STADT PIRNA

Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2023

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 2023.

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 2023 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 sicherzustellen. Dazu fließen Zahlungen der Stadt Pirna in Form von Verlustausgleichszahlungen aufgrund der inkongruenten Ausschüttung allein an die SBP. Im Jahr 2023 betrugen diese lediglich TEUR 697. Hintergrund ist eine erhöhte inkongruente Ausschüttung der Stadtwerke Pirna GmbH (SWP) i. H. v. TEUR 1.200 an die SBP, die deutlich über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 540) lag.

Die sich aus der Energiekrise infolge des Ukraine-Kriegs ergebenden Risiken wirken primär auf die operativen Geschäftsfelder der Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft selbst wäre aufgrund ihres Holding-Charakters nur indirekt betroffen, z. B. wenn die erwartete Ausschüttung der Tochtergesellschaft SWP deswegen nicht erfolgen könnte, was derzeit jedoch nicht erkennbar ist.

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 2023 für den Abwasserbereich TEUR 4.845 zur Erweiterung und Erneuerung des Kanalnetzes und der abwassertechnischen Anlagen.

Entsprechend der im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Vorauskalkulation der Trink- und Abwasserentgelte für die neue Kalkulationsperiode traten die neuen Preise zum 1. Januar 2023 in Kraft. Sie gelten für zwei Jahre.

Die Situation der Sparte Bäderbetrieb wurde durch die Energiekrise beeinflusst. Insgesamt konnten im Geibeltbad während des Geschäftsjahres 2023 ca. 222.000 Besucher in Halle, Freibad und Sauna begrüßt werden. Auf dem Campingplatz wurden über 55.000 Übernachtungen gezählt, das entspricht einem Anstieg um 27 % gegenüber dem Vorjahr.

Die **Stadtwerke Pirna Energie GmbH (SWP Energie)** setzte die Investitionen in das Strom- und Erdgasleitungsnetz kontinuierlich fort. Auf den Strom-Netzbetrieb entfielen davon TEUR 1.631 und TEUR 412 auf den Gas-Netzbetrieb. Die Investitionen dienten weitestgehend der Erweiterung und der Erneuerung der vorhandenen Leitungsnetze und den dazugehörigen technischen Anlagen. Zudem erfolgte eine Beteiligung an der Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Ko. KG i. H. v. TEUR 641. Die Gesamtinvestitionen betrugen TEUR 3.110.

Die branchenbedingten 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 hat die Debatten aufmerksam verfolgt und ist in diesem Bereich bereits seit mehreren Jahren engagiert. Das Unternehmen ist im Geschäftsjahr 2023 einen weiteren Schritt gegangen und hat, zur Unterstützung der Ziele der Energiewende Kommanditanteile an der Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG (THEE) erworben.

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird im Gasbereich grundsätzlich stark durch die Temperaturentwicklung beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2023 waren für die Mengenentwicklung darüber hinaus die energiepolitisch beeinflussten Marktentwicklungen ausschlaggebend. Infolgedessen verringerte sich die Erdgasverkaufsmenge um 36 %.

Der Geschäftsverlauf im Strombereich zeigt branchenbedingt eine von den Witterungsbedingungen unabhängigere wenn auch nicht vollständig entkoppelte Entwicklung. Die Stromverkaufsmenge wird vorrangig von konjunkturellen Einflüssen und den damit bei den Industriekunden einhergehenden Mengenveränderungen beeinflusst. Zudem musste die Gesellschaft auch in diesem Segment den Auswirkungen der volatilen Marktbedingungen Rechnung tragen. Die Stromverkaufsmenge verminderte sich insgesamt um 35 %.

Die Erzeugungsanlagen weisen in der Stromproduktion eine um 14 % und in der Wärmeproduktion eine um 6 % 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 2023 weitere Maßnahmen zur allgemeinen Aufwertung des Wohnumfeldes durchführen. Bei vermietbaren Wohnflächen betrug der Leerstand am Bilanzstichtag neun Prozent nach 10,9 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 wie im Vorjahr bei 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. zwei und fünf Prozent. Deutlich schwieriger ist die Situation im Stadtteil Sonnenstein, wo ca. 20 Prozent der vermietbaren Flächen leer standen.

Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Sanierung der baulichen Hülle des WGP-Ärztehauses Sonnenstein wurde im Jahr 2023 fortgesetzt. Sie soll 2024 abgeschlossen werden.

Neben den Vorteilen für die Energiebilanz des Gebäudes wird damit auch ein attraktives Erscheinungsbild erreicht. Weitere Sanierungsschritte im Inneren des Gebäudes werden für die Folgejahre aktuell planungsseitig geprüft.

In Copitz wurde der Bau einer neuen PKW-Stellplatzanlage im Bereich Schillerstraße mit 44 Stellplätzen abgeschlossen. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden auch die Entsorgungsleitungen der anliegenden WGP-Objekte erneuert.

Beim Objekt Rudolf-Breitscheid-Straße 1 („Rotes Hochhaus") auf dem Sonnenstein wurde der Einbau eines neuen, innenliegenden Personenaufzuges sowie der Rückbau der alten, außenliegenden Anlage abgeschlossen.

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.

Der Bau einer etwa 500 m^2 großen Miethalle an der Herbert-Liebsch-Straße im Stadtteil Pirna-Sonnenstein wurde im Jahr 2023 abgeschlossen. Ein benachbartes Unternehmen mietet die Halle seit Sommer 2023. Die Mindestlaufzeit des Mietvertrages beträgt 15 Jahre.

Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke in Copitz-Nord ist seit 2020 abgeschlossen. Mehrere Unternehmen sorgten im Jahr 2023 für eine rege Bautätigkeit und haben ihre Betriebsgebäude Ende des Jahres weitgehend errichtet. Die Produktion und Dienstleistungen werden sie anschließend schrittweise aufnehmen. Als letzte Erschließungsmaßnahme wurde der sog. BAKO-Kanal fertiggestellt. Damit gilt das Gewerbegebiet Copitz-Nord für die SEP im Jahr 2023 als abgeschlossen.

Nach europaweiter Ausschreibung hat die SEP vom Zweckverband IndustriePark Oberelbe den Zuschlag für die Erbringung von Leistungen in den nächsten fünf Jahren (2024-2028) 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 der Voraussetzungen bezüglich des Grunderwerbs. Ziel ist es, bis Ende 2024 die Rechtskraft des Bebauungsplanes 1.1 zu haben. 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 Herstellung der 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 sechsstelligen Förderbetrag erhalten. Die europaweite Ausschreibung dafür läuft. Der Verbleib der Stadt Dohna im Zweckverband IPO wird nach den Kommunalwahlen im Herbst 2024 wieder thematisiert.

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

Im Mischgebiet Dresdner Straße 10 und Eckgrundstück Dresdner Str./Glashüttenstr. wurden Kündigungen der Kleingärten im Januar 2024 mit Frist bis Ende 2024 ausgesprochen.

Die Beräumung der Kleingärten wird ab Herbst 2024 durch die SEP realisiert. Bis spätestens zum 30.06.2025 hat dann die Übergabe des freigelegten Baugrundstücks an den Investor zu erfolgen.

Neben Gewerbe- und Mischgebieten sowie den Quartierskonzepten entwickelt die SEP auch Wohngebiete, die zu einer Stabilisierung des Wohn- und Lebensstandortes Pirna beitragen. 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.

Im Geschäftsfeld der **Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH** konnte erfreulicherweise festgestellt werden, dass das Jahr 2023 das erste Jahr nach Corona war, welches weitestgehend im Normalbetrieb startete. Auch das Umfeld hat sich normalisiert – umliegende Kommunen und Veranstalter sind zu den gewohnten Angebots- und Veranstaltungsstrukturen zurückgekehrt.

Beim Besuch des Stadtmuseums konnte der hohe Wert von 2022 in 2023 sogar übertroffen 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. Im Stadtmuseum konnte mit der Sonderausstellung „Umzug auf's Land - Dresdner Künstler in der Sächsischen Schweiz" an den sehr guten Besuch im Canalettojahr angeknüpft werden. Hier zeigte sich auch, dass den Besuchern bei einem attraktiven Angebot eine moderate Erhöhung der Eintrittspreise zu vermitteln ist. Die Sonderausstellung fand eine sehr gute Bewertung, sowohl bei Museumsbesuchern wie auch Fachleuten.

In den Richard-Wagner-Stätten erreichte der Besuch auch im Jahr 2023 noch nicht wieder das Vor-Corona-Niveau. Ziel einer Werbekampagne im Jahr 2023 war es daher, die multimediale Ausstellung der Wagnerstätten wieder stärker im Bewusstsein potentieller Besucherinnen und Besucher zu verankern und für eine breite Öffentlichkeit sichtbarer zu werden. Ein Höhepunkt im Jahr 2023 war die Wagneriade, die mit einem viertägigen Veranstaltungsmarathon das 210. Geburtstagsjubiläum Richard Wagners würdigte und mit einem Festakt zum 10-jährigen Jubiläum der Einweihung der Dauerausstellung im Jagdschloss Graupa einen feierlichen Abschluss fand.

Das Veranstaltungsbüro hat als wesentliche Aufgabe die Konzeption, Organisation und Durchführung von Kulturveranstaltungen in der Herderhalle Pirna, im Konzertsaal des Jagdschlosses 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 Canalettobild im Frühjahr über das Stadtfest Pirna, die Pirnaer Hofnacht bis hin zum Retter-Wochenende im Herbst. 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 TouristService Pirna stand zu Beginn des Jahres noch im Zeichen des Umbaus, weshalb dieser aufgrund dessen geschlossen blieb. Im Februar wurde dann nach Abschluss der Bauarbeiten wieder für den Besucherverkehr geöffnet. Da es zu Verzögerungen beim Einbau einiger technischer Neuerungen kam, vorerst als „Soft Relaunch", erfolgte die offizielle Eröffnung

dann am 6. April 2023. Neben dem komplett neuen Mobiliar in den Verkaufsräumen fand auch die im Jubiläumsjahr geschaffene Portrait-Vedute von Christoph Wetzel „Canaletto in Pirna" einen exponierten Platz in den Räumlichkeiten und komplettiert, neben dem Marktplatzbild auf einem Monitor, den „Canalettoraum". Zu den Neuanschaffungen gehören auch drei Bildschirme, auf denen Werbung für die vielfältigen Veranstaltungen digital eingespielt wird. Von den Besuchern gibt es viel Lob für die neue Ausstattung. Die Räume wirken heller und moderner. Und auch die historischen Eigenschaften – wie die Holzbalkendecke – kommen nun viel besser zur Geltung. Aufgrund des Umbaus und der neu gewonnenen Verkaufsfläche konnte der TouristService sein Warenangebot weiter vergrößern. Für Touristen und Einheimische steht nun ein noch breiteres Sortiment zur Auswahl.

Die Stadtbibliothek Pirna konnte – auch bedingt durch eine sehr herausfordernde Personalsituation – nicht vollständig an die sehr guten Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen. Gleichwohl wurde durch gezielte Investitionen der Service für die Besucherinnen und Besucher weiter verbessert. Diesen steht nun im Erdgeschoss ein intelligentes Rückgaberegal für eine schnelle Medienrückgabe und ein Selbstverbucher mit Zahlungsfunktion zur Verfügung. Die Durchführung bibliothekspädagogischer Veranstaltungen unterlag aufgrund der Personalsituation noch erheblichen Schwankungen. Dennoch wurden neue Angebote etabliert. So gibt es ein neues Format der Bibliothekseinführungen für Schulklassen ab dem 5. Schuljahr, welches klassische Medien und die Nutzung von Smartphones und Tablets kombiniert. Im Oktober 2023 wurde die Stadtbibliothek Pirna aufgrund ihrer erfolgreichen Projektbeteiligung in den vergangenen Jahren vom Deutschen Bibliotheksverband Sachsen ausgewählt, im Jahr 2024 die Buchsommer-Jugendjury zu stellen.

Pirna, im September 2024

Tim Lochner
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Oberbürgermeisters....2

Inhaltsverzeichnis....7

1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 3 SächsGemO 8

2. Beteiligungen der Großen Kreisstadt Pirna im Überblick 26

3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Großen Kreisstadt Pirna....27

4. Darstellung der einzelnen Unternehmen....28

4.1. Beteiligungen 28

4.1.1. Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH 28

4.1.2. Stadtwerke Pirna GmbH....36

4.1.3. Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH 48

4.1.4. Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH 62

4.1.5. Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH....77

4.1.6. Stadtwerke Pirna Energie GmbH....90

4.1.7. KBO Kommunale Beteiligungsges. mbH an der SachsenEnergie AG 102

4.1.8. SachsenEnergie AG....111

4.2. Mitgliedschaft in Zweckverbänden mit wirtschaftlicher Aufgabe 137

4.2.1. Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)....137

4.2.2. Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ (IPO)....139

5. Abkürzungsverzeichnis....141

6. Formelverzeichnis 142

7. Anlagen 144

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 2023 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 kontinuierlich 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 verzeichnen konnte, lassen eine positive Prognose für die Entwicklung Pirnas zu.

Von besonderer Bedeutung für die Stadt und den Konzern sind die sich im Bau befindliche Ortsumgehung der Bundestraße 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.

Die durch den Angriffskrieg Russlands auf den Nachbarstaat Ukraine ausgelöste Energiekrise, die daraus resultierenden Verwerfungen auf den Energiemärkten und die so hervorgerufenen allgemeinen Preissteigerungen prägten das Geschäftsjahr 2023. Die einzelnen Geschäftsfelder des Konzerns waren davon unterschiedlich stark betroffen, insbesondere wurde davon das Geschäftsfeld Ver- und Entsorgung beeinflusst.

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.

Für das Geschäftsfeld war eindeutig die Veränderung der energiepolitischen Rahmenbedingungen prägend. Die Bundesregierung hat mit verschiedenen Gesetzesinitiativen reagiert, um

die Folgen für die Bürgerinnen und Bürger zu dämpfen, und insbesondere Maßnahmen ergriffen, um die Energieverbraucher zu entlasten. Dem dienten auch das Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (EWPBG) und das Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse (StromPBG). Leider waren diese Gesetze und eine Vielzahl von weiteren Festlegungen in ihren Auswirkungen nicht abschließend durchdacht und konfrontierten den Konzern mit unklaren, schwer beherrschbaren und organisatorisch herausfordernden Folgeerscheinungen.

Der Konzern war unmittelbar den eingetretenen Preisanstiegen auf den Energiebeschaffungsmärkten ausgesetzt. In den vergangenen Jahren bewährte Marktmechanismen, insbesondere bei der Erdgasbeschaffung, wurden dabei vielfach außer Kraft gesetzt. Aus diesem Aspekt resultierten für das Geschäftsfeld Risiken, welche durch das etablierte Risikomanagement zur Beschaffungsstrategie mit dem notwendigen Augenmaß beherrscht werden konnten. Die rechtzeitige Eindeckung mit den erforderlichen Energiemengen erfolgte unter dem beschriebenen ungünstigen Beschaffungsmarktumfeld. Im Laufe des Geschäftsjahres eingetretene niedrigere Börsennotierungen wurden von anderen Energiehändlern genutzt, um Neukunden kurzfristig Angebote zu unterbreiten, was Folgen für die Kundenstruktur des Konzerns hatte. Gleichzeitig hat es dem Geschäftsfeld die Chance geboten, selbst wieder über die einschlägigen Vertriebskanäle am Markt aktiv zu werden.

Der Gas- und Fernwärmebereich wird grundsätzlich stark durch die Temperaturentwicklung beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2023 waren für die Mengenentwicklung darüber hinaus die energiepolitisch beeinflussten Marktentwicklungen ausschlaggebend. Infolgedessen verringerte sich die Erdgasverkaufsmenge um 36 %, die Fernwärmeverkaufsmenge verzeichnete einen Rückgang um 5 %.

Der Geschäftsverlauf im Strombereich zeigt branchenbedingt eine von den Witterungsbedingungen unabhängigere 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 35 %.

Die branchenbedingten 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 hat die Debatten aufmerksam verfolgt und ist in diesem Bereich bereits seit mehreren Jahren engagiert. Das Unternehmen ist im Geschäftsjahr 2023 einen weiteren Schritt gegangen und hat, zur Unterstützung der Ziele der Energiewende, Kommanditanteile an der Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG (THEE) erworben. Die Beteiligung (Minderheitenanteil) erfolgte i. H. v. TEUR 641.

Die kontinuierlichen Investitionen in das Strom- und Erdgasleitungsnetz wurden fortgesetzt. Auf den Strom-Netzbetrieb entfielen davon TEUR 1.631 und TEUR 412 auf den Gas-Netzbetrieb. Die Investitionen dienten weitestgehend der Erweiterung und der Erneuerung der vorhandenen Leitungsnetze und den dazugehörigen technischen Anlagen.

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 2.204 investiert.

Die Sparte Trinkwasser führte Investitionen i. H. v. TEUR 3.370 durch und verzeichnete einen leichten Rückgang der Trinkwasserverkaufsmenge auf 1.560 Tm³. Entsprechend der im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Vorauskalkulation der Trink- und Abwasserentgelte für die neue Kalkulationsperiode traten die neuen Preise zum 1. Januar 2023 in Kraft und gelten für zwei Jahre.

Der Konzern investierte im Geschäftsjahr 2023 für den Abwasserbereich TEUR 4.845 zur Erweiterung und Erneuerung des Kanalnetzes und der abwassertechnischen Anlagen. Die Anzahl der Abwasserkunden in Pirna stieg aufgrund von Neuanschlüssen auf 6.772 Kunden. Die entsorgte Abwassermenge der Kunden betrug dabei 1.434 Tm³.

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

Im Berichtsjahr waren beim Immobilienbestand der WGP keine nennenswerten quantitativen Veränderungen zu verzeichnen. Der Immobilienbestand umfasste zum Bilanzstichtag hauptsächlich 5.859 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 319.653 m² sowie 132 Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von 14.550 m². Weitere 12 Wohnungen wurden zimmerweise vermietet. Ferner verfügte das Geschäftsfeld über 1.799 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 9 % nach 11 % im Vorjahr. Der Gesamtleerstand bei Wohnflächen, also einschließlich derer, die wegen einer geplanten Sanierung oder aus ähnlichen Gründen nicht mehr 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 %. Deutlich schwieriger ist die Situation im Stadtteil Sonnenstein, wo ca. 20 % der vermietbaren Flächen leer standen.

Mit seinen Aktivitäten zur Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes strebt das Geschäftsfeld vorrangig eine qualitative Optimierung seines Portfolios an. Sehr gut angenommen wurden durch Grundrissänderungen im Bestand neu geschaffene große 4- bis 6-Raum-Wohnungen im Bereich Sonnenstein. Bei mehreren Gebäuden wurden die Fassaden erneuert. In den Sonnensteiner Höfen wurden zwei weitere große Wandbilder realisiert; dem sollen in den nächsten Jahren weitere folgen. Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Sanierung der baulichen Hülle des WGP-Ärztehauses Sonnenstein wurde im Jahr 2023 fortgesetzt und soll 2024 abgeschlossen werden. Im Stadtteil Copitz wurde der Bau einer neuen PKW-Stellplatzanlage im Bereich Schillerstraße mit 44 Stellplätzen abgeschlossen. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden auch die Entsorgungsleitungen der anliegenden Objekte erneuert. Beim Objekt Rudolf-Breitscheid-Straße 1 („Rotes Hochhaus") im Stadtteil Sonnenstein wurde der Einbau eines neuen, innenliegenden Personenaufzuges sowie der Rückbau der alten, außenliegenden Anlage abgeschlossen.

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 31. Dezember 2023 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.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Beschlüsse zur Weiterentwicklung der Führungsstruktur dieses Geschäftsfeldes gefasst. Mit Wirkung zum 1. Januar 2024 wurde Herr Dirk Perner zum Geschäftsführer der zu diesem Geschäftsfeld gehörenden Tochtergesellschaft bestellt. Zum gleichen Zeitpunkt wurde Frau Manja Scholz Prokura erteilt. Der bisherige Geschäftsführer, Herr Jürgen Scheible, wurde zum Sprecher der Geschäftsführung berufen. Zum 31. März 2026 wird die Geschäftsführertätigkeit Herrn Scheibles planmäßig enden und Herr Perner die Leitung der Gesellschaft als alleiniger Geschäftsführer fortsetzen.

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 Gewerbeflächenvorrats.

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 liegen weitere Unternehmensanfragen vor. Das Areal Dresdner Str. 10 wurde an einen Investor veräußert, der dort ab 2025 einen Verwaltungs- und Forschungsstandort errichten wird. Für das Mischgebiet „ehem. Marmelade" liegt der Bebauungsplan vor. Eine Teilfläche wurde bereits veräußert, derzeit liegen mehrere Optionen zur Veräußerung der verbleibenden Teilfläche oder der Rücknahme der ersten Teilfläche und Komplettveräußerung vor.

Um perspektivisch ein multifunktionales Kultur- und Bürgerzentrum im letzten bestehenden Gasthaus mit Saal der Stadt Pirna errichten zu können, wurden das ehemalige Gasthaus „Weißes Ross" und Nachbargebäude sowie eine hinter liegende Freifläche erworben.

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.

Erstmals seit 2018 erhielt der Konzern — neben den Zuschüssen für das Stadtmarketing (TEUR 119; V. TEUR 150) — wieder Verlustausgleichszahlungen zur Unterstützung des Geschäftszwecks des Geschäftsfeldes Freizeit, Kultur und Tourismus (TEUR 697).

Das Stadtmuseum Pirna mit seinen Sammlungsschwerpunkten bildende Kunst, Stadtgeschichte und Archäologie gehört zu den traditionsreichsten Einrichtungen dieser Art in der Region. Die Einrichtung 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. Mit der Sonderausstellung „Umzug aufs Land - Dresdner Künstler in der Sächsischen Schweiz" konnte an den sehr guten Besuch im Canalettojahr angeknüpft werden. Entwicklungsschwerpunkt des Stadtmuseums bleibt die Aufstellung einer Konzeption für 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 abgestimmt werden.

Die Richard-Wagner-Stätten Graupa bestehen aus zwei Ausstellungsbereichen in separaten Häusern, im Lohengrinhaus, der ältesten musealen Wohnstätte des Komponisten weltweit,

und dem Jagdschloss Graupa. Die Besucherzahlen erreichten auch im Geschäftsjahr 2023 noch nicht wieder das Vor-Corona-Niveau. Ziel einer Werbekampagne war es daher, die multimediale Ausstellung der Wagnerstätten wieder stärker im Bewusstsein potentieller Besucherinnen und Besuchern zu verankern und für eine breite Öffentlichkeit sichtbarer zu werden. Ein Höhepunkt im Berichtsjahr war die Wagneriade, die mit einem viertägigen Veranstaltungsmarathon das 210. Geburtstagsjubiläum Richard Wagners würdigte und mit einem Festakt zum 10-jährigen Jubiläum der Einweihung der Dauerausstellung im Jagdschloss Graupa einen feierlichen Abschluss fand. 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 im Erdgeschoss ein intelligentes Rückgaberegal für eine schnelle Medienrückgabe und ein Selbstverbucher mit Zahlungsfunktion zur Verfügung. Die Durchführung bibliothekspädagogischer Veranstaltungen unterlag aufgrund der Personalsituation noch erheblichen Schwankungen, dennoch wurden neue Angebote etabliert. So gibt es ein neues Format der Bibliothekseinführungen für Schulklassen ab dem 5. Schuljahr, welches klassische Medien und die Nutzung von Smartphones und Tablets kombiniert. 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 TouristService stand noch im Zeichen des Umbaus. Aufgrund des Umbaus und der neu gewonnenen Verkaufsfläche konnte der TouristService sein Warenangebot weiter vergrößern - für Touristen und Einheimische steht nun ein noch breiteres Sortiment zur Auswahl. Der TouristService vereinnahmte auch 2023 im Auftrag der Stadtverwaltung Pirna die Gästetaxe der Großen Kreisstadt Pirna nach Maßgabe des dafür geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages. Der Pirnaer Skulpturensommer „Canaletto zu Ehren - Sinnbilder in Stein" trug erneut zu einer positiven touristischen Gesamtentwicklung bei. Er generierte erneut 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 Jagdschlosses Graupa und im Kapitelsaal des Stadtmuseums sowie im Gotischen Saal der Stadtbibliothek im Sinne eines institutionellen Kultur- und Kommunikationszentrums. 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. Zudem erfolgte eine intensive Betreuung bei der Neugestaltung der Seite www.wagnerstaetten.de.

Das Geschäftsfeld wird darüber hinaus wesentlich durch die Attraktivität des Geibeltbades geprägt, dessen Situation durch die Energiekrise beeinflusst wurde. Während des Geschäftsjahres 2023 konnten ca. 222.000 Besucher in Halle, Freibad und Sauna begrüßt werden. Auf dem Campingplatz wurden über 55.000 Übernachtungen gezählt, das entspricht einem Anstieg um 27 % gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzerlöse des Bäderbetriebes mit den Objekten Geibeltbad, Sport-Schwimmhalle und Campingplatz verzeichneten einen Anstieg um TEUR 1.046, 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 2023. 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 hat sich durch die Auszahlung der erwarteten Steuererstattungen aufgrund der Anerkennung des steuerlichen Querverbunds verbessert. Die Erträge der Strom- und Gassparte sind allerdings zur Stärkung der Liquidität des Geschäftsfeldes nach wie vor erforderlich und werden auch zukünftig, in Abhängigkeit von der Entwicklung auf den Energiemärkten, erwartet.

Das Geschäftsfeld **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** konnte sich, trotz eines weiterhin 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 2023 gegenüber dem Wirtschaftsplan einen Jahresfehlbetrag. Die Unterschreitung des im Wirtschaftsplan prognostizierten Jahresüberschusses resultiert im Wesentlichen aus im Berichtsjahr nicht realisierten Grundstücksveräußerungen, die sich im Folgejahr positiv auswirken werden.

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 mit dem Auslaufen der Pandemie verbessert, jedoch noch nicht wieder das Niveau wie vor der Pandemie erreicht. Die öffentliche Wahrnehmung des Geschäftsfeldes und seiner Angebote war, ungeachtet der neuen komplizierten Rahmenbedingungen, in besonderem Maße gegeben.

Ertragslage

Die Konzern-Umsatzerlöse lagen mit TEUR 150.543 über dem Niveau des Vorjahres. Die wesentlichen Umsatzerlöse erwirtschafteten die Geschäftsfelder Ver- und Entsorgung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit der Stromversorgung (TEUR 42.984), Gasversorgung (TEUR 48.512), Hausbewirtschaftung (TEUR 28.898), Fernwärmversorgung (TEUR 7.148), Abwasserentsorgung (TEUR 6.804) und Trinkwasserversorgung (TEUR 4.911). Darüber hinaus erzielte das Geschäftsfeld Freizeit, Kultur und Tourismus insbesondere Umsatzerlöse aus dem Bäderbetrieb und mit dem Campingplatz (TEUR 3.315) sowie das Geschäftsfeld Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung vorwiegend Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen (TEUR 1.210).

Während sich die Umsatzerlöse des Geschäftsfeldes Ver- und Entsorgung und im Geschäftsfeld Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhöhten, stellen sie sich im Geschäftsfeld Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung rückläufig dar.

Korrespondierend zur Veränderung der Umsatzerlöse ist eine Verringerung der bezogenen Leistungen eingetreten. Diese 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 stiegen die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Leistungen um TEUR 11.571.

Das nicht um neutrale Aufwendungen und Erträge bereinigte Betriebsergebnis des Konzerns beträgt TEUR 7.239. Dem stehen Aufwendungen i. H. v. TEUR 3.338 für Zinsen und ähnliche Aufwendungen gegenüber.

Als **Konzernergebnis** wird ein Konzernjahresüberschuss i. H. v. TEUR 3.881 ausgewiesen, der darin enthaltene Anteil des den anderen Gesellschaftern zustehenden Gewinns beträgt TEUR 1.554. Vor Beginn des Geschäftsjahres war mit einem Konzernjahresüberschuss i. H. v. TEUR 1.609 gerechnet worden.

Die Konzerngeschäftsführung geht, vor dem Hintergrund der vor Beginn des Geschäftsjahres nicht vorhersehbaren Rahmenbedingungen auf den Energiemärkten, von einem guten Abschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 43 % (i. Vj. 40 %). Die Bilanzsumme verminderte sich dabei um TEUR 11.718 auf TEUR 346.396.

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 13.715 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 verringerten sich insgesamt um TEUR 6.834, was insbesondere auf Veränderungen im Geschäftsfeld Ver- und Entsorgung, auch auf die Auflösung von Rückstellungen aufgrund nicht eingetretener Risiken, so bei 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 87 % beträgt. Dies führt gleichfalls, wie bereits erläutert, zu einer anhaltend hohen Investitionstätigkeit, insbesondere im Geschäftsfeld Ver- und Entsorgung. Investitionen erfolgten im Geschäftsjahr 2023 i. H. v. TEUR 15.684, 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 2023 betrug TEUR 19.632. 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 durch die aktuellen Entwicklungen 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. Für das Geschäftsjahr 2024 ist noch nicht gänzlich mit einem Abflauen der Turbulenzen zu rechnen. Auf die jeweilige Situation wird bei genauerer Kenntnislage vertriebsseitig reagiert. Die einzelnen Maßnahmen lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret benennen. Es zeigt sich jedoch, dass eine Diversifizierung des Produkt- und Dienstleistungsangebots zu einer Minimierung der Beschaffungs- und Absatzrisiken beiträgt.

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, wo bereits mehrere Projekte zur Umsetzung gebracht wurden und deren weiterer Ausbau geplant ist. Die Installation von Ladesäulen zur Förderung der Elektromobilität im Gebiet der Stadt Pirna und dem regionalen Umfeld spielt dabei eine besondere Rolle. Darüber hinaus werden Chancen für den Ausbau des E-Carsharing gesehen.

Die Risiken im Rahmen der steuerlichen Betriebsprüfungen sind, nach dem Abschluss der Betriebsprüfungen für die Veranlagungszeiträume bis zum Veranlagungsjahr 2016, gesunken. Zur begonnenen Betriebsprüfung für den Veranlagungszeitraum 2017 bis 2020 haben sich keine wesentlichen Feststellungen ergeben. Der Konzern hat bei einem Sachverhalt zu den Ansätzen in den Steuerbilanzen aus dem Betriebsprüfungszeitraum 2004 bis 2006 Klage beim Finanzgericht Sachsen eingereicht. Sollte er seine Position in dem Klageverfahren erfolgreich durchsetzen können, so bestehen Chancen auf Erstattung der zu hoch festgesetzten Steuerbeträge.

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.

In den letzten Jahren sind Risiken, die ihre Ursache in politischen Entscheidungen haben, deutlich gestiegen. Diese Entwicklung hat sich aus Sicht des Geschäftsfeldes im Berichtsjahr erheblich beschleunigt. Dabei werden zum Teil triviale wirtschaftliche Zusammenhänge ignoriert oder offensiv negiert. In einigen Fällen erfolgen politische Vorgaben, so z. B. im Zusammenhang mit der Energiekrise, die technisch und organisatorisch nicht oder nur bei Verursachung eines unangemessenen Aufwandes realisierbar sind. Das führt nicht nur zu einer Verunsicherung von Mietern und Vermietern, sondern auch zur Ausprägung unrealistischer Erwartungshaltungen bei 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 Neuvermietungsmieten ein positiver Trend zu verzeichnen. Die Erhöhung von Mieten, auch bei Bestandsmietern, wird notwendig sein, um die Leistungsfähigkeit des Geschäftsfeldes 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 Forward-Konditionen genutzt. 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 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 der Stadt und dem Konzern zu.

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.

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 Geschäftsjahr 2024 geht der Konzern grundsätzlich davon aus, dass die Auswirkungen der Energiekrise, als Folge des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine, die damit verbundenen allgemeinen Preis- und Kostensteigerungen und die hervorgerufenen Lieferengpässe, anhalten, sich jedoch abschwächen werden, eine abschließende Beurteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht möglich. Insofern ist die Einschätzung für die Gesellschaft und der Ausblick auf das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten behaftet.

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 4.206 gerechnet. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Erneuerung bzw. Instandsetzung bestehender Abwasserkanäle und deren technischer Anlagen, je nach betriebsnotwendiger Dringlichkeit.

In der Sparte Fernwärme stehen Investitionen i. H. v. TEUR 2.205 an. Der Ausbau von erneuerbaren Energien wird zukünftig einen bedeutenden Investitionsfaktor bilden. Dazu sind im Geschäftsjahr 2024 verschiedene Maßnahmen zur Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, mit einem Gesamtvolumen von TEUR 2.561, geplant.

Der Konzern wird 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 nutzen. 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 kurzfristige, der Situation angepasste Vertriebssteuerung zu. Der Einsatz der etablierten Vertriebskonzepte ist in der gegenwärtigen Konstellation eingeschränkt, aber zunehmend wieder möglich. In Abhängigkeit vom weiteren Verlauf der energiepolitischen Entwicklungen ist gegebenenfalls eine Anpassung der Vertriebsstrategie erforderlich.

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 schwierig.

Die laufende Kalkulationsperiode für die Trink- und Abwasserentgelte endet im Geschäftsjahr 2024, deswegen erfolgt eine Kalkulation für die Folgejahre, die neue Kalkulationsperiode beträgt wiederum zwei Jahre.

Im Geschäftsfeld **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** geht die Konzerngeschäftsführung von einem geringen Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2024 aus. Die umfassende Sanierung

einiger Gebäude sowie die weitere Diversifizierung im Bestand werden Schwerpunkte der Bestandsentwicklung in den nächsten Jahren sein. Mittel- bis langfristig wird auch der Neubau von Wohnbauten auf Bestandsflächen in Betracht gezogen. Dazu sind Projekte in einer sehr frühen Sondierungs- und Planungsphase.

Aufgrund der noch laufenden Planung für umfangreiche Sanierungsprojekte des Immobilienbestandes, der schwierigen Lage am Energiemarkt, der hohen Inflation und ähnlicher Aspekte ist die Planung für das Geschäftsjahr 2024 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 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 2024 den Grunderwerb abzuschließen und 2025 mit dem Bau der Erschließung zu beginnen. Ab 2026 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. Die Eigentumsübertragung von der WISMUT GmbH an den Konzern ist im Januar 2023 erfolgt, die Erschließungsplanung ist fertiggestellt, der Bebauungsplan muss im Geschäftsjahr 2024 erneut ausgelegt werden. Nachfragen zu Unternehmensansiedlungen liegen bereits vor.

Die Vermarktung der Grundstücke in den bestehenden Wohngebieten wird fortgesetzt, darüber hinaus haben die Vorbereitungen für neue Projekte begonnen. Neben dem Gewerbegebiet Leupoldishain II stellt das Wohngebiet „Am Speicher" in Stadtteil Mockethal das zweite Großprojekt für das Geschäftsjahr 2024 dar. Der Abriss der bestehenden Lagerhallen und Anlagen wurde bereits im Februar 2024 abgeschlossen. Die Rechtskraft des Bebauungsplans liegt vor, die Vermarktung hat im März 2024 begonnen. Bei dem Wohngebiet Bonnewitz liegt der Bebauungsplan im Entwurf vor, bei Bedarf kann das Baurecht im Geschäftsjahr 2024 geschaffen werden. Im Zusammenhang mit dem neuen Grundschulstandort könnte das Wohngebiet „Schloss Zehista" für ca. 16 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. Zudem entfällt ab dem Geschäftsjahr 2025 die bis dahin jährlich geleistete Kapitaleinlage des Gesellschafters, Große Kreisstadt Pirna. Um die Finanzierung des Geschäftsfeldes über das Geschäftsjahr 2024 hinaus in vollem Umfang aufrecht zu erhalten, bedarf es deshalb der Bereitschaft des Gesellschafters, seine Verlustausgleichszahlungen an den Konzern zu erhöhen. Die Große Kreisstadt Pirna leistet gemäß dem gültigen Doppelhaushalt für die Kalenderjahre 2023 und 2024 jährlich Verlustausgleichszahlungen. Es wird erwartet, dass die Große Kreisstadt Pirna den Doppelhaushalt für die Kalenderjahre 2025 und 2026 im Geschäftsjahr 2024 aufstellen wird. Die jährlichen Verlustausgleichszahlungen an den Konzern müssten dann von derzeit TEUR 1.053 auf TEUR 1.889 angehoben werden.

Mit den vorhandenen Strukturen unter Hebung von Synergieeffekten besitzt das Geschäftsfeld gute Voraussetzungen für eine positive Gesamtentwicklung. 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 ist das Betriebskonzept, auch vor dem Hintergrund eines Personalmangels, überarbeitet worden. Im Geschäftsjahr 2024 werden entsprechende Maßnahmen greifen, dazu gehört auch die Einführung eines Schließtages.

Für den Konzern ist gegenwärtig von einer operativ stabilen Entwicklung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Ertragskraft auszugehen. Die Konzerngeschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse i. H. v. TEUR 194.657 und einem Konzernjahresüberschuss i. H. v. TEUR 3.592.

Die Konzernplanung und die genannte Ergebnisprognose wurden vor dem Hintergrund der anhaltenden Folgen der Energiekrise erstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die Auswirkungen auf den Konzern noch nicht abschließend beurteilen und sind letztendlich auch abhängig von der weiteren geopolitischen Entwicklung und zeitlichen Dauer der Belastungen. Hierdurch werden sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben können, deren genaues Ausmaß sich jedoch noch nicht abschätzen lässt. Mittelfristig wird darüber hinaus 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).

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 reduzierte sich die Verlustausgleichszahlung 2023 auf 697 TEUR.

Risiken durch Bürgschaftsübernahmen und Patronatserklärungen entstehen für die

Stadt Pirna nicht. Zum einen handelt es ich 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.

Für das Stadtmarketing wurden weitere Leitlinien verfasst.

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der kommunalen Unternehmen

a) Ertragslage

Als Konzernergebnis wird im Jahr 2023 ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.881 ausgewiesen.

Geplant war ein Konzernjahresüberschuss von TEUR 1.609.

Ursache für das positivere Ergebnis ist ein Anstieg der Betriebsleistung besonders aus dem Geschäftsbereich Strom- und Gasversorgung. Die sich aus den Verwerfungen am Energiemarkt ergebenden Effekte der Überdeckung in den Beschaffungsportfolios konnten zu höheren als den ursprünglichen Einkaufspreisen an den Markt zurückgegeben werden.

Auch 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 vor Beginn des Geschäftsjahres nicht vorhersehbaren Rahmenbedingungen auf den Energiemärkten positiv bewertet.

Nach wie vor belasten aber die aus den hohen Kreditverbindlichkeiten resultierenden Zinsaufwendungen das Ergebnis erheblich. Das Zinsergebnis ist trotz erhöhter Zinssätze für Guthaben bedingt durch den gestiegenen Durchschnittszinssatz bei verminderten Bankdarlehn gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 2.812 nahezu konstant geblieben. Ein weiterer kontinuierlicher Abbau der Verschuldung ist somit 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

Das Vermögen hat sich im Konzern im Jahr 2023 um TEUR 11.718 vermindert. Dahinter verbirgt sich vordergründig eine Reduzierung des kurzfristigen Umlaufvermögens, konkret der Verbrauch der liquiden Mittel. Nun beträgt der Finanzmittelfonds TEUR 19.633.

Der Reduzierung des kurzfristigen Umlaufvermögens steht jedoch ein leichter Anstieg des Anlagevermögens in Summe von TEUR 647 gegenüber. Neben Investitionen in das Anlagevermögen einschließlich dem Erwerb weiterer Anteile an der Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Co KG zu Anschaffungskosten von TEUR 641 und Zuschreibungen erfolgten entsprechende Abschreibungen.

Die Vermögensstruktur des Konzerns ist insgesamt aber auf dem Niveau des Vorjahres geblieben (Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen 86,75%, Vorjahr 83,7%).

Die Bilanzsumme beträgt neu TEUR 346.396.

Die Reduzierung der Passivseite ist auf den Rückgang der Rückstellungen (für drohende Verluste und Steuerzahlungen) sowie geringere Verbindlichkeiten (Bankdarlehn) zurückzuführen.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote liegt jetzt bei 43 % (Vorjahr 40 %).

Auf Konzernebene ist die Liquidität gesichert. Im Bedarfsfall kann auf den Liquiditätsverbund der Stadt Pirna oder auf die durch Geschäftsbanken eingeräumten Kontokorrentlinien (TEUR 15.000) 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 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.

Insgesamt wird für den Konzern von einer stabilen Entwicklung ausgegangen.

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

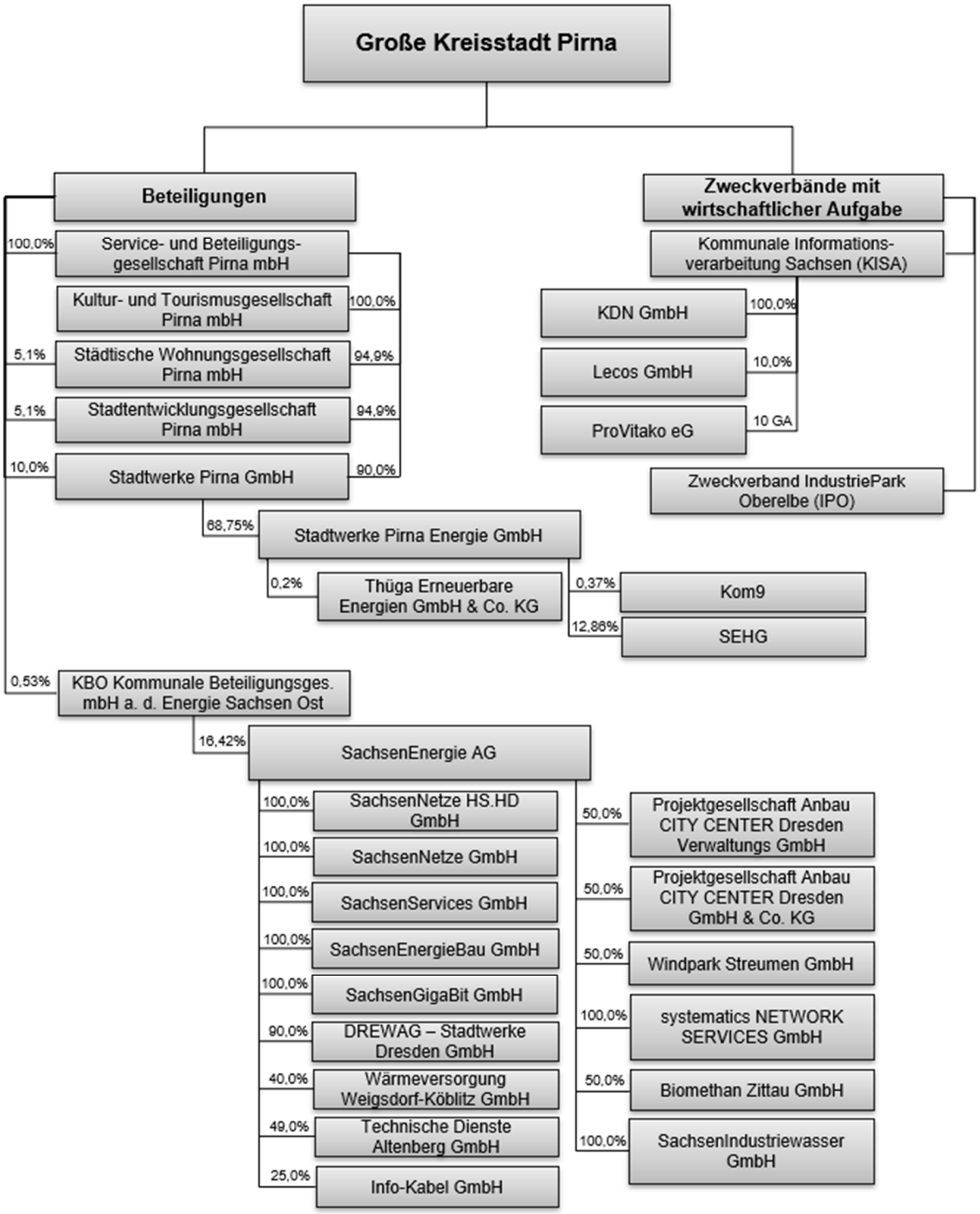
Durch die bestehenden Strukturen sowie die geschaffenen Regularien und Abläufe erfolgt eine effektive Beteiligungssteuerung.

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 2023 in T€	Sonstige gewährte Vergünstigungen 2023 in T€ Patronats-erklärungen	Sonstige gewährte Vergünstigungen 2023 in T€ Befreiung Entgelterhebung
	Gesamt in T€	Anteil der Gemeinde in T€	Anteil in %	2022 in T€	2023 in T€	2022 in T€	2023 in T€			
Service- und Beteiligungsgesellschaft mbH	25	25	100,0	150	816					
Wirtschaftsförderung/Tourismus										
Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH	250	13	5,1	20	20					
Wohnungswirtschaft										
Städtische Wohnungs-gesellschaft Pirna mbH	25.000	1.275	5,1					10.286		26,0
Ver- und Entsorgung										
Stadtwerke Pirna GmbH	6.647	665	10,0	1.023	1.023	51		24.408	4.476	
Stadtwerke Pirna Energie GmbH	2.757							90	875	
Kommunale Beteiligungsgesellschaft der Energieversorgung Sachsen Ost mbH	20.144	106	0,5			40	51			
SachsenEnergie	210.979									
kommunale Informations-verarbeitung Sachsen (KISA)										
Industriepark Oberelbe (IPO)			60,0	410	452					
Gesamt		2.084		1.603	2.311	91	51	34.784	5.351	26,0

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

Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH
Verbund städtischer Unternehmen

Name	***Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH***		
Anschrift	Service- und Beteiligungs- gesellschaft Pirna mbH Seminarstraße 18b 01796 Pirna	Tel.: Fax: E-Mail: Homepage	03501 764-0 03501 764-149 swp@stadtwerke-pirna.de www.stadtwerke-pirna.de
Gründungsjahr	2004		

Rechtsform
GmbH

Gesellschafter/Stammkapital		
Stammkapital der SBP		25.000,00 €
Gesellschafter	Stadt Pirna	100,00 %

Unternehmensgegenstand

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

Leistungen der SBP an die Stadt Pirna	
Gewinnabführungen	keine

Leistungen der Stadt Pirna an die SBP	
Verlustabdeckungen	816 T€
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

4.1.1.3. Organe

Geschäftsleitung

Frau Birgit Erler
Herr Enrico Voigt

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Klaus-Peter Hanke
Vorsitzender
Herr Philipp Karmann
stellv. Vorsitzende
Herr Tilo Kloß
Herr Dr. Hauke Haensel
Frau Kathrin Dollinger-Knuth
Herr Ralf Böhmer
Herr André Liebscher
Herr Tim Lochner
Herr Jörg Stenzel

4.1.1.4. Sonstige Angaben

Name des bestellten Abschlussprüfers
Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter
Kein eigenes Personal

Beteiligungen	
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 %[1]

4.1.1.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2023	***2022***	***2021***
Ergänzende Daten			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	4	10	1
Vermögenssituation			
Vermögensstruktur (%)	96	96	89
Kapitalstruktur			
Eigenkapitalquote (%)	99	100	100
Liquidität			
Kurzfristige Liquidität (%)	7.125	2.350	80.700
Rentabilität			
Eigenkapitalrendite (%)	1	-9	-14
Gesamtkapitalrendite (%)	1	-9	-14
Umsatzrendite (%)	90	-939	-1.606

[1] Anteil der Beteiligung der Stadtwerke Pirna GmbH an der Gesellschaft

Bilanz

T€	2023	2022	2021
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen	6.246	6.246	6.246
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	3	4	3
II. Guthaben bei Kreditinstituten	282	231	803
AKTIVA	6.531	6.481	7.052
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25	25	25
II. Kapitalrücklagen	6.196	6.196	6.441
III. Bilanzgewinn	284	228	565
B. Rückstellungen	22	22	20
C. Verbindlichkeiten	4	10	1
PASSIVA	6.531	6.481	7.052

Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2023	2023	2022	2021
1. Umsatzerlöse	62	62	62	62
2. Sonstige betriebliche Erträge	847	816	154	150
3. Personalaufwand	-15	-16	-16	-13
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.086	-2.006	-2.108	-1.735
5. Erträge aus Beteiligungen	1.200	1.200	1.326	540
6. Zinserträge	0	0	0	0
7. Jahresergebnis	**8**	**56**	**-582**	**-996**

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 119 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 erhält jährlich eine Ausschüttung von der SWP. Die jährliche Ausschüttung auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 konnte gewährleistet werden und wurde auch für das Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftet. Es erfolgte eine inkongruente Ausschüttung, allein gegenüber der SBP als Gesellschafter, i. H. v. TEUR 1.200, die deutlich über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 540) lag.

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 und erhielt eine Verlustausgleichszahlung des Gesellschafters, Stadt Pirna, i. H. v. TEUR 697.

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 zum überwiegenden Teil durch Dividendenzuflüsse der SWP. WGP und SEP können ihren laufenden Geschäftsbetrieb durch Mittelzuflüsse aus der eigenen Geschäftstätigkeit finanzieren.

Ertragslage

Die Gesellschaft erhielt von der SWP gemäß den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung vom 28. August 2023 eine Ausschüttung i. H. v. TEUR 1.200.

Die Verlustausgleichszahlungen der Stadt Pirna betrugen TEUR 816. Sie beinhalteten Verlustausgleichszahlungen zur Unterstützung des Geschäftszwecks der KTP (TEUR 697) und zur Durchführung des Stadtmarketings (TEUR 119).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 56. Nach dem vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplan war mit einem Jahresfehlbetrag i. H. v. TEUR 176 gerechnet worden. Zu diesem Zeitpunkt waren eine Ausschüttung der SWP in üblicher Höhe und höheren Verlustausgleichszahlungen der Stadt Pirna berücksichtigt gewesen. Der Wirtschaftsplan der Gesellschaft wurde in Kenntnis der erwarteten erhöhten Ausschüttung der SWP innerhalb des

Geschäftsjahres geändert. Der nunmehr prognostizierte Jahresüberschuss belief sich auf TEUR 8. Die nochmalige 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 gestiegenen Bilanzergebnis und der daraus resultierenden Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten.

Das Anlagevermögen zum 31. Dezember 2023 ist wie im Vorjahr vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt analog des Vorjahres 96 %.

Die Gesellschaft verfügt über eine ausreichende Liquiditätsreserve zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes. Die Guthaben bei Kreditinstituten betrugen zum Bilanzstichtag TEUR 282 (i. Vj. TEUR 231).

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 2023 ist die Gesellschaft keinen schwerwiegenden Einzelrisiken mit wesentlichem Handlungsbedarf ausgesetzt.

Für das Unternehmen besteht allerdings das Risiko des Ausfalls der Beteiligungserträge in Hinsicht auf die andauernde 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 2024 aus. Die Gesellschaft erhält Beteiligungserträge von der Tochtergesellschaft SWP und Verlustausgleichszahlungen des Gesellschafters, Stadt Pirna. Zudem kann sie die aus dem bestehenden Bilanzgewinn vorhandenen finanziellen Mittel einsetzen. Auf dieser Grundlage ist die Finanzierung der KTP gewährleistet.

Die sich aus der Energiekrise infolge des Ukraine-Kriegs ergebenden Risiken wirken primär auf die operativen Geschäftsfelder der Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft selbst wäre aufgrund ihres Holding-Charakters nur indirekt betroffen, z. B. wenn die erwartete Ausschüttung der Tochtergesellschaft SWP deswegen nicht erfolgen könnte, was derzeit jedoch nicht erkennbar ist.

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 KTP und der SWP, neu auszurichten.

Die KTP benötigt mittelfristig konstant Verlustausgleichszahlungen jährlich i. H. v. TEUR 1.799. Die SWP berücksichtigt allerdings letztmalig, im Geschäftsjahr 2024 eine Ausschüttung i. H. v. TEUR 600 aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2023 durchzuführen. Um die Finanzierung der KTP über das Geschäftsjahr 2024 hinaus in vollem Umfang aufrecht zu erhalten, bedarf es der Bereitschaft der Stadt Pirna, ihre Verlustausgleichszahlungen an die SBP entsprechend zu erhöhen. Die Stadt Pirna leistet gemäß dem gültigen Doppelhaushalt für die Kalenderjahre 2023 und 2024 jährlich Verlustausgleichszahlungen. Es wird erwartet, dass die Stadt Pirna den Doppelhaushalt für die Kalenderjahre 2025 und 2026 im Geschäftsjahr 2024 aufstellen wird. Die jährlichen Verlustausgleichszahlungen müssten dann von derzeit TEUR 1.053 auf TEUR 1.889 angehoben werden. Auf dieser Basis wäre es der Gesellschaft zukünftig möglich, die voraussichtlichen Verlustausgleichszahlungen an die KTP zu finanzieren.

Zum Unternehmensgegenstand der SBP gehört seit einigen Jahren auch die Aufgabe des Stadtmarketings. Im Geschäftsjahr 2024 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 2024, auf Basis des vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplans, mit einem Jahresfehlbetrag i. H. v. TEUR 236, der mit dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 ausgeglichen werden kann.

Der Wirtschaftsplan und die genannte Ergebnisprognose wurden vor dem Hintergrund der anhaltenden Energiekrise erstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die Auswirkungen auf das Unternehmen noch nicht abschließend beurteilen und sind letztendlich auch abhängig von der weiteren geopolitischen Entwicklung und zeitlichen Dauer der Belastungen. Hierdurch könnten sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben, was jedoch konkret nicht absehbar ist. Mittelfristig wird darüber hinaus von einer positiven Geschäftsentwicklung ausgegangen.

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 hatte sich im Jahr 2022 zu Gunsten des Anlagevermögens verschoben. Die Vermögensminderung resultierte aus dem Rückgang der liquiden Mittel aufgrund der Inanspruchnahme der 2020 gebildeten Liquiditätsreserven für die Verlustausgleichszahlungen an die KTP. Die Kennzahl liegt im Jahr 2023 unverändert zu 2022 bei 96 %.

Eigenkapitalquote

Mit einer Eigenkapitalquote von rund 99 % 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 Erhöhung der Kennzahl im Jahr 2023 resultiert aus den gesunkenen 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 2023 liegt das Jahresergebnis der SBP wieder im positiven Bereich, wodurch sich eine Erhöhung der Kennzahl von -9 % auf 1 % 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 99 % besitzt.

Umsatzrendite

Aufgrund der gleichbleibenden Erlöse für Dienstleistungen im Zuge des Stadtmarketings von den Konzerngesellschaften und dem im Jahr 2023 entstandenen positiven Jahresergebnis steigt die Kennzahl auf 90%. 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

Name	***Stadtwerke Pirna GmbH***		
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

Rechtsform
GmbH

Gesellschafter/Stammkapital		
Stammkapital der SWP		6.647.000,00 €
Gesellschafter	SBP	90,00 %
	Stadt Pirna	10,00 %

Unternehmensgegenstand

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

Leistungen der SWP an die Stadt Pirna	
Gewinnabführungen	keine

Leistungen der Stadt Pirna an die SWP	
Verlustabdeckungen	keine
Gesellschaftereinlage	1.023 T€[2]
Übernommene Bürgschaften	24.408 T€
Sonstige Vergünstigungen	Keine
Patronatserklärung in Höhe von	4.476 T€

4.1.2.3. Organe

Geschäftsleitung

Herr Peter Kochan (technisch)
Herr Andy Bederke (kaufmännisch)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Klaus-Peter Hanke
Vorsitzender
Herr Christoph Kahlen
stellv. Vorsitzender
Frau Kathrin Dollinger-Knuth
Herr Armin Marschall
Herr Ralf Thiele

[2] 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

Name des bestellten Abschlussprüfers
BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter
75

Beteiligungen	
Stadtwerke Pirna Energie GmbH	68,75 %

4.1.2.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2023	***2022***	***2021***
Ergänzende Daten			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	5.324	7.804	10.092
Investitionen (T€)	10.594	11.698	13.261
Kumulierte Abschreibung (SAV) (T€)	122.591	117.191	111.746
Historische AHK (SAV) (T€)	252.005	242.942	232.968
Vermögenssituation			
Vermögensstruktur (%)	97	93	96
Kapitalstruktur			
Eigenkapitalquote (%)	42	40	41
Liquidität			
Kurzfristige Liquidität (%)	71	138	62
Rentabilität			
Eigenkapitalrendite (%)	3	5	2
Gesamtkapitalrendite (%)	2	3	1
Umsatzrendite (%)	5	13	4
Geschäftserfolg			
Investitionsdeckungsquote (%)	159	170	200
Anlagenabnutzungsgrad (%)	49	48	48
Erbrachte Leistungen			
Verkaufte Menge Trinkwasser (Tm³)	1.560	1.604	1.607
Verkaufte Menge Fernwärme (Mio. kWh)	45	47	55
Überleitmenge Abwasser (Tm³)	3.386	2.995	3.487
Besucherzahlen Geibeltbad (in Tausend)	222	183	106
Übernachtungen Campingplatz (in Tausend)	55	44	38
Personal			
Personalstand (Mitarbeiter)	75	74	76

Bilanz

T€	2023	2022	2021
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	125	178	274
II. Sachanlagen	129.414	125.750	121.221
III. Finanzanlagen	15.410	15.410	15.410
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	137	138	137
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	3.518	9.377	5.486
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	134	1.221	641
C. Rechnungsabgrenzungsposten	50	38	51
AKTIVA	148.788	152.112	143.220
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	6.647	6.647	6.647
II. Kapitalrücklagen	31.300	30.374	29.448
III. Gewinnrücklagen	18.004	15.978	15.540
IV. Gewinnvortrag	5.135	5.135	5.921
V. Jahresüberschuss	1.583	3.226	1.037
B. Sonderposten	31.950	31.490	29.146
C. Rückstellungen	4.607	5.525	4.945
D. Verbindlichkeiten	49.562	53.737	50.536
PASSIVA	148.788	152.112	143.220

Gewinn- und Verlustrechnung

T€	2. HR 2023	2023	2022	2021
1. Umsatzerlöse	33.705	32.247	25.491	23.562
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	301	374	367	431
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.103	1.561	1.552	1.157
	35.109	***34.182***	***27.410***	***25.150***
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-16.162	-15.889	-9.712	-9.235
5. Personalaufwand	-4.393	-4.509	-3.966	-3.612
6. Abschreibungen	-7.162	-6.666	-6.885	-6.630
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.457	-6.546	-5.585	-5.261
	-34.174	***-33.610***	***-26.148***	***-24.738***
8. Erträge aus Gewinnabführung	1.241	2.559	5.419	1.752
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	81	109	35	54
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.045	-1.097	-665	-698
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-928	-491	-2.745	-430
12. Ergebnis nach Steuern	***284***	***1.652***	***3.306***	***1.090***
13. Sonstige Steuern	-53	-69	-80	-53
14. Jahresergebnis	**231**	**1.583**	**3.226**	**1.037**

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 durch den Angriffskrieg Russlands auf den Nachbarstaat Ukraine ausgelöste Energiekrise und die daraus resultierenden Verwerfungen auf den Energiemärkten und die so hervorgerufenen allgemeinen Preissteigerungen prägten das Geschäftsjahr 2023.

Die Bundesregierung hat mit verschiedenen Gesetzesinitiativen reagiert, um die Folgen für die Bürgerinnen und Bürger zu dämpfen, und insbesondere Maßnahmen ergriffen, um die Energieverbraucher zu entlasten. Dem diente, im Falle der Fernwärmekunden der Gesellschaft, auch das Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (EWPBG). Leider waren dieses Gesetz und eine Vielzahl von weiteren Festlegungen in ihren Auswirkungen nicht abschließend durchdacht und konfrontierte das Unternehmen mit unklaren, schwer beherrschbaren und organisatorisch herausfordernden Folgeerscheinungen.

Die Gesellschaft ist unmittelbar mit den eingetretenen Preisanstiegen auf den Energiebeschaffungsmärkten konfrontiert, was sich nicht allein auf die Sparte Fernwärmeversorgung beschränkt. Auch der Bäderbetrieb war und ist davon stark betroffen.

In jedem Fall wurden jedoch alle Anstrengungen unternommen, um die Situation im Interesse der Kunden zu bewältigen. Eine große Herausforderung stellte zudem die Umsetzung des umfangreichen Investitionsplans dar, den Schwerpunkt bildete die Sparte Abwasser. Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr 2023 allein für den Abwasserbereich TEUR 4.845 zur Erweiterung und Erneuerung des Kanalnetzes und der abwassertechnischen Anlagen.

Die Anzahl der Abwasserkunden in Pirna stieg aufgrund von Neuanschlüssen auf 6.772 Kunden. Die entsorgte Abwassermenge der Kunden betrug dabei 1.434 Tm³.

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, insbesondere aufgrund der Niederschlagsentwicklung, auf 3.386 Tm³.

Die Umsatzerlöse der Sparte Abwasser betrugen im Berichtsjahr für die Schmutzwasserentsorgung im Gebiet der Großen Kreisstadt Pirna TEUR 4.832, für die Ableitung des Regenwassers von Privatgrundstücken TEUR 1.206 und die Klärschlammentsorgung TEUR 29. Weitere Spartenerlöse entstanden aus der Straßenentwässerung für die Stadt Pirna i. H. v. TEUR 955 und die Mischwasserentsorgung durchleitender Gemeinden i. H. v. TEUR 659.

Die Sparte Trinkwasser führte Investitionen i. H. v. TEUR 3.370 durch und verzeichnete bei einer auf 7.316 gestiegenen Kundenanzahl einen leichten Rückgang der Trinkwasserverkaufsmenge auf 1.560 Tm³. Es wurden Umsatzerlöse aus dem Trinkwasserverkauf i. H. v. TEUR 5.491 erzielt. Des Weiteren sind Umsatzerlöse aus der Bereitstellung von Löschwasser für die Stadt Pirna i. H. v. TEUR 132 entstanden.

Entsprechend der im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Vorauskalkulation der Trink- und Abwasserentgelte für die neue Kalkulationsperiode traten die neuen Preise zum 1. Januar 2023 in Kraft und gelten für zwei Jahre.

Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr 2023 in der Sparte Fernwärme/Strom TEUR 3.977. Der Geschäftsverlauf der Sparte Fernwärme/Strom wird durch die Witterungsbedingun-

gen beeinflusst, die Fernwärmeverkaufsmenge reduzierte sich auf 45 Mio. kWh. Die Umsatzerlöse aus dem Fernwärmeverkauf betrugen TEUR 11.848, aus der Erzeugung regenerativer Energien wurden Erlöse i. H. v. TEUR 156 erzielt.

Die Situation der Sparte Bäderbetrieb wurde durch die Energiekrise beeinflusst. Insgesamt konnten im Geibeltbad während des Geschäftsjahres 2023 ca. 222.000 Besucher in Halle, Freibad und Sauna begrüßt werden. Auf dem Campingplatz wurden über 55.000 Übernachtungen gezählt, das entspricht einem Anstieg um 27 % gegenüber dem Vorjahr.

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 2023 auf TEUR 2.559.

Lage der Gesellschaft inklusive finanzieller und nicht finanzieller Leistungsindikatoren

Die folgenden Leistungsindikatoren geben einen Überblick über den Verlauf des Geschäftsjahres 2023, 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 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 6.756 auf TEUR 32.247. Ein Anstieg ist insbesondere in der Sparte Fernwärme, aufgrund der Energiepreisentwicklungen, eingetreten.

Die Umsatzerlöse der Sparte Fernwärme/Strom erhöhten sich im Ergebnis preisbedingt um TEUR 5.168. Ein mengenbedingter Rückgang ist auf die eingetretenen Witterungsbedingungen und Energieeinsparungen der Kunden zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse der Sparte Abwasser verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 424. In den Umsatzerlösen enthalten ist eine Inanspruchnahme der in den Vorjahren gebildeten Rückstellung für die Kostenüberdeckung der Abwasserentgelte während der vorangegangenen Kalkulationsperioden i. H. v. TEUR 302. Aufgrund der Ist-Kostenermittlung für das Geschäftsjahr 2022 wurde eine Rückstellung für die laufende Kalkulationsperiode i. H. v. TEUR 308 vorgenommen. Die Umsatzerlöse aus dem Entsorgungsgebiet der Stadt Pirna zeigten eine konstante Entwicklung, die Umsatzerlöse aus der Straßenentwässerung der Stadt Pirna sanken auf TEUR 955.

Die Umsatzerlöse der Sparte Trinkwasser erhöhten sich, bei einer leicht rückläufigen Mengenentwicklung, preisbedingt, entsprechend der für die neue Kalkulationsperiode ermittelten Trinkwasserentgelte, um TEUR 666.

Die Umsatzerlöse des Bäderbetriebes mit den Objekten Geibeltbad, Sport-Schwimmhalle und Campingplatz verzeichneten einen Anstieg um TEUR 1.046, der insbesondere preisbedingt, in Reaktion auf gestiegene Betriebskosten, ist.

Die Erträge aus Gewinnabführung sanken um TEUR 2.860. Es erfolgte eine Gewinnthesaurierung (TEUR 1.323) auf Ebene der Tochtergesellschaft SWP Energie.

Die Gesellschaft ist in ihrem vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplan von einem Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 1.457 ausgegangen. Der erzielte Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 1.583 liegt darüber. In Anbetracht des volatilen Marktumfeldes im Energiebereich wird der erzielte Jahresüberschuss durch die Geschäftsführung positiv bewertet.

Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2023 investierte die Gesellschaft insgesamt TEUR 10.594 in die Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie in den Bäderbetrieb. Nach Abschreibungen und Anlagenabgängen ergaben sich für das Anlagevermögen Restbuchwerte zum Bilanzstichtag i. H. v. TEUR 144.949.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände veränderten sich von TEUR 9.377 im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 3.518. Im Bestand zum 31. Dezember 2023 sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 1.023, Forderungen gegen verbundene Unternehmen i. H. v. TEUR 355, Forderungen gegen Gesellschafter i. H. v. TEUR 551 sowie sonstige Vermögensgegenstände i. H. v. TEUR 1.589 enthalten.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft verminderten sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 134. Im Geschäftsjahr 2023 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 war eine kurzfristige Fremdfinanzierung der SWP Energie i. H. v. TEUR 350 in Anspruch genommen worden.

Die Rückstellungen reduzierten sich von TEUR 5.525 auf TEUR 4.607 zum Ende des Geschäftsjahres 2023. Dies ist insbesondere auf eine Verminderung der Steuerrückstellungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten veränderten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2022, insbesondere durch Darlehenstilgungen, um TEUR 4.176.

Es ergibt sich eine Verminderung der Bilanzsumme von TEUR 152.112 im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 148.788 im Geschäftsjahr 2023.

Der Anteil des Anlagevermögens liegt bei einer Quote von 97 % (i. Vj. 93 %).

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital – bestehend aus dem bilanziellen Eigenkapital und dem Eigenkapitalanteil i. H. v. zwei Dritteln an den Sonderposten – erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 83.969.

Das Anlagevermögen ist damit wie im Vorjahr zu 58 % durch das betriebswirtschaftliche Eigenkapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote, d. h. der Anteil des betriebswirtschaftlichen Eigenkapitals an der Bilanzsumme, beträgt 56 % (i. Vj. 54 %).

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.

Unmittelbaren Einfluss hatte die Ukraine-Krise und ihre Folgen für die Energiemärkte. Die darauf zurückzuführende Verknappung der Erdgasimporte, dem Energieträger, der vorrangig zur Erzeugung der durch das Unternehmen verkauften Fernwärme eingesetzt wird, hat zu enormen Preisanstiegen geführt. Durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen, wie im Geschäftsjahr 2023 nach dem sog. Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG), wurden die Auswirkungen auf die Fernwärmekunden gedämpft, so dass dadurch bisher kein, in erheblichem

Maße gestiegenes Risikopotenzial, wie etwa ein deutlicher Anstieg von Forderungsausfällen, festgestellt werden konnte.

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.

Die Risiken im Rahmen der steuerlichen Betriebsprüfungen sind, nach dem Abschluss der Betriebsprüfungen für die Veranlagungszeiträume bis zum Veranlagungsjahr 2016, gesunken, zur begonnenen Betriebsprüfung für den Veranlagungszeitraum 2017 bis 2020 haben sich keine wesentlichen Feststellungen ergeben. Die Gesellschaft hat bei einem Sachverhalt zu den Ansätzen in den Steuerbilanzen aus dem Betriebsprüfungszeitraum 2004 bis 2006 Klage beim Finanzgericht Sachsen eingereicht. Sollte sie ihre Position in dem Klageverfahren erfolgreich durchsetzen können, so bestehen Chancen auf Erstattung der zu hoch festgesetzten Steuerbeträge.

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 2024 geht die Gesellschaft grundsätzlich davon aus, dass die Auswirkungen der Energiekrise, als Folge des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine, die damit verbundenen allgemeinen Preis- und Kostensteigerungen und die hervorgerufenen Lieferengpässe, anhalten, sich jedoch abschwächen werden, eine abschließende Beurteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht möglich. Insofern ist die Einschätzung für die Gesellschaft und der Ausblick auf das Geschäftsjahr 2024 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 12.759 kontinuierlich umsetzen. Schwerpunkte sind dabei die Investitionen der Sparten Abwasser und Fernwärme.

Für die Sparte Abwasser wird mit Investitionen i. H. v. TEUR 4.206 gerechnet. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Erneuerung bzw. Instandsetzung bestehender Abwasserkanäle und deren technischer Anlagen, je nach betriebsnotwendiger Dringlichkeit. In der Sparte Fernwärme stehen Investitionen i. H. v. TEUR 2.205 an. Der Ausbau von erneuerbaren Energien wird zukünftig einen bedeutenden Investitionsfaktor bilden. Dazu sind im Geschäftsjahr 2024 verschiedene Maßnahmen zur Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, mit einem Gesamtvolumen von TEUR 2.561, geplant. Der Trinkwasserbereich wird insgesamt TEUR 1.925 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 wird vereinbarungsgemäß letztmalig im Geschäftsjahr 2024 erfolgen, 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 entsorgten 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 eine leichte Mengensteigerung 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 schwierig.

Die laufende Kalkulationsperiode für die Trink- und Abwasserentgelte endet im Geschäftsjahr 2024, deswegen erfolgt eine Kalkulation für die Folgejahre, die neue Kalkulationsperiode beträgt wiederum zwei Jahre.

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 haben die Auswirkungen der Energiekrise zu Einschränkungen geführt. Für das Geibeltbad ist das Betriebskonzept, auch vor dem Hintergrund eines Personalmangels, überarbeitet worden. Im Geschäftsjahr 2024 werden entsprechende Maßnahmen greifen, dazu gehört auch die Einführung eines Schließtages.

Die Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaft SWP Energie prägen entscheidend das Jahresergebnis der Gesellschaft. Aufgrund der nicht genau prognostizierbaren Folgen einer andauernden volatilen Marktlage an den Energiemärkten ist die erwartete Gewinnabführung i. H. v. TEUR 2.393 bei näherer Kenntnislage neu zu bewerten.

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2024 aus Vorsichtsgründen mit einem Jahresergebnis unter dem Vorjahresniveau. Gemäß dem erstellten Wirtschaftsplan wird mit annähernd konstanten Umsatzerlösen gerechnet. Der Jahresüberschuss wird i. H. v. TEUR 459 prognostiziert. Eine Ausschüttung an die Gesellschafter ist auf Basis dieser Annahmen und unter Berücksichtigung der Liquiditätsentwicklung nicht geplant.

Der Wirtschaftsplan und die genannte Ergebnisprognose wurden vor dem Hintergrund der anhaltenden Folgen der Energiekrise erstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die Auswirkungen auf das Unternehmen noch nicht abschließend beurteilen und sind letztendlich auch abhängig von der weiteren geopolitischen Entwicklung und zeitlichen Dauer der Belastungen. Hierdurch werden sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben können, deren genaues Ausmaß sich jedoch noch nicht abschätzen lässt. Mittelfristig wird darüber hinaus von einer positiven Geschäftsentwicklung ausgegangen.

Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

Entwicklung Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse im Betrachtungszeitraum sind teilweise durch Sondereffekte geprägt. Im Jahr 2021 führten unter anderem die erneute Inanspruchnahme der Abwasserentgeltrückstellung sowie gestiegene Straßenentwässerungsanteile der Stadt Pirna zu einer Erlössteigerung im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg der Erlöse im Jahr 2022 resultiert vorrangig aus den Fernwärmeerlösen, welche preisbedingt gestiegen sind. Die Beschaffungskosten der Fernwärme haben sich korrespondierend dazu verhalten. Im Jahr 2023 sind die Erlöse erneut um TEUR 6.756 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Ein Anstieg ist insbesondere in der Sparte Fernwärme i. H. v. TEUR 5.168, aufgrund der Energiepreisentwicklungen, eingetreten. Die Umsatzerlöse der Sparte Trinkwasser erhöhten sich, bei einer leicht rückläufigen Mengenentwicklung, preisbedingt, entsprechend der für die neue Kalkulationsperiode ermittelten Trinkwasserentgelte, um TEUR 666. Die Umsatzerlöse des Bäderbetriebes mit den Objekten Geibeltbad, Sport-Schwimmhalle und Campingplatz verzeichneten einen Anstieg um TEUR 1.046, der insbesondere preisbedingt, in Reaktion auf gestiegene Betriebskosten, ist.

Vermögensstruktur

Bei einer gleichzeitigen Steigerung des Anlagevermögens um TEUR 3.611 sowie Absenkung der Bilanzsumme um TEUR 3.324 erhöht sich die Kennzahl im Vergleich zum Vorjahr um 4 Prozentpunkte und liegt somit wieder auf dem Niveau von 2021. Der Reduzierung der Bilanzsumme resultiert dabei unter anderem aus einem gesunkenen Stand an Forderungen zum Bilanzstichtag. Dies ist auf gesunkene Forderungen aus der Gewinnabführung der Stadtwerke Pirna Energie GmbH sowie geringeren Umsatzsteuerforderungen zurückzuführen.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote liegt im Betrachtungszeitraum konstant bei rund 40 %.

Kurzfristige Liquidität

Die Kennzahl weist im Geschäftsjahr 2023 eine Senkung auf ein ähnliches Niveau wie im Jahr 2021 auf. Dies liegt sowohl an der Verringerung des Umlaufvermögens als auch an geringeren kurzfristigen Verbindlichkeiten. 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.

Eigenkapitalrendite

Im Jahr 2021 sank die Kennzahl um 4 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr auf 2 %. Aufgrund der schwierigen Marktsituation sowie Sondereffekten aus der Aberkennung der Stromsteuerbefreiung für das Heizkraftwerk Pirna Sonnenstein verringerten sich die Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaft, wodurch das Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr rückläufig war. Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Eigenkapitalrendite wieder um 3 Prozentpunkte auf 5% erhöht werden. Das verbesserte Jahresergebnis ist dabei vorrangig auf die gestiegene Gewinnabführung der Tochtergesellschaft zurückzuführen. Im Jahr 2023 sank die Kennzahl erneut um 2 Prozentpunkte auf 3 %. Das rückläufige Jahresergebnis hängt dabei vorrangig mit der geringeren Gewinnabführung der Tochtergesellschaft zusammen. In Anbetracht des volatilen Marktumfeldes im Energiebereich wird der erzielte Jahresüberschuss durch die Geschäftsführung positiv bewertet.

Gesamtkapitalrendite

Die Gesamtkapitalrendite liegt mit 2% im Durchschnitt des Betrachtungszeitraumes.

Umsatzrendite

Im Jahr 2021 kam es durch geringere Erträge aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft Stadtwerke Pirna Energie GmbH aufgrund der schwierigen Gas- und Strommarktsituation zu einem Ergebnisrückgang. Gleichzeitig konnte eine Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 1.361 erreicht werden, was zu einer Verminderung der Kennzahl um 11 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr führte. Im Geschäftsjahr 2022 konnte ein erhöhtes Jahresergebnis erreicht werden. Gleichzeitig erhöhten sich die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr wodurch eine Erhöhung der Kennzahl um 9 Prozentpunkte 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 %.

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 2022 zu 2023 um TEUR 1.104.

Anlagenabnutzungsgrad

Der Anlagenabnutzungsgrad spiegelt das Verhältnis der gesamten Abschreibungen auf Sachanlagevermögen zu den historischen Anschaffungskosten des Anlagevermögens wider. Die Kennzahl veränderte sich im Jahr 2023 lediglich minimal um 1 Prozentpunkt auf 49 %. 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 2023 gegenüber dem Vorjahr leicht um 44 Tm³ auf 1.560 Tm³ verringert.

Verkaufte Menge Fernwärme

Die verkauften Fernwärmemengen sanken aufgrund von Einsparmaßnahmen der Kunden sowie der Temperaturentwicklung erneut leicht um 2 Mio. kWh auf 45 Mio. kWh.

Überleitmenge Abwasser

Aufgrund von witterungsbedingt höheren Regenwassermengen erhöhte sich die Überleitmenge trotz der gesunkenen Trinkwassermengen um 391 Tm³ auf 3.386 Tm³.

Besucherzahlen Geibeltbad

Die Situation der Bädersparte wurde im Zeitverlauf durch die in der Corona-Pandemie angeordneten Einschränkungen und Schließzeiten sowie die durch den Ukraine-Krieg ausgelöste Energiekrise beeinflusst. Die Besucherzahl erreichte auch im Jahr 2023 noch nicht wieder das Vorkrisenniveau, konnte aber trotz schwieriger Umstände, wie Personalmangel und Kostensteigerungen, im Vergleich zum Vorjahr um 39.000 auf 222.000 Besucher erhöht werden.

Übernachtungen Waldcampingplatz

Die Anzahl der Übernachtungsgäste für den Waldcampingplatz erhöhte sich auf 14.426 Personen mit 55.209 Übernachtungen (im Vj. 11.624 Personen mit 43.619 Übernachtungen), dies entspricht einem Anstieg von 27 % 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 2023 und 2022 konnte der Campingplatz von April bis Oktober öffnen. Durch höhere Auslastungen konnte die Anzahl der Übernachtungen erhöht werden.

Personalentwicklung zum Vj.

Die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Mitarbeiter 2023 ist gegenüber dem Vorjahr leicht von 74 auf 75 Beschäftigte gestiegen.

4.1.3. Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH

4.1.3.1. Beteiligungsübersicht

Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH

Name	***Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH***		
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		

Rechtsform
GmbH

Gesellschafter/Stammkapital		
Stammkapital der WGP		25.000.000,00 €
Gesellschafter	SBP	94,90 %
	Stadt Pirna	5,10 %

Unternehmensgegenstand

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

Leistungen der WGP an die Stadt Pirna	
Gewinnabführungen	keine

Leistungen der Stadt Pirna an die WGP	
Verlustabdeckungen	keine
Gesellschaftereinlage	keine
Übernommene Bürgschaften	10.286 T€
Sonstige Vergünstigungen	26,0 T€

4.1.3.3. Organe

Geschäftsleitung

Herr Jürgen Scheible

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Klaus-Peter Hanke
Vorsitzender
Herr Philipp Karmann
stellv. Vorsitzender
Herr Ralf Thiele
Herr Frank Ludwig
Herr Tim Lochner

4.1.3.4. Sonstige Angaben

Name des bestellten Abschlussprüfers
Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter
61

Beteiligungen
Keine

4.1.3.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2023	***2022***	***2021***
Ergänzende Daten			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	12.128	8.022	7.772
Leerstandsfläche Wohnungen (m²)	38.174	38.149	42.002
Gesamtwohnfläche (m²)	319.653	319.353	319.702
Vermögenssituation			
Vermögensstruktur (%)	89	91	93
Kapitalstruktur			
Eigenkapitalquote (%)	39	38	36
Liquidität			
Kurzfristige Liquidität (%)	140	170	125
Rentabilität			
Eigenkapitalrendite (%)	4	6	0
Gesamtkapitalrendite (%)	3	4	2
Geschäftserfolg			
Wohnungsleerstandsquote (%)	11,9	11,9	13,1

Bilanz

T€	2023	2022	2021
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	167	192	198
II. Sachanlagen	131.209	134.599	137.751
B. Umlaufvermögen			
I. zum Verkauf bestimmte Grundstücke/Vorräte	3	3	3
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	2.775	2.402	1.921
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	14.166	11.234	7.791
C. Rechnungsabgrenzungsposten	42	24	50
AKTIVA	148.362	148.454	147.714
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000
II. Kapitalrücklagen	9.634	9.634	9.634
III. Gewinnrücklagen	21.633	18.009	17.775
IV. Jahresüberschuss	2.159	3.624	234
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	4.123	4.126	4.420
C. Sonderposten für Investitionszulagen	1.251	1.331	1.412
D. Rückstellungen	1.377	1.425	1.260
E. Verbindlichkeiten	82.649	84.857	87.658
F. Rechnungsabgrenzungsposten	536	448	321
PASSIVA	148.362	148.454	147.714

Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2023	2023	2022	2021
1. Umsatzerlöse	30.855	29.515	28.858	27.937
2. Bestandsveränderungen	2.615	234	247	409
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.045	2.916	4.501	2.299
	34.515	**32.665**	**33.606**	**30.645**
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-22.911	-17.885	-17.498	-17.351
5. Personalaufwand	-2.884	-2.956	-2.724	-2.548
6. Abschreibungen	-6.283	-6.783	-6.662	-6.384
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.086	-1.352	-1.107	-1.150
	1.351	***3.689***	***5.615***	***3.212***
8. Zinserträge	0	318	66	44
9. Zinsaufwendungen	-1.837	-1.834	-2.050	-3.011
	-1.837	***-1.516***	***-1.984***	***-2.967***
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0
11. Ergebnis nach Steuern	***-486***	***2.173***	***3.631***	***245***
12. Sonstige Steuern	-11	-14	-7	-11
13. Jahresergebnis	**-497**	**2.159**	**3.624**	**234**

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 erstreckt sich hauptsächlich auf das Stadtgebiet von Pirna, wo sich auch die Immobilienbestände der WGP befinden.

Pirna verzeichnet in den letzten Jahren eine kontinuierlich 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 verzeichnen konnte, 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. Diese Vorhaben sind geeignet, die wirtschaftliche Entwicklung Pirnas und des näheren Umfeldes positiv zu beeinflussen und damit auch die Vermietbarkeit von WGP-Objekten zu befördern. Das betrifft insbesondere den Bereich Pirna-Sonnenstein, in dem sich ca. 50 Prozent des Wohnungsbestandes der Gesellschaft befinden.

Durch die Folgen des Krieges Russlands gegen die Ukraine war das Geschäftsjahr 2023 von besonderen Herausforderungen beeinflusst. Die WGP konnte die dadurch aufgeworfenen Problemstellungen weitestgehend lösen; nennenswerte Verwerfungen waren nicht zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2023 haben Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung der WGP Beschlüsse zur Weiterentwicklung der Führungsstruktur gefasst. Zuvor hatte der seit April 2003 amtierende Geschäftsführer Jürgen Scheible erklärt, dass er keine Verlängerung seines bis Ende März 2026 laufenden Anstellungsvertrages anstrebt und in den Ruhestand treten will. Mit Wirkung zum 01.01.2024 wurde Dirk Perner, bis dahin Kaufmännischer Leiter und Prokurist der Gesellschaft und seit 2003 ihr Mitarbeiter, zum Geschäftsführer bestellt. Zum gleichen Zeitpunkt wurde Manja Scholz, bisher stellvertretende Abteilungsleiterin sowie Team- und Projektleiterin und seit 2005 in der WGP angestellt, Prokura erteilt. Der bisherige Geschäftsführer Jürgen Scheible wurde zum Sprecher der Geschäftsführung berufen.

Mit der Berufung von Dirk Perner und Manja Scholz in die neuen Verantwortungsbereiche wird die kontinuierliche Führung der WGP sichergestellt und eine Grundlage für die weitere positive Entwicklung des Unternehmens gelegt. Die WGP war Anfang der 2000er Jahre in eine existenzbedrohliche wirtschaftliche Lage geraten. Mit der Berufung von Jürgen Scheible zum Geschäftsführer im Jahr 2003 wurden die Weichen in Richtung einer wirtschaftlichen Sanierung des Unternehmens gestellt. Die WGP konnte sich seither, trotz eines sehr schwierigen Marktumfeldes, konsolidieren. Dazu trug maßgeblich bei, dass die extrem hohe Verschuldung und damit auch die Zinsaufwendungen drastisch reduziert werden konnten.

Entwicklung des Immobilienbestandes der WGP

Im Berichtsjahr waren beim Immobilienbestand der WGP keine nennenswerten quantitativen Veränderungen zu verzeichnen. Die WGP strebt vorrangig eine qualitative Weiterentwicklung des Portfolios an. Dazu dienen Sanierungsvorhaben unterschiedlicher Ausprägung, die Diver-

sifikation durch Schaffung neuer Grundrissvarianten, die altersgerechte Anpassung und vergleichbare Maßnahmen. Auch die Gestaltung neuer Fassaden und Maßnahmen zur Wohnumfeld- und Quartiersentwicklung sind hier einzuordnen.

Am Bilanzstichtag umfasste der Immobilienbestand der WGP hauptsächlich 5.859 Wohnungen (Vj. 5.856 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von 319.653 m² (Vj. 319.352 m²). Weitere 11 Wohnungen wurden zimmerweise vermietet. Zum Bestand gehörten auch 132 (Vj. 132) Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von 14.550 m² (Vj. 14.550 m²). Ferner verfügte die WGP per 31. Dezember 2023 über 1.799 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 9,0 Prozent nach 10,9 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 11,9 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. Deutlich schwieriger ist die Situation im Stadtteil Sonnenstein, wo ca. 20 Prozent der vermietbaren Flächen leer standen.

Der Leerstand bei vermietbaren Flächen für gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen lag bei 4,5 Prozent (Vj. 7,9 Prozent).

Sehr gut angenommen wurden durch Grundrissänderungen im Bestand neu geschaffene große 4- bis 6-Raum - Wohnungen im Bereich Sonnenstein.

Bei mehreren Gebäuden wurden die Fassaden erneuert. In den Sonnensteiner Höfen wurden zwei weitere große Wandbilder realisiert; dem sollen in den nächsten Jahren weitere folgen.

Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Sanierung der baulichen Hülle des WGP-Ärztehauses Sonnenstein wurde im Jahr 2023 fortgesetzt und soll 2024 abgeschlossen werden. Neben den Vorteilen für die Energiebilanz des Gebäudes wird damit auch ein attraktives Erscheinungsbild erreicht. Weitere Sanierungsschritte im Inneren des Gebäudes werden für die Folgejahre aktuell planungsseitig geprüft.

In Copitz wurde der Bau einer neuen PKW-Stellplatzanlage im Bereich Schillerstraße mit 44 Stellplätzen abgeschlossen. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden auch die Entsorgungsleitungen der anliegenden WGP-Objekte erneuert.

Beim Objekt Rudolf-Breitscheid-Straße 1 („Rotes Hochhaus“) auf dem Sonnenstein wurde der Einbau eines neuen, innenliegenden Personenaufzuges sowie der Rückbau der alten, außenliegenden Anlage abgeschlossen.

Die WGP ist Eigentümerin von Grundstücken, die für eine Neubebauung mit Wohnimmobilien geeignet und auch dafür 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 auch Neubauvorhaben zur Ergänzung des eigenen Portfolios mit höherwertigen Wohnungen geplant. In zwei Fällen liegen bereits erste Planungen vor.

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 vom einzelnen Wohnungseigentümer 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 2023

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf 29,51 Mio. EUR (Vj. 28,86 Mio. EUR). Bei den tatsächlich erlösten Mieten (Ist-Mieten) konnte ein Anstieg auf 19,94 Mio. EUR (Vj. 19,57 Mio. EUR) verzeichnet werden. Aus abgerechneten Heiz- und Betriebskosten wurden 9,01 Mio. EUR nach 8,74 Mio. EUR im Vorjahr erlöst. Der Umsatz aus Betreuungstätigkeit belief sich auf 0,55 Mio. EUR (Vj. 0,52 Mio. EUR).

Sonstige betriebliche Erträge wurden in Höhe von 3,00 Mio. EUR erzielt (Vj. 4,50 Mio. EUR). Davon waren 1,74 Mio. EUR (Vj. 3,03 Mio. EUR) Erträge aus Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen bei in Vorjahren teilwertberichtigten Immobilien sowie 0,41 Mio. EUR (Vj. 0,34 Mio. EUR) aus Versicherungsentschädigungen.

Heiz- und Betriebskosten entstanden in Höhe von 10,29 Mio. EUR (Vj. 10,01 Mio. EUR). Bei der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023, die im Folgejahr erfolgt, können nicht alle angefallenen Aufwendungen weiterberechnet werden. Deshalb erfolgte eine Wertberichtigung beim Bestand unfertiger Leistungen in Höhe von 1,10 Mio. EUR (Vj. 1,05 Mio. EUR). Hauptursache dafür ist der Leerstand.

Für die laufende Instandhaltung eigener Immobilien wurden 7,34 Mio. EUR (Vj. 7,13 Mio. EUR) aufgewendet, das sind durchschnittlich 22,22 EUR/m² (Vj. 21,37 EUR/m²), 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 2,96 Mio. EUR (Vj. 2,72 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 1,35 Mio. EUR (Vj. 1,11 Mio. EUR). Darin enthalten sind u.a. Raumkosten für Instandhaltungsarbeiten in eigenen Objekten in Höhe von 0,26 EUR (Vj. 0,00 EUR), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 0,15 Mio. EUR (Vj. 0,16 Mio. EUR). Die Marketingaufwendungen beliefen sich auf 0,18 Mio. EUR (Vj. 0,26 Mio. EUR).

Der Zinsaufwand sank auf 1,83 Mio. EUR (Vj. 2,05 Mio. EUR). Die Zinsaufwandsquote, bezogen auf die Ist-Mieten, lag im Berichtsjahr bei 9,2 Prozent (Vj. 10,5 Prozent).

Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Jahresüberschuss von 2,16 Mio. EUR (Vj. 3,62 Mio. EUR) abgeschlossen. Im Wirtschaftsplan war insbesondere wegen geplanter hoher Instandhaltungsaufwendungen ein Fehlbetrag in Höhe von 0,50 Mio. EUR kalkuliert worden. Zu diesem deutlich besser als geplanten Ergebnis trugen verschiedene Faktoren bei. So wurde zum Beispiel ein ursprünglich nicht geplanter Zinsertrag von ca. 0,30 Mio. EUR erzielt. Die Instandhaltungsaufwendungen waren unter Berücksichtigung der Raumkosten zur Instandhaltung von betrieblich genutzten Gebäuden um 0,33 Mio. EUR geringer als geplant. Durch die Energiepreisbremse fielen die nicht umlagefähigen Betriebskosten niedriger aus, als ursprünglich angenommen werden musste. Auch bei anderen Aufwandsarten konnten besser als geplante Resultate erzielt werden. Die planmäßigen Abschreibungen lagen u.a. auf Grund der außerplanmäßigen Abschreibung auf das Abrissobjekt Varkausring 2a im Rahmen des Jahresabschlusses 2022 um 0,39 Mio. EUR unter dem Planansatz. Von maßgeblichem Einfluss auf das Ergebnis waren auch Wertaufholungen von in Vorjahren teilwertberichtigten Immobilien von 1,74 Mio. EUR sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,89 Mio. EUR. Außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen sind definitionsgemäß nicht Gegenstand der Planung. Für das Jahr 2023 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 30,86 Mio. EUR geplant. Tatsächlich erzielt wurden Umsatzerlöse in Höhe von 29,52 Mio. EUR. Ursächlich hierfür waren geringer als geplant ausgefallene Umsätze im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (Planabweichung: ca. 1,46 Mio. EUR). Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind in Höhe

von 17,78 Mio. EUR angefallen (Planwert: 22,83 Mio. EUR). Die Abweichungen bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ergeben sich maßgeblich aus geringer als geplant ausgefallenen Heiz- und Betriebskosten (-4.37 Mio. EUR). Hier führten die staatlichen Energie- und Wärmebremsen sowie der Nichteintritt von in der Planung berücksichtigten Risiken (z.B. Eintritt Gasmangellage) zu deutlich verringerten Aufwendungen. Der Zinsaufwand lag mit 1,83 Mio. EUR fast exakt im Planwert 1,84 Mio. EUR.

Bilanzstruktur und Unternehmensfinanzierung

Die Bilanzsumme der WGP lag per 31. Dezember 2023 bei 148,36 Mio. EUR (Vj. 148,45 Mio. EUR). Das Eigenkapital der Gesellschaft belief sich auf 58,43 Mio. EUR (Vj. 56,27 Mio. EUR).

Die Eigenkapitalquote lag bei 39,4 Prozent (Vj. 37,9 Prozent). Die Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals, das heißt bei 85-prozentiger Anrechnung des Sonderpostens für Investitionsförderung, belief sich auf 42,5 Prozent (Vj. 41,0 Prozent). Das sind jeweils die höchsten Werte seit Bestehen der WGP.

Von dem in der Gesellschaft gebundenen Kapital entfallen 131,21 Mio. EUR, das sind 88 Prozent, auf Sachanlagen (nach Verrechnung der Sonderposten für Investitionsförderung). Die Immobilien des Anlagevermögens sind mit dem 6,3fachen (Vj. 6,6) der erzielten Ist-Mieten (netto-kalt) bewertet.

Die Gesamtverbindlichkeiten der WGP sanken per 31.12.2023 auf 82,65 Mio. EUR (Vj. 84,86 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 76,86 Mio. EUR reduziert werden (Vj. 83,10 Mio. EUR).

Der mittlere gewichtete Zinssatz für die Bankverbindlichkeiten betrug 2,29 Prozent (Vj. 2,42 Prozent).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (einschließlich Zinsaufwendungen) lag bei ca. 12,30 Mio. EUR (Vj. ca. 8,69 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. -1,44 Mio. EUR nach ca. -0,30 Mio. EUR im Vorjahr. Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss von 7,93 Mio. EUR (Vj. Mittelabfluss 4,94 Mio. EUR).

Die WGP verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 14,17 Mio. EUR (Vj. 11,23 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. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Berichtsjahr die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der Unsicherheiten über die Entwicklung der Energiepreise gestiegen waren.

Weitere Aspekte der Unternehmensentwicklung

Die WGP hatte zum Bilanzstichtag 112 Wohnungen mit insgesamt 6.252 m² Wohnfläche zu marktüblichen Konditionen an ein Unternehmen vermietet, das im Auftrag der Landkreisverwaltung Asylsuchende und Flüchtlinge unterbringt und betreut. Die Nutzung dieser Wohnungen, die über den gesamten WGP-Bestand verteilt sind, erfolgt in wohnungstypischer Art als dezentrale Unterbringung.

Die Bewirtschaftung fremder Immobilien wird seit 2017 unter der eingetragenen Marke PROFIMA (Professionelles Immobilienmanagement) vermarktet. Der Geschäftsbereich konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr die Neu- und/oder Wiederbestellung als WEG-Verwalter bei einer Vielzahl von Kunden erreichen. Mit der Stadt Stolpen konnte ein weiterer Kunde aus dem kommunalen Bereich gewonnen werden, dessen Immobilienbestände die WGP seit Anfang 2024 bewirtschaftet. Die WGP bewirtschaftet inzwischen die Immobilien von 6 Städten und Gemeinden sowie von einer Stiftung.

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

Die WGP hat die Nutzung des 2020 angeschafften Dokumenten-Management-Systems (DMS) DOXIS schrittweise weiter ausgebaut. Nachdem bereits der Rechnungsdurchlauf vollständig auf dem System abgebildet wurde und die Implementierung der digitalen Mieterakte erfolgt ist, wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die digitale Eigentümerakte sowie die digitale Auftragsvergabe eingeführt. Die Einführung des DMS ist mit erheblichem Aufwand verbunden und bindet intern nennenswerte Kapazitäten. Dem stehen die sehr deutlich erkennbaren positiven Effekte in der Prozessoptimierung aller betrieblichen Prozesse gegenüber.

Die WGP hat 2023 einen Prozess zur Entwicklung eines Unternehmensleitbildes eingeleitet, in den die gesamte Belegschaft eingebunden ist. Es ist vorgesehen, diesen Erstellungsprozess 2024 mit der Vorstellung des Unternehmensleitbildes zu beenden und die Umsetzung des Leitbildes dauerhaft im Unternehmen zu implementieren. Dies soll in den nächsten Jahren mit kleinen Maßnahmen und Projekten zu Einzelaspekten unterstützt 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. Er vertritt den vdw Sachsen auch als Delegierter zum Verbandstag des GdW und arbeitet dort als Vertreter des vdw Sachsen mit in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunale Wohnungsunternehmen. Der Marketingleiter der WGP, Sören Sander, ist Vorsitzender des Fachausschusses Kommunikation des vdw Sachsen sowie auch Vorsitzender des Fachausschusses Marketing und Kommunikation beim GdW. Jürgen Scheible gehört auch ehrenamtlich zwei Beiräten bei der Aareon AG (Beirat Wodis-Nutzer) und beim Institut für Urbanistik (Beirat Ankunftsquartiere, projektbezogen) an.

Personalentwicklung

Per 31.12.2023 waren in der WGP insgesamt 69 (Vj. 67) Personen (ohne Geschäftsführer) beschäftigt. Davon waren 5 (Vj. 3) geringfügig Beschäftigte, 2 (Vj. 1) Mitarbeiter in Mutterschutz bzw. Elternzeit sowie 3 (Vj. 4) Auszubildende und 4 BA-Studenten (Vj. 4).

Im Jahresmittel waren 61 (Vj. 59) Personen (ohne Geschäftsführer und Auszubildende/ BA-Studenten) angestellt. Bezogen auf das Vollzeitäquivalent (VZÄ), Basis Vierzig-Stunden-Woche, belief sich die Beschäftigtenzahl im Jahresdurchschnitt auf 51 (Vj. 50).

Im Berichtsjahr erwies es sich als schwierig, freiwerdende Stellen zeitnah und qualifiziert neu zu besetzen.

Die Weiterbildung der Belegschaft hat in der WGP einen hohen Stellenwert. Die WGP unterstützt auch die längerfristige Entwicklung einzelner Mitarbeiter, zum Beispiel beim berufsbegleitenden Erwerb von Zusatzqualifikationen bis hin zu Master-Abschlüssen. Dieses Angebot wurde im Geschäftsjahr 2023 von mehreren Mitarbeitern genutzt. Nach einer coronabedingten Pause fand 2023 wieder ein zweitägiges WGP-Firmenseminar mit der gesamten Belegschaft statt. Schwerpunkte waren aktuelle Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft, geplante WGP-Sanierungsprojekte und Aspekte der Kommunikation. Im Geschäftsjahr 2023 wurde für die Weiterbildung der eigenen Belegschaft ein Betrag in Höhe von 39,1 TEUR aufgewendet.

Risiken und Chancen der Geschäftsentwicklung

Das Erkennen von Risiken und risikoadäquates Handeln sind grundlegenden Elemente in den Geschäftsprozessen der WGP. Es werden unterschiedliche Instrumente genutzt, um Risiken frühzeitig erkennen und beherrschen zu können.

In den letzten Jahren sind solche Risiken deutlich gestiegen, die ihre Ursache in politischen Entscheidungen haben. Diese Entwicklung hat sich aus Sicht der Gesellschaft 2023 erheblich beschleunigt. 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. Auch die Vorgaben zur CO2-Bepreisung und deren Behandlung bei der Betriebskostenumlage gehören zu diesem Themenkreis. Dabei werden zum Teil triviale wirtschaftliche Zusammenhänge ignoriert oder offensiv negiert. In einigen Fällen erfolgen politische Vorgaben, so z.B. im Zusammenhang mit der Energiekrise, die technisch und organisatorisch nicht oder nur bei Verursachung eines unangemessenen Aufwandes realisierbar sind. Das führt nicht nur zu einer Verunsicherung von Mietern und Vermietern, sondern auch zur Ausprägung unrealistischer Erwartungshaltungen bei Beteiligten und zu einer möglichen Überforderung von Vermietern.

Auch sorgen zunehmende vom Gesetzgeber auferlegte regulatorische Vorgaben und Berichtspflichten zur Bindung von Personalressourcen, die der direkten Mieterbetreuung und der Weiterentwicklung der Immobilienbestände entzogen werden. Hierzu zählen u.a. das Hinweisgeberschutzgesetz, das CO2-Kosten-Aufteilungsgesetz, die Heizkostenverordnung (hier insbesondere die Unterjährige Verbrauchsinformation) und Verpflichtungen gemäß CSRD (Nachhaltigkeitsberichterstattung).

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO2-Kosten-Aufteilungsgesetz durch die WGP zu tragenden Kostenanteils der CO2-Kosten aus der Wärmeversorgung der Objekte. Der selbst zu tragende CO2-Kostenanteil 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 CO2-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 vorfügbarer 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 gesehen. Allerdings bestehen im Zusammenhang mit diesem Wärmeträger aktuell erhebliche Unsicherheiten auf Grund der vom Gesetzgeber geforderten Einhaltung des Gebotes der Kostenneutralität bezogen auf den bisherigen Wärmeträger. Eine rechtssichere Ausgestaltung eines Wärmeträgerwechsels ist derzeit außerordentlich schwierig. Außerdem sieht die WGP auch deutliche Kostenrisiken bei einer Fernwärmeversorgung. Deshalb werden auch andere Lösungen, wie z.B. die Umrüstung von Objekten mit Gas-Brennwertkesseln auf Luftwärme- oder Erdwärme-Pumpen, geprüft.

Chancen für die WGP könnten sich 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 plant die WGP die Sanierung von vier Objekten. Vorbereitende Arbeiten laufen. Es werden die planungs- und finanzierungsseitigen Voraussetzungen für eine Umsetzung der Maßnahmen geschaffen. Die Sanierung der Objekte ist im Zeitraum 2025-2028 geplant. Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahmen ist die Bereitstellung von Fördermitteln. Nach Abschluss der Sanierungen werden die Wohnungen an Mieter, die die Voraussetzung zur Erlangung von Wohnberechtigungsscheinen erfüllen, vermietet. Die

WGP geht hinsichtlich der vorbereitenden Arbeiten und Planungen in Vorleistung. Sofern die Maßnahmen nicht oder nur anteilig umgesetzt werden können, hat die WGP diese Kosten vollständig zu tragen.

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.

Die in den beiden letzten Jahren deutlich gestiegene Inflationsrate führte einerseits zu steigenden Kosten für den Geschäftsbetrieb, insbesondere für Handwerkerleistungen sowie Betriebs- und Heizkosten. Andererseits wurde Kaufkraft in der Bevölkerung abgeschöpft, die damit nicht für die Deckung bereits bestehender oder zusätzlicher Wohnbedürfnisse, z.B. in Form größerer und besser ausgestatteter Wohnungen, zur Verfügung stand.

Das im Stadtteil Pirna-Sonnenstein bestehende Überangebot bei Wohnflächen ist für die Risikobetrachtung der WGP von wesentlicher Bedeutung. Die WGP geht davon aus, dass trotz intensiver Vermarktung und Weiterentwicklung der Bestände ein länger anhaltender Sockelleerstand unvermeidbar ist. Der für 2025 geplante Abriss eines nicht mehr sanierungswürdigen Wohnhochhauses sowie die in Planung befindlichen Sanierungsvorhaben, insbesondere im Stadtteil Pirna-Sonnenstein, sind Maßnahmen, die auch zur Reduzierung dieses Risikos beitragen werden.

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 2023 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 von Anwendungen der Informationstechnologie (IT) ermöglicht die Erschließung von Optimierungs- und Entwicklungspotentialen. Gleichzeitig führen diese Prozesse zu einer immer stärker werdenden 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.

Für das Geschäftsjahr 2024 ist die Umstellung des ERP-Systems vom aktuell genutzten Wodis-Sigma auf Wodis-Yuneo geplant. Wodis-Yuneo ist die neue Produktgeneration des Software-Anbieters Aareon AG und soll Vorteile, insbesondere in der Bedienerfreundlichkeit, der mobilen Nutzung und auch in der Anbindung an Fremdsysteme bieten. Es ist zu erwarten, dass Wodis-Sigma in wenigen Jahren nicht mehr ausreichend weiterentwickelt und eingestellt werden wird. Aus diesem Grund ist eine Umstellung geboten. Allerdings hat die Aareon AG bei anderen Nutzern erhebliche Probleme im Umstellungsprozess und mit der Funktionalität und der Qualität des neuen Produktes. Aus diesem Grund werden vor einer Umstellung in der WGP umfangreiche Tests und Marktbeobachtungen erfolgen, um Risiken, die mit der Umstellung einhergehen könnten, möglichst gering zu halten.

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. Zur weiteren Optimierung und Digitalisierung der Prozesse beim Forderungsmanagement wird seit 2019 eine spezialisierte Software genutzt.

Die WGP-Bilanz weist immer noch einen relativ hohen Fremdkapitaleinsatz aus. Deshalb ist die Beherrschung eines möglichen Zinsänderungsrisikos für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung. Dieses Risiko liegt bei der Portfolio-Struktur der WGP 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 niedrigen 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 Neuvermietungsmieten 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 WGP-eigenen Grundstücken in Betracht gezogen. Auch die Erhöhung von Mieten bei Bestandsmietern wird notwendig sein, um die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft sicherstellen zu können.

Wesentliche Aspekte der Geschäftsentwicklung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind

Die WGP plant umfangreiche Sanierungsvorhaben bei einigen Bestandsobjekten. In diesem Zusammenhang sollen auch Fördermittel auf dem Programm „Richtlinie preiswerter Mietwohnraum“ (RL pWM) des Freistaates Sachsen akquiriert werden. Seiten der Sächsischen Aufbaubank wurde zur Gesamtfinanzierung im März 2024 eine Kreditlinie in Höhe von 25,0 Mio. EUR zugesagt. Diese Kreditlinie darf auch für andere Sanierungsvorhaben, im Einzelfall für Neubauvorhaben sowie zur Ablösung von Darlehen anderer Kreditgeber verwendet werden und muss bis spätestens 31.03.2027 in Anspruch genommen werden.

Ausblick

Der Wirtschaftsplan der WGP für das Geschäftsjahr 2024 sieht einen Jahresfehlbetrag von ca. 0,06 Mio. EUR bei Umsatzerlösen von ca. 30,48 Mio. EUR vor. Für die laufende Instandhaltung sind Aufwendungen in Höhe von ca. 8,58 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 11,80 Mio. EUR ausgegangen. Der Zinsaufwand wird auf ca. 1,77 Mio. EUR sinken.

Aufgrund der noch laufenden Planung für umfangreiche Sanierungsprojekte im WGP-Immobilienbestand, der schwierigen Lage am Energiemarkt, der hohen Inflation, der Folgen des Ukraine-Krieges und ähnlicher Aspekte ist die Planung für 2024 mit erheblichen Unsicherheitsfaktoren behaftet. Die Geschäftsführung hat sich vom Prinzip der Vorsicht leiten lassen.

Die umfassende Sanierung einiger Gebäude sowie die weitere Diversifizierung im Bestand werden Schwerpunkte der Bestandsentwicklung in den nächsten Jahren sein. Mittel- bis langfristig wird auch der Neubau von Wohnbauten auf Bestandsflächen in Betracht gezogen. Dazu sind Projekte in einer frühen Sondierung- und Planungsphase.

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 39 % im Branchendurchschnitt (38,3%; Quelle GdW), wobei anzumerken ist, dass die Berechnungsformel des GdW nicht vollständig vergleichbar ist. 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 140% positiv zu bewerten. Die WGP liegt damit im sächsischen Branchendurchschnitt (Quelle: SAB).

Eigenkapitalrendite

Bei dieser Kennzahl liegt die WGP im Durchschnitt der ostdeutschen Wohnungsunternehmen (3,7%; Quelle GdW), wobei anzumerken ist, dass die Berechnungsformel des GdW nicht vollständig vergleichbar ist.

Gesamtkapitalrendite

Bei dieser Kennzahl liegt die WGP im Durchschnitt der ostdeutschen Wohnungsunternehmen (2,5%; Quelle GdW).

Wohnungsleerstandsquote

Die Leerstandsquote der WGP liegt über dem Branchendurchschnitt (8,6%; Quelle GdW Daten und Trends 2023/2024). Gegenüber dem Vorjahr ergab sich keine signifikante Veränderung.

4.1.4. Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH

4.1.4.1. Beteiligungsübersicht

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Name	***Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH***		
Anschrift	Stadtentwicklungs- gesellschaft Pirna mbH Breite Straße 2 01796 Pirna	Tel.: Fax: E-Mail: Homepage	03501 5689-0 03501 5689-99 info@sep-pirna.de www.sep-pirna.de
Gründungsjahr	1994		

Rechtsform
GmbH

Gesellschafter/Stammkapital		
Stammkapital der SEP		250.000,00 €
Gesellschafter	SBP	94,90 %
	Stadt Pirna	5,10 %

Unternehmensgegenstand

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

Leistungen der SEP an die Stadt Pirna	
Gewinnabführungen	Keine

Leistungen der Stadt Pirna an die SEP	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	20 T€
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

4.1.4.3. Organe

Geschäftsleitung
Herr Christian Flörke

Mitglieder des Aufsichtsrates
Herr Klaus-Peter Hanke *Vorsitzender*
Herr Dr. Hauke Haensel
Herr Bodo Herath
Herr Ralf Böhmer
Herr Thomas Mache

4.1.4.4. Sonstige Angaben

Name des bestellten Abschlussprüfers
Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter
13

Beteiligungen
Keine

4.1.4.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2023	***2022***	***2021***
Ergänzende Daten			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	715	461	452
Einwohnerzahl zum 31.12. (Stadt Pirna)	40.070	39.779	39.121
Gewerbeanmeldungen (Stadt Pirna)	2.812	2.864	2.863
Gewerbegrundstücksverkäufe (SEP)	1	4	6
Wohnbaugrundstücksverkäufe (SEP)	0	1	14
Vermögenssituation			
Vermögensstruktur (%)	63	64	68
Kapitalstruktur			
Eigenkapitalquote (%)	60	59	60
Liquidität			
Kurzfristige Liquidität (%)	948	1.459	1.208
Rentabilität			
Eigenkapitalrendite (%)	-3	13	15
Gesamtkapitalrendite (%)	0	4	6
Geschäftserfolg			
Bevölkerungsentwicklung (%)	0,7	1,7	0,5
Entwicklung Gewerbeanmeldungen (%)	-1,8	0,0	1,0
Entwicklung Gewerbegrundstücksverkäufe (%)	-75,0	-33,3	0,0
Entwicklung Wohngrundstücksverkäufe (%)	-100,0	-92,9	100,0

Bilanz

T€	2023	2022	2021
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5	8	12
II. Sachanlagen	11.503	11.843	11.585
III. Finanzanlagen	0	0	0
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	5.519	4.096	3.591
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	1.014	350	671
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	248	2.278	1.196
C. Rechnungsabgrenzungsposten	9	16	7
AKTIVA	18.298	18.591	17.062
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	250	250	250
II. Kapitalrücklagen	4.854	4.834	4.814
III. Bilanzgewinn	5.970	5.222	4.363
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-153	748	859
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.018	1.092	1.166
C. Rückstellungen	471	573	683
D. Verbindlichkeiten	5.843	5.808	4.876
E. Rechnungsabgrenzungsposten	45	64	51
PASSIVA	18.298	18.591	17.062

Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2023	2023	2022	2021
1. Umsatzerlöse	4.477	3.058	5.499	5.274
2. Bestandsveränderungen	3.017	1.407	496	-922
3. Sonstige betriebliche Erträge (inkl. Akt. EL)	82	163	105	89
	7.576	***4.628***	***6.100***	***4.441***
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-4.628	-2.905	-3.275	-1.818
5. Personalaufwand	-989	-910	-834	-779
6. Abschreibungen	-542	-537	-541	-381
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-281	-362	-300	-292
	1.136	***-86***	***1.150***	***1.171***
8. Zinserträge	0	7	13	4
9. Zinsaufwendungen	-216	-85	-85	-83
	-216	**-78**	**-72**	**-79**
10.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-276	26	-315	-225
11. Ergebnis nach Steuern	***644***	***-138***	***763***	***867***
12. Sonstige Steuern	-15	-15	-15	-8
13. Jahresergebnis	**629**	**-153**	**748**	**859**

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 **Fördermittelantrag** für die Erschließungsanlagen wurde Ende 2023 gestellt. Derzeit herrschst im Freistaat allerdings noch ein Bearbeitungsstopp.
- Eine neue, ganz grundsätzliche **Voraussetzung** für die Bewilligung der Fördermittel ist die **Veräußerung** der Gesamtfläche von der SEP in das Eigentum der Stadt Königstein.
- Die **Klärung** der vertraglichen Grundlagen und der steuerlichen Bewertung ist derzeit noch **ausstehend**.

2. IGP – Industrie- und Gewerbepark An der Elbe

- 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.

- 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 fast abgeschlossen.
- Für die letzten beiden Flurstück wurde 2021/22 der **Bebauungsplan** geändert.
- Seit 2023 steht **nur noch ein Flurstück** mit einer Größe von **4.893 m²** zum Verkauf.

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 Gewerbegebietsentwicklung 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 2023 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 2024 den Grunderwerb abzuschließen und 2025 mit dem Bau der Erschließung zu beginnen.
- Ab 2026 könnten dann erste **Investoren** im GE Sonnenstein II tätig werden.

5. Bau einer Gewerbehalle zur Vermietung

- Der Bau einer etwa 500 m² großen **Miethalle** an der **Herbert-Liebsch-Straße** im Stadtteil **Pirna-Sonnenstein** wurde im Jahr 2023 abgeschlossen.
- Ein benachbartes Unternehmen mietet die Halle seit Sommer 2023. Die Mindestlaufzeit des **Mietvertrages** beträgt 15 Jahre.

6. Gewerbegebiet (GE) Copitz-Nord

- Die **Vermarktung** der Gewerbegrundstücke in Copitz-Nord ist seit 2020 abgeschlossen.
- Mehrere Unternehmen sorgten im Jahr 2023 für eine rege **Bautätigkeit** und haben ihre Betriebsgebäude Ende des Jahres weitgehend fertiggestellt. Die Produktion und Dienstleistungen werden sie anschließend schrittweise aufnehmen.

- Als letzte Erschließungsmaßnahme wurde der sog. **BAKO-Kanal** fertiggestellt. Damit gilt das Gewerbegebiet **Copitz-Nord** für die SEP im Jahr 2023 als **abgeschlossen**.

7. 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 erworben.
- Durch diese **Flächenerweiterung** kann die 2022 fertiggestellte Erschließung der Bahntrasse deutlich wirtschaftlicher genutzt werden.
- Neben zwei bereits erfolgten Ansiedlungen liegen weitere, noch unverbindliche **Unternehmensanfragen** für die Grundstücke liegen vor.

8. 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**.

9. 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 Ende 2024 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 intensive Abstimmungen mit **der Staatskanzlei** und verschiedenen Ministerien. Ziel ist die Sicherung der IPO-Finanzierung.
- 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 dafür läuft.
- Der Verbleib der Stadt **Dohna** im Zweckverband IPO wird nach den Kommunalwahlen im Herbst 2024 wieder thematisiert.

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.

10. 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 m²) 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 m²) ist für den o.g. Investor unverbindlich optioniert. Nach der laufenden Gesellschafterveränderung wird erwartet, dass im Jahr 2024 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 der Neubau eines **Gartenmarkts** oder einer **Montessorischule**.

11. Mischgebiet Dresdner Str. 10 und Eckgrundstück Dresdner Str./Glashüttenstr.

- Die Fläche zwischen der **Dresdner Str./Glashüttenstr.** wird derzeit noch durch **19 Kleingärten** vom Zwischenpächter (Bahn-Landwirtschaft e. V.) genutzt.
- Die Anlage unterliegt dem **Bundeskleingartengesetz**. Eine **Kündigung** der Gärten ist gemäß Bundeskleingartengesetz erst möglich, wenn mindestens ein **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan gefasst ist. Zudem sollte ein **Nutzungskonzept** vorliegen.
- Beide Anforderungen konnten nunmehr erfüllt werden. Am 15.08.2023 wurde das gesamte Areal an einen **Investor** veräußert werden, der dort ab 2025 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".
- Die **Kündigung** der Kleingärten erfolgte nach Vorliegen dieser beiden Voraussetzungen am 31.01.2024 mit einer Frist für Ende 2024. Diese ist vom Zwischenpächter, der Bahn-Landwirtschaft e. V. auszuüben. Es sind dann nach den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes **Entschädigungen** zu leisten.
- Um die Höhe der gesetzlichen **Entschädigungsleistungen** der SEP an die Kleingärtner beziffern zu können, wurde ein unabhängiger Gutachter beauftragt. Im April 2024 werden bei einem **Vor-Ort-Termin** die ersten Schätzungen vorgenommen.
- Der **Territorialverband „Sächsische Schweiz“** der Gartenfreunde e. V. hat Unterstützung bei einer möglichen Umsiedlung in andere Kleingartenanlagen angeboten. Allein im 2-km-Umfeld stehen dafür 37 Gartenparzellen zur Verfügung.
- Die **Beräumung der Kleingärten** durch die SEP wird ab Herbst 2024 erfolgen. Bis spätestens zum 30.06.2025 hat die Übergabe des freigelegten Baugrundstücks an den Investor zu erfolgen.

12. 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.
- Die **Gesamtkostenschätzung** für das Bauvorhaben umfasst derzeit 45,0 Mio. EUR. Im Rahmen der Gesamtfinanzierung kalkuliert die PG Adler mit einer **Förderung** i.H.v. 15,0 Mio. EUR, mit 6,0 Mio. EUR **Eigenmitteln** und insgesamt 24,0 Mio. EUR **Darlehen**. Die SEP unterstützt die **Bankenanfragen** nach Kräften.
- Nach Vorliegen der Gesamtfinanzierung inkl. Fördermittelbewilligung ist der **Baubeginn** für Ende 2024 avisiert. Sofern dies gelingt, soll die **Fertigstellung** bis Ende 2026 erfolgen.
- Sollte die Sicherung der Projektfinanzierung durch die PG Adler nicht gelingen, besteht für die SEP die **Option der Rückübertragung** des Schwarzen Adlers.

13. 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 hinter liegende Freifläche.
- Hintergrund dieser Grunderwerbe ist 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. Die SEP benötigt daher in den kommenden beiden Jahren eine kommunale **Entwicklungsperspektive**.
- Die SEP regt daher an, dass im Rahmen der kommunalen Haushaltsplanung 2025/2026 eine Grundsatzdebatte zur **Kulturstättenkonzeption** aus dem Jahr 2017 geführt wird.
- Im Ergebnis wären dann ggf. kommunale **Haushaltsmittel** für erste **Planungs- und Vorbereitungsschritte** einzustellen. Denkbar wären Mittel für Voruntersuchungen zur Einrichtung eines **Sanierungsgebietes**, welches das **Gesamtquartier** bis zur **Hauptwache** der Feuerwehr umfassen könnte.
- Neben einem **Kulturhaus** könnten auch der geplante Bauhof und ein uferbegleitender **Gottleubaweg** sowie zahlreiche sanierungsbedürftige **Einzelgebäude** von einer **bis zu 85-prozentigen Förderung** über die **Stadtsanierung** profitieren.
- Sofern in den beiden kommenden Doppelhaushalten 2025/26 und 2027/28 keine kommunalen Haushaltsmittel eingestellt werden, sollte prioritär eine **Weiterveräußerung** durch die SEP erfolgen. Sollte ein Mieter gefunden werden, könnte auch eine Sanierung geprüft werden.

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.

14. 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.
- Auch die **Vermarktung** hat im März 2024 begonnen. Es lagen zwar zahlreiche **Vorreservierungen** für die privaten Einfamilienhausgrundstücke vor, diese sind allerdings überwiegend hinfällig. Bisher wurde lediglich eine verbindliche Reservierung vorgenommen.
- Neben den Privatgrundstücken wurden auch zahleiche **Bauträger** angeschrieben, die die Doppel- und Reihen- sowie die Mehrfamilienhausgrundstücke entwickeln können. Bisher liegen noch keine Rückmeldungen vor.
- Insgesamt läuft die Vermarktung **bisher recht verhalten** an. Die Entwicklung der Grundstücksverkäufe bleibt abzuwarten.
- Im April 2024 beginnt der **Bau der Erschließung** (Medien, Straßen, Grün).
- Ab Frühjahr 2025 können die ersten **Häuser** entstehen.

15. 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.
- Zunächst bis Ende 2024 ist das unerschlossene Grundstück unverbindlich für das Gemeinschaftsprojekt **„Grüner Wohnhof Bonnewitz“** des **Bauforums** Dresden e. V. optioniert.
- Der Bau der **Erschließung** könnte ab Frühjahr **2025** durch die Bauherrengemeinschaft erfolgen und anschließend **vier Einfamilienhäuser und sechs Doppelhaushälften** entstehen.
- Sollte die Bauherrengemeinschaft bis Ende 2024 und absehbar danach nicht zustande kommen, wird das Gebiet durch die SEP selbst entwickelt.

16. Wohngebiet Schloss Zehista

- Im Zusammenhang mit dem neuen Grundschulstandort der Stadt Pirna könnte die SEP ein Wohngebiet für ca. **16 Einfamilienhäuser** entwickeln (ohne Grundschulfläche).
- Der Planungsauftrag für **zwei B-Pläne** wurde von der Stadt beauftragt.
- Für den Grunderwerb liegt ein **Verkehrswertgutachten** vor.
- Teilflächen von der **Agrargenossenschaft** sind erworben. Über weitere Erwerbe wird verhandelt. Der Erwerb von ZFM (Zentrales Flächenmanagement Sachsen) und Stadt steht aus. Die Kaufpreisverhandlungen mit dem **ZFM** gestalten sich schwierig.
- Antrag auf **Bodenordnungsverfahren** nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz über Eigentümer AGP Pirna-Cotta bei Flurneuordnungsbehörde gestellt. Verfahren läuft.

- Eine **Grundsatzklärung zum Grundschulstandort bei Stadtverwaltung und -rat** steht aus. Dies hat zunächst **aufschiebende Wirkung** für die weitere Projektentwicklung.
- 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.

17. 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.

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 2023** stand das Thema **„Image & Marke“** mit den Schwerpunktprojekten Markenfilm, Pine Graffiti, Hörerlebnispfad und Imagefilm im Vordergrund. Zahlreiche Basis. Und Querschnittsprojekte wurden kontinuierlich fortgeführt.

B. Darstellung der Lage

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 Grundschuldeintragung 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 im Jahr 2023 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 2023 62,9 %. 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 Palosa GmbH & Co. KG vermietete Gewerbehalle erhöht. Eine weitere Gewerbehalle wurde im Geschäftsjahr 2023 errichtet. Das Anlagevermögen weist per 31. Dezember 2023 einen Wert von TEUR 11.508 auf.

Der größte Teil des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 5.519 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 691 kurzfristig realisierbar.

Zahlungsrisiken aus offenen Forderungen bestehen nicht.

Gegen verbundene Unternehmen werden Forderungen in Höhe von TEUR 23 und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5 ausgewiesen. Gegenüber Gesellschaftern besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 593. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 3.

Der Finanzmittelfonds – bestehend aus liquiden Mitteln – wies zum Bilanzstichtag einen Wert von TEUR 248 aus.

Die Kapitalrücklage der SEP beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf TEUR 4.854. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Zuführung von TEUR 20. Der Jahresfehlbetrag wird in Höhe von TEUR 153 ausgewiesen.

Die Rückstellungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 103 auf nun TEUR 471 vor allem infolge abgebauter Rückstellungen für Erschließungskosten sowie Steuerrückstellungen.

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 2023 verzeichnete die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von TEUR 153.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres liegen bei TEUR 3.058. Darin enthalten sind mit TEUR 1.210 Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen. Sie korrespondieren mit den Bestandsveränderungen infolge der Abverkäufe dieser Grundstücke. Gleichzeitig wurde der Bestand infolge umfangreicher Grundstücksmaßnahmen wieder aufgebaut. In den Umsatz-erlösen ausgewiesen werden des weiteren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung und aus Dienstleistungsverträgen. Die von der Gesellschaft realisierten sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 163. Der verbuchte Materialaufwand, der im Wesentlichen Grundstücksaufwendungen enthält, beträgt im Geschäftsjahr TEUR 2.905.

Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden in Höhe von TEUR 537 getätigt.

Die Abweichung des erreichten Jahresergebnisses vom Planansatz (TEUR 629) ist auf verschiedene Einzelsachverhalte zurückzuführen. Sie resultiert im Wesentlichen aus im Geschäftsjahr nicht realisierten Grundstücksveräußerungen, die sich im Folgejahr positiv auswirken werden. Die unterjährige Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde in den von der Gesellschaft erstellten Zwischenabschlüssen stets entsprechend analysiert und kommuniziert. Im genehmigten Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2024 ein Jahresergebnis von TEUR -282 avisiert.

Die Abschlüsse 2024 ff. werden zeigen, ob gegebenenfalls erneut zeitliche Verschiebungen von Umsatzerlösen zu einer Kompensation der derzeit avisierten Ergebnisse der Folgejahre führen. Im Geschäftsjahr 2024 ff. werden außerdem noch weitere Projekte nach erfolgter Bestätigung durch den Aufsichtsrat in die Planung zu implementieren sein, die ebenfalls zu einer Verbesserung der Ertragslage für die folgenden Geschäftsjahre 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.

Einhergehend mit dem Beginn des Ukraine-Krieges hat sich die wirtschaftliche Lage im 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. 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

Nach zehn Jahren überaus positiver Entwicklung wird das Arbeiten der SEP 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 verstetigen. 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 1 % vermindert.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 geringfügig erhöht (um 1%; keine Veränderung zu 2021).

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 Eigen- und die Gesamtkapitalrentabilität sind aufgrund des Jahresergebnisses im Geschäftsjahr im negativen Bereich. Gegenüber 2022 gab es eine Veränderung um jeweils -16%. bzw.-4%. Zum Geschäftsjahr 2021 lag die Abweichung bei -18% bzw. -6%. 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 2023 keine Rendite ausweisbar.

Auch für das Geschäftsjahr 2024 kann eine Rendite derzeit nicht prognostiziert 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 positive Bevölkerungsentwicklung. Diese ist mit der derzeitigen politischen Lage verbunden und möglicherweise in Teilen nur temporär.

Entwicklung Gewerbeanmeldungen (Stadt Pirna)

Der Stand der Gewerbeanmeldungen weist eine negative Entwicklung auf. Dies bedeutet, dass die Zahl der Gewerbeabmeldungen die der -anmeldungen überstieg.

Entwicklung Gewerbe- und Wohnbaugrundstücksverkäufe

Im Geschäftsjahr konnte 1 Gewerbegrundstück veräußert werden. Es handelt sich dabei um den Gebäudekomplex Schwarzer Adler. Im Bereich der Wohngrundstücke konnte die Stadtentwicklungsgesellschaft mangels Verfügbarkeit in 2023 keine Verkaufsangebote machen. Die Vermarktung des Wohngebietes Am Speicher hat im März 2024 begonnen.

4.1.5. Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH

4.1.5.1. Beteiligungsübersicht

Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH

Name	***Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH***		
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		

Rechtsform
GmbH

Gesellschafter/Stammkapital		
Stammkapital der KTP		25.000,00 €
Gesellschafter	SBP	100,00 %

Unternehmensgegenstand

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

Leistungen der KTP an die Stadt Pirna	
Gewinnabführungen	Keine

Leistungen der Stadt Pirna an die KTP	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

4.1.5.3. Organe

Geschäftsleitung

Herr Christian Schmidt-Doll

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Klaus-Peter Hanke
Vorsitzender
Herr Ralf Spiekermann
stellv. Vorsitzender
Herr Uwe Gebauer
Herr Dietmar Wagner
Herr Thomas Wolf

4.1.5.4. Sonstige Angaben

Name des bestellten Abschlussprüfers
Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter
40

Beteiligungen
Keine

4.1.5.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2023	***2022***	***2021***
Ergänzende Daten			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	73	182	43
Vermögenssituation			
Vermögensstruktur (%)	34	24	20
Kapitalstruktur			
Eigenkapitalquote (%)	62	54	69
Liquidität			
Kurzfristige Liquidität (%)	969	434	1.307
Rentabilität			
Eigenkapitalrendite (%)	4	16	6
Gesamtkapitalrendite (%)	3	9	4
Geschäftserfolg			
Entwicklung der Umsatzerlöse zum Vorjahr (%)	103	152	85
Öffnungszeiten pro Woche (h)	169	177	177

Bilanz

T€	2023	2022	2021
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	42	73	11
II. Sachanlagen	340	186	131
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	47	55	40
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	46	75	20
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	617	659	512
C. Rechnungsabgrenzungsposten	27	42	2
AKTIVA	1.119	1.090	716
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25	25	25
II. Kapitalrücklagen	465	392	392
IV. Gewinnvortrag	171	75	0
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	30	96	0
III. Bilanzergebnis	0	0	75
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	206	153	61
C. Rückstellungen	126	125	110
D. Verbindlichkeiten	73	182	47
E. Rechnungsabgrenzungsposten	23	42	6
PASSIVA	1.119	1.090	716

Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2023	2023	2022	2021
1. Umsatzerlöse	2.654	2.630	2.676	2.019
2. Sonstige betriebliche Erträge	36	102	119	59
	2.690	***2.732***	***2.795***	***2.078***
3. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-418	-355	-452	-201
4. Personalaufwand	-1.343	-1.290	-1.298	-1.039
5. Abschreibungen	-99	-105	-60	-42
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-879	-957	-888	-767
	-49	***25***	***97***	***29***
7. Zinserträge	0	6	0	0
8. Zinsaufwendungen	0	0	0	0
	0	***6***	***0***	***0***
9. Ergebnis nach Steuern	***-49***	***31***	***97***	***29***
10. Sonstige Steuern	-1	-1	-1	-1
11. Jahresergebnis	**-50**	**30**	**96**	**28**

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 Betreibung 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 2023 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 2023 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 2023

Im Geschäftsjahr 2023 sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 2.630 (Vj. TEUR 2.676) gesunken. Darin enthalten ist der Verlustausgleich der Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH in Höhe von TEUR 1.799 (Vj. TEUR 1.871) und sonstige Zuschüsse von TEUR 232 (Vj. TEUR 227).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 102 (Vj. TEUR 119).

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 1.290 (Vj. TEUR 1.298) bei einer nahezu unveränderten Mitarbeiterzahl.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei TEUR 958 (Vj. TEUR 888). Darin enthalten sind als größte Einzelpositionen der Aufwand für Raumkosten angemieteter Räume in Höhe von TEUR 489 (Vj. TEUR 480) sowie der Aufwand für Werbung/Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von TEUR 132 (Vj. TEUR 110). Die Erhöhung der Aufwendungen für Werbung/Öffentlichkeitsarbeit stand in Zusammenhang mit unterschiedlichen Maßnahmen zur Bewerbung der vielfältigen Kulturangebote in Pirna nach dem Ende der Corona-Pandemie.

Insgesamt haben sich die für 2023 aufgestellten wirtschaftlichen Erwartungen und Prognosen für die KTP erfüllt. Die geplanten Umsatzerlöse von TEUR 587 (Betrachtung ohne geplanten Verlustausgleich in Höhe von TEUR 1.799 und sonstige Zuschüsse) konnten leicht übertroffen werden.

Im Ergebnis konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 30 erzielt werden, sodass das negative Planergebnis (TEUR -50) übertroffen wurde. Der Geschäftsbetrieb der KTP lief im Jahr 2023 etwas besser als erwartet, das positive Jahresergebnis ist aber insbesondere auf Kosteneinsparungen und geringere Personalkosten (aufgrund nicht besetzter Stellen) zurückzuführen.

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 2023 einen Verlustausgleich beschlossen, der in Höhe von 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 1.119 (Vj. TEUR 1.090), wobei der Eigenkapitalanteil TEUR 691 (Vj. TEUR 588) beträgt. Das entspricht 61,7 % der Bilanzsumme (Eigenkapitalquote). Der Anstieg des Eigenkapitals ist mit TEUR 73 auf die Sacheinlage der Großen Kreisstadt Pirna zurückzuführen.

Die Forderungen der Gesellschaft betragen zum Bilanzstichtag TEUR 46 (Vj. TEUR 75). Die Forderungen setzen sich aus stichtagsbedingten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 24 (Vj. TEUR 34), Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 6 (Vj. TEUR 10) sowie sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 16 (Vj. TEUR 31) zusammen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von insgesamt TEUR 16 (Vj. TEUR 31) betreffen im Wesentlichen die Position Umsatzsteuer laufendes Jahr und debitorische Kreditoren.

Die Gesamtverbindlichkeiten der Gesellschaft betragen zum Bilanzstichtag TEUR 73 (Vj. TEUR 182). Dabei handelt es sich vor allem um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 53 (Vj. TEUR 52) sowie um sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13 (Vj. TEUR 124). Der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten ist auf die Umbuchung der Investitionsfördermittel in den Sonderposten zurückzuführen.

Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zum Bilanzstichtag verfügt die KTP über eigene liquide Mittel in Höhe von TEUR 617 (Vj. TEUR 659).

3. Personalentwicklung

Am Bilanzstichtag waren bei der KTP insgesamt 43 Personen angestellt. Davon waren 27 Teilzeitbeschäftigte sowie zwei Auszubildende und eine BA-Studentin.

Gästeführer werden ausnahmslos auf Honorarbasis von der KTP beauftragt.

Im Jahresmittel waren 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Bezogen auf das Vollzeitäquivalent, ohne Geschäftsführer und Auszubildende, Basis-Vierzig-Stunden-Woche, belief sich die Beschäftigung im Jahresdurchschnitt auf 27,63. Die KTP beschäftigt im Rahmen ihrer Aufgabenstellung angemessen 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

2023 war das erste 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 erfolgreich abgeschlossen 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 konnte mit der Sonderausstellung „Umzug auf's Land - Dresdner Künstler in der Sächsischen Schweiz“ an den sehr guten Besuch im Canalettojahr angeknüpft werden. Hier zeigte sich auch, dass den Besuchern bei einem attraktiven Angebot eine moderate Erhöhung der Eintrittspreise zu vermitteln ist. Die Sonderausstellung fand eine sehr gute Bewertung, sowohl bei Museumsbesuchern wie auch Fachleuten.

Auch zwei kleinere Sonderausstellungen auf der Galerie des Stadtmuseums erfuhren im Jahr 2023 viel Zuspruch beim Publikum. Zum einen war der Schmuckfund von Pratzschwitz im Stadtmuseum zu erleben. Dieser Fund gilt als sensationell, in dieser Zusammenstellung und Qualität wurde in Sachsen bisher nichts Vergleichbares gefunden. Er hat daher eine große Bedeutung für die Erforschung der Kelten in Europa. Die Sonderausstellung war ein bemerkenswertes Resultat der bestehenden Kooperation des Stadtmuseums Pirna mit dem Landesamt für Archäologie. Zum anderen war die Ausstellung „Pirnaer Stadtfestjahr 1983. Eine Wandzeitung provoziert“ zu sehen. Es handelte sich um ein schönes Beispiel von bürgerschaftlichem Engagement. Der Pirnaer Hans-Jürgen Rochlitzer fertigte 1983 mit einem Arbeitskollegen eine kritische Wandzeitung zum Verfall der Stadt, die er in seinem Betrieb aufstellte. Dies wurde zur politischen Provokation. Nun erzählte er diese Geschichte im Stadtmuseum und erinnerte damit an den DDR-Alltag, wo ein solches Engagement und freie Meinungsäußerung unterbunden wurde.

Den Abschluss des Ausstellungsjahres bildete die Weihnachtsausstellung „Märchenhafte Winterzeit“. Sie präsentierte u.a. märchenhafte Theaterfiguren aus dem Puppentheater Bautzen, Trickfilmfiguren aus dem ehemaligen DEFA-Trickfilmstudio Dresden sowie von Hylas-Trickfilm Dresden und zeigte, welche Inspirationen Märchen auf die künstlerische Gestaltung ausüben.

Beim Besuch des Stadtmuseums konnte der hohe Wert von 2022 in 2023 sogar übertroffen 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.

Der Besuch erreichte auch im Jahr 2023 noch nicht wieder das Vor-Corona-Niveau. Ziel einer Werbekampagne im Jahr 2023 war es daher, die multimediale Ausstellung der Wagnerstätten wieder 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.

Ein Höhepunkt im Jahr 2023 war die Wagneriade, die mit einem viertägigen Veranstaltungsmarathon das 210. Geburtstagsjubiläum Richard Wagners würdigte und mit einem Festakt zum 10-jährigen Jubiläum der Einweihung der Dauerausstellung im Jagdschloss Graupa einen feierlichen Abschluss fand.

Anlässlich des 90. Jubiläums der Einweihung des Richard-Wagner-Denkmals im Liebethaler Grund in Verbindung mit dem 150. Geburtstag seines Gestalters Richard Guhr wurde von Mai bis Oktober 2023 die von der Leitenden Kustodin der Wagnerstätten kuratierte Ausstellung „Klang in Bronze gegossen. Richard Guhr zum 150. Geburtstag“ präsentiert. Zum Rahmenprogramm gehörten mehrere Rundgänge mit der Kuratorin sowie im Oktober ein WagnerCafé mit dem ehemaligen Direktor von Schloss Burgk in Freital, der als ausgewiesener Kenner des Werkes von Richard Guhr gilt. Die Ausstellung war insofern bemerkenswert, da sie sich nicht, wie alle bisherigen Präsentationen, ausschließlich dem malerischen Werk des Künstlers, sondern auch mit kritischem Blick der Person widmete.

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 im Erdgeschoss ein intelligentes Rückgaberegal für eine schnelle Medienrückgabe und ein Selbstverbucher mit Zahlungsfunktion zur Verfügung.

Die Durchführung bibliothekspädagogischer Veranstaltungen unterlag aufgrund der Personalsituation noch erheblichen Schwankungen, dennoch wurden neue Angebote etabliert. So gibt es ein neues Format der Bibliothekseinführungen für Schulklassen ab dem 5. Schuljahr, welches klassische Medien und die Nutzung von Smartphones und Tablets kombiniert.

Einen Ausbau des Angebots über klassische Medien hinaus gibt es mit der „Bibliothek der Dinge“, die insbesondere verschiedene Outdoor-Spiele zur Ausleihe bereithält und sehr gut angenommen wird.

Im Oktober 2023 wurde die Stadtbibliothek Pirna aufgrund ihrer erfolgreichen Projektbeteiligung in den vergangenen Jahren vom Deutschen Bibliotheksverband Sachsen ausgewählt, im Jahr 2024 die Buchsommer-Jugendjury zu stellen. Diese Jugendjury nominiert 5 aktuelle Jugendromane, aus denen dann alle Teilnehmenden des Buchsommers das Buchsommer-Lieblingsbuch 2024 auswählen. In 2023 gewann die Autorin Nora Hoch mit ihrem Jugendroman „Wir holen uns die Nacht zurück“ den Buchsommer-Leserpreis, der ihr am 16. Oktober 2023 im Rahmen der Jury-Staffelstabübergabe feierlich im Gotischen Saal der Stadtbibliothek überreicht wurde.

Bedingt durch die Altersstruktur der Mitarbeiterinnen der Stadtbibliothek ist auch im Jahr 2023 ein überdurchschnittlich hoher Krankenstand zu verzeichnen gewesen.

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 Beginn des Jahres stand noch im Zeichen des Umbaus. Der TouristService Pirna blieb aufgrund dessen geschlossen. Die Mitarbeiterinnen waren dennoch während der üblichen Geschäftszeiten erreichbar. Im Februar wurde dann nach Abschluss der Bauarbeiten wieder für den Besucherverkehr geöffnet. Da es zu Verzögerungen beim Einbau einiger technischer Neuerungen kam, vorerst als „Soft Relaunch“, die offizielle Eröffnung erfolgte dann am 6. April 2023. Neben dem komplett neuen Mobiliar in den Verkaufsräumen fand auch die im Jubiläumsjahr geschaffene Portrait-Vedute von Christoph Wetzel „Canaletto in Pirna“ einen exponierten Platz in den Räumlichkeiten und komplettiert, neben dem Marktplatzbild auf einem Monitor, den „Canalettoraum“. Zu den Neuanschaffungen gehören auch drei Bildschirme, auf denen Werbung für die vielfältigen Veranstaltungen digital eingespielt wird. Von den Besuchern gibt es viel Lob für die neue Ausstattung. Die Räume wirken heller und moderner. Und auch die historischen Eigenschaften – wie die Holzbalkendecke – kommen nun viel besser zur Geltung.

Aufgrund des Umbaus und der neu gewonnenen Verkaufsfläche konnte der TouristService sein Warenangebot weiter vergrößern – für Touristen und Einheimische steht nun ein noch breiteres Sortiment zur Auswahl.

Der TouristService vereinnahmte auch 2023 im Auftrag der Stadtverwaltung Pirna die Gästetaxe der Großen Kreisstadt Pirna nach Maßgabe des dafür geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages.

Der Pirnaer Skulpturensommer „Canaletto zu Ehren – Sinnbilder in Stein“ trug erneut zu einer positiven touristischen Gesamtentwicklung bei. Er generierte erneut bundesweite touristische Aufmerksamkeit für Pirna und erfüllte damit wichtige Aufgaben des Stadtmarketings. Die besondere und logistisch sehr aufwändige Ausstellung war auch im zweiten Jahr stark besucht und ein Reiseanlass für weit anreisende Gäste Pirnas. Somit liegt der eigentliche Gewinn des Pirnaer Skulpturensommers insbesondere bei den touristischen und gastronomischen Anbietern Pirnas.

Veranstaltungsbüro Pirna/ Herderhalle

Wesentliche Aufgabe ist die Konzeption, Organisation und Durchführung von Kulturveranstaltungen in der Herderhalle Pirna, im Konzertsaal des Jagdschlosses 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 Canalettobild im Frühjahr über das Stadtfest Pirna, die Pirnaer Hofnacht bis hin zum Retter-Wochenende im Herbst.

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.

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. Zudem erfolgte eine intensive Betreuung bei der Neugestaltung der Seite www.wagnerstaetten.de.

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 Eintritten 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 – ungeachtet neuer komplizierter Rahmenbedingungen – 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 2024 hat der Gesellschafter Zahlungen in Höhe von TEUR 1.799 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 sehr 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.

Der Ukraine-Krieg 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 wird für das Geschäftsjahr 2024 mit einem negativen Jahresergebnis in Höhe von TEUR 40 bei geplanten Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 655 (ohne Zuschüsse) unter Berücksichtigung von Verlustausgleichszahlungen des Gesellschafters in Höhe von TEUR 1.799 gerechnet.

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 sowie die Neugestaltung des TouristService.

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 daraus, dass bereits im Vorjahr erhaltene Fördermittel nunmehr zweckentsprechend verwendet wurden - dies führte zu einer deutlichen Reduzierung der sonstigen Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag.

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. Dieses Ziel konnte im Jahr 2023 erreicht werden. Nach der Corona-Pandemie hat sich der Geschäftsbetrieb wieder weitestgehend normalisiert - dennoch war aber insbesondere aufgrund der anhaltend hohen Inflationsrate eine deutliche Zurückhaltung der Besucherinnen und Besucher bei der Inanspruchnahme kostenpflichtiger kultureller Angebote spürbar.

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 (Lebendiges Canalettobild, 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 verkürzen, weshalb sich die wöchentlichen Öffnungszeiten in Summe leider reduzierten.

4.1.6. Stadtwerke Pirna Energie GmbH

4.1.6.1. Beteiligungsübersicht

Name	***Stadtwerke Pirna Energie GmbH***		
Anschrift	Stadtwerke Pirna Energie GmbH Seminarstraße 18b 01796 Pirna	Tel.: Fax: E-Mail: Homepage	03501 764-0 03501 764-149 info@stadtwerke-pirna.de www.stadtwerke-pirna.de
Gründungsjahr	1992		

Rechtsform
GmbH

Gesellschafter/Stammkapital		
Stammkapital der SWP Energie		2.756.741,00 €
Gesellschafter	SWP	68,75 %
	Thüga AG	25,10 %
	EVD	6,15 %

Unternehmensgegenstand
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

Leistungen der SWP Energie an die Stadt Pirna	
Gewinnabführungen	Keine

Leistungen der Stadt Pirna an die SWP Energie	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	90 T€
Sonstige Vergünstigungen	Keine
Patronatserklärung in Höhe von	875 T€

4.1.6.3. Organe

Geschäftsleitung

Herr Andy Bederke (kaufmännisch)
Herr Peter Kochan (technisch)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Klaus-Peter Hanke
Vorsitzender
Herr Christoph Kahlen
stellv. Vorsitzender
Herr Dr. Thomas Bauer
Herr Peter Baldauf
Frau Birgit Erler
Herr Tim Lochner
Herr Sven Vater

4.1.6.4. Sonstige Angaben

Name des bestellten Abschlussprüfers
BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter
107

Beteiligungen	
Kom9	0,37 %
SEHG	12,86 %
THEE	0,20 %

4.1.6.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2023	***2022***	***2021***
Ergänzende Daten			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	12.503	16.908	17.862
Vertriebskunden Gas zum 31.12.	12.232	14.395	18.555
Vermögenssituation			
Vermögensstruktur (%)	58	45	51
Kapitalstruktur			
Eigenkapitalquote (%)	24	17	18
Liquidität			
Kurzfristige Liquidität (%)	143	169	127
Rentabilität			
Eigenkapitalrendite (%)	16	5	0
Gesamtkapitalrendite (%)	3	1	0
Umsatzrentabilität (%)	1	0	0
Geschäftserfolg			
Entwicklung Vertriebskunden Gas zum Vj. (%)	85	78	101
Erbrachte Leistungen			
Netzmenge Gas – entn. Jahresarbeit (Mio. kWh)	315	338	387
Netzmenge Strom – entn. Jahresarbeit (Mio. kWh)	118	124	129
Personal			
Personalstand (Mitarbeiter)	107	102	103

Bilanz

T€	2023	2022	2021
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	105	104	144
II. Sachanlagen	21.422	20.795	20.439
III. Finanzanlagen	4.020	3.379	3.379
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	6.355	7.516	6.276
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	7.316	4.895	15.768
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	4.185	16.171	627
C. Rechnungsabgrenzungsposten	437	593	805
AKTIVA	43.840	53.453	47.438
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	2.757	2.757	2.757
II. Kapitalrücklage	2.262	2.262	2.262
III. Gewinnrücklagen	5.292	3.969	3.606
IV. Bilanzgewinn	83	83	83
V. Jahresüberschuss	0	0	0
B. Sonderposten	3.478	3.448	3.459
C. Rückstellungen	7.297	13.048	9.513
D. Verbindlichkeiten	22.671	27.886	25.758
PASSIVA	43.840	53.453	47.438

Gewinn- und Verlustrechnung

T€	2. HR 2023	2023	2022	2021
1. Umsatzerlöse	109.966	106.995	96.187	96.544
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	201	215	209	174
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.212	2.721	895	443
	112.379	**109.931**	**97.291**	**97.161**
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-93.954	-90.052	-76.734	-79.653
5. Personalaufwand	-6.957	-6.949	-6.197	-5.868
6. Abschreibungen	-1.807	-1.787	-1.764	-1.746
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.326	-6.293	-5.795	-7.545
	-109.044	**-105.081**	**-90.490**	**-94.812**
8. Erträge aus Beteiligungen	336	335	356	348
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62	92	13	7
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-300	-325	-180	-100
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-133	-167	-193	-133
12. Ergebnis nach Steuern	**3.300**	**4.785**	**6.797**	**2.471**
13. Sonstige Steuern	-17	-5	24	-7
14. Ausgleichszahlungen an Gesellschafter	-712	-898	-1.039	-712
15. Aufwendungen aus Gewinnabführung/ Erträge aus Verlustausgleich	-1.241	-2.559	-5.419	-1.752
16. Jahresergebnis	**1.330**	**1.323**	**363**	**0**
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	83	83	83	83
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen	1330	1323	363	0
19. Bilanzgewinn	**83**	**83**	**83**	**83**

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 zwei Erzeugungsanlagen zur Strom- und Wärmeproduktion eingesetzt.

Für die Sparte Erdgas erfolgt der Netzbetrieb über ein 276 km langes Erdgasverteilnetz mit 6.191 installierten Gaszählern. Für die Erdgaslieferung konnten deutschlandweit 12.232 Vertriebskunden gewonnen werden. Die Kunden setzen das gelieferte Erdgas zum überwiegenden Teil als Energieträger zur Wärmeerzeugung ein, die gesamte Erdgasverkaufsmenge belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf 425 Mio. kWh.

Die Gesellschaft unterhält ein 600 km langes Stromverteilnetz mit 19.719 installierten Stromzählern für die Elektrizitätsversorgung im eigenen Netzgebiet. In der Belieferung wurden 27.548 Vertriebskunden sowohl innerhalb als auch außerhalb des eigenen Netzgebietes mit Strom versorgt. Die gesamte Stromverkaufsmenge betrug im Geschäftsjahr 2023 162 Mio. kWh.

Durch die von der Stadtwerke Pirna GmbH (SWP) gepachteten Erzeugungsanlagen (HKW Sonnenstein und HH Copitz) wurden 60 Mio. kWh Wärme und 26 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

Prägend für das Geschäftsjahr 2023 war erneut die Veränderung der energiepolitischen Rahmenbedingungen aufgrund der, infolge des Angriffskriegs Russlands auf den Nachbarstaat Ukraine, ausgelösten Energiekrise. Die Gesellschaft war unmittelbar mit den daraus resultierenden Verwerfungen auf den Energiemärkten und den dadurch hervorgerufenen, inflationsbedingten allgemeinen Preissteigerungen konfrontiert.

Die Bundesregierung hat mit verschiedenen Gesetzesinitiativen reagiert, um die Folgen für die Bürgerinnen und Bürger zu dämpfen, und insbesondere Maßnahmen ergriffen, um die Energieverbraucher zu entlasten. Dem dienten auch das Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (EWPBG) und das Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse (StromPBG). Leider waren diese Gesetze und eine Vielzahl von weiteren Festlegungen in ihren Auswirkungen nicht abschließend durchdacht und konfrontierte das Unternehmen mit unklaren, schwer beherrschbaren und organisatorisch herausfordernden Folgeerscheinungen.

Die Gesellschaft war in besonderem Maße den eingetretenen Preisanstiegen auf den Energiebeschaffungsmärkten ausgesetzt. In den vergangenen Jahren bewährte Marktmechanismen, insbesondere bei der Erdgasbeschaffung, wurden dabei vielfach außer Kraft gesetzt. Aus diesem Aspekt resultierten für das Unternehmen Risiken, welche durch das etablierte Risikomanagement zur Beschaffungsstrategie mit dem notwendigen Augenmaß beherrscht und genutzt werden konnten.

Die rechtzeitige Eindeckung mit den erforderlichen Energiemengen erfolgte unter dem beschriebenen ungünstigem Beschaffungsmarktumfeld. Im Laufe des Geschäftsjahres eingetretene niedrigere Börsennotierungen wurden von anderen Energiehändlern genutzt, um Neukunden kurzfristig Angebote zu unterbreiten, was Folgen für die Kundenstruktur der Gesellschaft hatte. Gleichzeitig hat es dem Unternehmen die Chance geboten, selbst wieder über die einschlägigen Vertriebskanäle am Markt aktiv zu werden.

Die Gesellschaft hat darüber hinaus versucht, mit entsprechenden Vertriebsmaßnahmen auf die Marktentwicklung zu reagieren. Im Bereich der Sondervertragskunden erfolgte dies durch

eine aktive Ansprache der Kunden zur Prognoseoptimierung oder die Aufnahme von Abnahmeverpflichtungen (sog. Take-or-Pay-Klauseln) in den Liefervertrag. Im Bestandskundengeschäft wurden kontinuierlich Preisanpassungsmaßnahmen, entsprechend dem gestiegenen Marktpreisniveau, durchgeführt.

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 bereitet sich die Gesellschaft auf die bevorstehenden Basisjahre, konkret das Kalenderjahr 2025 für den Erdgassektor, vor.

Die kontinuierlichen Investitionen in das Strom- und Erdgasleitungsnetz wurden fortgesetzt. Auf den Strom-Netzbetrieb entfielen davon TEUR 1.631 und TEUR 412 auf den Gas-Netzbetrieb. Die Investitionen dienten weitestgehend der Erweiterung und der Erneuerung der vorhandenen Leitungsnetze und den dazugehörigen technischen Anlagen. Zudem erfolgte eine Beteiligung an der Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG i. H. v. TEUR 641. Die Gesamtinvestitionen betrugen TEUR 3.110.

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird im Gasbereich grundsätzlich stark durch die Temperaturentwicklung beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2023 waren für die Mengenentwicklung darüber hinaus die energiepolitisch beeinflussten Marktentwicklungen ausschlaggebend. Infolgedessen verringerte sich die Erdgasverkaufsmenge um 36 %.

Der Geschäftsverlauf im Strombereich zeigt branchenbedingt eine von den Witterungsbedingungen unabhängigere wenn auch nicht vollständig entkoppelte Entwicklung. Die Stromverkaufsmenge wird vorrangig von konjunkturellen Einflüssen und den damit bei den Industriekunden einhergehenden Mengenveränderungen beeinflusst. Zudem musste die Gesellschaft auch in diesem Segment den Auswirkungen der volatilen Marktbedingungen Rechnung tragen. Die Stromverkaufsmenge verminderte sich insgesamt um 35 %.

Die branchenbedingten 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 hat die Debatten aufmerksam verfolgt und ist in diesem Bereich bereits seit mehreren Jahren engagiert. Das Unternehmen ist im Geschäftsjahr 2023 einen weiteren Schritt gegangen und hat, zur Unterstützung der Ziele der Energiewende, Kommanditanteile an der Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG (THEE) erworben.

Die Erzeugungsanlagen weisen in der Stromproduktion eine um 14 % und in der Wärmeproduktion eine um 6 % 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 Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2009 als Kommanditistin an der Kom9 GmbH & Co. KG 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 336 erzielt.

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 1.323 ausgewiesen.

Lage der Gesellschaft inklusive finanzieller und nicht finanzieller Leistungsindikatoren

Die folgenden Leistungsindikatoren geben einen Überblick über den Verlauf des Geschäftsjahres 2023, 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 im Wesentlichen aus Lieferungen und Netznutzung Erdgas i. H. v. TEUR 48.593, Lieferungen und Netznutzung Strom i. H. v. TEUR 44.080, Wärmelieferungen aus den Erzeugungsanlagen i. H. v. TEUR 9.621 und sonstigen Umsatzerlösen i. H. v. TEUR 4.700 zusammen.

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.

Die sonstigen Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Erlöse aus Weiterberechnungen (TEUR 2.448), Erlöse aus der Betriebsführung für die Straßenbeleuchtung der Stadt Pirna (TEUR 1.177) sowie aus Montagen, Reparaturen und Wartung (TEUR 679).

Den Umsatzerlösen im Strom- und Erdgassektor stehen korrespondierend die Entwicklungen des Materialaufwands und der bezogenen Leistungen gegenüber, insgesamt hat sich eine Erhöhung um TEUR 13.311 ergeben.

Die Gesellschaft ging in ihrem vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplan von einem erzielbaren Ergebnis nach Steuern i. H. v. TEUR 4.237 aus. In der vorliegenden Gewinn- und Verlustrechnung beträgt das Ergebnis nach Steuern TEUR 4.784. Die Geschäftsführung geht, vor dem Hintergrund der vor Beginn des Geschäftsjahres nicht vorhersehbaren branchenbedingten Rahmenbedingungen, von einem guten Abschluss für das Geschäftsjahr 2023 aus.

Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2023 investierte die Gesellschaft TEUR 3.110, hauptsächlich für den Betrieb der Strom- und Erdgasverteilungsanlagen. Sie erwarb zudem Geschäftsanteile an der Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG i. H. v. TEUR 641. Nach Abschreibungen und Anlagenabgängen ergaben sich für das Anlagevermögen Restbuchwerte zum Bilanzstichtag i. H. v. TEUR 25.547.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stiegen um TEUR 2.420. Im Bestand zum 31. Dezember 2023 sind hauptsächlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 5.540 und sonstige Vermögensgegenstände i. H. v. TEUR 1.772 enthalten.

Im Geschäftsjahr 2023 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 4.185. Die Rückstellungen belaufen sich auf TEUR 7.297. Darin enthalten sind Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (TEUR 930), Steuerrückstellungen (TEUR 84) und sonstige Rückstellungen (TEUR 6.283).

Die Verbindlichkeiten vermindern sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.215 auf TEUR 22.671. Im Wesentlichen sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, aufgrund der geringeren Gewinnabführung an die SWP, gesunken.

Die dargestellten Veränderungen führten insgesamt zu einer Verminderung der Bilanzsumme von TEUR 53.453 im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 43.840 im Geschäftsjahr 2023.

Der Anteil des Anlagevermögens liegt bei einer Quote von 58 % (i. Vj. 45 %).

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital – bestehend aus dem bilanziellen Eigenkapital und dem Eigenkapital i. H. v. zwei Dritteln an den Sonderposten – erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 12.713.

Das Anlagevermögen ist damit zu 50 % (i. Vj. 47 %) durch das betriebswirtschaftliche Eigenkapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote, d. h. der Anteil des betriebswirtschaftlichen Eigenkapitals an der Bilanzsumme, beträgt 29 % (i. Vj. 21 %).

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 haben durch die aktuellen Entwicklungen 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. Für das Geschäftsjahr 2024 ist noch nicht gänzlich mit einem Abflauen der Turbulenzen zu rechnen. Auf die jeweilige Situation wird bei genauerer Kenntnislage vertriebsseitig reagiert. Die einzelnen Maßnahmen lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret benennen. Es zeigt sich jedoch, dass eine Diversifizierung des Produkt- und Dienstleistungsangebots zu einer Minimierung der Beschaffungs- und Absatzrisiken beiträgt.

Bedeutsame Risiken betreffen, wie beschrieben, den Beschaffungs- und Absatzbereich. 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 weiter 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 Vertriebserfolge 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 einzelnen Aktivitäten sind in der derzeit volatilen Marktlage jedoch stark situationsabhängig und strategisch schwer planbar.

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, wo durch die Gesellschaft bereits mehrere Projekte zur Umsetzung gebracht wurden und deren weiterer Ausbau geplant ist. Die Installation von Ladesäulen zur Förderung der Elektromobilität im Gebiet der Stadt Pirna und dem regionalen Umfeld spielt dabei eine besondere Rolle. Darüber hinaus werden Chancen für den Ausbau des E-Carsharing gesehen.

Eine weitere Chance bietet die Umsetzung der erarbeiteten Digitalisierungsstrategie. Eine weitgehende Umstellung sämtlicher interner Geschäftsprozesse beinhaltet ein erhebliches Kosteneinsparpotenzial. Mehrere Geschäftsprozesse sind bereits in einem Workflow-System abgebildet worden. In den Folgejahren sollen weitere Prozesse umgestellt werden, so auch der elektronische Posteingang.

Aufgrund staatlicher Unterstützungsmaßnahmen, wie nach dem sog. Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) sowie dem sog. Strompreisbremsengesetz (StromPBG), wurden die Auswirkungen auf die Kunden gedämpft, so dass dadurch bisher kein, in erheblichem Maße gestiegenes Risikopotenzial, wie etwa ein deutlicher Anstieg von Forderungsausfällen, festgestellt werden konnte.

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 2024 geht die Gesellschaft grundsätzlich von einer anhaltend angespannten Lage infolge der Energiekrise, als Folge des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine, die damit verbundenen allgemeinen Preis- und Kostensteigerungen und die hervorgerufenen Lieferengpässe, anhalten, sich jedoch abschwächen werden, eine abschließende Beurteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht möglich. Insofern ist die Einschätzung für die Gesellschaft und der Ausblick auf das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten behaftet.

In jedem Fall werden jedoch alle Anstrengungen unternommen, um die Situation im Interesse der Kunden zu bewältigen und diesen, selbst in dieser schwierigen Lage, ein Angebot zur Strom- und Gasversorgung zu vertretbaren Konditionen unterbreiten zu können.

Die aktuellen Rahmenbedingungen lassen nur eine kurzfristige, der Situation angepasste Vertriebssteuerung zu. Der Einsatz der etablierten Vertriebskonzepte ist in der gegenwärtigen Konstellation eingeschränkt, aber zunehmend wieder möglich. In Abhängigkeit vom weiteren Verlauf der energiepolitischen Entwicklungen ist gegebenenfalls eine Anpassung der Vertriebsstrategie erforderlich.

Trotz allem wird die Gesellschaft, 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 bereits mehrere Fahrzeuge für das E-Carsharing in der Stadt Pirna der Öffentlichkeit zur Verfügung und hat mehrere Elektroladesäulen errichtet.

Derzeit ist aufgrund geplanter gesetzlicher Änderungen unklar, ob das Unternehmen als Elektrizitätsnetzbetreiber weiterhin die Ladeinfrastruktur zur öffentlichen Nutzung anbieten darf. Es werden deshalb Maßnahmen geprüft, das aufgebaute Ladesäulennetz zu erhalten und eine

Möglichkeit zu schaffen, über das Kalenderjahr 2024 hinaus das Angebot den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung zu stellen.

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.

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.

Die Gesellschaft rechnet auch in den nächsten Geschäftsjahren, trotz zunehmender Belastungsfaktoren, mit einem positiven Betriebs- und Geschäftsergebnis. Für das Geschäftsjahr 2024 geht die Geschäftsführung aus Vorsichtsgründen von einem Ergebnis nach Steuern unter dem Niveau des Berichtsjahres aus. Entsprechend dem erstellten Wirtschaftsplan werden preisbedingt geringere Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 erwartet. Das Ergebnis nach Steuern wird i. H. v. TEUR 4.700 prognostiziert.

Der Wirtschaftsplan und die genannte Ergebnisprognose wurden vor dem Hintergrund der anhaltenden Folgen der Energiekrise erstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die Auswirkungen auf das Unternehmen noch nicht abschließend beurteilen und sind letztendlich auch abhängig von der weiteren geopolitischen Entwicklung und zeitlichen Dauer der Belastungen. Hierdurch werden sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben können, deren genaues Ausmaß sich jedoch noch nicht abschätzen lässt. Mittelfristig wird darüber hinaus von einer positiven Geschäftsentwicklung ausgegangen.

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 außerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors.

Zu den drei erstgenannten Tätigkeiten werden Tätigkeitsabschlüsse veröffentlicht.

Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

Entwicklung Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich preisbedingte Erlössteigerungen im Gasbereich von TEUR 3.796 sowie im Wärmebereich von TEUR 460 zum Vorjahr ergeben. Dem steht eine kunden-/ mengenbedingte Erlösabnahme im Strombereich von TEUR 4.716 gegenüber. Die sonstigen Erlöse stiegen um TEUR 102 an. 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. Den Erlösentwicklungen im Strom-, Gas-, und Fernwärmebereich stehen dabei korrespondierend die Entwicklungen des Materialaufwandes gegenüber.

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur erhöhte sich im Jahr 2023 um 13 Prozentpunkte auf 58 %. Dies resultiert vorrangig aus einer Reduzierung des Umlaufvermögens zum Bilanzstichtag. Die Vorräte an erworbenen Emissionszertifikaten haben sich wertmäßig um TEUR 837 verringert. Die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag sinken um TEUR 11.986 bei einer gleichzeitigen Zunahme der Forderungen um TEUR 2.421. Insgesamt verringerte sich damit das Umlaufvermögen der Gesellschaft um TEUR 10.882.

Eigenkapitalquote

Das bilanzielle Eigenkapital veränderte sich in Folge einer Gewinnthesaurierung um TEUR 1.323, wodurch die Eigenkapitalquote der Gesellschaft gestärkt werden konnte. Aufgrund der gesunkenen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerte sich gleichzeitig die Bilanzsumme um TEUR 9.613, womit die Eigenkapitalquote um 7 Prozentpunkt auf 24 % gestiegen ist.

Kurzfristige Liquidität

Im Jahr 2023 kam es erneut zu einem leichten Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten bei einem gleichzeitigen Rückgang des Umlaufvermögens im Vergleich zum Vorjahr. Diese Veränderungen führten zu einer Verringerung Kennzahl um 26 Prozentpunkte auf 142 %.

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. Aufgrund der Differenz aus getätigten Investitionen und den aufwandsseitigen Abschreibungen wird ein Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 1.323 (i. Vj. TEUR 363) ausgewiesen. Aus diesem Grund konnte im Berichtsjahr eine um 11 Prozentpunkte gestiegene Eigenkapitalrendite von 16 % erreicht werden.

Gesamtkapitalrendite

Aufgrund der erhöhten Gewinnthesaurierung ergibt sich für das Jahr 2023 eine geringe Gesamtkapitalrendite von 3 % (i. Vj. 1%).

Umsatzrendite

Trotz der gestiegenen Gewinnthesaurierung im Jahr 2023 kann aufgrund des weiterhin hohen Niveaus der Umsatzerlöse lediglich eine geringe Umsatzrendite von 1 % erreicht werden.

Entwicklung der Vertriebskunden Gas zum Vj.

Die Entwicklung der Vertriebskunden Gas zum Vorjahr lag bei 85 % im Geschäftsjahr 2023, was eine erneute Verringerung der Kundenanzahl bedeutet. Die Zahl der Gasvertriebskunden ist dabei stark durch das wettbewerbliche Umfeld geprägt.

Der Rückgang der Gasvertriebskunden betrifft dabei vorrangig die SLP-Massenkunden sowie SLP-Individualkunden.

Entwicklung der Netzmengen Strom (entnommene Jahresarbeit) zum Vj.

Die entnommene Stromnetzmenge im Stadtgebiet Pirna liegt mit 118 Mio. kWh in 2023 6 Mio. kWh unter der Menge 2022. 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 23 Mio. kWh auf 315 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 2023 ist gegenüber dem Vorjahr von 102 auf 107 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**

Name	***KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der ENSO***		
Anschrift	KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft 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.

Rechtsform
GmbH

Gesellschafter/Stammkapital	
Stammkapital der KBO	20.144.184,00 €
Gesellschafter (Anzahl)	147

Unternehmensgegenstand

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

Leistungen der KBO an die Stadt Pirna	
Gewinnabführungen	51 T€

Leistungen der Stadt Pirna an die KBO	
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. Mit Vertrag vom 29.09./13.10.2022 wurde das Treuhandverhältnis zwischen der Großen Kreisstadt Löbau und der KBO über die Verwaltung von 2.203 Stückaktien an der SachsenEnergie AG aufgrund ordentlicher Kündigung der Großen Kreisstadt Löbau mit Ablauf des 31.12.2022 beendet. Der Übertragung der 2.203 Stückaktien an der SachsenEnergie AG aus dem wirtschaftlichen Eigentum der KBO auf die Große Kreisstadt Löbau hat die Hauptversammlung der SachsenEnergie am 05.07.2023 zugestimmt.

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 31.08.2023

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

Das Jahr 2022 war durch eine dynamische, zeitlich kurz getaktete und umfangreiche Energiegesetzgebung gekennzeichnet. Neben den regulären Vorhaben war die Bewältigung der aus dem Ukrainekrieg resultierenden energiewirtschaftlichen Auswirkungen der wesentliche Treiber. Im Zentrum der Gesetzgebung standen die

- Gewährleistung der Versorgungssicherheit, insbesondere für Erdgas
- Beschleunigung des Ausbaus erneuerbarer Energie im Strom- und Wärmemarkt sowie die
- soziale Flankierung und Begrenzung von Extrempreisen für Industrie, Gewerbe und Haushalte.

Als Reaktion auf die energiewirtschaftlichen Auswirkungen des Ukrainekriegs in der Europäischen Union wurde auf europäischer Ebene das Programm REPowerEU verabschiedet. Des Weiteren wurde die Einführung eines europäischen Gaspreisdeckels auf Großhandelsebene vereinbart.

Begleitend zu den Zielen der Energiewende ist auch, die Regulierung der Strom- und Gasnetze an die sich ergebenden Herausforderungen anzupassen. Einen Schritt in diese Richtung ging die Bundesnetzagentur mit ihrer Festlegung, dass Gasnetzanlagen, die ab 2023 aktiviert werden, kalkulatorisch bis zum Beginn des Jahres 2045 abgeschrieben werden können.

Im Nachgang der Erstellung des „Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021“ verabschiedete das sächsische Kabinett im Januar 2022 die sächsische Wasserstoffstrategie. Ihre zwei

zentral verfolgten Ziele sind, mit Wasserstoff einen signifikanten Beitrag zur Sektorkopplung zu leisten und bis zum Jahr 2030 eine Wasserstoffwirtschaft entlang der gesamten Wertschöpfungskette aufzubauen.

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.

Die Energiemärkte hatten in 2022 erhebliche Preissteigerungen infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine zu verzeichnen. Aufgrund des starken Anstiegs von Gas- und Strompreisen wurden Erzeugungskapazitäten aus der Versorgungsreserve wieder ans Netz gebracht. Durch den Wegfall der Erdgaslieferungen aus Russland hat der Preis für LNG erheblich an Bedeutung gewonnen. Für den Import von LNG wurden zusätzliche Terminals in Deutschland in Betrieb genommen.

2. Geschäftsverlauf der SachsenEnergie AG im Jahr 2022

Die SachsenEnergie AG zieht für das Geschäftsjahr 2022 eine positive Bilanz. Mit 168,7 Mio. EUR liegt das Ergebnis vor Ergebnisabführung weit über dem Vorjahreswert (121,3 Mio. EUR) und auch über dem Planwert (161,7 Mio. EUR).

Ergebnisminderungen resultieren in großem Maße aus den in 2022 eingestellten Rückstellungszuführungen für drohende Verluste Strom und Gas als Folge der aktuellen Situation an den Strom- und Gasmärkten.

Die Umsatzerlöse liegen mit 2.626,2 Mio. EUR um 1.137,4 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Materialaufwand beträgt 2.445,3 Mio. EUR (Vj. 1.325,5 Mio. EUR). Ausschlaggebend für den Anstieg sind in erster Linie die preisbedingt höheren Strom- und Gasbezugsaufwendungen. Die Absatzmengen von Strom und Gas sind in 2022 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 72,1 Mio. EUR um 40,4 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Inanspruchnahme und der Auflösung von Rückstellungen.

Der Personalaufwand liegt mit 38,4 Mio. EUR über dem Vorjahreswert (34,9 Mio. EUR). Der gestiegene Personalaufwand ist im Wesentlichen auf eine durchschnittlich höhere Mitarbeiteranzahl gegenüber dem Vorjahr und auf Vergütungssteigerungen zurückzuführen.

Die Abschreibungen betragen 60,5 Mio. EUR und liegen aufgrund des unverändert hohen Investitionsvolumens und durch außerplanmäßige Abschreibungen um 6,9 Mio. EUR über dem Vorjahreswert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 135,6 Mio. EUR (Vj. 97,4 Mio. EUR) sind vor allem aufgrund von Rückstellungszuführungen für drohende Verluste aus Strom- und Gasverkäufen angestiegen.

Das Finanzergebnis von 159,3 Mio. EUR enthält mit 15,2 Mio. EUR einmalige Gewinne aus dem Abgang von Finanzanlagen. Darüber hinaus sind die Erträge aus Gewinnabführungen, insbesondere aus Gewinnabführungen der DREWAG, angestiegen. Die Übernahme der Verluste der SachsenNetze und der SachsenServices aufgrund der Verlustausgleisverpflichtungen aus den Gewinnabführungsverträgen wirkt sich 2022 mit -7,5 Mio. EUR negativ auf das Jahresergebnis aus.

Das Investitionsvolumen der SachsenEnergie AG betrug im Jahr 2022 114,9 Mio. EUR (Vj. 114,1 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.

Die SachsenEnergie-Gruppe baut seit 2015 die Breitbandinfrastruktur im Netzgebiet stufenweise aus. In 2022 wurden 30,2 Mio. EUR investiert.

Mit der Fertigstellung eines Anbaus an das Bestehende Gebäude CITY CENTER ist eine neue gemeinsame Hauptverwaltung des SachsenEnergie Konzerns entstanden, das SachsenEnergie Center. Aufgrund eines schnelleren Baufortschritts konnte der Anbau nach dreijähriger Bauphase bereits am 01.07.2022 in Betrieb genommen werden. Das alte Bestandsgebäude wird seitdem umfassend saniert. Nach abgeschlossener Sanierung sollen ab Mitte 2024 die Netzgesellschaften diese Räume beziehen.

Im Bereich der Erneuerbaren Energien hat SachsenEnergie mit der Übernahme des Firmenverbundes aus Dachdeckerei Quittel GmbH in Weinböhla und Photovoltaik-Installationsunternehmen Ampere Solar GmbH mit Sitz in Dresden den weiteren Ausbau des Photovoltaik-Geschäfts auf den Weg gebracht.

Der Nordraum von Dresden ist versorgungstechnisch von wasserintensiven Industrieansiedlungen mit sich weiter erhöhenden Bedarfen geprägt. Für die Versorgung dieser Industrie mit Spezialprozesswasser wurde die Sachsen Industriewasser GmbH gegründet.

Im Bereich der Telekommunikationsdienstleistungen wurde im Oktober 2022 ein Vertrag für die Wholebuy-Fähigkeit in Ostsachsen abgeschlossen, der der SachsenGigaBit ermöglicht, Produkte künftig flächendeckend in ganz Ostsachsen anbieten zu können.

Die Investitionen waren zum großen Teil fremdfinanziert. Die Liquidität war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gesichert.

Der SachsenEnergie-Konzern war auch im Jahr 2022 ein wichtiger Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb in der Region Ostsachsen, der 3.400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt und ausbildet.

Das Energieverbraucherportal hat der SachsenEnergie AG für das Jahr 2022 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. Im Jahr 2022 fand ein Überwachungsaudit statt, durch dass die Verbesserung der umweltbezogenen Leistung und die Wirksamkeit des Managementsystems bestätigt wurden.

3. Wirtschaftliche Lage der KBO im Geschäftsjahr 2022/2023

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022/2023 hat die KBO einen Jahresüberschuss in Höhe von 13.835,3 TEUR erzielt.

Das Ergebnis wird maßgeblich von den Beteiligungserträgen aus der Festen Ausgleichszahlung der SachsenEnergie AG (vormals ENSO 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.

Im Aufwandsbereich sind als größte Kostenpositionen Personalkosten in Höhe von 84 TEUR, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 32 TEUR sowie Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 37,3 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 365,8 TEUR ist im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit dem gestundeten Kaufpreis für die zugekauften Aktien von der EVD angefallen.

Der Zinsertrag in Höhe von 76,2 TEUR betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Geldanlagen. Der Plan-Ist-Vergleich für das Berichtsjahr 2022/2023 weist folgende Werte aus:

	Plan in TEUR	Ist in TEUR	Abweichung in TEUR
Einnahmen	14.737,7	14.807,1	69,4
davon Beteiligungserträge	14.667,2	14.667,2	0,0
Ausgaben	1.046,8	971,8	-75,0
Jahresergebnis	**13.690,9**	**13.835,3**	**144,4**
Tilgung	3.818,2	3.818,2 (fällig zum 01.10.2023)	0,0
ausschüttbares Jahresergebnis	**9.872,7**	**10.017,1**	**144,4**

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

Die Geschäftsführung schlägt nach dem vorliegenden Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022/2023 eine Gewinnausschüttung in Höhe von 9.473,9 TEUR vor. Dies entspricht wie geplant einer Gewinnausschüttung je Geschäftsanteil von 0,48 EUR.

b) Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022/2023 zeigt die Zahlungsströme getrennt nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Als Saldo der Kapitalflussrechnung ergibt sich die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes.

	GJ 2022/ 2023 TEUR	GJ 2021/ 2022 TEUR
Mittelzu-/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+14.511	+13.871
Mittelzu-/-abfluss aus Investitionstätigkeit	0	-1
Mittelzu-/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1.870	-12.387
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+12.641	+1.483
Finanzmittelbestand am 31.08.	15.024	2.383

Die Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr betrifft die Auszahlung an Gesellschafter (Restzahlung Vorjahr) in Höhe von 1.580 TEUR. Die planmäßige Tilgung für den Kaufpreis der zugekauften Aktien in Höhe von 3.818 TEUR ist zum 01.10.2023 fällig und betrifft somit das folgende Geschäftsjahr. Im Vorjahr erfolgte die Tilgung vorzeitig im Juli 2022 vor Fälligkeit. Die Auszahlung der Dividende an die Gesellschafter ist für November 2023 geplant. Dies begründet den im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag.

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

	GJ 2022/2023	GJ 2021/2022	GJ 2020/2021
Effektivverschuldung (FK-UV)	42.407 TEUR	54.701 TEUR	59.899 TEUR
Kurzfristige Liquidität (UV/ kurzfr. Verbindlichkeiten)	357 %	20,965 %	25,827 %

Die Verschuldung ist im Geschäftsjahr aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Finanzmittelbestandes gesunken.
Die kurzfristige Liquidität ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der noch nicht geleisteten Tilgung und damit höherer Verbindlichkeiten gesunken. Die Liquidität war im Geschäftsjahr zu jedem Zeitpunkt gesichert.

c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme der KBO beträgt 110.443 TEUR. Diese ist im Vergleich zum Vorjahr um 12.669 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 15.095 TEUR hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 12.702 TEUR erhöht und besteht im Wesentlichen aus Geldanlagen und Guthaben bei Banken.

Das Eigenkapital beträgt 52.919 TEUR und ist im Vergleich zum Vorjahr um 12.255 TEUR angestiegen, da abweichend zum Vorjahr noch keine Ausschüttung an die Gesellschafter gezahlt wurde. Die Eigenkapitalquote hat sich entsprechend von 42 % im Vorjahr auf 48 % erhöht.

Die Verbindlichkeiten betragen 57.502 TEUR (Vj. 57.094 TEUR) und bestehen zu 36.118 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 Zahlung der Annuitätenrate in Höhe von 4.181 TEUR erfolgt vertragsgemäß zur Fälligkeit am 01.10.2023. Im Vorjahr erfolgte die Zahlung der Rate vorzeitig vor Fälligkeit.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	GJ 2022/2023	GJ 2021/2022	GJ 2020/2021
Investitionsdeckung	Keine Investitionen	193 %	146 %
Vermögensstruktur	86 %	98 %	99 %
Fremdkapitalquote	52 %	58 %	63 %
Eigenkapitalquote	48 %	42 %	37 %
Eigenkapitalrendite	26 %	34 %	27 %
Gesamtkapitalrendite	13 %	14 %	10 %

Die Vermögensstruktur hat sich aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Bilanzsumme verringert. Das Anlagevermögen ist nahezu unverändert vollständig durch die Finanzanlagen (Beteiligung an der SachsenEnergie AG) bestimmt. Die Fremdkapitalquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme verringert. Die Eigenkapitalquote hat sich erhöht, da die Ausschüttung an die Gesellschafter nach dem Bilanzstichtag erfolgt.

Die Renditekennzahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der geänderten Ausschüttungspolitik (keine Vorabausschüttung) leicht 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 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 79 Mio. EUR (Vj. 21 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 Wesentlich das Jahresergebnis der KBO.

III. Prognosebericht

1. SachsenEnergie AG

Gemäß dem Wirtschaftsplan soll in 2023 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 175 Mio. EUR erwirtschaftet werden, welches damit auf dem Vorjahresniveau liegen wird. Einen wesentlichen Teil des Unternehmensergebnisses machen die Ergebnisübernahmen aus den Abführungsverträgen (insbesondere DREWAG) aus.

Die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine sind weiterhin weder geopolitisch noch energiepolitisch und wirtschaftlich zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbar. Somit sind auch eine belastbare Prognose und eine vollumfängliche Bewertung der Folgen für Unternehmen und Verbraucher nicht möglich. Die SachsenEnergie AG beobachtet die Lage genau und bewertet sie regelmäßig entlang der bestehenden Vorsorgepläne neu. Für das Jahr 2023 erwartet die SachsenEnergie AG zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein im Vergleich zur Planung höheres EBIT.

Für 2023 beinhaltet der Investitionsrahmen der SachsenEnergie AG Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von 326,7 Mio. EUR. Schwerpunkte neben den Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen im Netzbereich sind der Ausbau der Breitbandinfrastruktur, Investitionen in die Informationsverarbeitung und die Telekommunikationsnetze, Ersatz und Erweiterung der Liegenschaften (u.a. Sanierung des Bestandsgebäudes CITY CENTER), Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie Investitionen in Finanzanlagen.

2. KBO

Die Geschäftsführung der KBO geht für die Planungsperiode 2023/2024 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.

Für die Gesellschafter der KBO wird für das Geschäftsjahr 2023/2024 eine Dividende in Höhe von 0,40 EUR/GA geplant.

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.

Die unternehmerischen Bedingungen im Umfeld der Energiebranche sind weiterhin herausfordernd. Die Unsicherheiten, insbesondere hinsichtlich der energiepolitischen Entscheidungen und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, sind nach wie vor sehr hoch. Die stark volatilen Preise sind mit hohen Risiken im Beschaffungs-, Vertriebs- und Erzeugungsbereich verbunden. Der Wettbewerbsdruck ist anhaltend hoch.

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 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 2023 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: Homepage	0351 4686-0 0351 468-2888 service-enso@ SachsenEnergie.de 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 Wasserversowie 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, Er-richtung 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

Leistungen der SachsenEnergie an die Stadt Pirna	
Gewinnabführungen	Keine

Leistungen der Stadt Pirna an die SachsenEnergie	
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 2022

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 dem 1. Januar 2021 ist die DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH eine Tochtergesellschaft der SachsenEnergie AG. Mit dem Zusammengehen beider Unternehmen im SachsenEnergie Konzern werden Kompetenzen gebündelt und Synergieeffekte geschaffen.

Seit 2021 gibt es das Fusionsumsetzungsprogramm “Post-Merger-Integration”. Dieses ist auf drei bis vier Jahre angelegt und soll Synergiepotentiale identifizieren und realisieren – sowohl organisatorisch als auch strukturell, prozessual und kulturell. Harmonisierung und Digitalisierung der Prozesse im SachsenEnergie Konzern stehen dabei im Vordergrund. Ein Schwerpunkt ist weiterhin die Einführung und Implementierung der künftig in allen Konzernteilen als Standard eingesetzten ERP-Software SAP S4/HANA. Das Ergebnis der „Post-Merger-Integration“ soll die Basis für den effektiven und effizienten Betrieb sowie für die nachhaltige Weiterentwicklung des SachsenEnergie Konzerns bilden.

DREWAG und SachsenEnergie sind Konzernunternehmen der Technischen Werke Dresden GmbH (kurz: 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 und der 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.

Unter der gemeinsamen Dachmarke SachsenEnergie werden sowohl die Energiewende aktiv mitgestaltet als auch der Ausbau und die Modernisierung der Versorgungsinfrastruktur nachhaltig vorangetrieben. Dabei tritt die SachsenEnergie als starker und zuverlässiger Infrastruktur- und Energiedienstleister auf und sichert die Daseinsvorsorge in Stadt und Land. Als Vertriebsmarke wurde DREWAG im Jahr 2022 weiter für den direkten Kundenkontakt genutzt.

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

Regionalität, Leistung und Erfolg bilden unseren Markenkern. Als erfahrener Kompetenzträger in der erdverlegten Infrastruktur stellen wir uns den zunehmenden Herausforderungen klimatischer Entwicklungen und damit einhergehender Sicherung der Trinkwasserversorgung, gleichermaßen wie der flächendeckenden Breitbandversorgung für die Region.

Wirtschaftsbericht

Energiepolitisches Umfeld -Schwerpunkte 2022

Es gab wohl noch nie ein Jahr mit einer so dynamischen, zeitlich kurz getakteten und umfangreichen Energiegesetzgebung wie 2022. Neben den regulären Vorhaben der Berliner Regierungskoalition war die Bewältigung der aus dem Ukrainekrieg resultierenden energiewirtschaftlichen Auswirkungen der wesentliche Treiber. Im Zentrum der Gesetzgebung standen die

- Gewährleistung der Versorgungssicherheit, insbesondere für Erdgas
- Beschleunigung des Ausbaus erneuerbarer Energie im Strom- und Wärmemarkt
- Soziale Flankierung und Begrenzung von Extrempreisen für Industrie, Gewerbe und Haushalte.

Die Europäische Kommission schlug zur Bewältigung der Marktverwerfungen das Programm REPowerEU vor.

REPowerEU – Europa wird sich energiewirtschaftlich besser aufstellen

Als Reaktion auf die energiewirtschaftlichen Auswirkungen des Ukrainekriegs in der Europäischen Union legte die EU-Kommission im Mai 2022 das Programm REPowerEU vor.

REPowerEU ist ein Plan zur raschen Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen aus Russland mit den drei Schwerpunkten Energieeinfuhr diversifizieren, Energie einsparen und Energiewende beschleunigen. Kurz vor Jahresende gelang die politische Einigung mit EU-Rat und EU-Parlament. Die Mitgliedsstaaten können aus dem Programm nun Projekte finanzieren, die einen Beitrag zu diesen Zielen leis-ten. Das Programm ist mit einem Budget von rund EUR 300 Mrd. ausgestattet. Ergänzend umfasst das Beschlusspaket auch die Anhebung des Ambitionsniveaus ausgewählter Vorschläge zum Green-Deal, z. B. die Anhebung der Zielwerte für Erneuerbare Energien und Energieeffizienz.

Zur Absicherung der Gasversorgung im Winter ist eine EU-Verordnung zur Gasspeicherung erlassen worden. Sie verpflichtete alle Mitgliedstaaten mit Gasspeichern, diese bis zum 1. November 2022 zu 80 % zu füllen und gibt ab dem Jahr 2023 vor, zum 1. November jeweils 90 % Befüllung abzusichern.

Das „Osterpaket“ treibt die Energiewende weiter voran

Mit dem im April 2022 vorgeschlagenen und im Juli 2022 vom Bundestag verabschiedeten Energiesofortmaßnahmenpaket („Osterpaket“) werden bereits vereinbarte Ziele des Koalitionsvertrages und ergänzende Maßnahmen umgesetzt. Der Kern des Osterpakets zielt auf den Stromsektor und beinhaltet Änderungen am EnWG und am EEG. Wesentliche inhaltliche Aktualisierungen sind dabei das schnellere Erreichen der vom Volumen her stark angehobenen Ausbauziele von Windkraft und Photovoltaik mit dem neuen Zielwert 80 % erneuerbare Stromerzeugung bis 2030, kürzere Verfahrensdauern für Genehmigungsverfahren und Maßnahmen zum dafür erforderlichen Netzausbau. Ebenfalls enthalten sind erste Regelungen zur Etablierung einer Wasserstoffwirtschaft. Qualitativ neu ist die gesetzliche Verankerung, dass erneuerbare Energie im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Das EEG nennt sich jetzt „EEG 2023“. Ergänzend werden mit dem „Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land“ den Bundesländern Mindestvorgaben für den Ausweis von Windausbauflächen gemacht. Der Freistaat Sachsen muss bis 2032 2,0 % seiner Landesfläche dafür vorsehen. Die Unternehmen der SachsenEnergie werden sich am Ausbau der erneuerbaren Energie aktiv beteiligen und adäquat das Stromnetz ausbauen.

Die Finanzierung von Strompreisumlagen wird neu im Energiefinanzierungsgesetz geregelt. Wichtigste praktische Änderung ist der vollständige Wegfall der EEG-Umlage. Ab dem 1. Juli 2022 war ihr Wert bereits auf Null herabgesetzt, mit Wirkung zum Jahreswechsel ist sie komplett abgeschafft. Die Finanzierung erfolgt zukünftig direkt aus dem Staatshaushalt. Für die Betreiber von EE-Anlagen ändert sich dadurch nichts. Die Abschaffung der EEG-Umlage war eine erste Reaktion auf die steigenden Strompreise.

Wärmemarkt im Blick der Energiewende

Der Wärmemarkt hat für die Erreichung der Klimaziele eine größere Bedeutung als der Stromsektor, war bislang aber weniger konsequent in seiner Transformation unterstützt worden. Nachdem mit der Bundes-förderung effizienter Gebäude (BEG) bereits ein wesentliches Förderinstrument für den Gebäudesektor etabliert wurde, ist seit September 2022 endlich auch die Bundesförderung effizienter Wärmenetze (BEW) verfügbar. Sie eröffnet die Möglichkeit, auf Basis eines bestätigten Transformationsplans, der bis spätestens 2045 eine klimaneutrale Wärmeversorgung ausweisen muss, den Umbau von Erzeugungsanlagen und Wärmenetz mit Fördermitteln zu unterstützen. Für das zentrale Fernheiznetz in Dresden ist der Antragsprozess unmittelbar angelaufen und soll möglichst noch 2023 mit einem bestätigten Transformationsplan abgeschlossen werden. Erste Betrachtungen sind auch für dezentrale Wärmenetze angelaufen.

Bereits vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) in Grundzügen zur Konsultation gestellt und für 2023 erwartet ist ein Bundesgesetz zur Kommunalen Wärmeplanung, mit dem die Kommunen u. a. in Zusammenarbeit mit den Netzbetreibern die Grundzüge der zukünftig klimaneutralen Wärmeversorgung entwickeln sollen. Die Unternehmen der SachsenEnergie AG werden die Erstellung partnerschaftlich unterstützen.

Maßnahmen zur Sicherung der Energieversorgung

Vor dem Hintergrund der Gewährleistung einer möglichst sicheren Energieversorgung in den Wintern 2022/23 und 2023/24 wurden Maßnahmen auf den Weg gebracht, die prioritär auf eine Verminderung der Gasnachfrage und eine sichere Stromversorgung abzielen.

Bereits im April 2022 ergänzte der Gesetzgeber mit dem Gasspeichergesetz Regelungen im Energiewirtschaftsgesetz um Vorgaben zur Bewirtschaftung von Gasspeichern. Die Vorgabe einer Mindestbefüllung von 90 % bis zum 1. November eines Jahres wurde im Juli 2022 per Ministerverordnung auf eine Zielmarke von 95 % weiter angehoben. Damit ist Deutschland ambitionierter als es die EU-Vorgabe verlangt. Tatsächlich konnte in Deutschland im November ein maximaler Füllstand von circa 100 % realisiert werden.

Nach Beschluss der Bundesregierung hat der Bundeswirtschaftsminister am 23. Juni 2022 mit der Ausrufung der Alarmstufe die zweite von drei Eskalationsstufen des Notfallplans Gas in Kraft gesetzt. Grund waren die stark gedrosselten Lieferungen von russischem Erdgas und das Erfordernis, dennoch die Erdgasspeicher vor dem Winter zu füllen. Die Alarmstufe erlaubt der Bundesregierung, bei Bedarf weitere Maßnahmen zu ergreifen. Ziel war und ist, mit rechtzeitiger Gaseinsparung im Sommer akzeptabel durch den darauffolgenden Winter zu kommen. Die rechtliche Umsetzung erfolgt u. a. durch das Ersatzkraftwerkebereithaltungs-Gesetz und das Energiesicherungs-Gesetz (EnSiG).

Mit mehreren Änderungen des EnSiG im abgelaufenen Jahr, beginnend mit der Novelle im Mai 2022, hat sich der Gesetzgeber einen Handlungsrahmen geschaffen, einen an der Versorgungssicherheit orientierten Betrieb kritischer Infrastruktur durchsetzen zu können. Besonders im Fokus waren dabei der Betrieb und die Bewirtschaftung von Gasspeichern und erweiterte Möglichkeiten, mit Energieerzeugungsanlagen vorübergehend auf andere Brennstoffe ausweichen zu können.

Zum 12. Juli 2022 ist das Ersatzkraftwerkebereithaltungsgesetz in Kraft getreten. Mit ihm soll unter anderem die Stromerzeugung mit dem Energieträger Erdgas im Falle einer Gasmangellage so weit wie möglich durch andere Energieträger ersetzt werden. Hierzu sind auch solche Kohlekraftwerke vorgesehen, die nur bedingt betriebsbereit sind, mittelfristig stillgelegt würden oder sich in einer Reserve befinden. Die im Gesetz aufgeführten Maßnahmen sind befristet und enden spätestens mit Ablauf des 31. März 2024.

Mit zwei neuen Verordnungen werden verbrauchsreduzierende Maßnahmen für kurzfristige (EnSikuMaV) und mittelfristige (EnSimiMaV) Zeiträume vorgegeben. Im Kurzfristbereich betrifft dies mit sehr operativen Maßnahmen u. a. die Themen Temperaturabsenkung, Werbebeleuchtung und Beheizungsverbot für Pools. Sie galten seit dem 1. September 2022 und waren bis zum 15. April 2023 befristet. Mittelfristig steht die Ertüchtigung privater Heizungssysteme und die verpflichtende Umsetzung von Maßnahmen aus Energie-audits im Fokus. Diese Vorgaben gelten seit dem 1. Oktober 2022 und sind befristet bis zum 30. September 2024.

Soziale Flankierung der gestiegenen Energiepreise

Die schnelle und in der Höhe teils gravierende Steigerung der Energiepreise hat eine hohe soziale und wirtschaftspolitische Relevanz. Der Gesetzgeber hat mit mehreren Maßnahmen gegengesteuert.

Zur sozialen Flankierung und Entlastung der Bürger vor den erheblichen Preiserhöhungen, insbesondere im Energiebereich, wurde im Mai 2022 das Steuerentlastungsgesetz 2022 beschlossen. Elemente sind u. a. ein erhöhter Grundfreibetrag, eine Energiepreispauschale i. H. v. EUR 300, eine einmalige Erhöhung des Kindergelds und die auf 2022 vorgezogene Anhebung der Entfernungspauschale.

Ebenfalls zur Entlastung von Wirtschaft und Privatkunden wurde im September 2022 von der Regierungskoalition ein weiteres Entlastungspaket im Gesamtvolumen von EUR 65 Mrd. vereinbart. Zudem wurde die bereits vorhandene Regelung zur Einführung einer Gaspreisumlage – das wäre eine Kostenzusatzbelastung auf den Gaspreis gewesen - noch vor ihrem Wirksamwerden rückwirkend zum 1. Oktober 2022 außer Kraft gesetzt. Wesentliche Elemente dieses Entlastungspakets sind die Einführung einer Strompreisbremse in Verbindung mit der Abschöpfung von Zufallsgewinnen in der Stromerzeugung, die Senkung der Mehrwertsteuer für Gas und Fernwärme, die Aussetzung der CO2-Preisanhebung für 2023 im nationalen CO2-Handel sowie Anpassungen im Sozial- und Steuerrecht, z. B. die Erhöhung von Kindergeld, Kinderzuschlag und Wohngeld oder die Gewährung eines Heizkostenzuschusses.

Am 25. Oktober 2022 wurde das Gesetz zur temporären Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen über das Erdgasnetz und auf Wärmelieferungen im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und trat damit rückwirkend zum 1. Oktober 2022 in Kraft. Damit wird die auf Erdgas und Wärme zu zahlende Umsatzsteuer von 19 % auf 7 % gesenkt. Die Regelung ist befristet bis zum 31. März 2024.

Zur direkten Minderung von Preisspitzen für Verbraucher wurden mit Wirkung für Dezember 2022 das Soforthilfegesetz und für den Zeitraum ab Januar 2023 die Preisbremsengesetze verabschiedet.

Mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz von November 2022 wurde Erdgas- und Wärmekunden mit einem Jahresenergiebezug bis 1.500 MWh sowie, unabhängig von dieser Mengenbegrenzung, u. a. Pflegeheimen und Unternehmen der Wohnungswirtschaft ein Entlastungsbetrag kostenseitig ersetzt. Für Erdgaskunden erfolgte die Ermittlung mittels einer pauschaliert über den Vorjahresverbrauch abgeschätzten Monatsbezugsmenge Erdgas und dem Erdgaspreis zum ersten Dezember. Für Wärmekunden errechnete sich die Entlastung mit dem 1,2-fachen des Septemberabschlags. Die Umsetzung erfolgte durch die Lieferanten, die ihrerseits einen Erstattungsanspruch gegenüber der Bundesrepublik Deutschland hatten. Durch

die besondere Kurzfristigkeit der Maßnahme gelang die technische Umsetzung und kommunikative Begleitung nur durch die sehr hohe Einsatzbereitschaft aller Mitwirkenden.

In der zweiten Stufe dieser Maßnahme werden mit dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz sowie dem Strompreisbremsengesetz, jeweils vom 20. Dezember 2022, die maximalen Preise für einen Großteil der Bezugsmenge begrenzt. Für den restlichen Energiebezug ist der volle Preis zu zahlen. Die Preiskappung wirkt von Januar bis Dezember 2023 und kann bis maximal April 2024 verlängert werden. Für die Entlastung der Monate Januar und Februar ist vom Gesetzgeber eine nach Kundengruppe differierende Vorgehensweise vorgegeben. Beide Gesetze definieren zudem eine absolute Obergrenze der Entlastung je Letztverbraucher. Für die Entlastungsregelungen sind in Abhängigkeit von Energieträger und Kundentyp unterschiedliche Kostenbegrenzungen vorgesehen.

Das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz gilt für leitungsgebundene Erdgas- und Wärmelieferungen. Für Kunden, die der Definition analog des Soforthilfegesetzes entsprechen, liegt der Preisdeckel für Erdgas für 80 % des Verbrauchs bei 12 Cent/kWh inklusive Netzentgelt, Messstellenentgelt und staatlich veranlasste Preisbestandteile einschließlich der Umsatzsteuer. Für ebensolche Wärmekunden gilt für 80 % ihres Wärmeverbrauchs eine Preisgrenze von 9,5 Cent/kWh inklusive Umsatzsteuer und staatlich veranlasster Preisbestandteile. Für die anderen Kunden, vorwiegend Industriekunden und Krankenhäuser, beträgt der Preisdeckel bei Erdgas für 70 % des Erdgasverbrauchs 7 Cent/kWh vor Netzentgelt, Messstellenentgelt und staatlichen Umlagen und bei Wärme für 70 % des Verbrauchs 7,5 Cent/kWh vor staatlich veranlassten Preisbestandteilen. Der Verbrauch wird in allen Fällen aus historischen Werten ermittelt. Auf den Gasbezug zum kommerziellen Betrieb von Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen wird generell keine Entlastung gewährt.

Die Strompreisbremse trifft in leicht vereinfachter Darstellung die folgenden Regelungen: Für den Strombezug erhalten Netzentnahmestellen bis 30.000 kWh Jahresverbrauch, vorwiegend Haushalte und Kleingewerbe, ein auf 40 Cent/kWh gedeckeltes Kontingent im Umfang von 80 % ihres prognostizierten Jahresverbrauchs. Der Deckelungsbetrag beinhaltet auch Netzentgelt, Messstellenentgelt und staatlich veranlasste Preisbestandteile einschließlich der Umsatzsteuer. Entnahmestellen mit mehr als 30.000 kWh Jahresverbrauch, also insbesondere mittlere und große Unternehmen, erhalten ein auf 13 Cent/kWh gedeckeltes Kontingent in Höhe von 70 % ihres Referenzbedarfs. Die 13 Cent/kWh sind hier jedoch ohne Netzentgelt, Messstellenentgelt und staatliche Umlagen definiert. Die Unternehmen der SachsenEnergie AG konnten ihren Kunden insbesondere im Kleinkundensegment Preise anbieten, die fast durchgängig unterhalb der Grenze der Strompreisbremse lagen.

Im Strompreisbremsegesetz ist zur Gegenfinanzierung eine Abschöpfungsregel für sehr hohe Stromerzeugungserlöse vorgesehen. Sie gilt von Dezember 2022 bis Juni 2023 und kann bis maximal April 2024 verlängert werden. Anwendung findet sie auf Anlagen mit mehr als 1 MW Stromerzeugungsleistung, jedoch sind Anlagen auf Basis von Erdgas, Biomethan oder Steinkohle generell ausgenommen.

Kurz vor dem Jahreswechsel kam noch das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG). Es verpflichtet Vermieter, ab dem Jahr 2023 die CO2-Kosten der Wärmeversorgung nach einem Stufenmodell, das den spezifischen CO2-Faktor je Quadratmeter Wohnfläche zum Maßstab macht, zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. Nur in der besten Kategorie dürfen alle CO2-Kosten an den Mieter weiterverrechnet werden. Ziel des Gesetzes ist es, eine Kostendämpfung für die Mieter zu erreichen und einen Sanierungsanreiz für den Vermieter zu setzen. Lieferanten von Gas und Wärme sind verpflichtet, den Vermietern dafür Daten bereitzustellen.

Gaspreis-Marktkorrekturmechanismus auf EU-Ebene vereinbart

Am 19. Dezember 2022 vereinbarten die EU-Energieminister die Einführung eines europäischen Gaspreisdeckels auf Großhandelsebene. Die Verordnung zu einem Marktkorrekturmechanismus gilt ab 1. Februar 2023 für ein Jahr. Der Korrekturmechanismus ist seit dem 15. Februar 2023 wirksam. Er ist begrenzt auf das TTF-Handelssegment und wirkt nicht auf bilateral direkt geschlossene Verträge. Die Preiskappung liegt bei 180 €/MWh. Dieser Grenzwert erhöht sich, wenn andernfalls der Preisabstand zu einem definierten weltweiten Flüssiggas-Referenzpreis auf über 35 €/MWh steigen würde. Zur Wahrung der Versorgungssicherheit gelten Sonderregeln.

Neufestlegung des generellen sektoralen Produktivitätsfaktors für Stromnetze erforderlich

Der generelle sektorale Produktivitätsfaktor (Xgen) ist ein Maß für den angenommenen netzwirtschaftlichen Produktivitätsfortschritt im Vergleich zur Gesamtwirtschaft. Er geht in die Berechnung der Höhe der Netzentgelte ein und wirkt sich auf das Ergebnis der Netzbetreiber aus. Das OLG Düsseldorf hat im März 2022 den Beschluss der Bundesnetzagentur vom November 2018 zur Festlegung des generellen sektoralen Produktivitätsfaktors für Stromnetzbetreiber (Xgen, Strom) für die 3. Regulierungsperiode aufgehoben. Wir begrüßen diese Entscheidung, da der Wert für Xgen, Strom nach unserer Einschätzung zu hoch angesetzt war. Die Bundesnetzagentur wäre nun eigentlich verpflichtet, diesen Faktor unter Beachtung der vom Gericht gesetzten Randbedingungen neu zu ermitteln. Allerdings hat die Bundesnetzagentur gegen diese Entscheidung Rechtsbeschwerde eingelegt, so dass abzuwarten bleibt, wie der weitere Fortgang im Verfahren ist.

Anpassung der Gasnetz-Regulatorik an Anforderungen der Energiewende

Begleitend zu den großen Zielen der Energiewende ist auch die Regulierung der Strom- und Gasnetze an die sich ergebenden Herausforderungen anzupassen. Einen Schritt in diese Richtung ging die Bundesnetz-agentur mit ihrer Festlegung, dass Anlagen des Gasnetzbetriebes, die ab 2023 aktiviert werden, kalkulatorisch bis zum Beginn des Jahres 2045 abgeschrieben werden können. Die von der Gasnetzentgeltverordnung vorgegebene Untergrenze der Abschreibungsdauer darf jedoch nicht unterschritten werden. Diese Regelung berücksichtigt die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes mit einer vollständigen Dekarbonisierung bis 2045, zumindest für die Investitionen ins Gasnetz ab 2023, und bietet sich an, falls Anlagegüter ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer nicht ausschöpfen werden. Wir fordern allerdings auch eine adäquate Regelung für die Bestandsanlagen, die nach aktueller Gesetzeslage nach 2044 noch Restbuchwerte hätten.

Sächsische Wasserstoffstrategie verabschiedet

Im Nachgang der Erstellung des „Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021“ verabschiedete das sächsische Kabinett im Januar 2022 die sächsische Wasserstoffstrategie. Sie sieht sich als Ergänzung der bereits auf EU- und auf Bundesebene bestehenden Wasserstoffstrategien. Ihre zwei zentral verfolgten Ziele sind, mit Wasserstoff einen signifikanten Beitrag zur Sektorkopplung zu leisten und bis zum Jahr 2030 eine Wasserstoffwirtschaft entlang der gesamten Wertschöpfungskette aufzubauen. Die Unternehmen der SachsenEnergie AG sind ebenfalls mit dem Thema in den Facetten Verteilung, Herstellung und Nutzung befasst und unterstützen deshalb die aktive Position, die der Freistaat Sachsen anstrebt.

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, d. h. KI-unterstützten Kommunikationstechnologien zur dynamischen Optimierung von Energiespeichern zur Frequenzstabilisierung und Energieversorgung, wird untersucht, 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.

Der SachsenEnergie Konzern engagiert sich beim HORIZON 2020 Projekt "MAtchUP"[3] als Beitrag zur europäischen Leuchtturmstadt Dresden. In dem europäischen Verbundprojekt werden potenziell replizierbare Smart-City-Geschäftsmodelle zur Erhöhung der Energie- und Ressourceneffizienz getestet. Innerhalb des Projektzeitraums Oktober 2017 bis voraussichtlich September 2023 fördert die Europäische Union die Vertestung potenziell replizierbarer Smart-City-Geschäftsmodelle in Kooperation mit lokalen Projektpartnern zur Erhöhung der Energie- und Ressourceneffizienz. Erarbeitet wurden u. a. Projekte mit der Wohnungswirtschaft zu Photovoltaik, Mieterstrom und lastflexiblen Tarifen. Im Bereich der Elektromobilität entstanden neue Ladepunkte und Mobilitätskonzepte einschließlich eines intelligenten Zugangs- und Abrechnungssystems. Netzrückwirkungen von Schnellladern auf die Wirksamkeit eines Großspeichers werden analysiert.

Ebenso wurden Grundlagen zur verstärkten Integration fluktuierender erneuerbarer Energien in die Fernwärmeversorgung wie der Reduzierung der Vorlauftemperaturen (LowEx) untersucht.

Das Kernteam Innovationsmanagement, welches in 2020 nach dem Prinzip eines bereichsübergreifenden „Center of Excellence“ durch die Bereichsleitungen Strategie, Vertrieb und IT ins Leben gerufen wurde, hat in 2022 seine Aktivitäten im Projekt energy.NEXT zur systematischen Stärkung der Innovationsfähigkeit der SachsenEnergie AG fortgesetzt. Schwerpunkt ist die Entwicklung standardisierter Werkzeuge sowie Innovations- und Kommunikationsformate zur Befähigung der SachsenEnergie AG hinsichtlich mehr Agilität, Interdisziplinarität und Kunden-/Nutzerorientierung. Diese werden als gemeinsame Basis für Innovationsplattformen, -projekte und -aktivitäten bereitgestellt. Beispielhaft zu nennen sind Innovationsräume, Methoden-Kits, Kollaborationswerkzeuge, agile Coaches und das Kommunikationsformat „mit“.

SachsenEnergie AG arbeitet mit dem Startup-Accelerator „SpinLab“ im Bereich Scouting und Entwicklung von Kooperationen mit strategisch relevanten Startups zusammen. Mithilfe von Startups sollen verstärkt externe Impulse genutzt werden, um Innovationen zu befördern und zu beschleunigen. Die strategischen Geschäftsfelder erhalten Zugang zu den Lösungen junger Unternehmen, die potenziell bei Lösungsentwicklung und Wachstum unterstützen können. Eine erste Partnerschaft entwickelte die Netzgesellschaft bei der Digitalisierung von Netzinspektionen. Weitere Startups befinden sich in Prüfung.

Wirtschaftliches Umfeld

Weiterhin dynamische Entwicklung des Marktumfeldes

Die Energiemärkte hatten im letzten Jahr weltweit erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Als Ursache für diese Steigerungen wird in erster Linie der russische Angriffskrieg auf die Ukraine gesehen. Die daraus resultierenden Unsicherheiten, insbesondere hinsichtlich der Be-

[3] MAximizing the UPscaling and replication potential of high level urban transformation strategies

lieferung mit Erdgas, wirkten sich auch auf den Strommarkt aus. Aufgrund des starken Anstieges von Gas- und Strompreisen wurden Erzeugungskapazitäten aus der Versorgungsreserve wieder ans Netz gebracht.

Durch den Wegfall der Erdgaslieferungen aus Russland hat der Preis für LNG (Liquefied Natural Gas) erheblich an Bedeutung für den europäischen und damit den deutschen Markt gewonnen. Mittlerweile ist der europäische Markt für LNG preissetzend. Für den Import von LNG wurden zusätzliche Terminals in Deutschland in Betrieb genommen.

Durch die gesetzlichen Festlegungen zur Gasspeicherung in Deutschland kam es zu erheblichen Spotpreisen Gas in den Sommermonaten.

Verglichen mit den Vorjahren zeichnen sich an den Terminmärkten Gas und Strom für das Jahr 2023 erhebliche Verwerfungen in den Produkten der Wintermonate ab. Diese betreffen sowohl die absolute Höhe als auch die Preisverhältnisse des ersten Quartals 2023 zu Sommer 2023.

Die hohen Preise treffen insbesondere Unternehmen, die durch die Herstellung energieintensiver Produkte besonders kostensensitiv sind. Zur Abfederung dieser Kostensteigerungen bestehen umfangreiche staatliche Entlastungsmaßnahmen.

Einzelne Energiehandelsunternehmen im europäischen Umfeld, welche auf kurzfristige Energiebeschaffung an Spotmärkten setzten, gerieten in erhebliche Schwierigkeiten bis hin zu Insolvenzen.

Geschäftsverlauf

Geschäftstätigkeit 2022 – Kurzüberblick

Die SachsenEnergie AG zieht für das abgelaufene Geschäftsjahr eine positive Bilanz. Mit EUR 168,7 Mio. liegt das Ergebnis vor Ergebnisabführung weit über dem Vorjahreswert und auch über dem geplanten Wert (EUR 161,7 Mio.).

SachsenEnergie AG		2022	2021
Umsatzerlöse	TEUR	2.626.182	1.488.802
Ergebnis vor Steuern (EBT)	TEUR	175.381	124.383
Jahresüberschuss	TEUR	168.706	121.340
Investitionen	TEUR	175.439	114.104
Mitarbeiter zum 31. Dezember (inkl. Auszubildende und Vorstand)	Anzahl	532	585

Ergebnisminderungen 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.

Schaffung einer gemeinsamen Hauptverwaltung: das SachsenEnergie Center

Mit der Fertigstellung eines Anbaus an das bestehende Gebäude CITY CENTER ist eine neue gemeinsame Hauptverwaltung des SachsenEnergie Konzerns entstanden, das SachsenEnergie Center. Zu Beginn der Bauplanung wurde die Fertigstellung des neuen Gebäudes für den 31.12.2022 erwartet. Aufgrund eines schnelleren Baufortschritts konnte der Anbau nach dreijähriger Bauphase bereits am 01.07.2022 in Betrieb genommen werden. Zu diesem Termin wurde ebenfalls mit der Verpachtung der PACC an die SachsenEnergie AG begonnen, die das Gebäude betreibt und die Flächen vorrangig konzernintern vermietet.

Das alte Bestandsgebäude wird seitdem im Sommer 2022 erfolgten Auszug von SachsenEnergie AG und DREWAG umfassend saniert. Nach abgeschlossener Sanierung sollen ab Mitte 2024 die Netzgesellschaften diese Räume beziehen.

Weiterer Ausbau des Photovoltaik-Geschäftes

Im Bereich der Erneuerbaren Energien hat SachsenEnergie die Übernahme des Firmenverbundes aus Dachdeckerei Quittel GmbH in Weinböhla und Photovoltaik-Installationsunternehmen Ampere Solar GmbH mit Sitz in Dresden auf den Weg gebracht. Beide Unternehmen sind als selbständige Töchter Teile des SachsenEnergie Konzerns. Zukünftig sollen durch diese Verstärkung, Photovoltaik-Vorhaben schneller und direkter realisiert werden.

Gründung der Sachsen Industriewasser GmbH

Der Nordraum von Dresden ist versorgungstechnisch von wasserintensiven Industrieansiedlungen mit sich weiter erhöhenden Bedarfen geprägt. Für die Versorgung dieser Industrie mit Spezialprozesswasser wurde die Sachsen Industriewasser GmbH gegründet. Diese Gesellschaft errichtet die Gewinnungs-, Transport- und Verteilanlagen und wirbt Fördermittel von Stadt und Land ein. Damit einhergehend soll außerdem eine Entkopplung der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung von der Betriebswasserbereitstellung für die Industrie in der Landeshauptstadt Dresden erfolgen.

Fernwasserverbund Ostsachsen

Die SachsenEnergie engagiert sich für die Etablierung eines Fernwasserverbunds, um resiliente Wasserversorgungssysteme zur Sicherung von Industrieansiedlungen zu gewährleisten und die Schaffung von Arbeitsplätzen am Wirtschaftsstandort Sachsen auch zukünftig möglich zu machen.

Telekommunikationsdienstleistungen

Im Oktober des Jahres 2022 wurde ein Vertrag für die Wholebuy-Fähigkeit in Ostsachsen abgeschlossen. Dieser ermöglicht der SachsenGigaBit, Produkte zukünftig flächendeckend in ganz Ostsachsen anbieten zu können.

Für einen Mobilfunkbetreiber erschließt die SachsenGigaBit aktuell über 100 Mobilfunkstandorte in Dresden und der Region Ostsachsen mit Glasfaserinfrastruktur.

Außerdem wurde im November 2022 das neue IPTV -Produkt „SachsenGigaBit TV“ erfolgreich am Markt eingeführt.

Das LoRaWAN-Netz (Long Range Wide Area Network) im Raum Dresden wurde verdichtet. Es befinden sich bereits über 300 Sensoren erfolgreich im Einsatz. LoRaWAN ist eine energieeffiziente Funktechnologie, die sich für Anwendungen in unterschiedlichsten Bereichen zur Erfassung von Daten eignet. Neben dem besonders stromsparenden Datenaustausch, der den Einsatz von akkubetriebenen Sensoren mit mehreren Jahren Akkulaufzeit ermöglicht, besitzt die Technologie außerdem gute Gebäudedurchdringungs-Eigenschaften. Darum ist LoRaWAN ideal geeignet, um Zustandsdaten, wie z. B. Messwerte und Betriebszustände auszulesen.

Zertifizierung des Umwelt- und Energiemanagementsystems

Die SachsenEnergie AG betreibt seit dem Jahr 2008 ein Umweltmanagementsystem. Im Jahr 2022 fand ein Überwachungsaudit statt, durch dass die Verbesserung der umweltbezogenen Leistung und die Wirksamkeit des Managementsystems nach der internationalen Norm ISO 14001 durch die Umweltgutachter der OmniCert Umweltgutachter GmbH, Bad Abbach, bestätigt wurden. Die aktuelle Zertifizierung behält bis November 2024 ihre Gültigkeit.

Im Rahmen des Überwachungsaudits wurde das Unternehmen nach ISO 50001 überprüft, womit ebenfalls 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.

SachsenEnergie AG als TOP-Lokalversorger ausgezeichnet

Die SachsenEnergie AG wurde vom Energieverbraucherportal [4]in den Sparten Strom und Gas als „TOP-Lokalversorger 2022“ 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)[5] 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.

[4] Vgl. Energieverbraucherportal, http://www.energieverbraucherportal.de (09.12.2022)
[5] Vgl. Deutsche Gesellschaft für Verbraucherstudien, www.dtgv.de/tests/regionalversorger (09.12.2022)

Zukunftsorientiertes Personalmanagement

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die SachsenEnergie AG 481 Mitarbeiter*innen (i. Vj. 459) und 48 Auszubildende (i. Vj. 123) sowie drei Vorstände (i. Vj. 3).

Strategische Ausrichtung der Personalarbeit

Der personelle Ausbau der strategischen Geschäftsfelder, die Digitalisierung der Personalarbeit, die begleitende Umsetzung von Strukturänderungen und die Ausgestaltung neuer kollektivrechtlicher Regelungen sind beispielhaft für die vielfältigen strategischen Schwerpunkte in der Personalarbeit. Ziel ist es, die Unternehmensziele und den Wachstumskurs der Unternehmensgruppe bestmöglich zu unterstützen.

Durch Reduzierung bzw. Ablösung manueller Arbeitsvorgänge konnte im Rahmen verschiedener Digitalisierungsprojekte der Weg zu einer effizienten Daten- und Informationsverarbeitung fortgesetzt werden. So läuft seit Mitte 2022 die Implementierung der digitalen Personalakte. Die händische Personalakte wird in diesem Zuge migriert und vollständig abgelöst. Neben der Reduzierung der Papierlasten werden dadurch der Datenzugriff und die Datenverarbeitung schneller. Mit Einführung eines elektronischen Arbeitsberichtes und des digitalen Reiseportals wird zudem die Verarbeitung von bislang manuell zu beantragenden Sachverhalten automatisiert.

Besondere Herausforderungen der Personalarbeit

Herausforderungen aus dem demographischen Wandel im Einzugsgebiet der Unternehmensgruppe sowie die bis zum Jahr 2030 prognostizierten Altersabgänge von circa 20 % der Mitarbeitenden innerhalb der Unternehmensgruppe stellen neue Ansprüche an den Recruitingprozess. Rechtzeitig die geeigneten Recruiting-Maßnahmen zu ergreifen ist inzwischen entscheidend bei der Gewinnung neuer Mitarbeitender. Hierzu wird das Bewerbermanagement stetig optimiert und verstärkt auf social media-Recruiting zurückgegriffen.

Die zugenommene Virtualisierung der Arbeitsabläufe im Verlauf der Coronapandemie hat die Unternehmensgruppe mit der stringenten Förderung des mobilen Arbeitens beantwortet. Der gestiegenen Flexibilität der Mitarbeitenden und dem mehrheitlichen Wunsch der Mitarbeitenden, das mobile Arbeiten unabhängig von der Pandemie fortzusetzen, wurde für eine effiziente Auslastung der Firmengebäude mit der Einführung eines Desksharing-Ansatzes begegnet. Die wesentlichen Eckpunkte des Arbeitsmodells wurden in einer Betriebsvereinbarung Desksharing erfolgreich verabschiedet und werden insb. im neuen SachsenEnergie-Center umgesetzt.

Die Gesellschaft war durch die Anwendung flexibler Arbeitskonzepte jederzeit in der Lage, den Versorgungsauftrag des SachsenEnergie Konzerns sicherzustellen, die Gesundheit der Mitarbeitenden zu schützen und sie gleichzeitig bei den einhergehenden privaten Herausforderungen zu unterstützen.

Ausbildung

Die SachsenEnergie AG wurde wiederholt von der IHK Industrie- und Handelskammer Dresden als „Ausgezeichneter Ausbildungsbetrieb“ geehrt. Es konnten trotz Pandemieeinschränkungen wieder sehr gute Ausbildungsergebnisse erzielt werden. Ein Auszubildender wurde als IHK-Kammer- und Landesbester Azubi ausgezeichnet. Anhaltend hohe Bewerberzahlen in 2022 für kaufmännische und technisch-gewerbliche Ausbildungsplätze sowie für duale Studiengänge zeugen vom guten Ruf als Ausbildungsbetrieb.

Zur Berufsorientierung erhalten Schüler*innen beispielsweise bei Schülerpraktika oder Karrieremessen einen realistischen Einblick. Studierende bekommen die Möglichkeit, über Praktika, Abschlussarbeiten, Werkstudenten-Tätigkeiten und das individuell gestaltete Traineeprogramm die SachsenEnergie AG als Arbeitgeber kennenzulernen.

Um den zukünftigen Bedarf an Fachkräften in der Gassparte des Unternehmens decken zu können, wurde in 2022 ein neuer dualer Studiengang „Energie- und Gebäudetechnik“ in das

Ausbildungsportfolio aufgenommen. Für das Ausbildungsjahr 2023/24 ist darüber hinaus die bedarfsorientierte Erweiterung des Ausbildungsportfolios in Planung (bspw. Informationstechnologie (BA) und Fachinformatiker). Für den geplanten Ausbau des Wassernetzes werden zudem zusätzliche Ausbildungsplätze im Beruf Fachkraft für Wasserversorgungstechnik geschaffen.

Zur Förderung von besonders guten Ausbildungsleistungen beteiligt sich die Unternehmensgruppe am Berufswettbewerb „WorldSkills“. Im Jahr 2022 konnte ein junges Talent bei der Berufsweltmeisterschaft einen hervorragenden 7. Platz erreichen und wurde dafür mit der Exzellenzmedaille ausgezeichnet.

Der Ausbildungsablauf wurde auf die pandemische Entwicklung angepasst. Theoretische und betriebliche Ausbildung wurden bei Bedarf digital organisiert. Veranstaltungen im Rahmen der Berufsorientierung und der Ausbildungstag (Tag der offenen Tür) fanden in Präsenz sowie im digitalen Rahmen statt.

Um die eigene betriebliche Ausbildung zukunftsorientiert, modern und attraktiv aufzustellen sowie die bisherigen zwei Ausbildungszentren zu vereinen, wurde der Beschluss zur Sanierung und zum Ausbau des Ausbildungszentrums in Dresden Reick gefasst. Mit den ersten Baumaßnahmen wurde begonnen. Die komplette Fertigstellung ist im Jahr 2026 geplant.

Employer Branding und Personalmarketing

Zur Stärkung der Position als attraktiver Arbeitgeber wurde im Rahmen des Employer Branding die Arbeitgebermarke „SachsenEnergie“ kontinuierlich aufgebaut und weiterentwickelt. Im Jahr 2022 wurde eine großflächige und breit angelegte Arbeitgeberkampagne konzipiert und umgesetzt, um die neue Marke der SachsenEnergie auch als Arbeitgebermarke am Arbeitsmarkt zu etablieren. Zudem wurden zielgruppen- und spartenspezifische Recruiting-Flights, bspw. für die Stellen mit Schwerpunkt Informationstechnologie und Telekomunikation durchgeführt. Das im Jahr 2021 entwickelte Zielhochschulkonzept wurde weiter ausgebaut und intensiviert. Wesentliche Säulen sind das Traineeprogramm, die Kooperation mit regionalen Hochschulen und die aktive Interaktion auf zielgruppenspezifischen Veranstaltungen und digitalen Kanälen. Durch die anhaltenden Einschränkungen der Coronapandemie wurden die Aktivitäten auf digitalen Plattformen gleichsam weiter intensiviert.

Um bei den eigenen Mitarbeitenden mehr Anreize zu schaffen, als Markenbotschafter aufzutreten und ausgeschriebene Stellen im Unternehmen eigenmotiviert am Arbeitsmarkt zu bewerben und zu empfehlen, wurde die Entscheidung zur Einführung eines Mitarbeiterempfehlungsprogramms getroffen.

Personalentwicklung

Die SachsenEnergie AG orientiert sich an den Weiterbildungsbedarfen der Mitarbeitenden sowie Führungskräfte und bietet ein breites Spektrum an Schulungsinhalten und -formaten an. Das Portfolio von fachlichen, methodischen und persönlich-sozialen Themen soll ein lebenslanges Lernen ermöglichen. Rund 1.000 Weiterbildungsmaßnahmen mit über 7.400 Teilnahmen konnten trotz der Einschränkungen durch die Pandemie durchgeführt werden. Im Vordergrund standen dabei neben Pflicht-Qualifizierungen auch begleitende Schulungen zur Einführung neuer MS-Office-Anwendungen oder S/4-HANA. Parallel zur Einführung von MS-Teams wurden Angebote zur Unterstützung des kollaborativen und hybriden Arbeitens aufgenommen und Schulungen zur Etablierung agiler sowie innovativer oder dezentraler Arbeitsformen konzipiert und umgesetzt. Neben den zahlreichen Kursen und Schulungen wurden begleitend zu Organisationsentwicklungen auch zielgerichtet individuelle und unterstützende Teamentwicklungsmaßnahmen durchgeführt.

Zukunftsgestaltung steht in engem Zusammenhang mit dem Erwerb neuer Kenntnisse und Qualifikationen, um den sich rascher ändernden Anforderungen begegnen zu können. In einer abgeschlossenen Konzernbetriebsvereinbarung zur Qualifizierung/Weiterbildung wurde der Rahmen zum Lernen festgeschrieben und Fördermechanismen für Fort- und Aufstiegsqualifizierungen neu geregelt. Gleichzeitig wurde der Weg für den Start des EnergieCampus, die

digitale Lernwelt der Unternehmensgruppe, geebnet, welcher bis Ende 2022 erfolgreich pilotiert wurde. Beschäftigte können dadurch Arbeiten und Lernen während der Arbeitszeit verbinden und den Wissenstand in eigenem Lerntempo in kurzen Lernformaten ebenso wie in digitalen und hybriden Veranstaltungen systematisch erweitern.

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.

Zur Förderung und Stärkung der Führungsrolle in komplexen Arbeitssituationen wurden neue Angebote zur Führungskräfteentwicklung sowie die Durchführung von Führungskräftepraxistagen mit allen tariflichen und außertariflichen Führungskräften umgesetzt. Im Zentrum standen dabei Erwartung und Rolle der Führungskräfte im Kontext des Wachstumsprozesses und der Ausgestaltung damit verbundener Entwicklungen und Veränderungen in den eigenen Struktureinheiten. Thematisiert wurden 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.

Mitarbeiterbefragungen haben sich mittlerweile zu einem kontinuierlichen Prozess in der Unternehmensgruppe entwickelt und werden regelmäßig durchgeführt. Auf deren Ergebnisse aufsetzend, werden stetig Handlungsfelder ermittelt und Verbesserungen sowie Change-Maßnahmen für Führungskräfte, Teams oder auch die Unternehmensgruppe insgesamt abgeleitet.

Mitarbeitergesundheit und -bindung

Mit zielgruppenspezifischen Gesundheitsangeboten wurden die Gesundheitskompetenz der Mitarbeitenden gefördert sowie ihre Motivation und Leistungsfähigkeit gestärkt. Neben den langjährig bewährten Sportangeboten in der Unternehmensgruppe wurde die Einführung des Firmenfitnessmodells von Urban Sports Club (USC) vorbereitet.

Zudem konnte mit „meinEAP“ (Employee Assistance Program) eine Mitarbeiterberatung eingeführt werden, die den Mitarbeitenden und ihren Angehörigen schnelle und wirkungsvolle Unterstützung sowohl bei Alltagsthemen als auch bei ernsten Schieflagen oder beruflichen oder privaten Krisen bietet.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Absatzentwicklung

Der Stromabsatz 2022 liegt bei 8.877 GWh (i. Vj. 8.490 GWh) und damit über dem Vorjahresniveau.

Der Absatz an Kleinkunden (inkl. MMM-Abrechnung) entspricht im Geschäftsjahr 2022 mit 1.044 GWh (i. Vj. 1.042 GWh) in etwa dem Vorjahreswert. An Großkunden wurden 3.326 GWh (i. Vj. 3.117 GWh) und an Weiterverteiler 1.467 GWh (i. Vj. 1.437 GWh) abgesetzt. Die Lieferungen an andere Stromhändler im Rahmen der Portfoliooptimierung (2.023 GWh) zuzüglich der konzerninternen Stromlieferungen aus Direktvermarktung von EEG-Einspeisemengen (1.017 GWh) liegen auf Vorjahresniveau (i. Vj. in Summe 2.894 GWh).

Der Gasabsatz 2022 beträgt 16.968 GWh (i. Vj. 15.492 GWh). Ursächlich für die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr sind insbesondere höhere Absatzmengen Handel / Portfoliooptimierung (im Jahr 2022 wurde im Vergleich zu 2021 unterjährig mehr Menge über den OTC-Terminmarkt bezogen bei gleichzeitigem Rückgang des Transfers zum Vertrieb – die überschüssigen Mengen wurden verkauft, was bei höheren Preisen höhere Erlöse verursacht).

Der Absatz an Kleinkunden (inkl. MMM-Abrechnung) im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 2.112 GWh lag leicht unter dem Vorjahreswert von 2.175 GWh. Bei den Großkunden verringerte sich der Absatz gegenüber dem Vorjahr leicht auf 2.615 GWh (i. Vj. 3.123 GWh). An Weiterverteiler

wurden 6.081 GWh (i. Vj. 6.500 GWh) geliefert. Im Rahmen der Portfoliooptimierung an andere Händler wurden 6.160 GWh (i. Vj. 3.694 GWh) Gas abgesetzt.

Wesentlicher Bestandteil der Portfoliooptimierung ist der Abgleich des langfristigen Kaufes 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

Umsatzentwicklung

Die **Umsatzerlöse** liegen mit EUR 2.626,2 Mio. um EUR 1.137,4 Mio. über dem Vorjahr (EUR 1.488,8 Mio.).

Die Erlöse aus Stromlieferungen (Handel und Erzeugung) stiegen überwiegend preisbedingt um EUR 503,8 Mio. auf EUR 1.380,8 Mio. (i. Vj. EUR 877,0 Mio.). Die Erlöse aus Gaslieferungen erhöhten sich mit EUR 1.022,5 Mio. (i. Vj. EUR 407,2 Mio.) überwiegend preisbedingt um EUR 615,3 Mio.

Die übrigen Umsatzerlöse betragen EUR 222,8 Mio. (i. Vj. EUR 204,6 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 72,1 Mio. um EUR 40,4 Mio. über dem Vorjahr von EUR 31,7 Mio. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Inanspruchnahme und der Auflösung von Rückstellungen.

Der **Materialaufwand** beläuft sich auf EUR 2.445,3 Mio. (i. Vj. EUR 1.325,5 Mio.). Ausschlaggebend für den Anstieg sind in erster Linie die preisbedingt höheren Strom- und Gasbezugsaufwendungen.

Der **Personalaufwand** liegt mit EUR 38,4 Mio. über dem Vorjahreswert (i. Vj. EUR 34,9 Mio.). Der gestiegene Personalaufwand ist im Wesentlichen auf eine durchschnittlich höhere Mitarbeiteranzahl gegenüber dem Vorjahr und auf Vergütungssteigerungen zurückzuführen.

Die **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen betragen EUR 60,5 Mio. Aufgrund des unverändert hohen Investitionsvolumens und durch außerplanmäßige Abschreibungen erhöhen sie sich um EUR 6,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr (i. Vj. EUR 53,6 Mio.).

Der Anstieg der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** auf EUR 135,6 Mio. (i. Vj. EUR 97,4 Mio.) resultiert vor allem aus Rückstellungszuführungen für drohende Verluste aus Strom- und Gasverkäufen.

Das **Finanzergebnis** von EUR 159,3 Mio. (i. Vj. EUR 128,7 Mio.) enthält mit EUR 15,2 Mio. einmalige Gewinne aus dem Abgang von Finanzlagen. Darüber hinaus sind die Erträge aus Gewinnabführungen auf EUR 146,7 Mio. (i. Vj. EUR 130,9 Mio.), bedingt durch um EUR 21,7 Mio. höhere Gewinnabführungen der DREWAG, angestiegen.

Die **Übernahme der Verluste der SachsenNetze** und der SachsenServices (i. Vj. zusätzlich noch der SachsenNetze HS.HD) aufgrund der Verlustausgleichsverpflichtungen aus den Gewinnabführungsverträgen wirkt sich 2022 mit EUR -7,5 Mio. (i. Vj. EUR -13,9 Mio.) negativ auf das Jahresergebnis aus.

Das **Ergebnis vor Gewinnabführung an EVD** und vor Einstellung in die Gewinnrücklagen beträgt EUR 168,7 Mio. (i. Vj. EUR 121,3 Mio.).

Finanzlage

Investitionen und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Investitionen (ohne Finanzanlagen) i. H. v. EUR 114,9 Mio. (i. Vj. EUR 114,1 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 2022 EUR 45,6 Mio. (i. Vj. EUR 40,0 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-Frei-leitungen im Sinne des § 49 Energiewirtschaftsgesetzes wurden diesbezügliche Maßnahmen an ausgewählten Masten und Leitungsabschnitten u. a. an den Leitungsanlagen Streumen-Zeithain, Hirschfelde-Schmölln sowie Podemus-Löbschütz durchgeführt.

Im Bereich der 110-kV-Umspannwerke lag der Schwerpunkt in 2022 auf der Fortführung der Mehrjahresvorhaben, u. a. Umspannwerke Bautzen/Süd, Löbau sowie Neustadt/Sa.

Im östlichen Teil des Versorgungsgebietes, in den Regionalbereichen Bautzen und Görlitz, erfolgt 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 2022 nach den Vorgaben der Pächter EUR 12,8 Mio. (i. Vj. EUR 14,8 Mio.).

Bei der Erneuerung lag der Fokus auf der Ablösung von Netzleitungen entsprechend der festgelegten Nutzungsdauern. Umfangreiche Erneuerungen wurden an den Hochdruckleitungen Leutersdorf, Großdubrau-Auritz sowie Rodewitz-Dohna vorgenommen. Neben Maßnahmen am Gasleitungsnetz erfolgten kontinuierlich Erneuerungen an den Hochdruck-Gasanlagen. Hierbei sind in 2022 mehrere Erneuerungen von Odorierungsanlagen zu erwähnen.

Breitbandinfrastruktur

Seit 2015 baut der SachsenEnergie Konzern die Breitbandinfrastruktur im Netzgebiet stufenweise aus. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden EUR 30,2 Mio. (i. Vj. EUR 39,8 Mio.) investiert. Im Jahr 2022 wurde der geförderte Breitbandausbau in den laufenden Projekten (u. a. Landkreis Görlitz, Sebnitz, Landkreis Bautzen, Priestewitz, Lommatzsch, Ebersbach und Diera-Zehren) fortgesetzt. Zur Investitionssicherung erfolgt in einigen dieser Ausbaugebiete parallel die eigenwirtschaftliche Erschließung der an der Trasse befindlichen Kabelverzweiger, die Vorbereitung der Hausanschlüsse von nicht förderberechtigten Adressen und der weitere Ausbau der netzdienlichen Infrastruktur.

Übrige Investitionen

Die übrigen Investitionen der SachsenEnergie AG im Jahr 2022 betrugen EUR 26,3 Mio., darunter u. a. EUR 4,1 Mio. in Kraft und Wärme, EUR 11,0 Mio. in die Informationsverarbeitung und die IT-Infrastruktur sowie EUR 8,6 Mio. im Liegenschaftsbereich.

Die Investitionen des Jahres 2022 waren zum großen Teil fremdfinanziert.

Kapitalflussrechnung

Die Liquidität der SachsenEnergie war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gesichert.

Kapitalflussrechnung	2022	2021
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	291.948	102.619
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-47.792	-127.456
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-194.073	43.859

Der Anstieg des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie gesunkene Forderungen verursacht.

Infolge von Liquiditätszuflüssen aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen hat sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit, trotz des anhaltend hohen Investitionsvolumens in das Anlagevermögen, gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Aufgrund der Veränderung von Cashpool-Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ist der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit negativ.

Die Effektivverschuldung und die kurzfristige Liquidität haben sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

		2022	2021	2020
Effektivverschuldung [6]	EUR Mio.	541	616	530
Kurzfristige Liquidität [7]	%	106	71	40

Die freien Kreditlinien der SachsenEnergie AG zum 31. Dezember 2022 bei Banken betrugen EUR 168,0 Mio.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 2.037,2 Mio. (i. Vj. EUR 1.732,5 Mio.).

Im Anlagevermögen steht einem Investitionsvolumen (ohne Finanzanlagen) von EUR 114,9 Mio. eine Abschreibungssumme von EUR 60,5 Mio. gegenüber. Die Verminderung der Finanzanlagen um EUR 50,5 Mio. beruht auf dem Abgang von Wertpapieren von EUR 111,1 Mio., denen Zugänge bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen von EUR 60,5 Mio. gegenüberstehen. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 61,0 % (42,9 % ohne Finanzanlagen). Insgesamt ist das Anlagevermögen um EUR 3,3 Mio. gestiegen.

Der Anstieg des Umlaufvermögens um EUR 300,9 Mio. auf EUR 788,6 Mio. zum 31. Dezember 2022

(i. Vj. EUR 487,7 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus einem höheren Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (EUR 45,2 Mio.), an Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 185,7 Mio.), an sonstigen Vermögensgegenständen (EUR 17,3 Mio.) und an Guthaben bei Kreditinstituten (EUR 50,1 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 ist hauptsächlich auf höhere Forderungen gegen DREWAG aus Gewinnabführung und im Rahmen des Cash-Managements zurückzuführen.

[6] Effektivverschuldung = Fremdkapital-Umlaufvermögen
[7] Kurzfristige Liquidität = Umlaufvermögen/kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Veränderung der Passivseite der Bilanz ist im Wesentlichen durch die Erhöhung des bilanziellen Eigenkapitals (EUR 78,8 Mio.), bedingt durch die Einstellung des anteiligen Jahresüberschusses in die anderen Gewinnrücklagen, sowie die Erhöhung der Rückstellungen (EUR 54,3 Mio.) und der Verbindlichkeiten (EUR 153,0 Mio.) geprägt. Die Zunahme der sonstigen Rückstellungen resultiert hauptsächlich aus höheren Rückstellungen für drohende Verluste (EUR 26,1 Mio.) und Beschaffungskosten für den Strom- und Gasbezug (EUR 22,0 Mio.). Der Anstieg der Verbindlichkeiten beruht auf höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge von Darlehensaufnahmen (EUR 106,5 Mio.) und auf höheren sonstigen Verbindlichkeiten (EUR 54,6 Mio.), insbesondere auf gestiegenen Variation Margin-Verbindlichkeiten aus dem Strom- und Gashandel.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt EUR 708,0 Mio. Das wirtschaftliche Eigenkapital – unter Zurechnung anteiliger Sonderposten und Baukostenzuschüsse gemindert um das Sonderverlustkonto – liegt bei EUR 787,1 Mio.

Die mittel- und langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten haben am Gesamtkapital einen Anteil von 24,8 %, die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten von 36,6 %. Damit decken Eigenkapital sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital das Anlagevermögen zu 104 %.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung von wesentlichen Bilanzkennzahlen der jüngsten drei Jahre zusammengefasst:

	2022	2021	2020
	%	%	%
Investitionsdeckung (ohne Finanzanlagen)[8]	53	47	39
Vermögensstruktur[9]	61	71	83
Fremdkapitalquote[10]	65	64	64
Bilanzielle Eigenkapitalquote[11]	35	36	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.

Tätigkeitsabschlüsse werden für die regulierten Bereiche Elektrizitäts- und Gasversorgungsnetze erstellt und veröffentlicht.

[8] Investitionsdeckung = Abschreibung immaterielles Vermögen und Sachanlagevermögen/Investitionen ins immaterielle Vermögen und Sachanlagevermögen
[9] Vermögensstruktur = Anlagevermögen/Bilanzsumme
[10] Fremdkapitalquote = Fremdkapital/Bilanzsumme
[11] Bilanzielle Eigenkapitalquote = bilanzielles Eigenkapital/Bilanzsumme

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 2022 – Kurzüberblick“ dargestellt.

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfasst die SachsenEnergie AG regelmäßig die Absatzmengen für Strom und Gas sowie die Entwicklung der Mitarbeiterzahlen. Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte SachsenEnergie 481 Mitarbeiter*innen und 48 Auszubildende sowie drei Vorstände. Im folgenden Jahr 2023 wird von einem Aufbau der Mitarbeiterzahlen ausgegangen (516 Mitarbeiter*innen), wobei die Anzahl der Vorstände konstant bleiben soll. Die Zahl der Auszubildenden wird sich voraussichtlich geringfügig auf 44 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 2022 nicht erfüllt, da nur fünf von 20 Mandaten (25 %) 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 2022 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 24 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Frauenanteil in der ersten Führungsebene leicht gesunken (i. Vj. 10 %). In der zweiten Führungsebene veränderte er sich geringfügig (i. Vj. 26 %). Aufgrund der geringen Fluktuation in den ersten beiden Führungsebenen können die selbstgestellten Zielgrößen erst mittelfristig erreicht werden.

Prognosebericht

Voraussichtliche Ergebnisentwicklung

Laut im November 2022 bestätigtem Wirtschaftsplan plant die SachsenEnergie AG für das Jahr 2023 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 175 Mio. und wird damit auf Vorjahresniveau liegen. Einen wesentlichen Teil des Unternehmensergebnisses machen die Ergebnisübernahmen aus den Abführungsverträgen (insbesondere DREWAG) aus. Diese liegen im Plan 2023 über dem Vorjahreswert. Ohne Berücksichtigung der Ergebnisübernahmen liegt das geplante Ergebnis vor Steuer im Jahr 2023 unter dem Vorjahresergebnis, verursacht insbesondere durch Folgen der angespannten Beschaffungssituation an Strom- und Gasmärkten.

Es wird von folgender voraussichtlicher Absatzentwicklung für das Jahr 2023 ausgegangen:

- leichte Verringerung der Gaslieferungen im Vergleich zum Vorjahr
- Stromlieferungen geringfügig über denen des Vorjahres sowie
- insgesamt über dem Vorjahresniveau liegende Umsatzerlöse.

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 2023 Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von EUR 326,7 Mio.

Besondere Schwerpunkte sind:

- Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen im Netzbereich
- Ausbau von Breitbandinfrastruktur
- Erweiterung der Infrastruktur Telekommunikationsnetze
- Investitionen in die Informationsverarbeitung (u. a. Einführung SAP S/4 HANA als neues ERP-System)
- Ersatz und Erweiterung der Liegenschaften (u. a. Sanierung Bestandsgebäude CITY CENTER)
- Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Investitionen in Finanzanlagen.

Auswirkungen Russland-Ukraine-Krieg

Die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine sind weiterhin weder geopolitisch noch energiepolitisch und wirtschaftlich zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbar. Somit sind auch eine belastbare Prognose und eine vollumfängliche Bewertung der Folgen für Unternehmen und Verbraucher nicht möglich.

SachsenEnergie AG beobachtet die aktuelle Lage genau und bewertet sie regelmäßig entlang der bestehenden Vorsorgepläne neu.

Für das Jahr 2023 geht SachsenEnergie AG zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom Erreichen des geplanten EBIT 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 permanente Überwachungsaufgaben für marktnahe Strukturen im Sinne der MaRisk[12].

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 unterstützt werden. Damit sind sowohl für Risiken als auch für Chancen etablierte klassische 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.

DREWAG, SachsenNetze, SachsenNetze HS.HD und andere verbundene Unternehmen sind direkt in das Risikomanagementsystem eingebunden.

Die folgenden Themenbereiche sind nach absteigender Bedeutung für das Unternehmen sortiert und können unter Umständen erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SachsenEnergie haben.

Preis- und Marktrisiken

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 zum Beispiel 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.

[12] MaRisk: Mindestanforderungen an das Risikomanagement

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 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 ist für das laufende Geschäftsjahr größtenteils abgesichert worden und die wärmegeführte Stromerzeugung 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[13]- 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.

[13] EFET: European Federation of Energy Traders

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. 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 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 (Anlage 2) 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 CO2-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. Verschiedene regulatorische Verfahren zu den jährlichen Erlösobergrenzen der dritten Regulierungsperiode sind insbesondere für die Sparte Gas noch nicht abgeschlossen. 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.

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 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.

Beteiligungs- und Investitionsrisiken

Risikokomponenten von Beteiligungsrisiken sind der Wertverlust, der Ausfall ausgereichter 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. SachsenGigaBit, 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.

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.

Das mehrfach ausgezeichnete Niveau der Ausbildungsleistungen der Sachenenergie wird sich in der Qualität und Leistungsfähigkeit des nachwachsenden Mitarbeiterstamms ausdrücken.

Gesamtaussage

Die unternehmerischen Bedingungen im Umfeld der Energiebranche sind weiterhin herausfordernd. Die Unsicherheiten – insbesondere hinsichtlich der energiepolitischen Entscheidungen und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung – sind nach wie vor sehr hoch. Die stark volatilen Preise sind mit hohen Risiken im Beschaffungs-, Vertriebs- und Erzeugungsbereich verbunden. Der Wettbewerbsdruck ist anhaltend hoch.

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 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 2023 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

Leistungen der KISA an die Stadt Pirna	
Gewinnabführungen	Keine

Leistungen der Stadt Pirna an die KISA	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

4.2.1.3. Organe

Geschäftsleitung
Herr Andreas Bitter

4.2.1.4. Sonstige Angaben

Beteiligungen	
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 beigefügt ist.

4.2.1.6. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes

Der Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 der Kommunalen Informationsverarbeitung Sachsen (KISA) ist als Anlage Nr. 1 beigefügt.

4.2.2. Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ (IPO)

4.2.2.1. Beteiligungsübersicht

Name	***Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ (IPO)***		
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		

Rechtsform

Körperschaft des öffentlichen Rechts (Zweckverband)

Mitglieder

Große Kreisstadt Pirna
Stadt Heidenau
Stadt Dohna

Unternehmensgegenstand

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

Leistungen des IPO an die Stadt Pirna	
Gewinnabführungen	Keine

Leistungen der Stadt Pirna an den IPO	
Verlustabdeckungen	452 T€
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

4.2.2.3. Organe

Vorsitzender

Herr Jürgen Opitz, Bürgermeister Stadt Heidenau

Stellvertreter

Herr Klaus-Peter Hanke, Oberbürgermeister Große Kreisstadt Pirna
Herr Dr. Ralf Müller, Bürgermeister Stadt Dohna

Zweckverbandsversammlung

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 2023 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 Wirtschaftsprüfungsgeselslchaft Bonn
DKB	Deutsche Kreditbank AG
ESAG	Energieversorgung Sachsen Ost AG
ENSO	ENSO Engergie 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 Kommunle 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

$$\text{Eigenkapitalrendite (\%)} = \frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Eigenkapital}^{2)}} \times 100$$

$$\text{Gesamtkapitalrendite (\%)} = \frac{\text{Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

$$\text{Umsatzrendite (\%)} = \frac{\text{Gewinn}}{\text{Umsatz}} \times 100$$

Geschäftserfolg

SBP

$$\text{Gesamtkapitalrendite (\%)} = \frac{\text{Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

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

$$\text{Vertriebskundenentw. Gas (\%)} = \frac{\text{Vertriebskunden Gas}}{\text{Vertriebskunden Gas Vj.}} \times 100$$

[1] Gesamtkapital = Bilanzsumme

[2] Eigenkapital = Bilanzielles Eigenkapital

7. Anlagen

1. Beteiligungsbericht der Kommunalen Informationsverarbeitung Sachsen (KISA) für das Geschäftsjahr 2023

2. Beteiligungsbericht des Industrieparks Oberelbe (IPO) für das Geschäftsjahr 2023