaufs von Strom und Gas mit dem tatsächlich eintretenden Bedarf (Im kurzfristigen Stromhandel [Spotmarkt] werden Stromlieferungen in sowohl 15-Minuten- als auch Stunden-Blöcken gehandelt).

#### Entwicklung wesentlicher Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** liegen mit EUR 3.799,4 Mio. um EUR 1.173,2 Mio. über dem Vorjahr (EUR 2.626,2 Mio.).

Die Erlöse aus Stromlieferungen (Handel und Erzeugung) stiegen überwiegend preisbedingt um EUR 903,3 Mio. auf EUR 2.284,1 Mio. (i. Vj. EUR 1.380,8 Mio.). Die Erlöse aus Gaslieferungen erhöhten sich mit EUR 1.247,0 Mio. (i. Vj. EUR 1.022,5 Mio.) überwiegend preisbedingt um EUR 224,5 Mio.

Die übrigen Umsatzerlöse betragen EUR 268,3 Mio. (i. Vj. EUR 222,8 Mio.) und resultieren u. a. aus Pachterlösen aus den von SachsenEnergie AG an die SachsenNetze HS.HD und die SachsenNetze verpachteten Strom- und Gasnetzanlagen, aus Dienstleistungsentgelten von verbundenen Unternehmen und Dritten, aus Datenverarbeitung, aus Erlösen aus der Auflösung von Baukostenzuschüssen, weiterverrechneten nationalen Emissionszertifikaten sowie aus Wärmeerlösen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** liegen mit EUR 98,8 Mio. um EUR 26,7 Mio. über dem Vorjahr von EUR 72,1 Mio. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Inanspruchnahme und der Auflösung von Rückstellungen.

Der **Materialaufwand** beläuft sich auf EUR 3.590,5 Mio. (i. Vj. EUR 2.445,3 Mio.). Ausschlaggebend für den Anstieg sind in erster Linie die preisbedingt höheren Strom- und Gasbezugsaufwendungen. Im Geschäftsjahr 2023 haben wir durch den Verkauf von Futuregeschäften Erträge in zukünftige Perioden verlagert, was das aktuelle Jahresergebnis zu deren Gunsten beeinträchtigt (EUR 71,3 Mio.).

Der **Personalaufwand** liegt mit EUR 47,1 Mio. über dem Vorjahreswert (i. Vj. EUR 38,4 Mio.). Die Ursachen hierfür sind Tarifsteigerungen, eine im Vergleich zum Vorjahr höhere durchschnittliche Anzahl der Mitarbeitenden und Rückstellungszuführungen.



Die **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen betragen EUR 62,0 Mio. Aufgrund des unverändert hohen Investitionsvolumens erhöhen sie sich um EUR 1,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr (i. Vj. EUR 60,5 Mio.).

Die Verminderung der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** auf EUR 105,3 Mio. (i. Vj. EUR 135,6 Mio.) resultiert vor allem aus Rückstellungszuführungen im Geschäftsjahr 2022 für drohende Verluste aus Strom- und Gasverkäufen, die im aktuellen Geschäftsjahr 2023 nicht mehr in dem Volumen gebildet werden mussten.

Das **Finanzergebnis** (Posten 9 bis 13 der GuV) von EUR 201,2 Mio. (i. Vj. EUR 159,3 Mio.) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 41,9 Mio. verbessert. Der Anstieg resultiert aus Erträgen aus Gewinnabführungen von EUR 202,2 Mio. (i. Vj. EUR 146,7 Mio.), vor allem bedingt durch um EUR 51,0 Mio. höhere Gewinnabführungen der DREWAG.

Die **Übernahme der Verluste der SachsenNetze**, der SachsenNetze HS.HD, der Sachsen-Services, der SachsenGigaBit, der SachsenIndustriewasser, der RING30 und der Sachsen-Energie Delta GmbH (i. Vj. nur SachsenNetze und SachsenServices) aufgrund der Verlustausgleichsverpflichtungen aus den Gewinnabführungsverträgen wirkt sich 2023 mit EUR -10,7 Mio. (i. Vj. EUR -7,5 Mio.) negativ auf das Jahresergebnis aus.

Die **Ertragsteuern** haben sich aufgrund des im Geschäftsjahr 2023 neu abgeschlossenen Steuerumlagevertrags mit der TWD um EUR 49,0 Mio. auf EUR 51,9 Mio. erhöht.

Das **Ergebnis vor Gewinnabführung an EVD** und vor Einstellung in die Gewinnrücklagen beträgt EUR 232,1 Mio. (i. Vj. EUR 168,7 Mio.).

## **Finanzlage**

### **Investitionen und Instandhaltung**

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Investitionen (inkl. Finanzanlagen) i. H. v. EUR 359,6 Mio. (i. Vj. EUR 175,4 Mio.) getätigt.

#### **Stromnetz**

Die SachsenEnergie AG verpachtet für das Medium Strom sämtliche Netze und Anlagen an SachsenNetze HS.HD.

Die SachsenEnergie AG investierte nach den Vorgaben der Pächterin im Jahr 2023 EUR 74,8 Mio. (i. Vj. EUR 45,6 Mio.) in das Netz und die Anlagen zur Stromversorgung.

Hauptschwerpunkte der Investitionstätigkeit waren die Erweiterung und Erneuerung von 110-kV-Leitungen, 110-kV-Umspannwerken inklusive Beschaffung Transformatoren, Mittel- und Niederspannungsleitungen, Umspannstationen und die Errichtung von Kundenanschlüssen.

Im Rahmen des Programms zur Gewährleistung der technischen Sicherheit von bestehenden 110-kV-Freileitungen im Sinne des § 49 Energiewirtschaftsgesetzes wurden diesbezügliche Maßnahmen an ausgewählten Masten und Leitungsabschnitten, u. a. an den Leitungsanlagen Lauba-Friedersdorf, Streumen-Zeithain, Hirschfelde-Schmölln sowie Eschdorf-Oberputzkau, durchgeführt.

Im Bereich der 110-kV-Umspannwerke lag der Schwerpunkt in 2023 auf der Fortführung der Mehrjahresvorhaben, u. a. Umspannwerke Bautzen/Süd und Neustadt/Sa.

Im östlichen Teil des Versorgungsgebietes, in den Regionalbereichen Bautzen und Görlitz, erfolgte vorrangig die kundengetriebene Spannungsumstellung von 10 kV auf 20 kV zur Erhöhung der Übertragungsfähigkeit der Mittelspannungsnetze.

#### **Gasnetz**

Die SachsenEnergie AG verpachtet für das Medium Gas das Hochdrucknetz und zugehörige Anlagen an SachsenNetze HS.HD sowie die Mittel- und Niederdrucknetze und zugehörige Anlagen an SachsenNetze. Die Investitionen in das Gasnetz betrugen im Geschäftsjahr 2023 nach den Vorgaben der Pächter EUR 12,1 Mio. (i. Vj. EUR 12,8 Mio.).

Bei der Erneuerung lag der Fokus auf der Ablösung von Netzleitungen entsprechend der festgelegten Nutzungsdauern. Umfangreiche Erneuerungen wurden an den Hochdruckleitungen Großdubrau-Auritz sowie Bad Schandau-Krippen vorgenommen. Neben Maßnahmen am Gasleitungsnetz erfolgten Erneuerungen von Heizungen und einer Odorieranlage im Bereich der Hochdruck-Gasanlagen.

#### **Breitbandinfrastruktur**

Seit 2015 baut der SachsenEnergie Konzern die Breitbandinfrastruktur im Netzgebiet stufenweise aus. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden EUR 73,3 Mio. (i. Vj. EUR 30,2 Mio.) investiert. Im Jahr 2023 begann der geförderte Breitbandausbau im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und in der Stadt Riesa. Die laufenden Projekte (u. a. Landkreis Görlitz, Sebnitz, Landkreis Bautzen, Bannewitz, Lommatzsch, Ebersbach, Lampertswalde und Diera-Zehren) werden fortgesetzt. Das Breitband-Vorhaben in Priestewitz wurde im August 2023 erfolgreich abgeschlossen. Mit der Strategie, den geförderten Ausbau auch eigenwirtschaftlich zu ergänzen, wurde Priestewitz vollständig mit Glasfaser erschlossen. Zur Investitionssicherung erfolgt parallel die Vorbereitung der Hausanschlüsse von nicht förderberechtigten Adressen und der weitere Ausbau der netzdienlichen Infrastruktur.

#### **Sachanlagen Bereich Kraft & Wärme - Kraftwerksparte**

In Erzeugungsanlagen wurden im Jahr 2023 EUR 1,7 Mio. (i. Vj. EUR 4,1 Mio.) investiert.

Es wurde mit der Planung einiger Projekte zum Ausbau erneuerbarer Energien begonnen. Beispiele hierfür sind die Genehmigungsplanung für den Windpark Neupetershain mit einer

Gesamtleistung von etwa 37 MW und die Flächenplanung für die Photovoltaikanlage Jänken-dorf mit einer geplanten Leistung von etwa 50 MWp.

Begonnen wurde außerdem mit der Planung der Dekarbonisierung der Fernwärmeversorgung am Standort Königswartha.

### ***Übrige Investitionen***

Die übrigen Investitionen der SachsenEnergie AG im Jahr 2023 betrugen EUR 60,5 Mio., da-runter EUR 19,2 Mio. in die Informationsverarbeitung und die IT-Infrastruktur sowie EUR 39,6 Mio. im Liegenschaftsbereich. Weiterhin wurden ca. 1,7 Mio. € in Energiedienstleistungen (E-Mobilität, verpachtete PV-Anlagen, Straßenbeleuchtung) investiert.

### ***Investitionen in Finanzanlagen***

Die Investitionen in Finanzanlagen betrugen im Jahr 2023 insgesamt EUR 137,0 Mio. Neben der Übernahme des Gesellschafterdarlehens der DREWAG (EUR 100,0 Mio.) wurde in Ge-schäftsanteile, u. a. an der Quittel GmbH (EUR 10,4 Mio.), der SachsenIndustriewasser GmbH (EUR 5,0 Mio.), der Projektgesellschaft Barlinek in Polen (EUR 3,0 Mio.), der Ring30 GmbH (EUR 2,0 Mio.) sowie der SachsenEmobil GmbH (EUR 1,0 Mio.) investiert. Darüber hinaus wurden Ausleihungen an das verbundene Unternehmen DIGImeto GmbH & Co. KG (EUR 15,0 Mio.) getätigt.

Die Investitionen des Jahres 2023 waren zum großen Teil fremdfinanziert.

### Kapitalflussrechnung

Die Liquidität der SachsenEnergie war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gesichert.

Kapitalflussrechnung	2023	2022
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	130.375	291.948
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-299.866	-47.792
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	207.574	-194.073

Der Rückgang des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Verbindlichkeiten und gestiegene Forderungen verursacht.

Infolge von Liquiditätsabflüssen aus dem Zugang von Sach- und Finanzanlagevermögen hat sich der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr verschlechtert.

Aufgrund der Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie von Cashpool-Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ist der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit positiv. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist aufgrund der Änderung des DRS 21 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Aufgrund der Änderung des DRS 21 durch DRÄS 13 werden nur Cashpool-Verbindlichkeiten im Finanzmittelfonds ausgewiesen. Ferner werden Auszahlungen für erhaltene Zuschüsse nunmehr im Cashflow aus der Investitionstätigkeit gezeigt. Entsprechend wurde die Darstellung im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vorjahr angepasst.

Der Finanzmittelfonds betrug am 31. Dezember 2023 EUR 111,5 Mio. (i. Vj. EUR 73,4 Mio.) und setzt sich aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 156,9 Mio. (i. Vj. EUR 73,4 Mio.) saldiert mit Cashpool-Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 45,4 Mio. (i. Vj. EUR 0 Mio.) zusammen.

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

		2023	2022	2021
Effektivverschuldung <sup>6</sup>	EUR Mio.	702	541	616
Kurzfristige Liquidität <sup>7</sup>	%	118	106	71

Die freien Kreditlinien der SachsenEnergie AG zum 31. Dezember 2023 bei Banken betrugen EUR 228,0 Mio.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf EUR 2.582,4 Mio. (i. Vj. EUR 2.037,2 Mio.).

Im Anlagevermögen steht einem Investitionsvolumen (ohne Finanzanlagen) von EUR 222,6 Mio. eine Abschreibungssumme von EUR 62,0 Mio. gegenüber. Der Anstieg der Finanzanlagen um EUR 137,0 Mio. beruht auf Zugängen bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen von EUR 115,5 Mio. und Anteilen an verbundenen Unternehmen von EUR 21,5 Mio. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 59,5 % (40,0 % ohne Finanzanlagen). Insgesamt ist das Anlagevermögen um EUR 295,3 Mio. gestiegen.

Der Anstieg des Umlaufvermögens um EUR 241,9 Mio. auf EUR 1.030,5 Mio. zum 31. Dezember 2023 (i. Vj. EUR 788,6 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus einem höheren Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (EUR 161,5 Mio.), an Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 25,6 Mio.) und an Guthaben bei Kreditinstituten (EUR 83,5 Mio.). Gegenläufig haben sich die sonstigen Vermögensgegenstände reduziert (EUR 31,2

<sup>6</sup> Effektivverschuldung = Fremdkapital-Umlaufvermögen

<sup>7</sup> Kurzfristige Liquidität = Umlaufvermögen/kurzfristige Verbindlichkeiten

Mio.). Die Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist verursacht durch gestiegene Forderungen aus Strom- und Gaslieferungen gegen Großkunden. Der Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um EUR 25,6 Mio. auf EUR 409,0 Mio. resultiert aus gestiegenen Forderungen aus Ergebnisabführungen und sonstigen Forderungen aus Cashmanagement. Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände ist hauptsächlich auf gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 25,8 Mio. geringere hinterlegte Sicherheiten für die Teilnahme am Energiehandel zurückzuführen.

Die Veränderung der Passivseite der Bilanz ist im Wesentlichen durch die Erhöhung des bilanziellen Eigenkapitals (EUR 142,2 Mio.), bedingt durch die Einstellung des anteiligen Jahresüberschusses in die anderen Gewinnrücklagen, sowie die Erhöhung der Rückstellungen (EUR 184,2 Mio.) und der Verbindlichkeiten (EUR 189,2 Mio.) geprägt. Die Zunahme der sonstigen Rückstellungen resultiert hauptsächlich aus höheren Rückstellungen für Beschaffungskosten für den Strom- und Gasbezug (EUR 210,6 Mio.). Gegenläufig haben die Rückstellungen für Drohverlustrückstellungen aus Strom- und Gasverkauf abgenommen (EUR 56,5 Mio.). Der Anstieg der Verbindlichkeiten beruht hauptsächlich auf höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge von Darlehensaufnahmen (EUR 253,7 Mio.). Gegenläufig haben die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgrund eines früheren Buchungsschlusses, der gleichzeitig zu höheren Rückstellungen geführt hat, abgenommen (EUR 149,1 Mio.).

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt EUR 850,3 Mio. Das wirtschaftliche Eigenkapital – unter Zurechnung anteiliger Sonderposten und Baukostenzuschüsse gemindert um das Sonderverlustkonto – liegt bei EUR 950,9 Mio.

Die mittel- und langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten haben am Gesamtkapital einen Anteil von 29,4 %, die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten von 33,8 %. Damit decken Eigenkapital sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital das Anlagevermögen zu 111 %.

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

	2023	2022	2021
	%	%	%
Investitionsdeckung (ohne Finanzanlagen) <sup>8</sup>	28	53	47
Vermögensstruktur <sup>9</sup>	60	61	71
Fremdkapitalquote <sup>10</sup>	67	65	64
Bilanzielle Eigenkapitalquote <sup>11</sup>	33	35	36

Die Geschäftsführung schätzt die wirtschaftliche Lage der SachsenEnergie als stabil ein.

### Angaben nach § 6b Abs. 7 Satz 4 EnWG

Die SachsenEnergie AG führt die folgenden Tätigkeiten im Sinne des § 6b EnWG durch:

- Elektrizitätsverteilung,
- andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors
- Gasverteilung,
- andere Tätigkeiten innerhalb des Gassektors,
- andere Tätigkeiten außerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors.

<sup>8</sup> Investitionsdeckung = Abschreibung immaterielles Vermögen und Sachanlagevermögen/Investitionen ins immaterielle Vermögen und Sachanlagevermögen

<sup>9</sup> Vermögensstruktur = Anlagevermögen/Bilanzsumme

<sup>10</sup> Fremdkapitalquote = Fremdkapital/Bilanzsumme

<sup>11</sup> Bilanzielle Eigenkapitalquote = bilanzielles Eigenkapital/Bilanzsumme

Tätigkeitsabschlüsse werden für die regulierten Bereiche Elektrizitäts- und Gasversorgungsnetze erstellt und veröffentlicht.

### **Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit der SachsenEnergie AG werden neben finanziellen auch nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen herangezogen. Beide spielen für die Unternehmensentwicklung eine wichtige Rolle.

Am bedeutsamsten für die interne Unternehmensteuerung ist die Verwendung der betriebswirtschaftlich ermittelten Kenngröße "Betriebliches Ergebnis vor Steuern" (EBT). Dieses ist bereits im Abschnitt „Geschäftstätigkeit 2023 – Kurzüberblick“ dargestellt.

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfasst die SachsenEnergie AG regelmäßig die Absatzmengen für Strom und Gas sowie die Entwicklung der Mitarbeiterzahlen.

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte SachsenEnergie 580 Mitarbeitende und 64 Auszubildende sowie drei Vorstände. Im folgenden Jahr 2024 wird von einem Aufbau der Mitarbeiterzahlen ausgegangen (679 Mitarbeitende), wobei die Anzahl der Vorstände konstant bleiben soll. Die Zahl der Auszubildenden wird sich voraussichtlich geringfügig auf 63 reduzieren.

### **Erklärung zur Zielgröße für den Frauenanteil in den Führungsebenen**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst vom 24. April 2015 sind gemäß §§ 76 Abs. 4 und 111 Abs. 5 AktG sowie § 25 Abs. 1 EG-AktG mitbestimmte Aktiengesellschaften verpflichtet, für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand sowie den ersten beiden Führungsebenen nach dem Vorstand Zielgrößen festzulegen.

Für die SachsenEnergie AG wurden zuletzt folgende Frauenanteile beschlossen, die bis zum 30. Juni 2027 erreicht werden sollen (Beschluss des Aufsichtsrates vom 21. September 2022; Vorstandsbeschluss vom 21. Dezember 2022):

- Aufsichtsrat: 30 %
- Vorstand: 30 %
- erste Führungsebene (Bereichsleiter): 10 %
- zweite Führungsebene (Abteilungsleiter): 30 %

Im Aufsichtsrat war die Zielgröße zum Jahresende 2023 nicht erfüllt, da nur vier von 20 Mandaten (20 %) im paritätisch mitbestimmten Aufsichtsrat durch Frauen besetzt waren. Die konkrete Besetzung der Sitze der Anteilseigner beruht auf internen Entscheidungen der Hauptaktionäre Landeshauptstadt Dresden (Stadtrat) und KBO. Hinzuweisen ist darauf, dass im Stadtrat der Landeshauptstadt die Zahl der männlichen Stadträte die Zahl der weiblichen Stadträte deutlich übertrifft, was sich letztlich in der Zusammensetzung der Stadtratsvertreter in den städtischen Unternehmen widerspiegelt. Die Aufsichtsratsmitglieder der Arbeitnehmerseite wurden im gesetzlich vorgesehenen Weg auf Initiative der Arbeitnehmer bzw. Arbeitnehmervertretungen und der vertretenen Gewerkschaften bestimmt.

Im Vorstandsbereich war die Zielgröße zum 31. Dezember 2023 nicht erreicht. Der Vorstand ist aktuell mit drei Männern besetzt. Sollte künftig über eine Neubesetzung eines Vorstandspostens zu entscheiden sein, muss die beschlossene Zielgröße im Nachbesetzungsprozess mit bedacht werden.

In der ersten Führungsebene der SachsenEnergie AG liegt der Anteil an Frauen zum Abschlussstichtag bei 0 %. Innerhalb der zweiten Führungsebene beträgt der Frauenanteil 26 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unverändert (i. Vj. 0 %). In der zweiten Führungsebene veränderte er sich geringfügig (i. Vj. 24 %). Aufgrund der

geringen Fluktuation in den ersten beiden Führungsebenen können die selbstgestellten Zielgrößen erst mittelfristig erreicht werden.

### **Prognosebericht**

#### **Voraussichtliche Ergebnisentwicklung**

Laut im November 2023 bestätigtem Wirtschaftsplan plant die SachsenEnergie AG für das Jahr 2024 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 219 Mio. und wird damit wesentlich unter dem Vorjahresniveau liegen. Einen wesentlichen Teil des Unternehmensergebnisses machen die Ergebnisübernahmen aus den Abführungsverträgen (insbesondere DREWAG) aus. Diese liegen im Plan 2024 geringfügig über dem Vorjahreswert. Ohne Berücksichtigung der Ergebnisübernahmen liegt das geplante Ergebnis vor Steuern im Jahr 2024 wesentlich unter dem Vorjahresergebnis, begründet insbesondere durch die hohen Auflösungen von Rückstellungen im Geschäftsjahr 2023 sowie höhere geplante Abschreibungen und höheren Personalaufwand im Jahr 2024.

Es wird von folgender voraussichtlicher Absatzentwicklung für das Jahr 2024 ausgegangen:

- eine deutliche Zunahme der Strom- und Gaslieferungen aufgrund von insgesamt höheren Absätzen bei Großkunden und in der Portfoliooptimierung: zum Planungszeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass mit der DREWAG bestehende Kundenverträge auslaufen und zukünftig alle neuen Verträge mit der SachsenEnergie AG abgeschlossen werden
- entsprechend dieser Absatzentwicklung deutlich über dem Vorjahresniveau liegende Umsatzerlöse und Beschaffungsaufwendungen.

Weiterhin hängt die voraussichtliche Ergebnisentwicklung der SachsenEnergie AG wesentlich von den energiewirtschaftlichen und politischen Regelungen und Rahmenbedingungen ab.

#### **Geplante Investitionen**

Der Investitionsrahmen der SachsenEnergie AG beinhaltet für das Jahr 2024 Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von EUR 383,1 Mio.

Besondere Schwerpunkte der kommenden Jahre sind:

- Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen im Netzbereich
- Ausbau von Breitbandinfrastruktur
- Erweiterung der Infrastruktur Telekommunikationsnetze
- Investitionen in die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung, insb. für die Errichtung von dezentralen Wärmepumpen mit unterschiedlichen Wärmequellen
- Investitionen in erneuerbare Energien (u. a. in die Projekte Photovoltaikanlage Jacobsthal und WEA Reinsdorf I) und in energienahe Dienstleistungen
- Investitionen in die Informationsverarbeitung (u. a. Umstellung des Abrechnungssystems und Einführung SAP S/4 HANA als neues ERP-System)
- Ersatz- und Erweiterung der Liegenschaften (u. a. Sanierung Bestandsgebäude SachsenEnergie Center)
- Investitionen in Finanzanlagen.

#### **Auswirkungen Russland-Ukraine-Krieg und Nahost-Konflikt**

Die weiteren Auswirkungen des noch immer andauernden russischen Angriffskrieges auf die Ukraine sind weiterhin weder geopolitisch noch energiepolitisch und wirtschaftlich zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbar.



Auch der seit Oktober 2023 eskalierte israelisch-arabische Konflikt sowie die Befürchtung vor einer Ausweitung auf Nachbarländer hat zu einer angespannten und unsicheren geopolitischen Lage geführt, dessen wirtschaftliche Folgen derzeit noch nicht vollständig abschätzbar sind.

Somit sind auch eine belastbare Prognose und eine vollumfängliche Bewertung der Folgen dieser Konflikte für Unternehmen und Verbraucher nicht möglich.

Die SachsenEnergie AG beobachtet die aktuelle Lage genau und bewertet sie regelmäßig entlang der bestehenden Vorsorgepläne neu.

Für das Jahr 2024 geht SachsenEnergie AG zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom Erreichen des geplanten EBT aus.

## **Risiko- und Chancenbericht**

### **Risikobericht**

#### **Organisation des Risikomanagements**

Ziel des Risikomanagements der SachsenEnergie AG ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Dazu erfasst der Risikomanagementprozess die potenziellen Abweichungen von der geplanten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für den dargelegten Planungszeitraum. Abweichungen von dieser Planung werden als Risiken und Chancen erfasst. Der Betrachtungsschwerpunkt im Risikomanagement liegt auf dem mittelfristigen Planungszeitraum. Hinzu kommen Risiken und Chancen über diesen Zeitraum hinaus, wenn sie von besonderer Bedeutung sind.

Der Risikomanagementprozess umfasst als wesentliche Bestandteile die Identifikation, Analyse mit Bewertung, Frühwarnung, Steuerung und Dokumentation mit Berichterstattung. Zur Umsetzung dieses Prozesses folgt das Risikomanagement der SachsenEnergie AG sowohl einem zentralen als auch einem dezentralen Ansatz. Während das zentrale Risikomanagement insbesondere für einheitliche Prozesse und Methoden sowie für die Berichterstattung zuständig ist, werden durch dezentral angesiedelte Risikobeauftragte fachspezifische aktuelle Informationen ausgewertet. Das zentrale Risikomanagement übernimmt in Umsetzung der Funktionstrennung auch Überwachungsaufgaben für marktnahe Strukturen im Sinne der MaRisk<sup>12</sup>.

Generelle Festlegungen zum Risikomanagement sind in allgemeingültigen Richtlinien geregelt. Für marktnahe Strukturen existiert eine spezifische Untersetzung der allgemeinen Regelungen. Aktuelle Fragen und Sachverhalte dieser Strukturen werden jährlich mehrfach in einem Risikoausschuss behandelt. Dieser ist interdisziplinär besetzt.

Der vorstehend beschriebene Risikomanagementprozess ist ein kontinuierlicher Prozess, welcher jährlich mit einer Risiko- und Chancenbestandsaufnahme beginnt. Die dort aufgenommenen Sachverhalte bilden die Basis für eine quartalsweise Berichterstattung. Zu diesen Berichtsterminen werden die betrachteten Sachverhalte aktualisiert und um neu hinzugekommene ergänzt. Da Risiken häufig grundsätzlich abschätzbar, aber dennoch zufällig sind, werden für diese Fälle Monte-Carlo-basierte Modelle verwendet, die mithilfe einer Simulationssoftware umgesetzt werden. Damit sind sowohl für Risiken als auch für Chancen etablierte Value-at-Risk-Aussagen möglich. Sind Sachverhalte aus objektiven Gründen nicht quantifizierbar, werden sie verbal in die Berichte aufgenommen.

Bei Bedarf erfolgt unabhängig von diesem Berichtsraster eine zusätzliche aktuelle Beurteilung von Sachverhalten nach dem beschriebenen Risikomanagementprozess.

---

<sup>12</sup> MaRisk: Mindestanforderungen an das Risikomanagement



DREWAG, SachsenNetze, SachsenNetze HS.HD und andere verbundene Unternehmen sind direkt in das Risikomanagementsystem eingebunden.

### **Aktuelles Risikoumfeld**

Insgesamt sieht sich die SachsenEnergie AG gegenwärtig mit einer fortwährend hohen Volatilität an den Energiemärkten konfrontiert. Ursächlich hierfür sind die weiterhin unsicheren globalen Lieferketten bei Erdgas durch mögliche langandauernde und besonders intensive Kälteperioden, eine mögliche Einstellung der Erdgasbelieferung durch Russland an andere europäische Staaten und die damit einsetzende solidarische Lieferpflicht (bspw. Österreich), sowie die Störungen der LNG-Lieferketten im Roten Meer im Kontext des Nahost-Konfliktes. Hierdurch sind jederzeit starke Ausschläge der Großhandelspreise und damit der Beschaffungskosten zur Kundenbelieferung möglich.

Gleichzeitig erzeugt das aktuell wieder gesunkene Großhandelspreisniveau im Spot-Bereich einen starken Wettbewerb mit in der Beschaffung kurzfristig agierenden Wettbewerbern. Diese sind gegenwärtig in der Lage, besonders günstige Endkundenpreise anzubieten und damit einen Margendruck zu erzeugen. Bei einem möglicherweise wieder anziehenden Niveau der Großhandelspreise ergeben sich hieraus sowohl Insolvenzrisiken der betreffenden Wettbewerber und damit eine ansteigende Nachfrage im Bereich der Grund-/Ersatzversorgung als auch potenzielle Insolvenzrisiken der Endkunden durch die volkswirtschaftliche Belastung bei steigenden Energiepreisen.

Zentral für das zukünftige erfolgreiche Agieren der SachsenEnergie AG ist die Verteidigung der Stellung als kommunaler Infrastrukturanbieter in der Region Dresden und Ostsachsen. Hierfür ist eine Erzeugung erneuerbarer Energien, eine Ertüchtigung der Netze aller Medien sowie eine weitere Digitalisierung (insb. auch durch den Ausbau der Glasfasernetze) notwendig. Weiterhin ist die SachsenEnergie AG auf einen stabilen politischen Rahmen zur Umsetzung der Dekarbonisierungsziele aller Infrastrukturbereiche angewiesen.

Die sich aus diesen übergeordneten Themenfeldern ergebenden Risiken sind im Folgenden nach absteigender Bedeutung für das Unternehmen sortiert und können unter Umständen erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SachsenEnergie AG haben.

### **Preis- und Marktrisiken**

Die SachsenEnergie AG deckt den Bedarf ihrer Kunden sowohl durch eigene Energieerzeugung als auch über Zukäufe am Markt ab. Potenzielle Abweichungen vom geplanten Mengenabsatz durch konjunkturelle Einflüsse, Wettbewerb und Wettereinflüsse führen in Verbindung mit schwankenden Marktpreisen zu Risiken in den Bereichen Energiehandel und Energieerzeugung. Hier sind durch die angespannte wirtschaftliche und geopolitische Situation hohe Schwankungen zu erwarten.

Der Mengenabsatz im Industriekundensegment ist von der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung abhängig. Weicht der Konjunkturverlauf negativ von den in der Planung zugrunde gelegten Prämissen ab, besteht für nicht abgesetzte Mengen ein Wiedervermarktungsrisiko aufgrund ungünstigerer Preiskonstellationen am Markt sowie das Risiko reduzierter Vertriebsmargen.

Die Verschärfung des Wettbewerbs birgt das Risiko von Kundenverlusten. Die dadurch nicht abgesetzten Mengen unterliegen wie im Falle des Konjunkturrisikos einem Wiedervermarktungsrisiko sowie dem Risiko reduzierter Vertriebsmargen. Durch eine stärker strukturierte Produktentwicklung und eine Optimierung der internen Kostenstruktur steuert die SachsenEnergie AG diesem Risiko entgegen.

Sparten- und teilportfoliospezifisch können sowohl nicht als auch zusätzlich abgesetzte Mengen durch Abweichung des sich einstellenden Wetters gegenüber dem langjährigen Mittel entstehen. Hierdurch anfallende Differenzmengen werden kurzfristig an Spotmärkten gekauft oder verkauft. Durch den Unterschied zwischen den realisierten Preisen bei der Eindeckung der von Kunden benötigten Menge und den Preisen am Spotmarkt entstehen Risiken. Diese werden teilweise über Risikozuschläge abgedeckt.

Zur Risikobegrenzung wurden zahlreiche Maßnahmen getroffen. Der auf die Stromerzeugung entfallende Brennstoffbezugsanteil wird für das jeweils laufende Geschäftsjahr größtenteils abgesichert und die wärmegeführte Stromerzeugung wird weitgehend verkauft. Das Koppelprodukt Fernwärme verfügt über eine Preisgleitung, welche die der Wärmeerzeugung zuzurechnenden Gaspreisänderungen größtenteils abdeckt.

Strom und Erdgas beschafft die SachsenEnergie AG zeitlich und strukturell differenziert. Zur Abdeckung individuell abgeschlossener Verträge größerer Kunden erfolgt die Beschaffung zwecks Risikobegrenzung unmittelbar nach Vertragsschluss (back to back). Die Kontrolle der Energiehandelsgeschäfte ist zur Wahrung einer strikten Funktionstrennung in einer vom Handelsbereich unabhängigen Struktur angesiedelt.

Dort wird für den Strom- und den Gashandel eine regelmäßige Überwachung und Bewertung der offenen Positionen in Verbindung mit vorgegebenen Risikolimiten vorgenommen. Limite gelten sowohl je Handelspartner als auch je Produktportfolio. Die entsprechenden Vorgaben sind in Risikohandbüchern festgelegt und unterliegen einer jährlichen Überprüfung. Für neue Energiehandelsgeschäfte und Vertriebsprodukte existiert ein Produktfreigabeprozess mit Beteiligung des Risikomanagements.

### **Kreditrisiken**

Kreditrisiken entstehen durch den Ausfall von Kontrahenten und damit verbundener Nichterfüllung vertraglicher Vereinbarungen. Die SachsenEnergie AG hat insbesondere für Ausfälle von Handelspartnern in der Energiebeschaffung und für Ausfälle von Kunden im Vertrieb risikobegrenzende Maßnahmen festgelegt. Bei Ausfall eines Handelspartners in der Energiebeschaffung besteht neben Forderungsausfall auch das Risiko eines finanziell ungünstigeren Ersatzgeschäftes. Daher unterliegen die Handelspartner einem Ratingprozess, der mit Handelsfreigaben verbunden ist. Vertragsgrundlage sind EFET<sup>13</sup>- oder Rahmenverträge mit Vereinbarungen zur Lieferung von Sicherheitsleistungen bei Bonitätsverschlechterungen. Bonität und Positionen von Handelspartnern werden vom zentralen Risikomanagement überwacht.

Kunden des Vertriebes unterliegen ebenfalls einem Ratingprozess mit darauf aufbauenden Festlegungen zur Zahlungsausfallprävention, z. B. durch Erbringen von Sicherheitsleistungen oder dem Abschluss einer Warenkreditversicherung. Ferner existieren Regelungen zum Forderungsmanagement, welche mit einem permanenten Überwachungsprozess verbunden sind.

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

### **Finanzrisiken**

Die SachsenEnergie AG ist durch Zinsschwankungen Finanzrisiken ausgesetzt.

Zinszahlungen für Neuaufnahme von Fremdkapital können durch Schwankungen des Marktes über den geplanten Aufwendungen liegen. Die Planwerte leiten sich aus den bestehenden und neu aufzunehmenden Finanzverbindlichkeiten anhand von geplanten Zinssätzen ab. Die eigentliche Finanzierung erfolgt zu gegebener Zeit zum dann vorherrschenden Zinsniveau. Da dieses nicht dem geplanten Zinsniveau entsprechen muss, besteht ein Zinsänderungsrisiko.

---

<sup>13</sup> EFET: European Federation of Energy Traders

Zur Risikobegrenzung beobachtet die SachsenEnergie AG permanent das Zinsumfeld und prüft den Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten.

### **Liquiditätsrisiken**

Liquiditätsrisiken bestehen in erster Linie durch unvorhergesehenen Finanzbedarf (z. B. ungeplante Ersatzinvestitionen, erhöhte Margin-/Clearingzahlungen aus Energiehandel o. ä.) oder durch Marktversagen. Diesen Risiken wird durch eine regelmäßig aktualisierte Liquiditätsplanung begegnet. Im Ergebnis werden durch die SachsenEnergie AG Kreditlinien über den geplanten Bedarf hinaus bei verschiedensten Kreditinstituten vorgehalten. Darüber hinaus ist im TWD-Konzern ein Cash-Management implementiert, das es erlaubt, auf zusätzliche Finanzierungsquellen zurückzugreifen. Im Falle der außerplanmäßigen Nutzung der Kreditlinien käme es zu zusätzlichen Zinsaufwendungen.

### **Risiken aus globalen Krisen und Pandemien**

Neben dem aktuellen Russland-Ukraine-Krieg sowie dem Nahost-Konflikt können weitere lokale und globale Krisen, verursacht z. B. durch Epidemien, Anschläge, Kriege oder Naturkatastrophen, den Geschäftsablauf erheblich beeinflussen. Für existenzielle Kernprozesse sind Notfallpläne im Handbuch Notfallmanagement hinterlegt. Diese legen auch Kernpersonal für Kernprozesse zur Aufrechterhaltung eines Minimalbetriebes der Versorgung fest. Sämtliche Regelungen werden durch das konzernweite Krisenmanagement koordiniert.

Die SachsenEnergie AG beobachtet permanent die Entwicklung an den Beschaffungsmärkten sowie den Absatzverlauf und aktualisiert auf Basis dieser Informationen und unter Hinzunahme der Aussagen von Wirtschaftsinstituten fortlaufend die Prognosen für die Strom-, Gas und CO<sub>2</sub>-Bewirtschaftung. Dies trägt zur Reduktion von Risiken bei.

In Krisensituationen erfolgen beispielsweise kurzfristig einberufene Besprechungen des Krisenstabs zur Beurteilung der aktuellen Lage mit Prüfung und Beschluss von risikominimierenden Maßnahmen unter Teilnahme von Geschäftsleitung, Risikomanagement und Fachabteilungen.

### **Politische, rechtliche und regulatorische Risiken**

Das Geschäft der Versorgungsunternehmen ist und wird auch künftig maßgeblich durch die politischen Rahmenbedingungen bestimmt. Für die SachsenEnergie AG und die zugehörigen verbundenen Unternehmen sind besonders die politischen Vorgaben zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der Klimaziele, Maßnahmen zur Sicherung der Energieversorgung bei privaten Haushalten und Industrie sowie die Rolle der KWK und der Verteilnetze im zukünftigen Energiekonzept von Bedeutung. Mit den politischen Vorgaben wird die Rentabilität und Risikobehaftung von Geschäftsaktivitäten beeinflusst. Diese Vorgaben haben erheblichen Einfluss auf die zukünftige Marktposition der SachsenEnergie AG.

Ändert der Gesetzgeber die Vergütungen für Erneuerbare Energien-Anlagen, können Investitionen der SachsenEnergie AG in Windenergie-, Biogas- oder Photovoltaikanlagen betroffen sein.

Regulatorische Risiken können die SachsenEnergie AG insbesondere über ihre verbundenen Unternehmen SachsenNetze und SachsenNetze HS.HD treffen. Die Festlegungen der Regulierungsbehörden können gegebenenfalls zu einer Veränderung der Einnahmensituation gegenüber der Planung führen. Die Bundesnetzagentur hat die ihr zugesprochene weitreichende Gestaltungsfreiheit bei der Methodenwahl zur Festlegung der Eigenkapitalverzinsung in Verbindung mit dem geringen Marktzinsniveau genutzt und die Eigenkapitalverzinsung für die vierte Regulierungsperiode festgelegt. Die weitere Absenkung des Verzinsungsanspruchs mit negativen Auswirkungen auf die Investitions- und Finanzkraft der Branche wurde in der aktuellen Planung berücksichtigt. Allerdings sind das Ausgangsniveau und der Effizienzwert der vierten Regulierungsperiode jeweils für Gas und Strom noch nicht beschieden. Des Weiteren bestehen laufende Verfahren zu einer Erhöhung der anerkannten Verzinsung und einer verkürzten Abschreibungsdauer insbesondere im Bereich Gas für die vierte Regulierungsperiode.

### ***Beteiligungs- und Investitionsrisiken***

Risikokomponenten von Beteiligungsrisiken sind der Wertverlust, der Ausfall ausgereicherter Kredite und der Ausfall oder die Reduzierung eingeplanter Ausschüttungen oder im Einzelfall die Inanspruchnahme gewährter Haftungsgarantien.

Durch die Ergebnisabführungsverträge wie beispielsweise mit DREWAG, SachsenNetze und SachsenNetze HS.HD kann das Ergebnis der SachsenEnergie AG zusätzlich belastet werden. Durch die Einbindung in den Risikomanagementprozess der SachsenEnergie AG ist ein umfassendes Management der Risiken gewährleistet.

Die SachsenEnergie AG unterliegt auch mit ihren weiteren Beteiligungen wie bspw. Sachsen-GigaBit, SachsenEnergieBau, SachsenServices, Windgesellschaften oder Biogasanlagen dem Risiko eines schwankenden Jahresertrages. Das Risiko bewegt sich aufgrund der Größe der Beteiligungen auf einem überschaubaren Niveau. Jahresergebnis und Beteiligungsansatz sind mit Unsicherheit belastet.

### ***Operative Risiken***

Operative Risiken entstehen aus der Komplexität der Prozesse in Energieversorgungsunternehmen sowie aus fehlenden Kontrollen an wichtigen Punkten der Prozessketten. Die SachsenEnergie AG wirkt diesem Risiko durch zahlreiche implementierte Kontrollen entgegen.

Die Abwehr von Cyber-Angriffen hat an Bedeutung gewonnen. Eine stärkere Betonung eines ganzheitlichen Ansatzes im Sinne technischer und organisatorischer Maßnahmen wirkt diesem Risiko entgegen.

Aufgrund aktueller demographischer Entwicklungstendenzen wird dem Risiko fehlenden (Fach-)Personales eine hohe Bedeutung, insbesondere im Kontext des angestrebten Wachstums der SachsenEnergie AG, beigemessen. Zur Minderung dieses Risikos wurden zahlreiche interne und externe Maßnahmen ergriffen. Im Rahmen der Investitionen sind zahlreiche Bauprojekte geplant. Aufgrund von unvorhersehbaren internen und externen Ressourcenverknappungen im Bauablauf kann es zu Verzögerungen und damit verbundenen Kostensteigerungen kommen.

### ***Sonstige Risiken***

Insbesondere die verbundenen Unternehmen SachsenNetze und SachsenNetze HS.HD sind Risiken aus Umwelteinflüssen ausgeliefert. Unter Umwelteinflüssen werden wetterbedingte Extremsituationen wie Hochwasser, Sturm, Orkan, Gewitter oder Eislasten verstanden, welche mit ihren Auswirkungen hohe Schäden an technischen Anlagen und flächendeckende Versorgungsausfälle verursachen können. Bei der Beseitigung der dadurch entstehenden Schäden ist mit hohen Aufwendungen zu rechnen. Zum Hochwasserschutz sind von der SachsenEnergie AG zahlreiche Maßnahmen zur Schadensbegrenzung umgesetzt worden.

Risiken aufgrund technischer Schäden betreffen hauptsächlich die Netze und Erzeugungsanlagen. Zur Begrenzung der Schäden sind vertragliche, technische und organisatorische Maßnahmen umgesetzt.

### ***Chancenbericht***

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses werden auch Chancen als potenzielle Ertrags- oder Vermögensverbesserungen gegenüber den Planwerten erfasst und bewertet. Chancen bestehen überwiegend bei Absatz und Beschaffung von Strom und Gas sowie in einer reduzierten Inanspruchnahme von bilanzierten Risikovorsorgen.

Kommt es durch neue Entscheidungen des Gesetzgebers oder der Regulierungsbehörden zu einer Verbesserung des rechtlichen und regulatorischen Rahmens im Vergleich zur Planung, wirkt sie sich positiv auf das Ergebnis aus.

Weitere Chancen bestehen in Verbindung mit der Umsetzung des integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts im weiteren Ausbau der Fernwärme, bei der Entwicklung neuer marktkonformer Energiedienstleistungen, in der Gebäudeklimatisierung, im Contracting, bei Mess- und Abrechnungsdienstleistungen sowie bei der Fortführung von Investitionen und Eigenprojektentwicklungen in erneuerbare Energien und Komplementärtechnologien. Der Ausbau von Produkten auf Basis smarter Technologien und die Sicherung der Stromnetzstabilität erfordern die intensive Beteiligung der Verteilnetzbetreiber. Als Partner verschiedener Kommunen erschließt die SachsenEnergie AG zahlreiche Ortschaften Ostsachsens mit Glasfaser.

Mit einer kontinuierlichen Prüfung neuer Geschäftsansätze und deren Umsetzung, der Wahrnehmung von sich ergebenden Chancen in Veränderungsprozessen und der permanenten Verbesserung von Arbeitsabläufen sichert die SachsenEnergie AG ihre Wettbewerbsposition. Die transparenten und serviceorientierten Geschäftsmodelle werden durch eine hohe Kundenzufriedenheit bestätigt.

Chancen ergeben sich aus der erlangten Resilienz gegenüber Energiemarktkrisen, die durch eine Anpassung der Kundenverträge insbesondere im Großkundenbereich sowie die Berücksichtigung der finanziellen Risiken aus der Volatilität in den Kundenverträgen erlangt werden konnte. Weiterhin wird die SachsenEnergie AG sowohl politisch als auch durch die Kunden als stabiler und verlässlicher Energieversorger auch in Krisenzeiten wahrgenommen.

Beginnend im Jahr 2024 stellt sich die SachsenEnergie AG mit der neuen Tochtergesellschaft SachsenEnergie Vertriebs GmbH neben dem angestammten Marktgebiet in Dresden und Ostsachsen zusätzlich auch als Versorger für den gesamten sächsischen Raum auf und kann damit aus der gewachsenen Rolle als zuverlässiger und stabiler Versorger auch in den volatileren Marktphasen Chancen im Vertrieb heben. Das mehrfach ausgezeichnete Niveau der Ausbildungsleistungen der SachsenEnergie AG wird sich in der Qualität und Leistungsfähigkeit des nachwachsenden Mitarbeiterstamms ausdrücken.

### **Gesamtaussage**

Auch künftig muss die Energiebranche mit tiefgreifenden Veränderungen, instabilen Rahmenbedingungen und volatilen Energiemärkten rechnen. Die Geschäftstätigkeit der SachsenEnergie AG ist demzufolge mit Risiken behaftet.

Vorteilhaft ist die thematisch breite Aufstellung sowie die diversifizierte Kundenstruktur der SachsenEnergie AG. Dies wird durch die Eingliederung der DREWAG verstärkt. Die umgesetzten Maßnahmen zur Risikobegrenzung sichern ein vielfältig zusammengesetztes Chancen- und Risikoprofil.

Obwohl die SachsenEnergie AG eine klare Ausrichtung hat, kann sie, wie weite Teile der gesamten Volkswirtschaft, die Folgen globaler Krisen, die Umsetzung der klimapolitischen Ziele, die allgemeine Ressourcenverknappung und damit die weitere Entwicklung für den SachsenEnergie Konzern nur unzureichend in Gänze absehen. Die Prognose für das Geschäftsjahr 2024 ist deshalb weiterhin mit Unsicherheiten verbunden.

### **Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zur Absicherung von Preisrisiken im Strom- und Gasvertrieb und der Strom- und Gasbeschaffung werden durch die SachsenEnergie AG Commodity-Termingeschäfte eingesetzt. Grundlage für die Erfassung und Bewertung der Commodity-Positionen sowie zur Messung und Überwachung von Commodity-Risiken sind interne Regelungssysteme und Risikohandbücher, die regelmäßig im Rahmen des internen Kontrollsystems auf Aktualität geprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden. Die Commodity-Positionen werden in einem geeigneten EDV-System erfasst und mit aktuellen Marktparametern bewertet. Dabei stehen sowohl Einzelgeschäfte als auch Kundengruppenportfolios im Fokus.

## 4.2. Mitgliedschaft in Zweckverbänden mit wirtschaftlicher Aufgabe

### 4.2.1. Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)

#### 4.2.1.1. Beteiligungsübersicht



Name		Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)	
Anschrift	Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen Geschäftsstelle Leipzig Eilenburger Straße 1a 04314 Leipzig	Tel.: Fax: E-Mail:	0351 86652-120 0351 86652-122 andreas.ullmann@kisa.it
Gründungsjahr	2004		
Rechtsform			
Körperschaft des öffentlichen Rechts (Zweckverband)			
Mitglieder			
Siehe Anlage Nr. 1			
Unternehmensgegenstand			
KISA stellt ihren Mitgliedern Datenverarbeitungsverfahren, Datenübertragungsnetze, Datenverarbeitungsleistungen und zugehörige Services zur Erledigung und Vereinfachung von Verwaltungsaufgaben mit technikunterstützter Informationsverarbeitung zur Verfügung, welche die Mitglieder ganz oder teilweise in freier Entscheidung nutzen können. Diese Leistungen kann KISA auch für Nichtmitglieder erbringen.			

#### 4.2.1.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der KISA an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	Keine
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die KISA</b>	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

#### 4.2.1.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Andreas Bitter

#### 4.2.1.4. Sonstige Angaben

<b>Beteiligungen</b>	
KDN GmbH	100 %
Komm24 GmbH	20 %
Lecos GmbH	10 %
ProVitako eG	10 Geschäftsanteile

#### 4.2.1.5. Lagebericht

Wir möchten an dieser Stelle auf die Ausführungen im Beteiligungsbericht der KISA verweisen, welcher als Anlage Nr. 1 beigelegt ist.

#### 4.2.1.6. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes

Der Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 der Kommunalen Informationsverarbeitung Sachsen (KISA) ist als Anlage Nr. 1 beigelegt.

#### 4.2.2. Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ (IPO)

##### 4.2.2.1. Beteiligungsübersicht



<b>Name</b>				<b>Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ (IPO)</b>			
Anschrift		Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ Breite Straße 4 01796 Pirna		Tel.: E-Mail: Homepage:		03501 5689-0 info@sep-pirna.de www.zv-ipo.de	
Gründungsjahr		2018					
<b>Rechtsform</b>							
Körperschaft des öffentlichen Rechts (Zweckverband)							
<b>Mitglieder</b>							
Große Kreisstadt Pirna Stadt Heidenau Stadt Dohna							
<b>Unternehmensgegenstand</b>							

Im Dreieck Pirna-Dohna-Heidenau soll ein Magnet für wachstumsstarke Unternehmen und die Schlüsseltechnologien des 21. Jahrhunderts entstehen: der IndustriePark Oberelbe. Dafür werden 140 Hektar Industrie- und Gewerbefläche geschaffen, in bester Anbindung an leistungsfähige Verkehrswege und die Forschungs- und Innovationszentren der Landeshauptstadt Dresden.



#### 4.2.2.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen des IPO an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	Keine
<b>Leistungen der Stadt Pirna an den IPO</b>	
Verlustabdeckungen	504 T€
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

#### 4.2.2.3. Organe

<b>Vorsitzender</b>
Herr Jürgen Opitz, Bürgermeister Stadt Heidenau
<b>Stellvertreter</b>
Herr Klaus-Peter Hanke, Oberbürgermeister Große Kreisstadt Pirna (bis 25.02.2024) Herr Tim Lochner, Oberbürgermeister Große Kreisstadt Pirna (ab 31.03.2025) Herr Dr. Ralf Müller, Bürgermeister Stadt Dohna
<b>Zweckverbandsversammlung</b>

besteht aus 12 Vertretern der Mitgliedsstädte:  
Pirna 6, Heidenau 3, Dohna 3

#### 4.2.2.4. Lagebericht

Wir möchten an dieser Stelle auf die Ausführungen im Beteiligungsbericht des IPO verweisen, welcher als Anlage Nr. 2 beigefügt ist.

#### 4.2.2.5. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes

Der Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe ist als Anlage Nr. 2 beigefügt.

## 5. Abkürzungsverzeichnis

AFG	Arbeitsförderungsgesetz
AG	Aktiengesellschaft
AHK	Anschaffungs- und Herstellungskosten
BDO	BDO Deutsche Warentreuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bonn
DKB	Deutsche Kreditbank AG
ESAG	Energieversorgung Sachsen Ost AG
ENSO	ENSO Energie Sachsen Ost AG
Ernst & Young AG	Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
EVD	EnergieVerbund Dresden GmbH
FNP	Flächennutzungsplan
GA	Geschäftsanteile
GsW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
GESO	GESO Beteiligungs- und Beratungs-AG
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IPO	Industriepark Oberelbe
KBO	KBO Kommune Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost AG
KDN GmbH	Kommunale DatenNetz GmbH
KISA	Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen
Kom9	Kom9 GmbH & Co. KG
KPMG	KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft, Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
KTP	Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH
LKartB-S	Landeskartellbehörde Sachsen
SAB	Sächsische AufbauBank
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung
SächsKomZG	Sächsisches Gesetz für kommunale Zusammenarbeit
SBP	Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH
SEHG	Sächsische Energiehandelsgesellschaft mbH
SEP	Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH
SWP	Stadtwerke Pirna GmbH
SWP Energie	Stadtwerke Pirna Energie GmbH
THEE	Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG
WGP	Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH

## 6. Formelverzeichnis

### Vermögenssituation

$$\text{Vermögensstruktur (\%)} = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtkapital}^{(1)}} \times 100$$

### Kapitalstruktur

$$\text{Eigenkapitalquote (\%)} = \frac{\text{Eigenkapital}^{(2)}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

### Liquidität

$$\text{kurzfristige Liquidität (\%)} = \frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{kurzfristige Verbindlichkeiten}} \times 100$$

### Rentabilität

$$\text{Eigenkapitalrendite (\%)} = \frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Eigenkapital}^{(2)}} \times 100$$

$$\text{Gesamtkapitalrendite (\%)} = \frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

$$\text{Umsatzrendite (\%)} = \frac{\text{Gewinn}}{\text{Umsatz}} \times 100$$

### Geschäftserfolg

#### SBP

$$\text{Gesamtkapitalrendite (\%)} = \frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

#### SWP

$$\text{Investitionsdeckung (\%)} = \frac{\text{Abschreibungen}}{\text{Investitionen ins Anlagevermögen}} \times 100$$

$$\text{Anlagenabnutzungsgrad (\%)} = \frac{\text{kumulierte Abschreibungen}}{\text{Anschaffungskosten AV}} \times 100$$

#### WGP

$$\text{Wohnungsleerstandsquote (\%)} = \frac{\text{Leerstandsfläche Wohnungen}}{\text{Gesamtwohnfläche}} \times 100$$

#### SEP

$$\text{Bevölkerungsentwicklung (\%)} = \frac{\text{Veränderung Einwohnerzahl zu Vj.}}{\text{Einwohnerzahl 31.12.}} \times 100$$

$$\text{Entw. Gewerbeanmeldungen (\%)} = \frac{\text{Veränderung Gewerbeanmeldungen zu Vj.}}{\text{Gewerbeanmeldungen}} \times 100$$

$$\text{Entw. Gewerbegrundstücksverkäufe (\%)} = \frac{\text{Veränderung Grundstücksverkäufe zu Vj.}}{\text{Grundstücksverkäufe}} \times 100$$

$$\text{Entw. Wohnbaugrundstücksverkäufe (\%)} = \frac{\text{Veränderung Grundstücksverkäufe zu Vj.}}{\text{Grundstücksverkäufe}} \times 100$$

**KTP**

$$\text{Entw. Umsatzerlöse (\%)} = \frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Umsatzerlöse Vj.}} \times 100$$

Öffnungszeiten pro Woche (h)

**SWP Energie**

$$\text{Vertriebskundenentw. Gas (\%)} = \frac{\text{Vertriebskunden Gas}}{\text{Vertriebskunden Gas Vj.}} \times 100$$

<sup>1)</sup> Gesamtkapital = Bilanzsumme

<sup>2)</sup> Eigenkapital = Bilanzielles Eigenkapital

## **7. Anlagen**

1. Beteiligungsbericht der Kommunalen Informationsverarbeitung Sachsen (KISA) für das Geschäftsjahr 2024
2. Beteiligungsbericht des Industrieparks Oberelbe (IPO) für das Geschäftsjahr 2024