



**STADT PIRNA**

---

**Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2019**

## 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 2019.

Unter dem Dach der Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH (SBP) sind unsere wesentlichen Beteiligungsgesellschaften zusammengefasst. Zu den Aufgaben des Konzernverbundes zählt die kommunale Daseinsfürsorge 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.

In diesem Konzernverbund sind durch die Mitarbeiter, Aufsichtsräte und Geschäftsführer auch im Jahr 2019 wichtige Leistungen erbracht worden, um die Gesellschaften wirtschaftlich weiter zu entwickeln und das Leistungsangebot für die Bürger und Bürgerinnen sowie Gäste unserer Stadt noch attraktiver zu gestalten.

Eine wesentliche Aufgabe der **Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH (SBP)** als Holding ist es, eine Optimierung der Zahlungsströme innerhalb des Konzerns zu erreichen. Dafür wurde im Geschäftsjahr 2019 ein neues Finanzierungsmodell für die Kultur- und Freizeitaktivitäten implementiert. Ausgangspunkt war die rückwirkende Anerkennung des steuerlichen Querverbands auf Ebene der Stadtwerke Pirna GmbH (SWP) zwischen dem Bäderbetrieb und den Versorgungssparten. Die Gewerbesteuerückzahlungen sowie die darauf entfallenden Zinserstattungen durch die Stadt Pirna als Kommune stellen dem Konzern derzeit die liquiden Mittel zur Verfügung, um die finanzielle Unterstützung der Kultur- und Freizeitangebote der Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH (KTP) vorübergehend selbst zu leisten. Damit entfallen die Verlustausgleichszahlungen der Stadt Pirna als Gesellschafterin.

Eine strukturelle Optimierung im Konzern, in die die Stadt und alle Tochtergesellschaften integriert werden, ist eine dauerhafte Aufgabe. Hierfür wurde eine Analyse zur möglichen Zusammenarbeit in Bezug auf den Bauhof und andere Dienstleistungen initiiert. Die ersten Ergebnisse werden im Geschäftsjahr 2020 erwartet.

Die Gesellschaft **Stadtwerke Pirna GmbH (SWP)** kann auf einen weitgehend kontinuierlichen Geschäftsverlauf zurückblicken. Eine große Herausforderung stellte erneut die Umsetzung des umfangreichen Investitionsplans dar.

Von entscheidender Bedeutung für die Geschäftstätigkeit in der Sparte Abwasser waren dabei weiterhin Investitionen zur Erweiterung und Erneuerung des Kanalnetzes und der abwassertechnischen Anlagen. Der Konzern investierte im Geschäftsjahr 2019 TEUR 4.190 im Abwasserbereich. Die Erweiterungsinvestitionen beinhalteten dabei vorrangig die Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK). Als letzte große Maßnahme wird derzeit der Anschluss des Entsorgungsgebietes Oberposta vorangetrieben. Hierfür wurden Investitionen i. H. v. TEUR 1.321 für den neuen Schmutzwasserkanal und Schmutzwasseranschlusskanäle erbracht. Die Maßnahme wird im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt. Mit dem Abschluss der Umsetzung des ABK verlagert sich der Fokus der Investitionen dieser Sparte zunehmend auf die Erneuerungen. Hierfür wurde die fortgeschriebene Investitionsliste zum ABK durch den Stadtrat Pirna bestätigt und mit deren Abarbeitung im Geschäftsjahr 2019 begonnen.

Entsprechend der im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Vorkalkulation der Abwasserentgelte für die neue Kalkulationsperiode der Kalenderjahre 2019 bis 2023 traten die neuen Abwasserpreise zum 1. Januar 2019 in Kraft. Die von der Zählergröße abhängigen Grundpreise für die

Schmutzwasserentsorgung wurden um 20 % angehoben, der verbrauchsabhängige Arbeitspreis erhöhte sich von 3,01 EUR/m<sup>3</sup> (netto) auf 3,08 EUR/m<sup>3</sup> (netto). Der flächenabhängige Preis für die Niederschlagswasserentsorgung verringerte sich von 0,73 EUR/m<sup>2</sup> (netto) auf 0,66 EUR/m<sup>2</sup> (netto).

Die Bädersparte leistete auch im Kalenderjahr 2019 einen großen Beitrag dazu, Einwohnern und Gästen Pirnas ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot zur Verfügung zu stellen. Der Erfolg der Sparte wird wesentlich durch die Attraktivität des Geibeltbades geprägt. Der Umsatzanteil des Geibeltbades beträgt 80 %. Die Besucherzahlen lagen knapp über dem Vorjahresniveau, ein witterungsbedingter Rückgang bei den Freibadbesuchern konnte im Hallen- und Saunabereich überkompensiert werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 ca. 263.000 Besucher in Halle, Freibad und Sauna gezählt.

Die vormalige Energieversorgung Pirna GmbH (EVP) wurde im Geschäftsjahr 2019 in die **Stadtwerke Pirna Energie GmbH (SWP Energie)** umfirmiert. Die SWP Energie leistet gemeinsam mit der Muttergesellschaft, Stadtwerke Pirna GmbH, einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge für die Einwohner und Gäste der Stadt Pirna. Diese Gemeinsamkeit und die Nähe zur Stadt sollen mit diesem Schritt noch sichtbarer werden.

Die Gesellschaft konnte die laufenden Investitionen in das Strom- und Erdgasleitungsnetz weiterhin fortsetzen, die Investitionen dienten weitestgehend der Erweiterung und Erneuerung der vorhandenen Leitungsnetze und den dazugehörigen technischen Anlagen. Die Gesamtinvestitionen betragen TEUR 2.316. Auf den Strom-Netzbetrieb entfielen davon TEUR 1.127 und TEUR 976 auf den Gas-Netzbetrieb.

Der Gas- und Fernwärmebereich wird wesentlich durch die Temperaturentwicklung beeinflusst. Die Fernwärmeverkaufsmenge blieb dennoch nahezu konstant. Die trotz der starken Temperaturbeeinflussung eingetretene Mengensteigerung im Gasvertrieb gegenüber dem Vorjahr ist auf die Veränderungen in der Kundenstruktur zurückzuführen. Im Massenkundengeschäft ist ein Mengenrückgang um 6 % eingetreten, der kundenbedingt ist. Bei den Individualkunden ist ein deutlicher, kundenbedingter Mengenzuwachs zu verzeichnen. Insgesamt betrug der Mengenzuwachs der Erdgasverkaufsmenge 18 %.

Der Geschäftsverlauf im Strombereich zeigt branchenbedingt eine von den Witterungsbedingungen unabhängige wenn auch nicht vollständig entkoppelte Entwicklung. Die Stromverkaufsmenge wird vorrangig von konjunkturellen Einflüssen und den damit bei den Industriekunden einhergehenden Mengenveränderungen beeinflusst.

Durch die betriebenen Erzeugungsanlagen erfolgt mit Hilfe der umweltfreundlichen Kraft-Wärme-Kopplungstechnologie eine gleichzeitige Strom- und Wärmeerzeugung. Die Erweiterung des Fernwärmeleitungsnetzes wurde schwerpunktmäßig im Bereich der Innenstadt (Siegfried-Rädel-Straße/Karl-Liebknecht-Straße) fortgesetzt, was den Absatz der erzeugten Wärmemengen sichert.

Die **Städtische Wohnungsbaugesellschaft Pirna mbH (WGP)** konnte im Geschäftsjahr 2019 weitere Maßnahmen zur allgemeinen Aufwertung des Wohnumfeldes durchführen. 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 12,2 % (Vj. 12,5 %). In den Bereichen Stadtzentrum, Südvorstadt, Copitz und Graupa (ca. 50 % des Gesamtbestandes) nähert sich die Auslastung der Vollvermietung. Deutlich schwieriger ist die Situation im Bereich Sonnenstein.

Anfang des Geschäftsjahres 2019 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am Objekt Dohnaische Straße 72 in der Pirnaer Altstadt abgeschlossen.

Das Objekt ist vollständig vermietet; die kalkulierten Zielmieten wurden erreicht. Bei der Aufwertung des Wohnquartiers Lindenstraße in Copitz wurde der erste von drei Bauabschnitten planmäßig abgeschlossen.

In dem Wohnhochhaus „Haus Königstein“ (Remscheider Straße 1a) erfolgten Sanierungsarbeiten größeren Umfangs, die hauptsächlich die Flure und Teile der baulichen Hülle betrafen.

Die umfassende Sanierung des Objektes Hauptstraße 17 begann im Dezember 2019.

Bei dem Projekt zur Erneuerung von Wirtschaftswegen im Bereich Varkausring wurde ebenfalls ein erster Bauabschnitt planmäßig fertiggestellt.

Für das Objekt Hauptstraße 17 und die Wirtschaftswege Varkausring werden anteilig öffentliche Fördermittel eingesetzt.

Die WGP konnte im Sommer 2019 eine zusammenhängende Baulandfläche von 16.037 m<sup>2</sup> an einen Investor veräußern. Die Zahlung des Kaufpreises und der Besitzübergang sind im März 2020 erfolgt, so dass sich dieser Verkauf erst im Jahresabschluss 2020 abbilden wird. Bei dem Verkauf wurde ein Buchgewinn in Höhe von TEUR 680 erzielt.

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

Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke in Copitz-Nord verläuft überaus positiv. Es steht nur noch ein Restgrundstück von etwa 4.100 m<sup>2</sup> in diesem Gewerbegebiet zur Verfügung.

Die Vermarktung der letzten Gewerbegrundstücke im Gewerbe- und Industriepark an der Elbe (IGP) verlief ebenfalls positiv. Auf dem letzten Grundstück wird die SEP eine weitere Miethalle für ein Unternehmen, welches sich neu in Pirna ansiedelt, errichten.

Die Miethalle „Fabrikstraße 1“ wird jetzt an einen Bildungsträger vermietet, die Umbauarbeiten sind in vollem Gange.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Dresden hat das Thema Wohnbaulandentwicklung besonders in den Fokus gerückt. Für das Wohngebiet „Mädelgraben“ sind 30 Einfamilienhaus- und 3 Mehrfamilienhaus-Grundstücke von insgesamt 36 Einheiten verkauft. Für das Wohngebiet „Hohe Straße“ hat im Geschäftsjahr 2019 die Erschließung begonnen, zwei Einfamilienhaus-Grundstücke und ein Mehrfamilienhaus-Grundstück sind verkauft.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Beauftragung mit der Projektsteuerung, dem Grunderwerb und der Öffentlichkeitsarbeit für den IndustriePark Oberelbe (IPO) erhalten.

Im Geschäftsfeld der **Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH (KTP)** konnte sich das Stadtmuseum wie bereits in den Vorjahren speziell durch Sonderausstellungen, die Galeriekonzerte, Vorträge und intensive museumspädagogische Arbeit in die regionale Kulturlandschaft einbringen. Unter anderem mit der großen Sonderausstellung „Hoch über dem Elbtal“ von April bis Oktober 2019 wurde das 750-jährige Jubiläum der Ersterwähnung Pirnas gewürdigt, die Sonderausstellung war Kernstück unterschiedlicher Aktivitäten anlässlich des Jubiläums. Im Museumsdepot wurde die Inventarisierung und Digitalisierung des Museumsbestandes abgeschlossen. Die weiteren diesbezüglichen Arbeiten werden in die alltäglichen Arbeitsabläufe integriert.

Die Richard-Wagner-Stätten Graupa konnten die im Vorjahr erreichten Besucherzahlen stabilisieren und dementsprechend wurden Umsatzerlöse aus Eintrittsgeldern für das Museum, für Veranstaltungen und Viermietungen erzielt. Am 22. Mai 2019 konnte die bislang größte Schenkung entgegengenommen werden: Eine original handschriftliche Kompositionsskizze Richard Wagners zur Oper „Tannhäuser“. Die Schenkung generierte internationale mediale Aufmerksamkeit, stärkt die Position der Richard-Wagner-Stätten, ermöglicht attraktive Ausstellungsprojekte und wertvolle museumspädagogische Arbeit.

Das Veranstaltungsbüro hat als wesentliche Aufgabe die Konzeption, Organisation und Durchführung von Kulturveranstaltungen in der Herderhalle Pirna, im Konzertsaal des Jagdschlusses Graupa und im Kapitelsaal des Stadtmuseums sowie im Gotischen Saal der Stadtbibliothek im Sinne eines institutionellen Kultur- und Kommunikationszentrums. Der Geschäftsbereich organisiert und koordiniert weiterhin Open-Air-Veranstaltungen, wie das Stadtfest, das Laienschauspiel „Der Retter der Stadt Pirna – Theophilus Jacobäer“, die Hofnacht oder den Pirnaer Tresen und wirbt dafür erhebliche Sponsorenmittel ein.

Der TouristService betreute im Geschäftsjahr 2019 wiederum eine große Zahl von Besuchern der Stadt und Region. Der TouristService leistete in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Pirna wichtige Vorarbeiten im Hinblick auf die Einführung einer Gästetaxe in der Stadt zum 1. Januar 2020 und schloss mit Wirkung zum November 2019 einen entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadt Pirna ab.

Die Stadtbibliothek Pirna konnte an die sehr guten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 anknüpfen. Die Konzeption „Bibliothek 2030“ würdigt generelle Tendenzen und Entwicklungen und zeigt Lösungsansätze für Herausforderungen der künftigen Bibliotheksarbeit.

Pirna, im September 2020

Klaus-Peter Hanke  
*Oberbürgermeister*

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Oberbürgermeisters.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	4
1. Lagebericht über den Geschäftsverlauf und die Lage aller Unternehmen gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 3 SächsGemO .....	5
2. Beteiligungen der Großen Kreisstadt Pirna im Überblick .....	22
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Großen Kreisstadt Pirna.....	23
4. Darstellung der einzelnen Unternehmen.....	24
4.1. Beteiligungen .....	24
4.1.1. Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH .....	24
4.1.2. Stadtwerke Pirna GmbH.....	33
4.1.3. Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH .....	47
4.1.4. Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH.....	59
4.1.5. Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH.....	73
4.1.6. Stadtwerke Pirna Energie GmbH.....	85
4.1.7. KBO Kommunale Beteiligungsges. mbH an der Energie Sachsen Ost.....	98
4.1.8. ENSO Energie Sachsen Ost AG .....	104
4.2. Mitgliedschaft in Zweckverbänden mit wirtschaftlicher Aufgabe .....	121
4.2.1. Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA).....	121
4.2.2. Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ (IPO).....	123
5. Abkürzungsverzeichnis.....	125
6. Formelverzeichnis .....	126
7. Anlagen .....	128

# 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 2019 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.

Die Stadt ist Standort von Behörden des Bundes, des Landes und des Landkreises. Verschiedene Unternehmen des produzierenden Gewerbes und aus dem Dienstleistungssektor haben sich in Pirna angesiedelt. Diese Aspekte, aber auch die Nähe zur Landeshauptstadt Dresden, die in den letzten Jahren eine stark wachsende Wirtschaft verzeichnen konnte, lassen eine positive Entwicklungsprognose für Pirna zu.

Von besonderer Bedeutung für die Stadt und den Konzern sind die sich im Bau befindliche Ortsumgehung der Bundesstraße 172 und die Entwicklung neuer Gewerbegebiete unterschiedlicher Größe, die in den nächsten Jahren in und um Pirna entstehen sollen. Diese Projekte haben nach Auffassung des Konzerns positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Stadt Pirna und des Konzerns.

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.

Die branchenbedingten Rahmenbedingungen der Energiewirtschaft waren im Geschäftsjahr 2019 geprägt von den klimapolitischen Debatten in Politik, Medien und Gesellschaft. Verursacht wurde dies durch die „Fridays-for-future“-Bewegung um die schwedische Klimaaktivistin Greta Thunberg, die politischen Bestrebungen um den Ausstieg aus der Stromerzeugung mittels fossiler Energieträger, insbesondere der Braunkohle (Kohleausstieg), sowie der anhaltenden Debatte um zukunftsfähige Mobilitätslösungen, vorrangig in Hinblick auf die Elektromobilität. Die auf politischer Ebene definierten Ziele der Energiewende und des Klimaschutzes enthalten Potenziale, die auch der Konzern für die Weiterentwicklung seines Leistungsportfolios nutzen kann. Leider gehen die Gesetzgebungsvorgänge auf diesem Gebiet nur schleppend voran. Die Voraussetzungen dafür lagen im Bereich der Elektromobilität allerdings vor. So erfolgten in diesem Zusammenhang Investitionen zur Bereitstellung der benötigten Infrastruktur für das Aufladen der Fahrzeuge.

Der Geschäftsverlauf im Strombereich zeigt branchenbedingt eine von den Witterungsbedingungen unabhängige wenn auch nicht vollständig entkoppelte Entwicklung. Die Stromverkaufsmenge wird vorrangig von konjunkturellen Einflüssen und den damit bei den Industriekunden einhergehenden Mengenveränderungen beeinflusst, in besonderem Maße nahm die Stromverkaufsmenge an Individualkunden zu.

Der Gas- und Fernwärmebereich wird dagegen wesentlich durch die Temperaturentwicklung beeinflusst, was jedoch diese Mengenentwicklungen im Geschäftsjahr 2019 nicht wesentlich prägte. Die Fernwärmeverkaufsmenge blieb nahezu konstant, für die Sparte Gas war bei den Individualkunden ein deutlicher, kundenbedingter Mengenzuwachs zu verzeichnen.

Die kontinuierlichen Investitionen in das Strom- und Erdgasleitungsnetz wurden fortgesetzt. Die Gesamtinvestitionen betrugen TEUR 2.316. Auf den Strom-Netzbetrieb entfielen davon TEUR 1.127 und TEUR 976 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. Die Erweiterung des Fernwärmeleitungsnetzes erfolgte schwerpunktmäßig im Bereich der Innenstadt (Siegfried-Rädel-Straße/Karl-Liebknecht-Straße), was den Absatz der erzeugten Wärmemengen sichert.

Entsprechend der im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Vorkalkulation der Trink- und Abwasserentgelte für die neue Kalkulationsperiode der Kalenderjahre 2019 bis 2023 traten die neuen Preise zum 1. Januar 2019 in Kraft. Beim Trinkwasser wurden die von der Zählergröße abhängigen Grundpreise um 10 % angehoben, der verbrauchsabhängige Arbeitspreis erhöhte sich von 1,97 EUR/m<sup>3</sup> (netto) auf 2,03 EUR/m<sup>3</sup> (netto). In der Sparte Abwasser wurden die von der Zählergröße abhängigen Grundpreise für die Schmutzwasserentsorgung um 20 % und der verbrauchsabhängige Arbeitspreis von 3,01 EUR/m<sup>3</sup> (netto) auf 3,08 EUR/m<sup>3</sup> (netto) erhöht. Der flächenabhängige Preis für die Niederschlagswasserentsorgung verringerte sich dagegen von 0,73 EUR/m<sup>2</sup> (netto) auf 0,66 EUR/m<sup>2</sup> (netto).

Von entscheidender Bedeutung für die Geschäftstätigkeit in der Sparte Abwasser waren die Investitionen zur Erweiterung und Erneuerung des Kanalnetzes und der abwassertechnischen Anlagen.

Der Konzern investierte im Geschäftsjahr 2019 TEUR 4.190 im Abwasserbereich, davon entfielen TEUR 1.601 auf Erweiterungs- und TEUR 2.589 auf Erneuerungsinvestitionen. In den Erweiterungsinvestitionen ist die Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) enthalten. Als letzte große Maßnahme wird derzeit der Anschluss des Entsorgungsgebietes Oberposta vorangetrieben. Die Maßnahme wird im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt. Mit dem Abschluss der Umsetzung des ABK verlagert sich der Fokus der Investitionen dieser Sparte zunehmend auf die Erneuerungen. Hierfür wurde die fortgeschriebene Investitionsliste zum ABK durch den Stadtrat Pirna bestätigt und mit deren Abarbeitung im Geschäftsjahr 2019 begonnen.

Die Geschäftstätigkeit des Geschäftsfelds **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** konzentriert sich auf das Gebiet der Großen Kreisstadt Pirna, den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und unmittelbar angrenzende Bereiche.

Der Immobilienbestand des Geschäftsfeldes Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befindet sich ausschließlich im Stadtgebiet von Pirna und umfasste zum Bilanzstichtag hauptsächlich 5.867 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 319.403 m<sup>2</sup> sowie 127 Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von 14.214 m<sup>2</sup>. Weitere 14 Wohnungen wurden zimmerweise vermietet. Ferner verfügte das Geschäftsfeld über 1.610 PKW-Stellplätze, 392 Garagen, eine Reihe von Gärten und verpachteten Gartengrundstücken sowie unbebaute bzw. mit Pachtgaragen bebaute Grundstücke etc.

Unter der Marke PROFIMA werden als Dienstleister auch Immobilien für Dritte, das sind über 100 Kunden vom einzelnen Wohnungseigentümer bis zur Gebietskörperschaft und Stiftung,



betreut. Der betreute Bestand setzte sich zum 31. Dezember 2019 zusammen aus ca. 1.323 Wohnungen, ca. 121 Gewerbeeinheiten sowie ca. 1.251 sonstigen Miet- und Pachtobjekten.

Bei vermietbaren Wohnflächen betrug der Leerstand am Bilanzstichtag 10,9 %. Der Gesamt-leerstand bei Wohnflächen, also einschließlich derer, die wegen einer geplanten Sanierung oder aus ähnlichen Gründen nicht mehr zur Vermietung angeboten wurden, lag zum Bilanzstichtag auf 12,2 %. In den Stadtteilen Stadtzentrum, Südvorstadt, Copitz und Graupa (ca. 50 % des Gesamtbestandes) nähert sich die Auslastung der Vollvermietung. Deutlich schwieriger ist die Situation im Stadtteil Sonnenstein.

Mit seinen Investitionen und den anderen Maßnahmen zur Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes strebt das Geschäftsfeld in erster Linie eine qualitative Optimierung und Weiterentwicklung seines Portfolios an. Anfang des Geschäftsjahres 2019 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am Objekt Dohnaische Straße 72 in der Pirnaer Altstadt abgeschlossen. Bei der Aufwertung des Wohnquartiers Lindenstraße in Copitz wurde der erste von drei Bauabschnitten planmäßig abgeschlossen. In dem Wohnhochhaus „Haus Königstein“ (Remscheid-er Straße 1a) erfolgten Sanierungsarbeiten größeren Umfangs, die hauptsächlich die Flure und Teile der baulichen Hülle betrafen. Die umfassende Sanierung des Objektes Hauptstraße 17 begann im Dezember 2019. Bei dem Projekt zur Erneuerung von Wirtschaftswegen im Bereich Varkausring wurde ebenfalls ein erster Bauabschnitt planmäßig fertiggestellt. Für das Objekt Hauptstraße 17 und die Wirtschaftswegen Varkausring werden anteilig öffentliche Fördermittel eingesetzt.

Der Konzern hatte zum Bilanzstichtag 103 Wohnungen mit insgesamt 5.733 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu marktüblichen Konditionen an ein Unternehmen vermietet, das im Auftrag des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Asylsuchende und Flüchtlinge unterbringt und betreut. Die Belegung und Nutzung dieser Wohnungen, die über den gesamten Wohnungsbestand verteilt sind, erfolgt in wohnungstypischer Art als dezentrale Unterbringung.

Die Dienstleistungen im Bereich der Verwaltung fremder Immobilien werden seit dem Geschäftsjahr 2017 unter der eingetragenen Marke PROFIMA (Professionelles Immobilienmanagement) vermarktet. Der Geschäftsbereich konnte die Neu- und/oder Wiederbestellung als WEG-Verwalter bei einer Vielzahl von Kunden erreichen. In vielen Fällen konnten dabei verbesserte Konditionen durchgesetzt werden.

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 verlief insgesamt überaus positiv. Im Gewerbegebiet Copitz-Nord steht nur noch ein Grundstück mit ca. 4.100 m<sup>2</sup>, im Gewerbegebiet Sonnenstein I ebenfalls nur noch ein Grundstück mit 834 m<sup>2</sup> und im Industrie- und Gewerbepark „An der Elbe“ (IGP) gar kein Grundstück mehr zur Verfügung. Auf dem letzten Grundstück dort wird der Konzern eine weitere Miethalle für ein Unternehmen, welches sich neu in Pirna ansiedelt, errichten. Die Miethalle „Fabrikstraße 1“ wird jetzt an einen Bildungsträger vermietet, die Umbauarbeiten sind in vollem Gange.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Dresden hat das Thema Wohnbaulandentwicklung besonders in den Fokus gerückt. Für das Wohngebiet „Mädelgraben“ sind 30 Einfamilienhaus- und 3 Mehrfamilienhaus-Grundstücke von insgesamt 36 Einheiten verkauft. Für das Wohngebiet „Hohe Straße“ hat im Geschäftsjahr 2019 die Erschließung begonnen, zwei Einfamilienhaus-Grundstücke und ein Mehrfamilienhaus-Grundstück sind verkauft.

Darüber hinaus hat der Konzern die Beauftragung mit der Projektsteuerung, dem Grunderwerb und der Öffentlichkeitsarbeit für den IndustriePark Oberelbe (IPO) erhalten.

Im Rahmen des Stadtmarketings hat der Konzern zum einen die Umsetzung der „Strategischen Leitlinien für den integrierten Stadtmarketingprozess (Stadtmarketing-Leitlinien)“ übernommen. Hierfür wurden seitens des Gesellschafters, Stadt Pirna, finanzielle Mittel i. H. v. TEUR 150 bereitgestellt. Die finanziellen Mittel wurden als Verlustausgleichszahlung gewährt. Das Geschäftsfeld Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung übernimmt die Planung, Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen und sonstige Leistungen des integrierten Stadtmarketingprozesses. Für das Stadtmarketing werden aber auch die anderen Geschäftsfelder mit einbezogen, insbesondere das Geschäftsfeld Freizeit, Kultur und Tourismus, welches Leistungen im Rahmen von Projektdurchführungen erbringt. Ein Projekt ist z. B. der Betrieb der Weihnachtshütten am dem Weihnachtsmarkt („Canalettomarkt“), in denen typische und einzigartige Produkte unter der Marke „Pirnaer Unikate“ vertrieben werden.

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 Waldcampingplatzes Pirna-Copitz.

Das Stadtmuseum Pirna mit seinen Sammlungsschwerpunkten bildende Kunst, Stadtgeschichte und Archäologie gehört zu den traditionsreichsten Einrichtungen dieser Art in der Region. Die Einrichtung konnte sich, wie bereits in den Vorjahren, insbesondere durch Sonderausstellungen, die Galeriekonzerte, Vorträge und eine intensive museumspädagogische Arbeit wirksam in die regionale Kulturlandschaft einbringen. Unter anderem mit der großen Sonderausstellung „Hoch über dem Elbtal“ von April bis Oktober 2019 wurde das 750-jährige Jubiläum der Ersterwähnung Pirnas gewürdigt, die Sonderausstellung war Kernstück unterschiedlicher Aktivitäten anlässlich des Jubiläums. Im Museumsdepot wurde die Inventarisierung und Digitalisierung des Museumsbestandes abgeschlossen. Die weiteren diesbezüglichen Arbeiten werden in die alltäglichen Arbeitsabläufe integriert.

Das Richard-Wagner-Museum im Lohengrinhaus ist die älteste museale Wohnstätte des Komponisten in Deutschland. Am 22. Mai 2019 konnte die bislang größte Schenkung entgegengenommen werden: Eine original handschriftliche Kompositionsskizze Richard Wagners zur Oper „Tannhäuser“. Die Schenkung generierte internationale mediale Aufmerksamkeit, stärkt die Position der Richard-Wagner-Stätten, ermöglicht attraktive Ausstellungsprojekte und wertvolle museumspädagogische Arbeit. Die im Vorjahr erreichten Besucherzahlen konnten stabilisiert werden, die Angebote im kinder- und jugendpädagogischen Bereich wurden unter Einwerbung von Bundesmitteln ausgebaut.

Die Stadtbibliothek Pirna konnte an die sehr guten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 anknüpfen. Die Konzeption „Bibliothek 2030“ würdigt generelle Tendenzen und Entwicklungen und zeigt Lösungsansätze für Herausforderungen der künftigen Bibliotheksarbeit. Konzeptionsgemäß erfolgte im Geschäftsjahr 2019 mit der Installierung des Radio Frequency Identification (RFID)-Verbuchungssystems ein weiterer Modernisierungsschritt. Durch diese mit Abstand größte und durch den Kulturraum geförderte Investition können Arbeitsprozesse neu organisiert und Kapazitäten für den bibliothekspädagogischen Bereich freigeleitet werden.

Der TouristService betreute im Geschäftsjahr 2019 wiederum eine große Zahl von Besuchern der Stadt und Region. Zum Angebot gehören neben der Beratung von Besuchern und dem Verkauf von Souvenirs, Tickets und Informationsmaterial auch die Vermittlung von Unterküften und die Durchführung von Stadtführungen. Bundesweite touristische Aufmerksamkeit für Pirna generierte der Skulpturensommer und erfüllte damit wichtige Aufgaben des Stadtmarketings. Der TouristService leistete in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Pirna wichtige Vorarbeiten im Hinblick auf die Einführung einer Gästetaxe in der Stadt zum 1. Januar 2020 und schloss mit Wirkung zum November 2019 einen entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadt Pirna ab.

Das Veranstaltungsbüro hat als wesentliche Aufgabe die Konzeption, Organisation und Durchführung von Kulturveranstaltungen in der Herderhalle Pirna, im Konzertsaal des Jagdschlösses Graupa und im Kapitelsaal des Stadtmuseums sowie im Gotischen Saal der Stadtbibliothek im Sinne eines institutionellen Kultur- und Kommunikationszentrums. Der Geschäftsbereich organisiert und koordiniert weiterhin Open-Air-Veranstaltungen, wie das Stadtfest, das Laienschauspiel „Der Retter der Stadt Pirna – Theophilus Jacobäer“, die Hofnacht oder den Pirnaer Tresen und wirbt dafür erhebliche Sponsorenmittel ein.

Das Geschäftsfeld wird darüber hinaus wesentlich durch die Attraktivität des Geibeltbades geprägt. Die Besucherzahlen lagen knapp über dem Vorjahresniveau, ein witterungsbedingter Rückgang bei den Freibadbesuchern konnte im Hallen- und Saunabereich überkompensiert werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 ca. 263.000 Besucher in Halle, Freibad und Sauna gezählt. Das neue Personalgebäude für das Geibeltbad, mit dessen Fertigstellung gleichzeitig eine Erweiterung des Saunabereiches umgesetzt wurde, konnte im Juni 2019 eingeweiht werden. Damit ist das neue Marketing-, Architektur- und Betriebskonzept vollständig umgesetzt.

Der Waldcampingplatz verzeichnet erneut eine positive Entwicklung. Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr um über 8 %. Die Anzahl der Übernachtungsgäste lag bei ca. 11.200 Personen mit über 40.800 Übernachtungen.

Eine strukturelle Optimierung im **Konzern**, in die alle Geschäftsfelder und die Stadt Pirna als Gesellschafter integriert werden, ist eine dauerhafte Aufgabe und wird nach verschiedenen Aspekten regelmäßig verfolgt. Im Geschäftsjahr 2019 wurde eine Analyse zur möglichen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Pirna und allen Geschäftsfeldern in Bezug auf Bauhof und andere Dienstleistungen initiiert. Nach Auswahl eines geeigneten Beratungsunternehmens wurden die entsprechenden Datenabfragen bei allen beteiligten Institutionen erarbeitet und die Ergebnisse der Beratungsgesellschaft zur Verfügung gestellt. Die Untersuchung war mit Ende des Geschäftsjahres 2019 noch nicht abgeschlossen.

Zielstellung ist darüber hinaus kontinuierlich eine Optimierung der Zahlungsströme innerhalb des Konzerns zu erreichen. Im Geschäftsjahr 2017 war mit dem Gesellschafter Stadt Pirna auch ein Liquiditätsverbund gegründet worden, der durch die einzelnen Geschäftsfelder bei Bedarf aktiv genutzt wird. In einem weiteren Schritt konnten im Geschäftsjahr 2019 die Verlustausgleichszahlungen der Stadt Pirna zur Unterstützung der Geschäftszwecke des Geschäftsfeldes Freizeit, Kultur und Tourismus entfallen. Hintergrund dafür war die rückwirkende Anerkennung des steuerlichen Querverbands zwischen dem Bäderbetrieb dieses Geschäftsfeldes mit den Versorgungsparten des Geschäftsfeldes Ver- und Entsorgung, welche im Geschäftsjahr 2018 zu dem hohen Konzernjahresüberschuss geführt hatte.

Die aus den Veranlagungszeiträumen 2004 bis 2016 resultierenden Gewerbesteuerrückzahlungen sowie der darauf entfallenden Zinserstattungen durch die Stadt Pirna als Kommune stellen dem Konzern sukzessive, entsprechend der Abarbeitung der offenen Betriebsprüfungszeiträume durch die Finanzbehörden, die liquiden Mittel zur Verfügung, um die finanzielle Unterstützung des Geschäftsfeldes Freizeit, Kultur und Tourismus vorübergehend selbst bereitzustellen. Im Geschäftsjahr 2019 betragen die Steuerrückzahlungen der Stadt Pirna inkl. Zinserstattungen TEUR 1.123.

### **Lage des Konzerns sowie finanzielle Leistungsindikatoren**

Die folgenden Leistungsindikatoren geben einen Überblick über den Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres. Zur internen Steuerung auf Einzelgesellschaftsebene 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 bzw. wird sich durch die Ausreichung von Fördermitteln für die Kosten zur Beseitigung der Hochwasserschäden und aufgrund der erwarteten Steuererstattungen durch die Anerkennung des steuerlichen Querverbunds in den kommenden Geschäftsjahren verbessern. 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 2019 gegenüber dem Wirtschaftsplan einen geringeren Jahresüberschuss. Die Differenz 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 weitgehend erfüllt. Die öffentliche Wahrnehmung des Geschäftsfeldes und seiner Angebote konnte weiter verbessert werden. Kontinuität, geeignete Kommunikation, optimierte Abläufe sowie eine verbesserte Kostensteuerung führten zu einem über den Erwartungen liegenden Betriebsergebnis.

## Ertragslage

Die Konzern-Umsatzerlöse erhöhten sich um TEUR 11.278 auf TEUR 128.167. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das Geschäftsfeld Ver- und Entsorgung zurückzuführen und resultiert aus den Sparten Strom und Gas. Ursache hierfür waren insgesamt gesehen Veränderungen in der Kundenstruktur und die daraus resultierenden Mengenentwicklungen.

Die wesentlichen Umsatzerlöse erwirtschaften die Geschäftsfelder Ver- und Entsorgung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit der Stromversorgung (TEUR 43.372), Gasversorgung (TEUR 34.123), Hausbewirtschaftung (TEUR 26.769), Abwasserentsorgung (TEUR 7.016), Trinkwasserversorgung (TEUR 3.851) und Fernwärmversorgung (TEUR 2.687). Darüber hinaus erzielte das Geschäftsfeld Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung vorwiegend Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen (TEUR 3.070) sowie das Geschäftsfeld Freizeit/Kultur/Tourismus insbesondere Umsatzerlöse aus dem Bäderbetrieb und mit dem Campingplatz (TEUR 2.696).

Weitgehend korrespondierend mit dem Anstieg der Umsatzerlöse ist eine Erhöhung des Materialaufwands und der bezogenen Leistungen eingetreten. Insgesamt steigen die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Leistungen um TEUR 11.657.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.115. Wesentlich dafür sind Neueinstellungen im Geschäftsfeld Ver- und Entsorgung sowie die Umsetzung des neuen Betriebskonzeptes im Geibeltbad durch das Geschäftsfeld Freizeit, Kultur und Tourismus. Das Geibeltbad wird seit dem Geschäftsjahr 2018 sukzessive mit eigenem Personal betrieben, was durch das Geschäftsjahr 2019 nunmehr vollständig abgebildet wird.

Das nicht um neutrale Aufwendungen und Erträge bereinigte Betriebsergebnis des Konzerns beträgt TEUR 7.102. Dem stehen jedoch insbesondere Aufwendungen i. H. v. TEUR 5.165 für Zinsen und ähnliche Aufwendungen gegenüber.

Als **Konzernergebnis** wird ein Konzernjahresüberschuss i. H. v. TEUR 1.356 ausgewiesen, der darin enthaltene Anteil des den anderen Gesellschaftern zustehenden Gewinns beträgt TEUR 1.689. Vor Beginn des Geschäftsjahres war mit einem Konzernjahresüberschuss i. H. v. TEUR 252 gerechnet worden. Der erzielte Konzernjahresüberschuss wird daher seitens Konzerngeschäftsführung positiv bewertet.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zeigt sich weitestgehend stabil. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 39 %. Die Bilanzsumme verringerte sich dabei leicht um TEUR 3.141 auf TEUR 335.011.

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 22.442 beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Geschäftsfeldes Ver- und Entsorgung. Zudem sind in den Forderungen gegenüber dem Gesellschafter sowie in den sonstigen Vermögensgegenständen (Forderungen gegenüber dem Finanzamt) die Forderungen aus der Anerkennung des steuerlichen Querverbands enthalten.

Die Rückstellungen veränderten sich insgesamt nur geringfügig. Der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung konnte unverändert beibehalten werden, da das Geschäftsfeld Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen Jahresüberschuss erzielt hat.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten ist in besonderem Maße durch die Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten geprägt, diese reduzierten sich durch Tilgung bestehender Darlehen, saldiert mit Darlehensneuaufnahmen, im Saldo sogar um TEUR 7.034.

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 93 %.

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 2019 i. H. v. TEUR 11.086, 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 ebenfalls 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 2019 betrug TEUR 13.608.

Es bestehen Kreditlinien im Konzern von TEUR 13.400, die zum 31. Dezember 2019 nicht in Anspruch genommen worden sind.

## Chancen- und Risikobericht

Durch das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wurden die Unternehmen verpflichtet, ein angemessenes Risikomanagement-System einzuführen. Die einzelnen Konzerngesellschaften haben ein Risikofrüherkennungs- und Risikomanagement-System eingerichtet, 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. Die Risikosituation zeigt sich dabei gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

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.

Die Risiken im Rahmen der steuerlichen Betriebsprüfungen sind um TEUR 87 gestiegen. Die insgesamt getroffene bilanzielle Vorsorge in Form von Rückstellungsbildungen beläuft sich auf TEUR 633 und betreffen im Wesentlichen den Betriebsprüfungszeitraum 2011 bis 2013, die Betriebsprüfung dauert noch an. Der Konzern vertritt in diesen Fällen eine durchaus andere Rechtsauffassung, sollte er seine Position erfolgreich durchsetzen können, so bestehen Chancen die getätigten Rückstellungsbildungen ertragswirksam aufzulösen.

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 in den Stadtteilen Innenstadt und Südvorstadt bestehen Chancen zu verbesserten Vermarktung des umweltschonenden Energieträgers Fernwärme.

Rückläufigen 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 Vertriebsfolge der vergangenen Geschäftsjahre durch eine weitere Intensivierung der Vertriebsaktivitäten 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.

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. Im Geschäftsjahr 2020 und den Folgejahren sollen weitere Prozesse umgestellt werden.

Von wesentlicher Bedeutung für das Geschäftsfeld **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** ist vor allem das bestehende Überangebot bei Wohnflächen, vor allem im Stadtteil Sonnenstein. Der Konzern geht davon aus, dass trotz intensiver Vermarktung und Weiterentwicklung der Bestände ein länger anhaltender Sockelleerstand unvermeidbar ist.

Der Konzern geht davon aus, dass sich das durchschnittliche Mietpreisniveau in seinem Marktumfeld in absehbarer Zeit leicht erhöhen aber nicht gravierend verändern wird. In den letzten Jahren war bei Neuvermietungsmieten ein positiver Trend zu verzeichnen. Das betrifft insbesondere die innerstädtischen Bereiche, in denen sich die Objektauslastung der Vollvermietung nähert.

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 wurden und werden weiterhin Forward-Konditionen genutzt. Instrumente wie Swaps oder ähnlich geartete Derivate werden hier nicht eingesetzt.

In den nächsten Geschäftsjahren stehen jeweils Darlehen mit einem Gesamtvolumen im niedrigen einstelligen Millionenbereich planmäßig zur Prolongation an. Eine für den Konzern ungünstige Entwicklung des durchschnittlichen Zinsniveaus für das Gesamtportfolio der Bankverbindlichkeiten ist aus Sicht der Konzerngeschäftsführung nicht zu erwarten.

Erfolgversprechende Geschäftserweiterungen sind nach Auffassung der Konzernführung hauptsächlich bei der Betreuung von Immobilien Dritter sowie der Schaffung bzw. Wiedergewinnung von Wohn- und Gewerbeflächen in gut nachgefragten Lagen möglich. Letzteres wird im moderaten Umfang durch bereits laufende Vorhaben aber auch mittelfristig geplante Sanierungen einiger bisher noch leerstehender Gebäude erreicht. Mittel- bis langfristig sind in Abhängigkeit von der Marktentwicklung auch Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken möglich.

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 und der dauerhaft niedrigen Darlehenszinsen vollzieht sich seit dem Geschäftsjahr 2011 ein erfreulicher Paradigmenwechsel von Stagnation zu Wachstum für die Große Kreisstadt Pirna und den Konzern. 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 innerhalb kurzer Zeit zahlreiche und attraktive Bauplätze anbieten zu können. Unter dem Strich 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 – steigt auch die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Auch hier ist der Konzern verstärkt tätig. Insbesondere die Erschließung des Gewerbegebietes Copitz-Nord ist dabei zu nennen. Für die mittelfristige Gewerbeflächenentwicklung wird eine großräumige Konzeption auch in Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen angestrebt. Mit dem Projekt zur Entwicklung eines bis zu 140 Hektar großen Industrie- und Gewerbegebietes am Feistenberg sowie dem strategischen Vorratsankauf von Grundstücken werden die Weichen für zukünftige Grundstücksentwicklungen im Bereich Wohnen und Gewerbe gestellt.

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 ab 2022 zugesagten 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, was gegenwärtig nicht absehbar ist, wesentlich verringern, 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 der Stadtbibliothek kann zu kurzfristigen Beeinträchtigungen im Geschäftsbetrieb führen und ist mittelfristig durch Maßnahmen der Personalentwicklung zu optimieren. Gegenwärtig und auch für die Zukunft stellt das Halten und Finden von qualifizierten Mitarbeitern eine wesentliche Herausforderung dar.

Die Bezuschussung der Herderhalle durch den Kulturraum erfolgte in Form von institutioneller Förderung. Zudem wurden die Förderkriterien evaluiert und neu ausgerichtet. Die Herderhalle als Kultur- und Kommunikationszentrum wird nur noch für eine Übergangsphase bis 2021 durch den Kulturraum gefördert werden. Nur mit der Entwicklungsperspektive einer neuen Kulturhalle im Sinne eines Kultur- und Kommunikationszentrums besteht eine Chance auf weitere Förderung.

Für den Betrieb des Geibelbades geht der Konzern jährlich von einem leicht steigenden Niveau der Umsatzerlöse aus. Die erzielbaren Umsatzerlöse werden aber bei allen Anstrengungen nicht ausreichen, um eine Kostendeckung zu gewährleisten.

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

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

## Prognosebericht

Für das Geschäftsfeld **Ver- und Entsorgung** beabsichtigt der Konzern im Geschäftsjahr 2020 umfangreiche Investitionen in den Austausch und die Erneuerung der bestehenden technischen Anlagen sowie die vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze vorzunehmen, in den Folgejahren wird mit einem rückläufigen Investitionsvolumen gerechnet. Die finanzielle Lage hat bzw. wird sich durch die Ausreichung von Fördermitteln für die Kosten zur Beseitigung der Hochwasserschäden und aufgrund der erwarteten Steuererstattungen durch die Anerkennung des steuerlichen Querverbands in den kommenden Geschäftsjahren verbessern.

Auch im Geschäftsjahr 2020 wird der Konzern mit neuen Herausforderungen, die mit der Tätigkeit im Bereich der Energiewirtschaft verbunden sind, konfrontiert werden. Ausschlaggebend hierfür sind die Aktivitäten des Gesetzgebers auf Bundesebene zur Gestaltung der Energiewende, der Erreichung der auf internationaler Ebene vereinbarten Klimaschutzziele und der Fortentwicklung der energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der Konzern beschäftigt sich in laufenden Prozessen mit den fortwährenden Neuerungen und kann sich so rechtzeitig und gezielt auf die neuen Gegebenheiten einstellen.

Von zentraler Bedeutung bleibt die Umsetzung des Messstellenbetriebgesetzes (MsbG). Die Zertifizierung einer Mindestanzahl von voneinander unabhängigen Anbietern intelligenter Messsysteme war Ende des Geschäftsjahres 2019 durch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnologie (BSI) vollzogen worden. Daraufhin erfolgte zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 die sog. Markterklärung des BSI. Entsprechend wird seitens des Konzerns der Zeitplan zum Einbau intelligenter Messsysteme (sog. Rollout) bei den betroffenen Kundensegmenten konkretisiert und in den Investitionsplan eingearbeitet. Die Herausforderungen des MsbG werden die Geschäftstätigkeit des Unternehmens weiterhin prägen.

Die Vertriebsaktivitäten im Strom- und Gasbereich konzentrieren sich kontinuierlich auf eine Reduzierung der Quote fremdversorgter Kunden im eigenen Netzgebiet und die Akquisition



neuer Kunden außerhalb des eigenen Netzgebietes in dem Bewusstsein, dass die Marktbedingungen im Stromvertrieb deutlich schwieriger als im Gasvertrieb sind.

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. Der Konzern ist darauf vorbereitet und wird weiterhin entsprechende Schritte zur Umsetzung eines aktiven Netzkostenmanagements realisieren.

Die durchgeführten und geplanten Investitionen zur Erweiterung des Fernwärmeleitungsnetzes in der Innenstadt werden zu einer Steigerung der Absatzmenge führen. Die Umsetzung des Fernwärmekomplexvorhabens „CO<sub>2</sub>-Minderung in Kommunen“ wird in den kommenden Geschäftsjahren zu einem bedeutenden Investitionsfaktor. Nach derzeitigem Planungsstand ist von einem Investitionsvolumen von insgesamt TEUR 7.375 auszugehen, für das mit einer Förderquote von 45 % gerechnet werden kann. Von den gesamten Investitionen in dieses Projekt entfallen TEUR 1.255 auf das Geschäftsjahr 2020.

Im Geschäftsfeld **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** geht die Konzerngeschäftsführung von einem Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2020 aus, auch deshalb, weil beabsichtigt ist für die bauliche Instandhaltung der Immobilienbestände ca. TEUR 9.650 aufzuwenden. Dies wäre der höchste Wert seit 20 Jahren. Mit dem Einsatz dieser Mittel wird die Vermietungsfähigkeit vieler Objekte deutlich verbessert, was sich auch in künftig steigenden Erträgen manifestieren soll.

Bereits im Geschäftsjahr 2019 wurden Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen vorgenommen, um die gestiegenen Bewirtschaftungskosten kompensieren und Marktpotenziale besser ausschöpfen zu können. Auch für das Geschäftsjahr 2020 sind Maßnahmen in dieser Richtung geplant.

Schwerpunkte der Bestandsentwicklung werden die Vorbereitung der umfassenden Sanierung einiger Gebäude sowie die Diversifizierung im Bestand sein. Der Konzern beabsichtigt in den nächsten Jahren die umfassende Sanierung einiger Bestandsobjekte in den Stadtteilen Copitz und Stadtzentrum, die zurzeit überwiegend leer stehen. Mittelfristig wird auch der Neubau von Objekten auf bereits vorhandenen Flächen in Betracht gezogen.

Bereits im Sommer 2019 konnte eine zusammenhängende Baulandfläche von 16.037 m<sup>2</sup> an einen Investor veräußert werden. Die Zahlung des Kaufpreises und der Besitzübergang sind im März 2020 erfolgt, so dass sich dieser Verkauf erst im Konzernabschluss 2020 abbilden wird. Bei dem Verkauf wurde ein Buchgewinn i. H. v. TEUR 680 erzielt.

Die Konzernführung sieht gute Chancen auch weiterhin eine positive Gesamtentwicklung für dieses Geschäftsfeld zu erreichen.

Das Geschäftsfeld **Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung** hat alle Chancen, die durch die positive Entwicklung der Region Dresden und der Stadt Pirna entstandene Nachfrage zum Vorteil des Konzerns zu bedienen. Darüber hinaus können der Konzern und die Stadt Pirna von dieser Entwicklung durch zahlreiche Primär- und Sekundäreffekte profitieren. Durch die neu angeschobenen Projekte wird sich zudem die schwankende Einnahme- und Ausgabenstruktur des Geschäftsfeldes etwas verstetigen.

Aufgrund des voranschreitenden Abverkaufs der zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücke hat sich die Notwendigkeit zur Erweiterung des Gewerbegebietes Sonnenstein I und zur Neuausweisung des Gewerbegebietes Sonnenstein II ergeben. Das Projekt wird nunmehr angegangen. Ende des Geschäftsjahres 2019 wurde ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss des Landkreises beauftragt. Ziel ist es den Grunderwerb auf Grundlage dieses Gutachtens im Geschäftsjahr 2020 zu tätigen. Das Erweiterungsgebiet wird ca. 7,5 Hektar

Bruttofläche umfassen. Ab dem Geschäftsjahr 2022 könnten nach derzeitigem Planungsstand erste Investoren im Gewerbegebiet Sonnenstein II tätig werden.

Die Vermarktung der noch verfügbaren Grundstücke in den bestehenden Wohngebieten wird fortgesetzt, darüber hinaus haben die Vorbereitungen für neue Projekte begonnen. Bei dem Wohngebiet „Bonnewitzer Berg“ ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans die Fläche jetzt als Wohngebietsfläche ausgewiesen, die konkreten Möglichkeiten der Bebauung sind nunmehr zu untersuchen, frühestens im Geschäftsjahr 2021 sind erste Bauaktivitäten zur Gebietserschließung denkbar. Für das Wohngebiet „An der Seidewitz“ liegt noch kein Baurecht vor, der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht 14 Einfamilienhausgrundstücke und 6 Mehrfamilienhausgrundstücke vor, ein positiver Durchbruch wird sich erst durch die Realisierung des Regenrückhaltebeckens im Seidewitztal ergeben. Zum Wohngebiet „Zehista II“ sieht der vorliegende städtebauliche Entwurf elf Einfamilienhausgrundstücke vor, der Bebauungsplan ist rechtskräftig, für das Geschäftsjahr 2020 ist der Beginn der Erschließung geplant.

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

Mit den vorhandenen Strukturen unter Hebung von Synergieeffekten besitzt das Geschäftsfeld gute Voraussetzungen für eine positive Gesamtentwicklung. 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.

Fortlaufender Arbeitsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2020 ist die Verbreiterung des spezifischen museumspädagogischen Programms. Als neue Aufgabe ist die Umsetzung der Satzung zur Erhebung einer Gästetaxe in der Stadt Pirna, bei gleichzeitiger Forcierung von Maßnahmen, die zu einer Steigerung der Übernachtungszahlen und somit der Gästetaxe führen, zu Beginn des neuen Geschäftsjahres implementiert worden.

Für die Objekte Geibeltbad und Sport-Schwimmhalle wird mit einem geringen Anstieg der Umsatzerlöse gerechnet. Die kontinuierliche Absicherung des täglichen Badbetriebs stellt personell die größte Herausforderung dar. Vor diesem Hintergrund liegt die Hauptanstrengung darin, den Badegästen eine attraktive Atmosphäre in einer anspruchsvollen Qualität zu gewährleisten.

Für den **Konzern** ist gegenwärtig von einer operativ stabilen Entwicklung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Ertragskraft auszugehen. Die Konzerngeschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2020 Umsatzerlöse i. H. v. TEUR 113.599 und einem Konzernjahresüberschuss i. H. v. TEUR 2.088.

Die Konzernplanung 2020 mit der genannten Ergebnisprognose wurden vor dem pandemischen Ausbruch der Atemwegserkrankung Covid-19 erstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich deren Auswirkungen auf den Konzern noch nicht abschätzen. Eine genaue Einschätzung der Auswirkungen kann zum Zeitpunkt der Konzernabschlusserstellung noch nicht erfolgen. Die Auswirkungen sind auch abhängig von der zeitlichen Dauer der Einschränkungen und Belastungen im Geschäftsjahr 2020. Hierdurch können sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben.

Die einzelnen Geschäftsfelder sind dabei unterschiedlich stark betroffen. Während in den Geschäftsgeldern Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung/ Wirtschaftsförderung bisher keine negativen Ergebnisauswirkungen festzustellen sind, sind im Geschäftsfeld Freizeit, Kultur und Tourismus mehrere Einrichtungen von zeitweiligen Schließungen, Einschränkungen bei Besucherzahlen und Aufwendungen zur Umsetzung von Hygiene- und Schutzmaßnahmen betroffen gewesen, wodurch negative Ergebnisauswirkungen eintreten

werden. Das Geschäftsfeld Ver- und Entsorgung reichten insbesondere in den Sparten Strom und Gas mit geringeren Absatzvolumen. Nach aktueller Einschätzung ist trotz dessen mit einem Konzernjahresüberschuss zu rechnen.

## **Beurteilung der Gebietskörperschaft**

### 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):
  - 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 Jahres-ergebnisse 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 werden direkte Zuschüsse

- eigentlich an die SBP zur Weiterleitung an die KTP,
  - an die SWP für die Bäder sowie
  - an die SEP für die Wirtschaftsförderung und das Stadtmarketing gezahlt.
- Der geplante Zuschuss für die Wirtschaftsförderung an die SEP im Jahr 2019 wurde zugunsten der Entwicklung des „Industrieparks Oberelbe“ eingesetzt.

Durch die Änderung der Finanzierungsstruktur für die KTP infolge der inkongruenten Gewinnausschüttung der SWP an die SBP entfiel die Verlustausgleichszahlung 2019.

Risiken durch Bürgschaftsübernahmen und Patronatserklärungen entstehen für die Stadt Pirna nicht. Zum einen handelt es sich bei den übernommenen Bürgschaften um sogenannte modifiziert 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 Patronats-erklärungen. 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. Es erfolgten entsprechend der Beteiligungsverhältnisse Ausschüttungen von der SWP. 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.

Konkret geht es um

- den Erhalt des kommunalen Vermögens,
- der Wertschöpfung vor Ort und
- der Sicherung sowie der 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 Leitlinien verabschiedet.

Für das Stadtmarketing wurden ebenfalls Leitlinien verfasst.

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der kommunalen Unternehmen

a) Ertragslage

Der geplante Konzernjahresüberschuss des Jahres 2019 wurde deutlich überschritten. Der erzielte Konzernjahresüberschuss von 1.356 TEUR liegt mit 1.104 TEUR über dem avisierten Ergebnis von 252 TEUR.

Ursache sind vordergründig Veränderungen in der Kundenstruktur und die daraus resultierenden Mengenentwicklungen im Geschäftsfeld Ver- und Entsorgung bei den Sparten Strom und Gas. Das Jahresergebnis des Geschäftsfeldes Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist ebenfalls positiv ausgefallen und damit deutlich besser als ursprünglich prognostiziert.

Im Geschäftsfeld Stadtentwicklung/ Wirtschaftsförderung wurden Grundstücksveräußerungen 2019 nicht realisiert, die sich aber in den Folgejahren positiv auswirken werden.

Insgesamt wird das Ergebnis aus Sicht der Stadt Pirna als positiv bewertet.

Vor dem Hintergrund der hohen Kreditverbindlichkeiten, deren Zinsaufwendungen zu einer erheblichen Ergebnisbelastung führen, ist ein weiterer kontinuierlicher Abbau der Verschuldung unumgänglich. Dabei darf es aber zu keinem Vermögensverzehr kommen. Das ausgelagerte kommunale Vermögen ist wie bisher zu erhalten, was wiederum eine hohe Investitionsstätigkeit in den kapitalintensiven Bereichen erfordert.

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

#### b) Vermögens-und Finanzlage

Die Vermögenslage im Konzern ist insgesamt weitestgehend stabil. Die Bilanzsumme verringerte sich dabei zwar leicht um 3.141 TEUR auf neu 335.011 TEUR, aber die wirtschaftliche Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 39 %.

Die Finanzlage auf Konzernebene ist ebenfalls weitestgehend stabil. 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 (Leerstand, hoher Anteil Fremdfinanzierung). Auch der Freizeit-Kultur-und Tourismusbereich ist auf Dauer auf Finanzierungsbeiträge angewiesen. Insgesamt ist die Liquidität des Konzerns mit einem Bestand an liquiden Mitteln von 13.608 TEUR am 31.12.2019 gesichert. Kurzfristige Liquiditätsengpässe im laufenden Geschäftsjahr werden über den Liquiditätsverbund gemeinsam mit der Stadt behoben.

#### Zusammenfassung

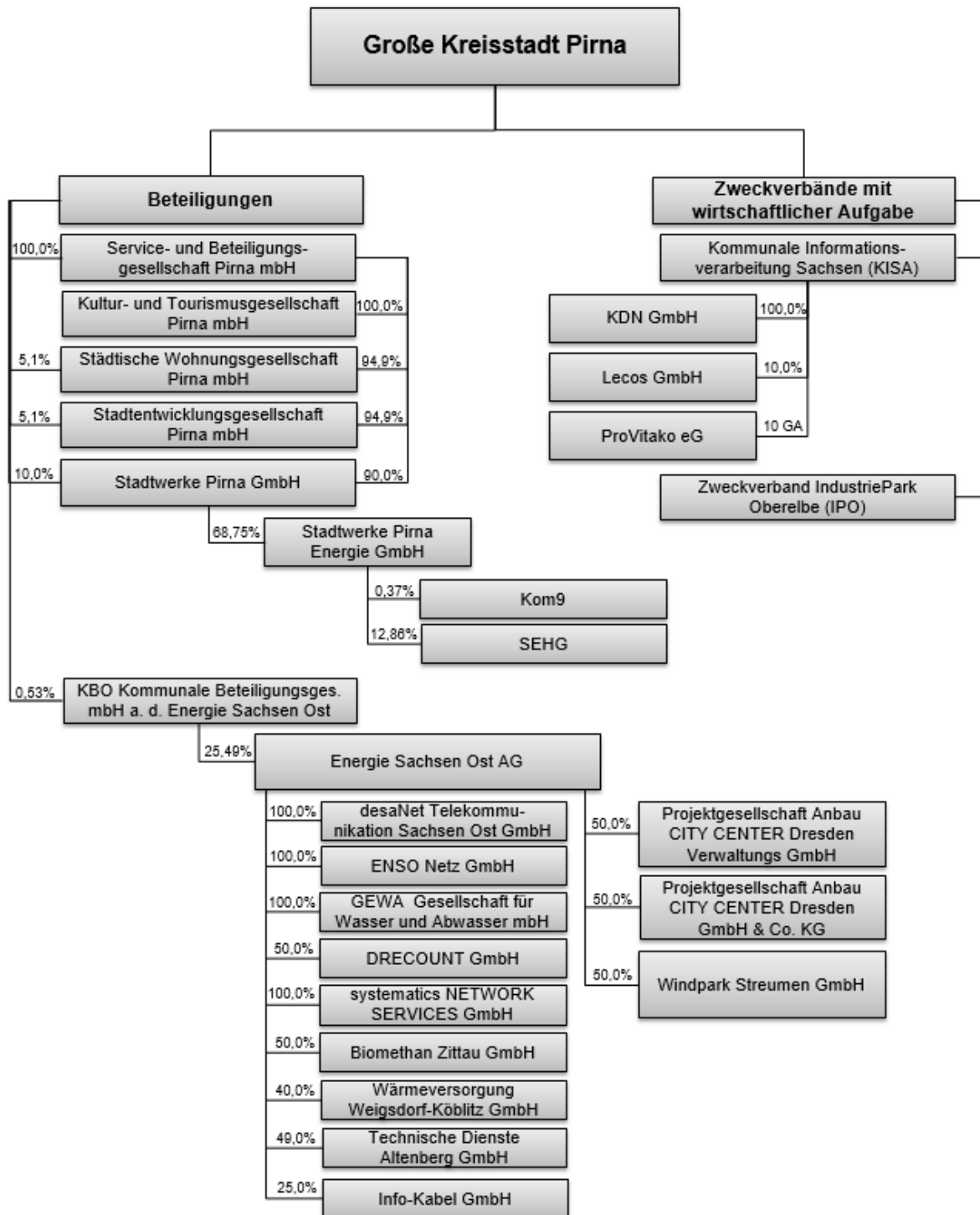
Durch die bestehenden Strukturen sowie die geschaffenen Regularien und Abläufe erfolgt eine effektive Beteiligungssteuerung.

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 2019 in T€	Sonstige gewährte Vergünstigungen 2019 in T€ Patronats-erklärungen	Sonstige gewährte Vergünstigungen 2019 in T€ Befreiung Entgelterhebung
	Gesamt in T€	Anteil der Gemeinde in T€	Anteil in %	2018 in T€	2019 in T€	2018 in T€	2019 in T€			
Service- und Beteiligungsgesellschaft mbH	25	25	100	1.242	0	0	0	0	0	0
<b>Wirtschaftsförderung/Tourismus</b>										
Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH	250	12,7	5,1	0	50	0	0	0	0	0
<b>Wohnungswirtschaft</b>										
Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH	5.113	261	5,1	0	0	0	600	12.090	0	30
<b>Ver- und Entsorgung</b>										
Stadtwerke Pirna GmbH	6.647	665	10	1.023	1.023	51	51	28.390	9.257	0
Stadtwerke Pirna Energie GmbH	2.757	0	0	0	0	0	0	150	1.275	0
Kommunale Beteiligungsgesellschaft der Energieversorgung Sachsen Ost mbH	20.101	106	0,5	0	0	66	69	0	0	0
Enso Energie Sachsen				0	0	0	0	0	0	0
kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)			0,6							
Industriepark Oberelbe (IPO)				327	559					
<b>Gesamt</b>	<b>34.868</b>	<b>1.069</b>		<b>2.592</b>	<b>1.632</b>	<b>117</b>	<b>720</b>	<b>40.630</b>	<b>10.532</b>	<b>30</b>

## 4. Darstellung der einzelnen Unternehmen

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

### 4.1. Beteiligungen

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

##### 4.1.1.1 Beteiligungsübersicht



<b>Name</b>		<b>Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH</b>	
Anschrift	Service- und Beteiligungs- 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		
<b>Rechtsform</b>			
GmbH			
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>			
Stammkapital der SBP			25.000,00 €
Gesellschafter	Stadt Pirna		100,00 %
<b>Unternehmensgegenstand</b>			

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

#### 4.1.1.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der SBP an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	450 T€

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

#### 4.1.1.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Frau Birgit Erler Herr Enrico Voigt

<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke <i>Vorsitzender</i>
Frau Prof. Dr. Ursula Walther <i>stellv. Vorsitzende</i>
Herr Prof. Dr. Hans-Peter Schwerg (bis 28. Oktober 2019)
Herr Tilo Kloß
Herr Dr. Hauke Haensel
Frau Dr. Doris Schubert (bis 28. Oktober 2019)
Frau Evelyn Duarte Martinez (bis 28. Oktober 2019)
Herr Frank Ludwig (bis 28. Oktober 2019)
Herr Wolfgang Heinrich (bis 28. Oktober 2019)
Frau Kathrin Dollinger-Knuth (ab 29. Oktober 2019)
Herr Ralf Böhmer (ab 29. Oktober 2019)
Herr André Liebscher (ab 29. Oktober 2019)
Herr Tim Lochner (ab 29. Oktober 2019)
Herr Jörg Stenzel (ab 29. Oktober 2019)

#### 4.1.1.4. Sonstige Angaben

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

#### 4.1.1.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	9	12	15
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	96	94	95
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	100	100	100
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	2.589	3.158	2.220
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	-2	1	1
Gesamtkapitalrendite (%)	-2	1	1
Umsatzrendite (%)	-232	76	75

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

## Bilanz

T€	2019	2018	2017
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen	6.246	6.246	6.246
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	2	2	0
II. Guthaben bei Kreditinstituten	231	377	333
<b>AKTIVA</b>	<b>6.479</b>	<b>6.625</b>	<b>6.579</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25	25	25
II. Kapitalrücklagen	6.441	6.441	6.441
III. Verlustvortrag	128	81	35
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-144	47	46
B. Rückstellungen	20	19	17
C. Verbindlichkeiten	9	12	15
<b>PASSIVA</b>	<b>6.479</b>	<b>6.625</b>	<b>6.579</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2019	2019	2018	2017
1. Umsatzerlöse	62	62	62	62
2. Sonstige betriebliche Erträge	150	151	1.398	1.456
3. Personalaufwand	-13	-13	-13	-13
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.041	-2.007	-1.940	-1.999
5. Erträge aus Beteiligungen	1663	1663	540	540
6. Zinserträge	0	0	0	0
<b>7. Jahresergebnis</b>	<b>-179</b>	<b>-144</b>	<b>47</b>	<b>46</b>

#### 4.1.1.6. Lagebericht

##### Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

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

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

Im Rahmen des Stadtmarketings hat das Unternehmen zum einen die Umsetzung der „Strategischen Leitlinien für den integrierten Stadtmarketingprozess (Stadtmarketing-Leitlinien)“ übernommen. Hierfür wurden seitens des Gesellschafters, Stadt Pirna, finanzielle Mittel i. H. v. TEUR 150 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 einen entsprechenden Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Die SEP übernimmt damit die Planung, Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen und sonstige Leistungen des integrierten Stadtmarketingprozesses.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften Sponsoringverträge abgeschlossen und entsprechende Leistungen erbracht. Neben den von der SEP als Dienstleister erbrachten Leistungen war dazu die KTP mit der Projektdurchführung im Rahmen des Weihnachtsmarktes (Canalettomarkt) zum Betrieb der Weihnachtshütten beauftragt worden. In den von der KTP betriebenen Weihnachtshütten wurden für die Stadt Pirna typische und einzigartige Produkte, welche unter der Marke „Pirnaer Unikate“ vertrieben werden, angeboten.

Die SBP partizipiert vom Erfolg der Tochtergesellschaften über erzielbare Dividendenrückflüsse aus den entsprechenden Jahresergebnissen. Wesentliche Aufgabe der SBP ist es, die Finanzierung der 100%igen Tochtergesellschaft KTP zur Erfüllung des Geschäftszwecks der Gesellschaft sicherzustellen. Die Finanzierung wurde wesentlich durch Beteiligungserträge von der SWP i. H. v. insgesamt TEUR 1.663 gewährleistet.

Zahlungen der Stadt Pirna in Form von Verlustausgleichszahlungen an die Gesellschaft erfolgten, anders als in den Vorjahren, nicht. Hintergrund dafür ist eine Anpassung des Finanzierungsmodells.

Ausgangspunkt für die Anpassung des Finanzierungsmodells ist die nunmehr erfolgte rückwirkende Anerkennung des steuerlichen Querverbunds der Versorgungssparten mit dem Bäderbetrieb auf Ebene der Tochtergesellschaft SWP, rückwirkend bis zum Geschäftsjahr 2005. Die SWP erhält auf die bisher geleisteten Steuerzahlungen sukzessive Steuererstattungen entsprechend der Abarbeitung der offenen Betriebsprüfungszeiträume durch die Finanzbehörden.

Die aus der rückwirkenden Anerkennung des steuerlichen Querverbundes, für die Veranlagungszeiträume 2004 bis 2016, resultierenden Gewerbesteuerzurückzahlungen sowie die darauf entfallenden Zinserstattungen durch die Stadt Pirna führten zu einer Ergebniserhöhung bei der SWP bereits im Geschäftsjahr 2018, in dem dieser Effekt handelsrechtlich abzubilden war. Die Stadt Pirna und die SBP machen auf der Grundlage der Gesellschaftsverträge von ihrer Möglichkeit Gebrauch, sich einen Teil dieser Ergebnisverbesserung ausschütten zu lassen. Dafür ist eine gesonderte Ausschüttung durch die SWP im Geschäftsjahr 2019 erforderlich. Zur Durchführung der Ausschüttung wurde der Weg einer inkongruenten Ausschüttung allein an die SBP als Gesellschafter der SWP gewählt. An der SWP ist die Stadt Pirna unmittelbar zu

10 % beteiligt. Mehrheitseigentümer ist mit dem verbleibenden Geschäftsanteil von 90 % die SBP. Die Stadt Pirna erhält so keine Ausschüttung, leistet im Gegenzug aber auch keine Verlustausgleichszahlungen an die SBP.

Die Ausschüttungen der SWP erfolgen jeweils nur entsprechend des Liquiditätszuflusses und nur in Höhe des Gewerbesteueranteils, der darauf entfallenden Zinserstattungen sowie unter Würdigung der steuerlichen Verhältnisse der SWP und der SBP, hinsichtlich ggf. zu entrichtender Kapitalertragsteuer. Damit ist nach der mittelfristigen Finanzplanung der SWP die Finanzierung auf Ebene der SWP gesichert.

Von der Möglichkeit der inkongruenten Ausschüttung soll nicht nur in diesem Fall, sondern auch bei künftigen Ausschüttungen Gebrauch gemacht werden. Zielstellung ist eine Optimierung der Zahlungsströme innerhalb des Konzerns Stadt Pirna.

Die strukturelle Optimierung des Konzerns ist eine dauerhafte Aufgabe für die Gesellschaft und wird nach verschiedenen Aspekten regelmäßig verfolgt. Im Geschäftsjahr 2019 wurde eine Analyse zur möglichen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Pirna und den städtischen Gesellschaften in Bezug auf Bauhof und andere Dienstleistungen initiiert. Nach Auswahl eines geeigneten Beratungsunternehmens wurden die entsprechenden Datenabfragen bei allen beteiligten Institutionen erarbeitet und die Ergebnisse der Beratungsgesellschaft zur Verfügung gestellt. Die Untersuchung war mit Ende des Geschäftsjahres 2019 noch nicht abgeschlossen.

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

Die KTP ist langfristig auf Mittelzuflüsse zur Unterstützung des Geschäftszwecks angewiesen. Die Finanzierung der dafür durch die SBP zu leistenden Verlustausgleichszahlungen erfolgt derzeit ausschließlich 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 Ausschüttungen gemäß den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung vom 29. August 2019 (TEUR 540) und vom 3. Dezember 2019 (TEUR 1.123).

Die Verlustausgleichszahlungen der Stadt Pirna beliefen sich auf TEUR 150 (i. Vj. TEUR 1.397). Sie beinhalteten ausschließlich Verlustausgleichszahlungen zur Finanzierung der Durchführung des Stadtmarketings. Im Vorjahr waren auch Verlustausgleichszahlungen zur Unterstützung des Geschäftszwecks der Tochtergesellschaft KTP i. H. v. TEUR 1.242 enthalten gewesen. Im Berichtsjahr wurde die Unterstützung des Geschäftszwecks der KTP durch Beteiligungserträge und die bei der Gesellschaft vorhandenen Liquiditätsreserven finanziert.

Der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf TEUR 144. Im Vorjahr war ein Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 47 zu verzeichnen gewesen. Nach dem vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplan war mit einem Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 2 gerechnet worden. Darin war allerdings nicht die während des Geschäftsjahres beschlossene Anpassung des Finanzierungsmodells für den Geschäftszweck der KTP abgebildet gewesen. Nach Änderung des Wirtschaftsplans, in dem nun keine Erträge aus Verlustausgleichszahlungen der Stadt Pirna mehr enthalten sind, wurde unter Berücksichtigung dieses Aspektes von einem Jahresfehlbetrag i. H. v. TEUR 179 ausgegangen. Der Jahresfehlbetrag fiel letztendlich um TEUR 35 geringer aus, insbesondere durch niedrigere Sachaufwendungen als geplant. Die Geschäftsführung sieht in Anbetracht dieser Sachverhalte einen guten Abschluss für das Geschäftsjahr 2019.

## **Vermögens- und Finanzlage**

Die wesentlichen Bilanzkennzahlen zeigen ein nahezu unverändertes Bild der Vermögens- und Finanzlage gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr. Die Veränderungen der Kennzahlen beruhen auf einer leicht gesunkenen Bilanzsumme.

Das Anlagevermögen zum 31. Dezember 2019 ist wie im Vorjahr vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt 96 % (i. Vj. 94 %). Die Veränderung resultiert dabei im Wesentlichen aus der Verringerung der Bilanzsumme aufgrund eines Verbrauchs des Bestands an liquiden Mitteln.

Die Gesellschaft verfügt weiterhin über eine ausreichende Liquiditätsreserve. Die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 232 (i. Vj. TEUR 377).

Mit einem Eigenkapitalanteil von fast 100 % wie im Vorjahr verfügt die Gesellschaft 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 2019 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 von einer Unterstützung des Geschäftszwecks der KTP i. H. v. TEUR 1.687 für das Geschäftsjahr 2020 aus. Die Gesellschaft erwartet Beteiligungserträge von der Tochtergesellschaft SWP in ausreichender Höhe. Damit ist die Finanzierung der KTP gewährleistet.

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

## **Prognosebericht**

Die zentrale Aufgabe der SBP ist es, die Optimierung der Finanzströme zwischen den einzelnen Beteiligungsgesellschaften zu organisieren. Die wesentliche Herausforderung beinhaltet die Sicherstellung der Finanzierung der KTP. Diese ist mittelfristig, entsprechend den aktuellen Planungsrechnungen der KTP und der SBP, gegeben.

Die Finanzierung erfolgt derzeit ausschließlich aus den Beteiligungserträgen der Tochtergesellschaft SWP. Die SWP erwartet Steuererstattungen in erheblichem Umfang aufgrund der dargestellten nachträglichen Anerkennung des steuerlichen Querverbunds. In Höhe des Erstattungsanteils der Stadt Pirna erfolgen Ausschüttungen an die SBP. Anhand der aktuellen Planungsrechnung der SWP ist diese in der Lage, diese Ausschüttungen und eine Ausschüttung im bisherigen Umfang i. H. v. TEUR 600 (davon erhält die SBP gemäß ihres Geschäftsanteils TEUR 540) vorzunehmen. Auf dieser Basis ist es der SBP in den folgenden Geschäftsjahren möglich, die voraussichtlichen Verlustausgleichszahlungen an die KTP zu finanzieren.



Zum Unternehmensgegenstand der SBP gehört seit einigen Jahren auch die Aufgabe des Stadtmarketings. Im Geschäftsjahr 2019 und den Folgejahren sollen weitere Maßnahmen im Rahmen des Stadtmarketings finanziert und durchgeführt werden. Die erzielten Erlöse aus den Sponsoringverträgen werden zweckentsprechend eingesetzt. Die SBP bedient sich zur Erfüllung dieser Dienstleistungen ihrer Tochtergesellschaften.

Die Analyse zur möglichen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Pirna und den städtischen Gesellschaften in Bezug auf Bauhof und andere Dienstleistungen wird im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt. Nach Vorlage der Ergebnisse können diese in den verschiedenen Gremien vorgestellt und diskutiert werden, um den anschließenden Entscheidungsprozess für eine Umsetzung vorzubereiten.

Die Geschäftsführung rechnet für das Geschäftsjahr 2020, aufgrund der erwarteten Beteiligungserträge nach Anerkennung des steuerlichen Querverbands bei der Tochtergesellschaft SWP, mit einem deutlich positiven Jahresergebnis, dessen genaue Höhe ist jedoch abhängig vom Abschluss der einzelnen offenen Betriebsprüfungszeiträume auf Ebene der SWP.

Der Wirtschaftsplan 2020 mit der genannten Ergebnisprognose wurden vor dem pandemischen Ausbruch der Atemwegserkrankung Covid-19 erstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich deren Auswirkungen auf die Gesellschaft mit ihren Tochterunternehmen noch nicht abschätzen. Eine genaue Einschätzung der Auswirkungen kann zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht erfolgen. Die Auswirkungen sind auch abhängig von der zeitlichen Dauer der Einschränkungen und Belastungen im Geschäftsjahr 2020. Hierdurch können sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben.

### 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 von den Konzerngesellschaften.

#### **Vermögensstruktur**

Die Kennzahl liegt im Betrachtungszeitraum im Durchschnitt bei 95 % und schwankt nur geringfügig um 1-2 Prozentpunkte. Die Höhe der Kennzahl ist bedingt durch den mittelbaren und unmittelbaren Anteilsbesitz der SBP an Ihren Tochter- und Enkelgesellschaften. Da die SBP kein operatives Geschäft betreibt, wird Umlaufvermögen nur in geringem Maße benötigt.

#### **Eigenkapitalquote**

Mit einer Eigenkapitalquote von rund 100 % 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.

#### **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. Für das Geschäftsjahr 2019 entstand allerdings durch die Anpassung des Finanzierungsmodells für den Geschäftszweck der KTP ein Jahresfehlbetrag i. H. v. TEUR 144. Im Ergebnis betrug die Eigenkapitalrendite demnach in 2019 -2 %. Für das Jahr 2020 wird erneut mit einem positiven Jahresergebnis und somit mit einer positiven Eigenkapitalrendite gerechnet.

#### **Gesamtkapitalrendite**

Die Gesamtkapitalrendite entspricht im Geschäftsjahr der Eigenkapitalrendite, da bei der SBP nur in sehr geringem Maße Fremdkapitalzinsen anfallen und sie eine Eigenkapitalquote von 100 % besitzt.

#### **Umsatzrendite**

Aufgrund der gleichbleibenden Erlöse für Dienstleistungen im Zuge des Stadtmarketings von den Konzerngesellschaften und dem in 2019 entstandenen Jahresfehlbetrag ist das Ergebnis der Umsatzrendite im Geschäftsjahr negativ. Da die Gesellschaft allerdings kein operatives Geschäft ausübt, hat die Kennzahl nur eine geringe Aussagekraft über den Erfolg der ausgeübten Tätigkeiten.

#### **Geschäftserfolg**

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

#### 4.1.2. Stadtwerke Pirna GmbH

##### 4.1.2.1. Beteiligungsübersicht



<b>Name</b>		<b>Stadtwerke Pirna GmbH</b>	
Anschrift	Stadtwerke Pirna GmbH 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		
<b>Rechtsform</b>			
GmbH			
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>			
Stammkapital der SWP			6.647.000,00 €
Gesellschafter		SBP	90,00 %
		Stadt Pirna	10,00 %
<b>Unternehmensgegenstand</b>			

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

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

#### 4.1.2.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der SWP an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	50,5 T€
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die SWP</b>	
Verlustabdeckungen	keine
Gesellschaftereinlage	1.023 T€ <sup>2</sup>
Übernommene Bürgschaften	28.390 T€
Sonstige Vergünstigungen	Keine
Patronatserklärung in Höhe von	9.257 T€

#### 4.1.2.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Dipl.-Ing. Olaf Schwarze (technisch) Herr Andy Bederke (kaufmännisch)
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke <i>Vorsitzender</i>
Herr Claus Dutzi <i>stellv. Vorsitzender</i>
Herr Claus-Dieter Hampel (bis 28. Oktober 2019)
Frau Birgit Erler (bis 28. Oktober 2019)
Herr Frank Ludwig (bis 28. Oktober 2019)
Frau Kathrin Dollinger-Knuth (ab 29. Oktober 2019)
Herr Armin Marschall (ab 29. Oktober 2019)
Herr Ralf Thiele (ab 29. Oktober 2019)

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

#### 4.1.2.4. Sonstige Angaben

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

#### 4.1.2.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2019	2018	2017
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	5.715	6.470	6.403
Investitionen (T€)	7.725	6.382	9.139
Kumulierte Abschreibung (SAV) (T€)	100.419	94.884	89.475
Historische AHK (SAV) (T€)	209.506	202.440	196.911
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	90	90	94
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	41	41	35
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	229	202	123
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	4	19	2
Gesamtkapitalrendite (%)	2	8	2
Umsatzrendite (%)	10	47	4
<b>Geschäftserfolg</b>			
Investitionsdeckungsquote (%)	128	109	165
Anlagenabnutzungsgrad (%)	48	47	45
<b>Erbrachte Leistungen</b>			
Verkaufte Menge Trinkwasser (Tm <sup>3</sup> )	1.605	1.645	1.543
Verkaufte Menge Fernwärme (Mio. kWh)	47	47	47
Überleitmenge Abwasser (Tm <sup>3</sup> )	3.011	2.698	3.328
Besucherzahlen Geibeltbad (in Tausend)	263	261	234
Übernachtungen Campingplatz (in Tausend)	41	34	33
<b>Personal</b>			
Personalstand (Mitarbeiter)	75	66	47

## Bilanz

T€	2019	2018	2017
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	371	266	198
II. Sachanlagen	109.087	107.555	107.436
III. Finanzanlagen	15.410	15.410	15.410
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	140	142	151
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	11.704	12.796	6.593
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	1.267	104	1.127
C. Rechnungsabgrenzungsposten	25	24	202
<b>AKTIVA</b>	<b>138.004</b>	<b>136.297</b>	<b>131.117</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	6.647	6.647	6.647
II. Kapitalrücklagen	27.906	27.460	27.030
III. Gewinnrücklagen	11.212	11.212	10.887
IV. Gewinnvortrag	8.693	0	0
V. Jahresüberschuss	2.242	10.416	925
B. Sonderposten	27.744	26.754	26.881
C. Rückstellungen	5.098	5.918	7.183
D. Verbindlichkeiten	48.462	47.890	51.564
<b>PASSIVA</b>	<b>138.004</b>	<b>136.297</b>	<b>131.117</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	2. HR 2019	2019	2018	2017
1. Umsatzerlöse	23.558	23.181	22.144	20.756
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	157	346	140	227
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.012	1.570	1.376	1.481
	<b>24.727</b>	<b>25.097</b>	<b>23.660</b>	<b>22.464</b>
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-9.068	-8.659	-7.960	-8.073
5. Personalaufwand	-3.958	-4.034	-3.684	-2.943
6. Abschreibungen	-6.102	-6.050	-5.862	-5.524
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.010	-5.025	-5.225	-5.063
	<b>-24.138</b>	<b>-23.768</b>	<b>-22.731</b>	<b>-21.603</b>
8. Erträge aus Gewinnabführung	3.118	2.905	3.525	3.385
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	540	432	1.932	125
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-912	-938	-1.104	-1.213
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.345	-1.362	5.501	-2.016
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.990</b>	<b>2.366</b>	<b>10.783</b>	<b>1.142</b>
13. Sonstige Steuern	-53	-124	-367	-217
<b>14. Jahresergebnis</b>	<b>1.937</b>	<b>2.242</b>	<b>10.416</b>	<b>925</b>

#### 4.1.2.6. Lagebericht

##### Grundlagen der Gesellschaft

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

##### Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft kann auf einen weitgehend kontinuierlichen Geschäftsverlauf zurückblicken. Eine große Herausforderung stellte erneut die Umsetzung des umfangreichen Investitionsplans dar.

Von entscheidender Bedeutung für die Geschäftstätigkeit in der Sparte **Abwasser** waren die Investitionen zur Erweiterung und Erneuerung des Kanalnetzes und der abwassertechnischen Anlagen.

Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr 2019 TEUR 4.190 im Abwasserbereich, davon entfielen TEUR 1.601 auf Erweiterungs- und TEUR 2.589 auf Erneuerungsinvestitionen. In den Erweiterungsinvestitionen ist die Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) enthalten. Als letzte große Maßnahme wird derzeit der Anschluss des Entsorgungsgebietes Oberposta vorangetrieben. Hierfür wurden Investitionen i. H. v. TEUR 1.321 für den neuen Schmutzwasserkanal und Schmutzwasseranschlusskanäle erbracht. Die Maßnahme wird im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt. Mit dem Abschluss der Umsetzung des ABK verlagert sich der Fokus der Investitionen dieser Sparte zunehmend auf die Erneuerungen. Hierfür wurde die fortgeschriebene Investitionsliste zum ABK durch den Stadtrat Pirna bestätigt und mit deren Abarbeitung im Geschäftsjahr 2019 begonnen.

Die Anzahl der Abwasserkunden in Pirna stieg aufgrund von Neuanschlüssen auf 6.618 Kunden. Die entsorgte Abwassermenge der Kunden betrug dabei 1.452 Tm<sup>3</sup>.

Das anfallende Schmutz- und Mischwasser der Stadt Pirna und der durchleitenden Gemeinden wird übergeleitet in das Abwasserkanalnetz der Stadtentwässerung Dresden GmbH (SEDD) und in der Kläranlage Dresden-Kaditz gereinigt. Die Überleitmenge erhöhte sich insbesondere aufgrund der Niederschlagsentwicklung auf 3.011 Tm<sup>3</sup>.

Entsprechend der im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Vorkalkulation der Abwasserentgelte für die neue Kalkulationsperiode der Kalenderjahre 2019 bis 2023 traten die neuen Abwasserpreise zum 1. Januar 2019 in Kraft. Die von der Zählergröße abhängigen Grundpreise für die Schmutzwasserentsorgung wurden um 20 % angehoben, der verbrauchsabhängige Arbeitspreis erhöhte sich von 3,01 EUR/m<sup>3</sup> (netto) auf 3,08 EUR/m<sup>3</sup> (netto). Der flächenabhängige Preis für die Niederschlagswasserentsorgung verringerte sich von 0,73 EUR/m<sup>2</sup> (netto) auf 0,66 EUR/m<sup>2</sup> (netto).

Die Umsatzerlöse der Sparte Abwasser betrugen im Berichtsjahr für die Schmutzwasserentsorgung im Gebiet der Großen Kreisstadt Pirna TEUR 5.101, für die Ableitung des Regenwassers von Privatgrundstücken TEUR 1.075 und die Klärschlamm Entsorgung TEUR 53. Hinzu treten Erlöse aus der Straßenentwässerung für die Stadt Pirna i. H. v. TEUR 1.268 und die Mischwasserentsorgung durchleitender Gemeinden i. H. v. TEUR 401.

Die Sparte **Trinkwasser** führte Investitionen i. H. v. TEUR 1.566 durch und verzeichnete bei einer leicht um 1 % auf 7.051 gestiegenen Kundenanzahl einen leichten Rückgang der Trinkwasserverkaufsmenge auf 1.605 Tm<sup>3</sup>. Es wurden Umsatzerlöse aus dem Trinkwasserverkauf i. H. v. TEUR 4.309 erzielt. Des Weiteren sind Umsatzerlöse aus der Bereitstellung von Löschwasser für die Stadt Pirna i. H. v. TEUR 111 entstanden.

Entsprechend der im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Vorkalkulation der Trinkwasserentgelte für die neue Kalkulationsperiode der Kalenderjahre 2019 bis 2023 traten die neuen Trinkwasserpreise zum 1. Januar 2019 in Kraft. Die von der Zählergröße abhängigen Grundpreise wurden um 10 % angehoben, der verbrauchsabhängige Arbeitspreis erhöhte sich von 1,97 EUR/m<sup>3</sup> (netto) auf 2,03 EUR/m<sup>3</sup> (netto).

Der bestehende Wasserlieferungsvertrag wurde seitens des Vertragspartners, dem Zweckverband Wasserversorgung Pirna-Sebnitz (ZVWV), Ende des Geschäftsjahres 2018 gekündigt. Die Gesellschaft hat deshalb begonnen alle möglichen Alternativen zu analysieren, wie die Trinkwasserversorgung nach Ablauf des Vertrages ab dem Geschäftsjahr 2021 unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und den technischen Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung des derzeitigen Qualitätsstandards in der Versorgungssicherheit perspektivisch gestaltet werden kann.

Der Geschäftsverlauf der Sparte **Fernwärme/Strom** wird durch die Witterungsbedingungen beeinflusst, die Fernwärmeverkaufsmenge blieb mit 47 Mio. kWh jedoch nahezu konstant. Die Umsatzerlöse aus dem Fernwärmeverkauf betrugen TEUR 4.605, aus der Erzeugung regenerativer Energien wurden Erlöse i. H. v. TEUR 177 erzielt.

Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr 2019 in der Sparte Fernwärme/Strom TEUR 794. Die Erweiterung des Fernwärmeleitungsnetzes erfolgte schwerpunktmäßig im Bereich der Innenstadt (Siegfried-Rädel-Straße/Karl-Liebknecht-Straße).

Die Sparte **Bäderbetrieb** umfasst die Objekte Geibeltbad und Sport-Schwimmhalle. Die Umsatzerlöse dieser Sparte sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen auf TEUR 2.113.

Der Erfolg der Sparte wird wesentlich durch die Attraktivität des Geibeltbades geprägt. Der Umsatzanteil des Geibeltbades beträgt 80 %. Die Besucherzahlen lagen knapp über dem Vorjahresniveau, ein witterungsbedingter Rückgang bei den Freibadbesuchern konnte im Hallen- und Saunabereich überkompensiert werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 ca. 263.000 Besucher in Halle, Freibad und Sauna gezählt.

Das neue Personalgebäude für das Geibeltbad, mit dessen Fertigstellung gleichzeitig eine Erweiterung des Saunabereiches umgesetzt wurde, konnte im Juni 2019 eingeweiht werden. Damit ist das neue Marketing-, Architektur- und Betriebskonzept vollständig umgesetzt.

Der **Waldcampingplatz** verzeichnet erneut eine positive Entwicklung. Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr um über 8 % auf TEUR 583. Die Anzahl der Übernachtungsgäste lag bei ca. 11.200 Personen mit über 40.800 Übernachtungen.

Die Tochtergesellschaft **SWP Energie** ist in den Sparten Strom- und Erdgasversorgung tätig und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Ertragskraft unseres Unternehmens. Die Erträge aus Gewinnabführung beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 2.905 und liegen damit um TEUR 619 unter denen des Vorjahres. Ursache hierfür sind insbesondere einmalige Effekte aus Rückstellungsbildungen auf Ebene der Tochtergesellschaft.

Der Ergebnisabführungsvertrag zwischen unserem Unternehmen als Organträger und der SWP Energie als Organgesellschaft sieht die Möglichkeit einer Gewinnthesaurierung zur Stärkung der Eigenkapitalquote der SWP Energie vor. Die SWP Energie hat im Geschäftsjahr 2019 wie eine Gewinnthesaurierung auf Beschluss der Gesellschafter durchgeführt und weist durch diese Maßnahme ein Jahresergebnis i. H. v. TEUR 200 (i. Vj. TEUR 600) aus.

Die Tochtergesellschaft SWP Energie ist im Geschäftsjahr 2019 umfirmiert worden, die Firmenbezeichnung lautete vormals Energieversorgung Pirna GmbH (EVP). Unser Unternehmen leistet gemeinsam mit der SWP Energie einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge für die Einwohner und Gäste der Stadt Pirna. Diese Gemeinsamkeit und die Nähe zur Stadt sollen mit diesem Schritt noch sichtbarer werden.



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

Die folgenden Leistungsindikatoren geben einen Überblick über den Verlauf des Geschäftsjahres 2019, die Umsatzerlöse und das Jahresergebnis sind dabei die für die interne Steuerung primär verwendeten Leistungsindikatoren.

### **Ertragslage**

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 1.037 auf TEUR 23.181. Es ist ein Anstieg in allen Sparten mit Ausnahme der Sparte Trinkwasser zu verzeichnen.

Besonders deutlich fiel die Steigerung in der Sparte Fernwärme/Strom mit 12 % aus. Die Umsatzerlöse der Sparte Fernwärme/Strom erhöhten sich im Ergebnis preisbedingt um TEUR 502. Mengenbedingt ist ein Absatzrückgang aufgrund der eingetretenen Witterungsbedingungen zu verzeichnen.

Die Umsatzerlöse der Sparte Abwasser erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 300. Darin enthalten ist eine Inanspruchnahme der in den Vorjahren gebildeten Rückstellung für die Kostenüberdeckung der Abwasserentgelte während der vorangegangenen Kalkulationsperiode i. H. v. TEUR 246. Die Umsatzerlöse aus dem Entsorgungsgebiet der Stadt Pirna zeigen bei einer stabilen Mengenentwicklung einen preisbedingten Anstieg.

Die Umsatzerlöse der Sparte Trinkwasser verringerten sich, entsprechend der Mengenentwicklung, um TEUR 143. Im Vorjahr war zudem in den Umsatzerlösen i. H. v. TEUR 227 die Inanspruchnahme der im Geschäftsjahr 2013 gebildeten Rückstellung aus der Kostenüberdeckung der Trinkwasserentgelte aus der vorangegangenen Kalkulationsperiode enthalten gewesen.

In der Sparte Bäderbetrieb (Geibeltbad und Sport-Schwimmbad) übertrafen die Umsatzerlöse das Vorjahresniveau um TEUR 84. Hierzu hat insbesondere die erfreuliche Entwicklung der Besucherzahlen im Geibeltbad beigetragen, wo das Ganzjahresangebot stärker genutzt worden ist.

Die Umsatzerlöse des Waldcampingplatzes konnten um TEUR 43 gesteigert werden. Die erfreuliche Entwicklung der Übernachtungszahlen ist im Ergebnis auf den zielgerichteten Einsatz geeigneter Marketinginstrumente zurückzuführen.

Die Erträge aus Gewinnabführung gingen um TEUR 619 zurück. Die SWP Energie als Organisationsgesellschaft unterliegt aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit im Strom- und Gasnetzbetrieb den regulatorischen Vorschriften der Energiewirtschaft. Insbesondere daraus resultierte ein Rückstellungsbedarf, der in Form von Einmaleffekten zu Ergebnisbelastungen führte. Es erfolgte eine Gewinnthesaurierung i. H. v. TEUR 200.

Die SWP ist in ihrem vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplan von einem Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 1.690 ausgegangen. Der erzielte Jahresüberschuss lag mit TEUR 552 darüber. In Anbetracht eines erwartungsgemäßen operativen Geschäftsverlaufes und unter Berücksichtigung des Rückgangs der Erträge aus Gewinnabführung wird der erzielte Jahresüberschuss durch die Geschäftsführung überaus positiv beurteilt.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Im Geschäftsjahr 2019 investierte die Gesellschaft insgesamt TEUR 7.725 in die Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie in den Bäderbetrieb und den Waldcampingplatz Pirna-Copitz. Nach Abschreibungen und Anlagenabgängen ergaben sich für das Anlagevermögen Restbuchwerte zum Bilanzstichtag i. H. v. TEUR 124.867.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände veränderten sich von TEUR 12.796 im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 11.704. Im Bestand zum 31. Dezember 2019 sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 942, Forderungen gegen

verbundene Unternehmen i. H. v. TEUR 2.726, Forderungen gegen Gesellschafter i. H. v. TEUR 3.167 sowie sonstige Vermögensgegenstände i. H. v. TEUR 4.868 enthalten.

In den beiden letztgenannten Positionen ist jeweils ein Rückgang zu verzeichnen, der auf den Ausgleich von erwarteten Steuerrückzahlungen aufgrund der nachträglichen Anerkennung des steuerlichen Querverbunds für den Betriebsprüfungszeitraum 2004 bis 2006 zurückzuführen ist.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 1.267. Im Geschäftsjahr 2019 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 mehrere Geschäftsbanken eingeräumten Kontokorrentlinien zurückgegriffen werden.

Die Sonderposten erhöhten sich entsprechend der Zugänge, Abgänge und Auflösungen auf TEUR 27.744. Planmäßigen Auflösungen standen erhaltene Fördermittel zur Beseitigung der Hochwasserschäden vom Juni 2013 und für die Umsetzung des ABK gegenüber.

Die Rückstellungen gingen von TEUR 5.917 auf TEUR 5.098 zum Ende des Geschäftsjahres 2019 zurück. Die Reduzierung betrifft die sonstigen Rückstellungen, vorrangig für ausstehende Rechnungen und die Kostenüberdeckung der Abwasserentgelte in der vorangegangenen Kalkulationsperiode, bei der die vorgenommene Ist-Kostenermittlung für das Kalenderjahr 2018 zu einer Auflösung i. H. v. TEUR 343 geführt hat.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 um TEUR 572. Wesentlichen Einfluss hatte die Zunahme der Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer-Zahllast. Dieser stand ein Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber.

Die dargestellten Veränderungen führten insgesamt zu einer Erhöhung der Bilanzsumme von TEUR 136.297 im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 138.004 im Geschäftsjahr 2019.

Der Anteil des Anlagevermögens liegt wie im Vorjahr bei einer Quote von 90 %.

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital – bestehend aus dem bilanziellen Eigenkapital und dem Eigenkapitalanteil i. H. v. zwei Dritteln an den Sonderposten – erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 75.196.

Das Anlagevermögen ist damit wie im Vorjahr zu 60 % durch das betriebswirtschaftliche Eigenkapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote, d. h. der Anteil des betriebswirtschaftlichen Eigenkapitals an der Bilanzsumme, beträgt analog des Vorjahres 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.

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, insbesondere im Innenstadtbereich, bestehen Chancen zur verbesserten Vermarktung dieses umweltschonenden Energieträgers.

Für den Betrieb des Geibeltbades geht unser Unternehmen jährlich von einem leicht steigenden Niveau der Umsatzerlöse aus. Die erzielbaren Umsatzerlöse werden aber bei allen Anstrengungen nicht ausreichen, um eine Kostendeckung zu gewährleisten.

Die Risiken im Rahmen der steuerlichen Betriebsprüfungen sind, aufgrund des durch das Organschaftsverhältnis zur SWP Energie bedingten Ausweises auf Ebene der Gesellschaft, für Feststellungen gegenüber der SWP Energie, betreffend den Betriebsprüfungszeitraum 2014 bis 2016, um TEUR 87 gestiegen. Die insgesamt getroffene bilanzielle Vorsorge in Form von Rückstellungsbildungen beläuft sich auf TEUR 633 und betreffen über die neuen Sachverhalte hinaus im Wesentlichen den Betriebsprüfungszeitraum 2011 bis 2013, die Betriebsprüfung dauert noch an. Die Gesellschaft vertritt in diesen Fällen eine durchaus andere Rechtsauffassung, sollte sie ihre Position erfolgreich durchsetzen können, so bestehen Chancen die getätigten Rückstellungsbildungen ertragswirksam auflösen zu können.

Die gegebene steuerliche Verrechnung der Verluste des Bäderbetriebes mit den Gewinnen der Versorgungssparten führt zu einer steuerlichen Entlastung der Gesellschaft. Mit Abarbeitung der offenen Betriebsprüfungszeiträume, beginnend ab dem Veranlagungsjahr 2007 erhält die Gesellschaft entsprechende Steuerrückerstattungen. Es wird insgesamt mit offenen Beträgen i. H. v. TEUR 7.010 aus Körperschaft- und Gewerbesteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und darauf entfallenden Zinserträgen gerechnet. Dies beinhaltet die Chance auf eine deutliche Verbesserung der Finanzlage des Unternehmens.

Gleichzeitig hat im Geschäftsjahr 2019 der Bundesfinanzhof (BFH) diese Steuerbegünstigung für eine solche dauerdefizitäre Tätigkeit als staatliche Beihilfe eingestuft, das Verfahren aber zunächst dem Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) vorgelegt. Da die Klägerin zwischenzeitlich die Revision zurückgenommen hat wurde das Verfahren beim BFH eingestellt. Damit ist der Vorlagenbeschluss an den EuGH gegenstandslos. Insofern hat sich die Risiko-beurteilung des steuerlichen Querverbundes für die Gesellschaft nicht geändert.

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 mehreren Banken Vorsorge getroffen worden.

## **Prognosebericht**

Für das Geschäftsjahr 2020 geht die Gesellschaft von Investitionen in den Austausch und die Erneuerung der bestehenden technischen Anlagen sowie die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze i. H. v. TEUR 13.399 aus.

Einen Schwerpunkt bilden die Investitionen der Sparte Abwasser mit TEUR 7.121. Auf die Erweiterung des Abwassernetzes und der technischen Anlagen entfallen dabei TEUR 2.587. Die bedeutendste Maßnahme bildet im Rahmen der Umsetzung des ABK die Fertigstellung der Erschließung des Entsorgungsgebietes Oberposta. Das Projekt, welches bereits im Geschäftsjahr 2018 begonnen worden ist, ist mit einem Investitionsvolumen von TEUR 1.354 enthalten. Mit abschließender Umsetzung des ABK durch Beendigung dieser Maßnahme treten die Erneuerungsinvestitionen in den Vordergrund. Das Hauptaugenmerk liegt damit auf der Erneuerung bzw. Instandsetzung bestehender Abwasserkanäle und deren technischer Anlagen, je nach betriebsnotwendiger Dringlichkeit. Hierfür wurde die Investitionsliste zum ABK fortgeschrieben, welche durch den Stadtrat bestätigt worden ist. Die Erneuerungsmaßnahmen sind geplant mit insgesamt TEUR 4.534.

Die finanzielle Lage des Unternehmens hat bzw. wird sich durch die Ausreichung von Fördermitteln für die Kosten zur Beseitigung der Hochwasserschäden und aufgrund der erwarteten Steuererstattungen durch die Anerkennung des steuerlichen Querverbunds in den kommenden Geschäftsjahren verbessern. Die Erträge aus der Gewinnabführung der SWP Energie sind allerdings in dem erwarteten Rahmen zur Stärkung der Liquidität der Gesellschaft unbedingt erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen sind eine deutliche Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Zahlung der geplanten jährlichen Dividende an die Gesellschafter i. H. v. TEUR 600 mittelfristig sichergestellt.

In der Sparte **Abwasser** wird nach Abschluss der umfangreichen Investitionen zur Umsetzung des ABK mittelfristig mit einem geringfügigen Anstieg der Kundenanzahl und der entsorgten Abwassermenge gerechnet. Vor dem Hintergrund der fortgeschriebenen Investitionsliste zum ABK wird weiterhin von einem hohen Investitionsvolumen ausgegangen.

Für die Sparte **Trinkwasser** wird bei einem geringen Kundenzuwachs eine leichte Mengensteigerung erwartet. Die Hauptaufgabe liegt für unser Unternehmen in diesem Bereich in der Aufrechterhaltung des erreichten hohen Niveaus der Versorgungssicherheit und Sicherstellung des hohen Standards der Trinkwasserqualität. Dem dienen insbesondere die mittelfristig geplanten Maßnahmen zur Erneuerung des Trinkwasserleitungsnetzes. In dem Investitionsprogramm ist auch die Sanierung des letzten noch ausstehenden Hochbehälters im Stadtteil Sonnenstein enthalten. Dessen Sanierungsbeginn ist mit TEUR 1.890 berücksichtigt.

Aufgrund der Kündigung des bestehenden Wasserlieferungsvertrags durch den ZVVV werden im Geschäftsjahr 2020 die Untersuchungen zur zukünftigen Gestaltung der Trinkwasserversorgung fortgesetzt. Neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten werden dabei insbesondere die technischen Bedingungen für die Aufrechterhaltung des derzeitigen Qualitätsstandards in der Versorgungssicherheit in den Mittelpunkt gestellt.

Die Sparte **Fernwärme/Strom** geht unter Beachtung witterungsbedingter Absatzschwankungen von einem kontinuierlichen Geschäftsverlauf aus. Die durchgeführten und geplanten Investitionen zur Erweiterung des Fernwärmeleitungsnetzes in der Innenstadt werden zu einer Steigerung der Absatzmenge führen.

Die Umsetzung des Fernwärmekomplexvorhabens „CO<sub>2</sub>-Minderung in Kommunen“ wird in den kommenden Geschäftsjahren zu einem bedeutenden Investitionsfaktor. Nach derzeitigem Planungsstand ist von einem Investitionsvolumen von insgesamt TEUR 7.375 auszugehen, für das mit einer Förderquote von 45 % gerechnet werden kann. Von den gesamten Investitionen in dieses Projekt entfallen TEUR 1.255 auf das Geschäftsjahr 2020.

Für den **Bäderbetrieb** mit den Objekten Geibeltbad und Sport-Schwimmhalle wird mit einem geringen Anstieg der Umsatzerlöse gerechnet. Die kontinuierliche Absicherung des täglichen Badbetriebs stellt personell die größte Herausforderung der Sparte dar. Vor diesem Hintergrund liegt die Hauptanstrengung darin, den Badegästen eine attraktive Atmosphäre in einer anspruchsvollen Qualität zu gewährleisten.

Die Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaft **SWP Energie** prägen entscheidend das Jahresergebnis der Gesellschaft. Zur Stärkung der Eigenkapitalquote der SWP Energie wird für das Geschäftsjahr 2020 von einer Gewinnthesaurierung auf Ebene der SWP Energie i. H. v. TEUR 600 ausgegangen, welche die Gewinnabführung entsprechend mindert. Unter diesem Aspekt wird mit einer etwas höheren Gewinnabführung als im Geschäftsjahr 2019 gerechnet.

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresergebnis unter dem Vorjahresniveau. Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2020 wird eine geringfügige Zunahme der Umsatzerlöse erwartet, der Jahresüberschuss wird i. H. v. TEUR 1.464 prognostiziert. Die jährliche Ausschüttung i. H. v. TEUR 600 an die Gesellschafter ist auf Basis dieser Annahmen und unter Berücksichtigung der Liquiditätsentwicklung gewährleistet. Seitens der Gesellschafter ist darüber hinaus vorgesehen, durch die rückwirkende Anerkennung des steuerlichen Querverbunds, gesonderte Ausschüttungen durchzuführen. Da dies jeweils nur entsprechend des Liquiditätszuflusses und nur in Höhe des Gewerbesteueranteils, der darauf entfallenden

Zinserstattungen sowie ggf. zu entrichtender Kapitalertragsteuer erfolgen soll, ist gemäß der mittelfristigen Finanzplanung der Gesellschaft auch in diesem Fall die Finanzierung gesichert.

Der Wirtschaftsplan 2020 und die genannte Ergebnisprognose wurden vor dem pandemischen Ausbruch der Atemwegserkrankung Covid-19 erstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich deren Auswirkungen auf das Unternehmen noch nicht abschätzen. Die von den Behörden angeordnete Schließung aller Freizeiteinrichtungen betraf auch das Geibeltbad, die Sport-Schwimmhalle und den Waldcampingplatz, was zu entsprechenden Umsatzausfällen führen wird. Durch ein rechtzeitig etabliertes Krisenmanagement geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Geschäftsbetrieb in den Ver- und Versorgungssparten jederzeit aufrechterhalten werden. Eine genaue Einschätzung der Auswirkungen kann zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch nicht erfolgen. Die Auswirkungen sind auch abhängig von der zeitlichen Dauer der Einschränkungen und Belastungen im Jahr 2020. Hierdurch können sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben.

### Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

#### **Entwicklung Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse im Betrachtungszeitraum sind durch Sondereffekte geprägt. Die Erlöse des Geschäftsjahres 2017 waren geprägt durch eine erlösschmälernde Rückstellungsbildung aufgrund der voraussichtlichen Kostenüberdeckung der Abwasserentgelte für 2015 und 2016. Die Erlöse des Geschäftsjahres 2018 lagen TEUR 284 über dem Niveau des Vorjahres. Ursächlich dafür waren Erlössteigerungen im Trinkwasser- und Fernwärmebereich durch Mengen- und Preisentwicklungen sowie in der Bädersparte durch eine gute Freibadsaison. Eine erneute Erlössteigerung i. H. v. TEUR 1.037 konnte im Geschäftsjahr 2019 erzielt werden. Diese Steigerung ist teilweise auf Preisentwicklungen der Sparte Fernwärme, auf die Inanspruchnahme einer Abwasserrückstellung und auf die Besucherzahlen des Geibeltbades und des Campingplatzes zurückzuführen und somit positiv zu bewerten.

#### **Vermögensstruktur**

Das Umlaufvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr lediglich um TEUR 70 verringert. Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 1.707, was dementsprechend vorrangig auf die Erhöhung des Anlagevermögens i. H. v. TEUR 1.637 aufgrund erhöhter Investitionen im Geschäftsjahr 2019 zurückzuführen ist. Aus diesem Grund bleibt die Kennzahl der Vermögensstruktur zum Vorjahr unverändert bei 90%.

#### **Eigenkapitalquote**

Durch die gleichzeitige Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 965 und der Bilanzsumme um TEUR 1.707 hat sich die Eigenkapitalquote zum Vorjahr nicht verändert. Die Eigenkapitalquote konnte in 2018 aufgrund des erhöhten Jahresergebnisses durch die nachträgliche Anerkennung des steuerlichen Querverbundes erhöht und somit gestärkt werden.

#### **Kurzfristige Liquidität**

Diese Kennzahl weist im Zeitverlauf eine positive Entwicklung auf. Die kurzfristige Liquidität erhöhte sich erneut gegenüber dem Vorjahr um 27 Prozentpunkte auf 229 %. Ursächlich hierfür ist primär die Senkung der kurzfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 775. Die Gesellschaft ist im gesamten Betrachtungszeitraum in der Lage Ihre zum Bilanzstichtag bestehenden kurzfristigen Verbindlichkeiten allein durch liquide Mittel erfüllen zu können.

#### **Eigenkapitalrendite**

Die Eigenkapitalrendite sank nach dem von Sondereffekten geprägten Geschäftsjahr 2018 um 15 Prozentpunkte auf 4 %. 2018 erhöhte sich die Kennzahl gegenüber dem Vorjahr um 17 Prozentpunkte. Maßgeblich für diese Erhöhung war das im Vergleich zu 2017 um TEUR 9.491 erhöhte Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2018, welches vorrangig durch die bereits beschriebenen Sondereffekte aus Steuerrückzahlungen resultiert. Die Eigenkapitalrendite liegt im Geschäftsjahr 2019 mit 2 Prozentpunkten über dem des Geschäftsjahres 2017, womit die Entwicklung der Kennzahl unter Nicht-Beachtung der Sondereffekte des Jahres 2018, positiv zu bewerten ist.

#### **Gesamtkapitalrendite**

Die Gesamtkapitalrendite sank analog um 6 % auf das Niveau des Geschäftsjahres 2017.

#### **Umsatzrendite**

Das Jahresergebnis 2017 wurde durch den Sondereffekt der Bildung einer Rückstellung für die voraussichtliche Kostenüberdeckung im Abwasserbereich belastet, was zu einer Minderung der Umsatzrendite von 2016 zu 2017 um 5 Prozentpunkte führte. Die Steigerung der Umsatzrendite von 2017 zu 2018 resultiert wiederum aus dem Sondereffekt der Berücksichtigung der nachträglichen Anerkennung des steuerlichen Querverbundes, was zu einem erhöhten Gewinn der Gesellschaft geführt hat. Im Geschäftsjahr 2019 konnten die Umsatzerlöse um TEUR 1.037 zum Vorjahr gesteigert werden. Nach den durch Sondereffekte geprägten

Geschäftsjahren liegt die Umsatzrendite in 2019 bei 10 % und liegt somit wieder im Mittel der Vorjahre.

### **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 Betrachtungsweise, 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 erhöhten sich von 2018 auf 2019 um TEUR 1.343. Wie bereits im Vorjahresbericht beschrieben fielen im Geschäftsjahr 2019 Großteils Investitionen für die Erschließung des noch ausstehenden Entsorgungsgebietes von Oberposta im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes an.

### **Anlagenabnutzungsgrad**

Der Anlagenabnutzungsgrad spiegelt das Verhältnis der gesamten Abschreibungen auf Sachanlagevermögen zu den historischen Anschaffungskosten des Anlagevermögens wider. Die Kennzahl blieb mit einem leichten Anstieg von 1 Prozentpunkten annähernd konstant. 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, 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 in 2019 gegenüber dem Vorjahr leicht um 40 Tm<sup>3</sup> auf 1.605 Tm<sup>3</sup> verringert. Diese Entwicklung ist vermutlich auf das Sparverhalten der pirnaer Bürger zurückzuführen, da die Kundenanzahl sich leicht um 1% erhöht hat.

### **Verkaufte Menge Fernwärme**

Die verkauften Fernwärmemengen blieben trotz der Beeinflussung durch Witterungsbedingungen konstant bei 47 Mio. kWh.

### **Überleitmenge Abwasser**

Die Überleitmenge hat sich zu 2018, insbesondere aufgrund der Niederschlagsentwicklung, um 313 Tm<sup>3</sup> auf 3.011 Tm<sup>3</sup> erhöht.

### **Besucherzahlen Geibeltbad**

Die Besucherzahlen des Geibeltbades zeigen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 erneut einen leichten Anstieg um 2.000 Besucher auf 263.000 Besucher auf. Dabei konnte ein witterungsbedingter Rückgang bei den Freibadbesuchern im Hallen- und Saunabereich überkompensiert werden.

### **Übernachtungen Waldcampingplatz**

Die Anzahl der Übernachtungsgäste für den Waldcampingplatz stieg auf 11.164 Personen mit 40.839 Übernachtungen (im Vj. 10.700 Personen mit 33.600 Übernachtungen). Diese positive Entwicklung ist im Ergebnis auf den zielgerichteten Einsatz geeigneter Marketinginstrumente zurückzuführen.

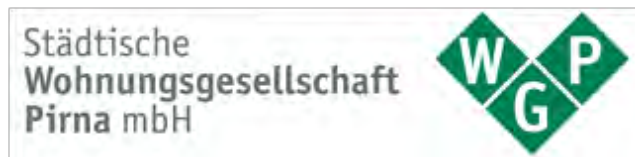
**Personalentwicklung zum Vj.**

Die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Mitarbeiter 2019 ist gegenüber dem Vorjahr von 66 auf 75 Beschäftigte angestiegen. Im Durchschnitt wurden weitere 7 Mitarbeiter zur Umsetzung des neuen Betriebskonzeptes im Geibeltbad zum Badbetrieb mit eigenem Personal eingestellt.



### 4.1.3. Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH

#### 4.1.3.1. Beteiligungsübersicht



<b>Name</b>		<b>Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH</b>	
-------------	--	--------------------------------------------------	--

Anschrift	Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH Gerichtsstraße 5 01796 Pirna	Tel.: Fax: E-Mail: Homepage	03501 552-0 03501 552-288 info@wg-pirna.de www.wg-pirna.de
Gründungsjahr	1992		

<b>Rechtsform</b>	
-------------------	--

GmbH

<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>	
------------------------------------	--

Stammkapital der WGP		5.112.950,00 €
Gesellschafter	SBP	94,90 %
	Stadt Pirna	5,10 %

<b>Unternehmensgegenstand</b>
-------------------------------

Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehören:

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

#### 4.1.3.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der WGP an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	600 T€
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die WGP</b>	
Verlustabdeckungen	keine
Gesellschaftereinlage	keine
Übernommene Bürgschaften	12.090 T€
Sonstige Vergünstigungen	30 T€

#### 4.1.3.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Jürgen Scheible
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke <i>Vorsitzender</i>
Frau Prof. Dr. Ursula Walther <i>stellv. Vorsitzende</i>
Herr Enrico Voigt (bis 28. Oktober 2019)
Herr Tilo Kloß (bis 28. Oktober 2019)
Frau Ursula Görke (bis 28. Oktober 2019)
Herr Ralf Thiele (ab 29. Oktober 2019)
Herr Frank Ludwig (ab 29. Oktober 2019)
Herr Tim Lochner (ab 29. Oktober 2019)

#### 4.1.3.4. Sonstige Angaben

<b>Name des bestellten Abschlussprüfers</b>
Deloitte GmbH
<b>Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter</b>
56
<b>Beteiligungen</b>
Keine

#### 4.1.3.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2019	2018	2017
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	7.131	6.941	7.423
Leerstandsfläche Wohnungen (m <sup>2</sup> )	39.113	39.798	38.705
Gesamtwohnfläche (m <sup>2</sup> )	319.403	319.156	318.852
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	93	92	92
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	33	32	30
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	165	187	176
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	1	3	0
Gesamtkapitalrendite (%)	3	5	3
<b>Geschäftserfolg</b>			
Wohnungsl Leerstandsquote (%)	12,2	12,5	12,1

## Bilanz

T€	2019	2018	2017
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13	5	5
II. Sachanlagen	147.421	151.886	155.795
B. Umlaufvermögen			
I. zum Verkauf bestimmte Grundstücke/Vorräte	3	3	3
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	2.536	2.073	2.029
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	9.197	10.924	11.066
C. Rechnungsabgrenzungsposten	70	27	37
<b>AKTIVA</b>	<b>159.240</b>	<b>164.918</b>	<b>168.935</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	5.113	5.113	5.113
II. Kapitalrücklagen	29.521	29.521	29.521
III. Gewinnrücklagen	17.606	16.604	16.473
IV. Verlustvortrag	0	0	0
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	708	1.602	131
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	4.746	4.886	4.948
C. Sonderposten für Investitionszulagen	1.572	1.653	1.733
D. Rückstellungen	1.042	1.246	1.001
E. Verbindlichkeiten	98.623	103.952	109.659
F. Rechnungsabgrenzungsposten	308	340	355
<b>PASSIVA</b>	<b>159.240</b>	<b>164.918</b>	<b>168.935</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2019	2019	2018	2017
1. Umsatzerlöse	27.152	27.284	26.794	26.561
2. Bestandsveränderungen	-44	292	190	97
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.387	3.057	2.926	1.641
	<b>28.495</b>	<b>30.632</b>	<b>29.909</b>	<b>28.298</b>
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-17.634	-16.645	-14.607	-14.230
5. Personalaufwand	-2.430	-2.334	-2.265	-2.233
6. Abschreibungen	-6.125	-6.124	-6.264	-6.344
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-846	-841	-850	-793
	<b>1.460</b>	<b>4.688</b>	<b>5.923</b>	<b>4.698</b>
8. Zinserträge	0	43	35	41
9. Zinsaufwendungen	-4.016	-4.015	-4.308	-4.601
	<b>-4.016</b>	<b>-3.972</b>	<b>-4.273</b>	<b>-4.560</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	-32	3
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-2.556</b>	<b>716</b>	<b>1.618</b>	<b>141</b>
12. Sonstige Steuern	-17	-8	-16	-9
<b>13. Jahresergebnis</b>	<b>-2.573</b>	<b>708</b>	<b>1.602</b>	<b>132</b>

#### **4.1.3.6. Lagebericht**

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (nachfolgend WGP) ist das größte wohnungswirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und gehört zum Verbund der kommunalen Unternehmen der Großen Kreisstadt Pirna. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich hauptsächlich auf das Stadtgebiet von Pirna und den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und unmittelbar angrenzende Bereiche. Die Immobilienbestände der WGP befinden sich ausschließlich in Pirnaer Stadtgebiet.

Die Große Kreisstadt Pirna hält direkt 5,1 Prozent der Gesellschaftsanteile an der WGP. 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.

In den letzten Jahren verzeichnet Pirna, unabhängig von der Aufnahme von Flüchtlingen und Asylsuchenden, eine kontinuierlich leicht positive Bevölkerungsentwicklung, die aus einem Überschuss beim Wanderungssaldo resultiert. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich auch in den Folgejahren fortsetzen.

Pirna verfügt über eine sehr gut entwickelte Infrastruktur und über 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 der Stadt angesiedelt. Diese Aspekte aber auch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Dresden, die in den letzten Jahren eine stark wachsende Wirtschaft verzeichnen konnte, lassen eine positive Prognose für die Entwicklung Pirnas zu.

Von besonderer Bedeutung für Pirna und die WGP sind die sich im Bau befindliche Ortsumgehungen der Bundesstraße 172 und die Entwicklung neuer Gewerbegebiete unterschiedlicher Größe, die in den nächsten Jahren in und um Pirna entstehen sollen. Diese Projekte können nach Auffassung der WGP auch positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Stadt und die Vermietbarkeit von WGP-Objekten entfalten, insbesondere im Bereich Pirna-Sonnenstein, wo sich ca. 50 Prozent des WGP-Wohnungsbestandes befinden.

Im Geschäftsjahr 2019 konnte sich die WGP, trotz eines weiterhin schwierigen Umfeldes am lokalen Immobilienmarkt, insgesamt positiv entwickeln. Es ist ein Jahresüberschuss zu verzeichnen.

#### **Der Immobilienbestand der WGP**

Der Immobilienbestand der Gesellschaft umfasste am Bilanzstichtag hauptsächlich 5.867 Wohnungen (Vj. 5.865 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von 319.403 m<sup>2</sup> (Vj. 319.156 m<sup>2</sup>) sowie 127 (Vj. 130) Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von 14.214 m<sup>2</sup> (Vj. 14.404 m<sup>2</sup>). Weitere 14 Wohnungen wurden zimmerweise vermietet. Ferner verfügte die WGP per 31. Dezember 2019 über 1.610 Pkw-Stellplätze, 392 Garagen, eine Reihe von Gärten und verpachteten Gartengrundstücken sowie unbebaute bzw. mit Pachtgaragen bebaute Grundstücke etc.

#### **Bewirtschaftung von Immobilien Dritter**

Die WGP betreut unter der Marke PROFIMA als Dienstleister auch die Immobilien Dritter, das sind über 100 Kunden vom einzelnen Wohnungseigentümer bis zur Gebietskörperschaft und Stiftung. Der betreute Bestand setzte sich per 31.12.2019 zusammen aus ca. 1.323 Wohnungen, ca. 121 Gewerbeeinheiten sowie ca. 1.251 sonstigen Miet- und Pachtobjekten.

#### **Entwicklung des Leerstandes**

Bei vermietbaren Wohnflächen betrug der Leerstand am Bilanzstichtag 10,9 Prozent nach 11,2 Prozent im Vorjahr. Der Gesamtleerstand bei Wohnflächen, also einschließlich derer, die we-

gen einer geplanten Sanierung oder aus ähnlichen Gründen nicht mehr zur Vermietung angeboten wurden, lag zum Bilanzstichtag bei 12,2 Prozent (Vj. 12,5 Prozent). In den Bereichen Stadtzentrum, Südvorstadt, Copitz und Graupa (ca. 50 Prozent des Gesamtbestandes) nähert sich die Auslastung der Vollvermietung. Deutlich schwieriger ist die Situation im Bereich Sonnenstein.

Der Leerstand bei vermietbaren Flächen für die gewerbliche Nutzung lag bei 2,1 Prozent (Vj. 5,4 Prozent).

### **Bestandsentwicklung und Investitionen**

Die Gesellschaft strebt mit ihren Investitionen und anderen Maßnahmen zur Entwicklung ihres eigenen Immobilienbestandes in erster Linie eine qualitative Optimierung und Weiterentwicklung ihres Portfolios an.

Die WGP wird bis auf Weiteres ihr Hauptaugenmerk auf die Entwicklung ihrer Bestandsobjekte richten. Das betrifft insbesondere Sanierungsmaßnahmen unterschiedlichen Umfanges, die Diversifikation zur Schaffung neuer Grundrissvarianten, die altersgerechte Anpassung und vergleichbare Vorhaben.

Die WGP verfügt zwar über einige Grundstücke, 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 Neubauprojekte bei den anzusetzenden Baukosten noch nicht wirtschaftlich erfolgreich realisiert werden können.

Anfang des Geschäftsjahres 2019 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am Objekt Dohnaische Straße 72 in der Pirnaer Altstadt abgeschlossen. Das Objekt ist vollständig vermietet; die kalkulierten Zielmieten wurden erreicht.

Bei der Aufwertung des Wohnquartiers Lindenstraße in Copitz wurde der erste von drei Bauabschnitten planmäßig abgeschlossen.

In dem Wohnhochhaus „Haus Königstein“ (Remscheider Straße 1a) erfolgten Sanierungsarbeiten größeren Umfanges, die hauptsächlich die Flure und Teile der baulichen Hülle betrafen.

Die umfassende Sanierung des Objektes Hauptstraße 17 begann im Dezember 2019.

Bei dem Projekt zur Erneuerung von Wirtschaftswegen im Bereich Varkausring wurde ebenfalls ein erster Bauabschnitt planmäßig fertiggestellt.

Für das Objekt Hauptstraße 17 und die Wirtschaftswege Varkausring werden anteilig öffentliche Fördermittel eingesetzt.

Weitere Investitionen betrafen den Erwerb einer Eigentumswohnung in einer Eigentümergemeinschaft, in der die WGP langfristig die Mehrheit anstrebt.

### **Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019**

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf 27,28 Mio. EUR (Vj. 26,79 Mio. EUR). Der Planwert lag bei 26,68 Mio. EUR. Bei den tatsächlich erlösten Mieten (Ist-Mieten) konnte ein leichter Anstieg verzeichnet werden; der Wert lag bei 18,81 Mio. EUR (Vj. 18,60 Mio. EUR). Der Anteil der abgerechneten Heiz- und Betriebskosten an den Umsatzerlösen betrug 8,00 Mio. EUR nach 7,73 Mio. EUR im Vorjahr. Der Umsatz aus Betreuungstätigkeit belief sich auf 0,45 Mio. EUR (Vj. 0,45 Mio. EUR).

Sonstige betriebliche Erträge wurden in Höhe von 3,06 Mio. EUR erzielt (Vj. 2,93 Mio. EUR). Davon waren 1,21 Mio. EUR Erträge aus Zuschreibungen.

Heiz- und Betriebskosten entstanden in Höhe von 9,20 Mio. EUR (Vj. 8,83 Mio. EUR). Da bei der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019, die im Folgejahr erstellt wird, nicht

alle angefallenen Aufwendungen weiterberechnet werden können, erfolgte eine Wertberichtigung beim Bestand unfertiger Leistungen in Höhe von 0,99 Mio. EUR (Vj. 0,92 Mio. EUR). Hauptursache dafür ist der Leerstand.

Für die laufende Instandhaltung eigener Immobilien, ohne den Anteil zur Beseitigung hochwasserbedingter Schäden, wurden 7,19 Mio. EUR (Vj. 5,48 Mio. EUR) aufgewendet, das sind durchschnittlich 21,55 EUR/m<sup>2</sup> (Vj. 16,06 EUR/m<sup>2</sup>), jeweils bezogen auf die Mietfläche. Ursprünglich war mit einem Instandhaltungsaufwand von 8,66 Mio. EUR kalkuliert worden. Geht man davon aus, dass leerstehende Flächen deutlich geringere spezifische Aufwendungen verursachen und setzt diese mit 2,00 EUR/m<sup>2</sup> an, so ergibt sich für die vermieteten Flächen ein Instandhaltungsaufwand von durchschnittlich ca. 24,34 EUR/m<sup>2</sup> (Vj. 18,15 EUR/m<sup>2</sup>).

Der Personalaufwand betrug 2,33 Mio. EUR (Vj. 2,27 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 0,84 Mio. EUR (Vj. 0,85 Mio. EUR). Darin enthalten sind u. a. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 0,11 Mio. EUR (Vj. 0,16 Mio. EUR). Die Marketingaufwendungen beliefen sich auf 0,15 Mio. EUR (Vj. 0,15 Mio. EUR).

Der Zinsaufwand sank auf 4,02 Mio. EUR (Vj. 4,30 Mio. EUR). Die Zinsaufwandsquote, bezogen auf die Ist-Mieten, lag im Berichtsjahr bei 21,3 Prozent (Vj. 23,1 Prozent).

Im Rahmen der Wertaufholung auf in Vorjahren teilwertberichtigte Immobilien erfolgten Zuschreibungen in Höhe von 1,22 Mio. EUR (Vj. 1,46 Mio. EUR).

Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem Jahresüberschuss von 0,71 Mio. EUR (Vj. Jahresüberschuss 1,60 Mio. EUR) abgeschlossen. Im Wirtschaftsplan war insbesondere wegen geplanter hoher Instandhaltungsaufwendungen ein Fehlbetrag in Höhe von 3,03 Mio. EUR kalkuliert worden. Von maßgeblichem Einfluss auf das Ergebnis waren Wertaufholungen von in Vorjahren wertberichtigten Anlagegütern von 1,22 Mio. EUR. Außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen sind naturgemäß nicht Gegenstand der Planung. Auch der deutlich geringer als geplant angefallene Instandhaltungsaufwand sowie die überplanmäßige Steigerung der Erlöse aus Vermietung und Verpachtung haben zu dem Ergebnis beigetragen, das deutlich besser ausgefallen ist, als im Wirtschaftsplan kalkuliert. Nicht alle geplanten Instandhaltungsmaßnahmen konnten umgesetzt werden. Ursächlich hierfür waren die nicht vorliegende Baugenehmigung für eine Großmaßnahme, die teilweise hohe Kapazitätsauslastung der Handwerksfirmen und die damit verbundene verzögerte Abarbeitung der Aufträge sowie Verzögerungen von Planungen auf Grund interner Personalwechsel. Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung liegen aufgrund einer verbesserten Vermietungssituation über dem Planwert.

## **Bilanzstruktur und Unternehmensfinanzierung**

Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2019 bei 159,24 Mio. EUR (Vj. 164,92 Mio. EUR). Der Eigenkapitalanteil betrug 52,95 Mio. EUR (Vj. 52,84 Mio. EUR).

Die Eigenkapitalquote lag bei 33,3 Prozent (Vj. 32,1 Prozent). Die Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals, das heißt bei 85-prozentiger Anrechnung des Sonderpostens für Investitionsförderung, belief sich auf 36,6 Prozent (Vj. 35,5 Prozent).

Von dem in der WGP gebundenen Kapital entfallen 147,42 Mio. EUR, das sind 93 Prozent, auf Sachanlagen. Die Immobilien des Anlagevermögens sind mit dem 7,5fachen (Vj. 7,8) der erzielten Ist-Mieten (netto-kalt) bewertet (nach Verrechnung der Sonderposten für Investitionsförderung).

Die Gesamtverbindlichkeiten der WGP sanken per 31. Dezember 2019 auf 98,62 Mio. EUR (Vj. 103,96 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 97,32 Mio. EUR reduziert werden (Vj. 102,56 Mio. EUR). In den Salden sind auch stichtagsbedingte Zinsabgrenzungen in Höhe von 0,29 Mio. EUR (Vj. 0,32 Mio. EUR) enthalten.

Der mittlere gewichtete Zinssatz für die Bankverbindlichkeiten bewegte sich mit 4,02 Prozent leicht unter dem Wert des Vorjahres (Vj. 4,10 Prozent).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (einschließlich Zinsaufwendungen) lag bei ca. 8,5 Mio. EUR (Vj. ca. 9,6 Mio. EUR) und damit deutlich, aufgrund des positiven Jahresergebnisses, über dem prognostizierten Wert im Wirtschaftsplan. Er überstieg den Bedarf zur Abdeckung des Kapitaldienstes. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug ca. -0,39 Mio. EUR nach ca. -0,58 Mio. EUR im Vorjahr. Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss von 9,8 Mio. EUR (Vj. Mittelabfluss 9,2 Mio. EUR).

Die WGP verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 9,20 Mio. EUR (Vj. 10,92 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 Investitionen und andere Maßnahmen zur Bestandsentwicklung gebunden.

Die Gesellschafter haben im Jahr 2019 eine Gewinnausschüttung von 0,60 Mio. EUR zugunsten der Gesellschafterin Große Kreisstadt Pirna, die 5,10 Prozent der Gesellschaftsanteile an der WGP hält, beschlossen. Die Gewinnausschüttung erfolgte vor dem Bilanzstichtag durch Entnahmen aus den Anderen Gewinnrücklagen.

### **Weitere Aspekte der Unternehmensentwicklung**

Die WGP konnte im Sommer 2019 eine zusammenhängende Baulandfläche von 16.037 m<sup>2</sup> an einen Investor veräußern. Die Zahlung des Kaufpreises und der Besitzübergang sind im März 2020 erfolgt, so dass sich dieser Verkauf erst im Jahresabschluss 2020 abbilden wird. Bei dem Verkauf wurde ein Buchgewinn in Höhe von 0,68 Mio. EUR erzielt. Der Kaufpreis betrug 1,44 Mio. EUR. Der Geschäftsvorfall ist im Wirtschaftsplan 2020 enthalten.

Die WGP hatte zum Bilanzstichtag 103 Wohnungen mit insgesamt 5.733 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu marktüblichen Konditionen an ein Unternehmen vermietet, das im Auftrag des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Asylsuchende und Flüchtlinge unterbringt und betreut. Die Belegung und Nutzung dieser Wohnungen, die über den gesamten WGP-Bestand verteilt sind, erfolgt in wohnungstypischer Art als dezentrale Unterbringung. Der Vertrag endet am 31. Dezember 2020. Die WGP geht davon aus, dass der Mieter den Vertrag im deutlich reduzierten Umfang fortsetzen wird.

Die Dienstleistungen im Bereich der Verwaltung fremder Immobilien werden 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. Im Regelfall konnten dabei verbesserte Konditionen erreicht werden.

Die WGP hat Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen vorgenommen, um die gestiegenen Bewirtschaftungskosten kompensieren und Marktpotentiale besser ausschöpfen zu können. Auch für 2020 sind Maßnahmen in dieser Richtung geplant.

Die WGP beteiligt sich in unterschiedlicher und vielfältiger Form an Maßnahmen zum Stadtmarketing, welche durch den Konzern Stadt Pirna und in Zusammenarbeit mit dem Citymanagement Pirna e. V. durchgeführt werden. 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 Gesellschafterversammlung hat mehrere Satzungsänderungen beschlossen, die sich auf die Möglichkeit von disquotalen Ausschüttungen an die Gesellschafterin Große Kreisstadt Pirna sowie die Änderung der Zusammensetzung des Aufsichtsrates bezogen.



Die Gesellschafterversammlung hat im Nachgang zur Kommunalwahl einen neuen Aufsichtsrat bestellt, dem jetzt der Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Pirna, der auch zum Vorsitzenden gewählt wurde, drei Mitglieder des Stadtrates und eine nicht den städtischen Organen angehörige Expertin (Professorin für Betriebliche Finanzierungs- und Investitionspolitik) angehören.

### **Personalentwicklung**

Per 31. Dezember 2019 waren in der WGP insgesamt 62 (Vj. 63) Personen (ohne Geschäftsführer) beschäftigt. Davon waren 3 (Vj. 3) geringfügig Beschäftigte, 1 (Vj. 3) Mitarbeiterin in Mutterschutz bzw. Elternzeit sowie 4 (Vj. 4) Auszubildende und 3 BA-Studenten (Vj. 2).

Im Jahresmittel waren 55 (Vj. 55) Personen (ohne Geschäftsführer und Auszubildende/BA-Student) angestellt. Bezogen auf das Vollzeitäquivalent (VZÄ), Basis Vierzig-Stunden-Woche, belief sich die Beschäftigtenzahl im Jahresdurchschnitt auf 48 (Vj. 49).

Zum Bilanzstichtag waren zwei ausgeschriebene Stellen im Bereich Technik sowie ein Angebot als Praxispartner für ein duales Studium der Wirtschaftsinformatik unbesetzt.

WGP-Mitarbeiter haben in der Regel eine abgeschlossene Berufsausbildung, in vielen Fällen auch branchenspezifische Zusatzqualifikationen; etwa ein Drittel verfügt über eine abgeschlossene Hoch- oder Fachschulausbildung, die allerdings in vielen Fällen branchenfremd ist.

Für die Weiterbildung wurden im Berichtsjahr insgesamt ca. 38 TEUR aufgewendet. Die WGP legt großen Wert auf die kontinuierliche Weiterbildung der Belegschaft. Dabei unterstützt die WGP auch die längerfristige Entwicklung einzelner Mitarbeiter, zum Beispiel bei Fernstudien gängen und dem Erwerb von Zusatzqualifikationen.

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

Das Erkennen von Risiken, das Abwehren möglicher Risikofolgen und risikoadäquates Handeln stellen elementare Bestandteile der Geschäftsprozesse der WGP dar. Es werden verschiedene Instrumente genutzt, um Risiken frühzeitig erkennen und beherrschen zu können.

Die Corona-Pandemie, die Anfang 2020 auch Deutschland erfasst hat, kann zu erheblichen Problemen für die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und auch für die WGP im Speziellen führen, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes noch nicht abgeschätzt werden können. So ist es u.a. möglich, dass insbesondere die Kaufkraft weiter Teile der Bevölkerung sinken könnte. Auch im Bereich der gewerblichen Vermietung ist mit Problemen zu rechnen.

In den letzten Jahren sind stärker werdende Risiken, die ihre Ursache in politischen Entscheidungen haben, zu verzeichnen. Während einerseits politischer Wille, z.B. in den Bereichen Klimaschutz, Energiewende, Brandschutz etc., zu deutlichen Steigerungen der Bau- und Bewirtschaftungskosten führt, wird ebenfalls aus dem politischen Raum heraus die Deckelung von Mieten, die Enteignung von Unternehmen und die Verschärfung des Mietrechtes zugunsten der Mieter gefordert. Dabei werden zum Teil simpelste wirtschaftliche Wirkmechanismen ignoriert. 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.

Das vor allem 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.

Für typische Risiken der Geschäftstätigkeit besteht Versicherungsschutz. Die WGP verfügt über eine Deckungszusage für Elementarschäden, die allerdings mit Restriktionen, zum Bei-

spiel einen deutlich erhöhten Eigenanteil, verbunden ist. Die Angemessenheit des Versicherungsschutzes wird mit fachlicher Unterstützung durch einen im Immobiliensektor versierten Versicherungsmakler turnusmäßig überprüft. Eine solche Überprüfung hat auch im Geschäftsjahr 2019 stattgefunden und zu punktuellen Anpassungen von Policen 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 und Training der Belegschaft und individuelle Weiterbildung bis zur Optimierung interner Prozessabläufe und dem Abschluss einer spezifischen Versicherung, die eine Deckung im Schadensfall leisten würde.

Im Mai 2018 trat die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft. Die WGP hat bereits in den Vorjahren verschiedene Maßnahmen eingeleitet, um ihren bereits bestehenden hohen Datenschutzstandard gemäß den gesetzlichen 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 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 wurde im Frühjahr 2019 die Software „Lecare“ eingeführt.

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 wurden und werden weiterhin Forward-Konditionen genutzt. 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.

Die WGP geht davon aus, dass sich das durchschnittliche Mietpreisniveau in ihrem Marktumfeld in absehbarer Zeit nicht gravierend verändern wird. In den letzten Jahren war bei Neuvermietungsflächen ein positiver Trend zu verzeichnen. Auch bei Bestandsmietverträgen konnten höhere Mieten erzielt werden. Das betrifft insbesondere die städtischen Bereiche, in denen sich die Objektauslastung der Vollvermietung nähert.

Erfolgversprechende Geschäftserweiterungen sind nach Auffassung der Geschäftsführung hauptsächlich bei der Betreuung von Immobilien Dritter sowie der Schaffung bzw. Wiedergewinnung von Wohn- und Gewerbeflächen in gut nachgefragten Lagen möglich. Letzteres wird im moderaten Umfang durch bereits laufende Vorhaben aber auch mittelfristig geplante Sanierungen einiger bisher noch leerstehender Gebäude erreicht. Mittel- bis langfristig sind in Abhängigkeit von der Marktentwicklung auch Neubauprojekte auf WGP-eigenen Grundstücken möglich.

## **Ausblick**

Der im Dezember 2019 vom Aufsichtsrat genehmigte Wirtschaftsplan der WGP sieht für das Geschäftsjahr 2020 einen Fehlbetrag von ca. 2,82 Mio. EUR bei Umsatzerlösen von ca. 27,38 Mio. EUR vor. Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung werden voraussichtlich leicht über dem Vorjahresniveau liegen. Der Zinsaufwand wird weiter leicht sinken.

Von einem Fehlbetrag für 2020 wurde auch deshalb ausgegangen, weil die WGP plant, für die bauliche Instandhaltung der Immobilienbestände ca. 9,65 Mio. EUR aufzuwenden; dies wäre dann der höchste Wert seit 20 Jahren. Mit dem Einsatz dieser Mittel wird die Vermietungsfähigkeit vieler Objekte deutlich verbessert, was sich nach Auffassung der Geschäftsführung auch in künftig steigenden Erträgen manifestieren wird.

In den vorgenannten Plandaten und Annahmen sind allerdings Effekte aus der zwischenzeitlich eingetretenen Corona-Pandemie nicht abgebildet. Eine präzise Prognose ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts nicht möglich. Es muss jedoch bereits jetzt angenommen werden, dass es zu erhöhten Mietausfällen und dem Aufbau von Forderungssalden kommen könnte und dass ursprünglich geplante Mieterhöhungen im Bestand nicht realisiert werden können. Ferner muss in Betracht gezogen werden, dass geplante Projekte zur Bestandsentwicklung verzögert werden und die Kosten steigen könnten. Ähnliches gilt für den Bereich der laufenden Instandhaltung der Bestände.

Schwerpunkte der Bestandsentwicklung werden die Vorbereitung der umfassenden Sanierung weiterer Gebäude sowie die weitere Diversifizierung im Bestand sein. Die WGP beabsichtigt in den nächsten Jahren die umfassende Sanierung einiger Bestandsobjekte in Pirna-Copitz und dem Stadtzentrum, die zurzeit überwiegend leer stehen. Mittelfristig wird auch der Neubau von Objekten auf bereits vorhandenen Flächen in Betracht gezogen.

Die Gesellschaft plant, zur Finanzierung ihrer Bestandsentwicklungsmaßnahmen im begrenzten Umfang wieder Fremdkapital einzusetzen. Dazu hat der Aufsichtsrat eine Kreditaufnahme in Höhe von 4,0 Mio. EUR genehmigt. Die Aufnahme dieser Kredite wird nicht zu einer Abkehr von der Entschuldungsstrategie der WGP führen, es kommt lediglich zu einer Reduzierung der Tilgungssalden im Vergleich zu den Werten der Vorjahre.

Die WGP wird im Jahr 2020 im Rahmen ihrer Digitalisierungsstrategie ein Dokumenten-Management-System (DMS) anschaffen und mit der Einführung beginnen. Das DMS bildet die Grundlage für geplante weitere Schritte zur Digitalisierung von Geschäftsprozessen in den nächsten Jahren.

Vorbehaltlich noch zu fassender Beschlüsse der Gesellschafterversammlung haben die Gesellschafter für 2020 eine Gewinnentnahme aus den Anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 0,6 Mio. EUR zugunsten der Gesellschafterin Große Kreisstadt Pirna, die 5,10 Prozent der Gesellschaftsanteile an der WGP hält, avisiert.

Obwohl die Folgen der Corona-Pandemie zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes noch nicht abgeschätzt werden können, sollte die Chance bestehen, auch weiterhin eine positive Gesamtentwicklung der WGP zu erreichen.

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 Bestandhalterstrategie der WGP ist dieser Wert als marktüblich einzuschätzen (Quelle: GdW).

**Eigenkapitalquote**

Die Eigenkapitalquote der WGP liegt mit 33 % deutlich unter dem Branchendurchschnitt (46,2%; Quelle DKB). Auf Grund des konsequenten Schuldenabbaus in den letzten Geschäftsjahren, konnte ein sukzessiver Anstieg der Quote erreicht werden.

**Kurzfristige Liquidität**

Nach der allgemein anerkannten Regel, dass diese Kennzahl über 100% liegen soll, ist der Wert von 165% positiv zu bewerten. Die WGP liegt damit im sächsischen Branchendurchschnitt (Quelle: SAB)

**Eigenkapitalrendite**

Bei dieser Kennzahl liegt die WGP leicht unter dem Durchschnitt der ostdeutschen Wohnungsunternehmen (2%; 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 (3%; Quelle GdW), wobei anzumerken ist, dass die Berechnungsformel des GdW nicht vollständig vergleichbar ist.

**Wohnungseerstandsquote**

Die Leerstandsquote der WGP liegt leicht über dem Branchendurchschnitt (12%; Quelle SAB für Sachsen 2017). Gegenüber dem Vorjahr ergab sich eine leichte Senkung von 0,3 %.

#### 4.1.4. Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH

##### 4.1.4.1. Beteiligungsübersicht



Stadt | **Entwicklungsgesellschaft  
Pirna mbH**

<b>Name</b>			
<b>Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH</b>			
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		
<b>Rechtsform</b>			
GmbH			
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>			
Stammkapital der SEP			250.000,00 €
Gesellschafter		SBP	94,90 %
		Stadt Pirna	5,10 %
<b>Unternehmensgegenstand</b>			

Gegenstand ist die umfassende Förderung der regionalen Wirtschaft als Grundlage einer dauerhaften Sicherung bzw. Steigerung des wirtschaftlichen und sozialen Wohles der Einwohner. Dazu gehören die Förderung von Strukturentwicklungs- und Anpassungsmaßnahmen im Bereich der technischen und sozialen Infrastruktur, die Bestandspflege von Unternehmen und umfassende Förderung und Begleitung von Neuansiedlungen zum Erhalt bzw. der Erweiterung von regionalen Arbeitsplatzkapazitäten sowie die Förderung der Innen- und Außendarstellung der Region durch Marketingmaßnahmen und Dienstleistungen im Kultur- und Tourismusbereich. Dazu dienen insbesondere die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Standortentwicklungsmaßnahmen für Industrie, Handel und Gewerbe einschließlich erforderlicher Baumaßnahmen sowie die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen für Wohn- und Gewerbestandorte. Dabei kann die Gesellschaft als Projektentwickler, -steuerer oder Baubetreuer, Generalunternehmer sowie im Rahmen des § 34c GewO tätig sein.

#### 4.1.4.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

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

#### 4.1.4.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Christian Flörke
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>

Herr Klaus-Peter Hanke  
*Vorsitzender*  
 Herr Dr. Hauke Haensel  
 Frau Birgit Eler (bis 28. Oktober 2019)  
 Herr Ulrich Kimmel (bis 28. Oktober 2019)  
 Herr Claus-Dieter Hampel (bis 28. Oktober 2019)  
 Herr Bodo Herath (ab 29. Oktober 2019)  
 Herr Ralf Böhmer (ab 29. Oktober 2019)  
 Herr Thomas Mache (ab 29. Oktober 2019)

#### 4.1.4.4. Sonstige Angaben

<b>Name des bestellten Abschlussprüfers</b>
Deloitte GmbH
<b>Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter</b>
12
<b>Beteiligungen</b>
Keine

#### 4.1.4.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2019	2018	2017
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	1.193	1.693	2.648
Einwohnerzahl zum 31.12. (Stadt Pirna)	39.182	39.099	39.015
Gewerbeanmeldungen (Stadt Pirna)	2.789	2.866	2.752
Gewerbegrundstücksverkäufe (SEP)	8	4	1
Wohnbaugrundstücksverkäufe (SEP)	8	14	12
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	61	65	51
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	42	41	37
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	485	296	266
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	14	12	5
Gesamtkapitalrendite (%)	8	7	2
<b>Geschäftserfolg</b>			
Bevölkerungsentwicklung (%)	0,2	0,2	0,2
Entwicklung Gewerbeanmeldungen (%)	-2,7	4,1	-1,8
Entwicklung Gewerbegrundstücksverkäufe (%)	100,0	300,0	-66,7
Entwicklung Wohngrundstücksverkäufe (%)	-42,9	16,7	-36,8

## Bilanz

T€	2019	2018	2017
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18	10	9
II. Sachanlagen	8.878	9.125	7.188
III. Finanzanlagen	0	0	0
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	3.572	4.608	4.427
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	43	181	581
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	2.174	219	2.023
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6	4	8
<b>AKTIVA</b>	<b>14.691</b>	<b>14.147</b>	<b>14.236</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	250	250	250
II. Kapitalrücklagen	4.794	4.744	4.744
III. Gewinnrücklagen	1	1	1
IV. Gewinnvortrag	1.967	1.109	824
V. Jahresüberschuss	1.117	858	285
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	642	660	554
C. Rückstellungen	321	190	104
D. Verbindlichkeiten	5.596	6.308	7.470
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3	27	4
<b>PASSIVA</b>	<b>14.691</b>	<b>14.147</b>	<b>14.236</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2019	2019	2018	2017
1. Umsatzerlöse	6.270	4.867	3.874	2.248
2. Bestandsveränderungen	-1.690	-911	178	1.862
3. Sonstige betriebliche Erträge	20	62	24	12
	<b>4.600</b>	<b>4.018</b>	<b>4.076</b>	<b>4.122</b>
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-1.373	-1.097	-1.984	-2.809
5. Personalaufwand	-602	-595	-549	-471
6. Abschreibungen	-566	-715	-401	-285
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-298	-365	-198	-229
	<b>1.761</b>	<b>1.246</b>	<b>944</b>	<b>328</b>
8. Zinserträge	0	7	13	0
9. Zinsaufwendungen	-89	-88	-91	-35
	<b>-89</b>	<b>-81</b>	<b>-78</b>	<b>-35</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-42	-91	-35
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.672</b>	<b>1.123</b>	<b>866</b>	<b>293</b>
12. Sonstige Steuern	-11	-6	-8	-8
<b>13. Jahresergebnis</b>	<b>1.661</b>	<b>1.117</b>	<b>858</b>	<b>285</b>



#### 4.1.4.6. Lagebericht

##### A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

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

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

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 Copitz-Nord

- Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke in Copitz-Nord verläuft überaus positiv.
- Es steht nur noch ein Restgrundstück mit etwa 4.100 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet Copitz-Nord zur Verfügung.
- Durch den Erwerb der ehemaligen Bahntrasse Copitz-Mockethal am 27.06.2019 kann das Gewerbeflächenangebot in Copitz-Nord in den kommenden Jahren geringfügig erweitert werden. Anfragen dazu liegen bereits vor.

##### 2. Gewerbe- und Industriepark An der Elbe (IGP)

- Die Vermarktung der letzten Gewerbegrundstücke im IGP verlief positiv. Es steht nunmehr kein Grundstück mehr zur Verfügung.
- Auf dem letzten Grundstück wird die SEP eine weitere Miethalle für ein Unternehmen, welches sich neu in Pirna ansiedelt, errichten. Die SEP wird für dieses Vorhaben voraussichtlich GRW-Infra Fördermittel erhalten. Baubeginn ist für Mitte 2020 avisiert.
- Damit wird das Gründungsprojekt der SEP einem erfolgreichen Abschluss zugeführt.

##### 3. Miethalle Fabrikstraße 1

- Am 16.05.2019 wurde mit dem Landkreis der Aufhebungsvertrag zur Anmietung als Flüchtlingsunterbringung unterzeichnet.
- Am 11.06.2019 konnte die SEP den Mietvertrag mit einem Bildungsträger unterzeichnen. Die Umbauarbeiten sind in vollem Gange.

##### 4. Sachstand zum Abschluss und zur Renaturierung der Halden der ehemaligen Sächsischen Kunstseidenwerke

Durch die Sächsischen Kunstseidenwerke wurden bis 1994 Schlacken aus dem betriebseigenen Kraftwerk auf der Aschespülhalde (ASH) und allgemeine Abfälle auf der sogenannten Industrierückstandshalde (IRH) verbracht, in Summe ca. 400.000 m<sup>3</sup>. Die beiden Halden

grenzten unmittelbar aneinander und sind nun nur noch als ein Haldenkörper südlich des Betriebsstandortes der FEP Fahrzeugelektrik Pirna GmbH (FEP) zu erkennen. Die Halden befinden sich auf den Flurstücken 1258/44 und 1268/15 der Gemarkung Pirna und erstrecken sich über eine Fläche von ca. 44.000 m<sup>2</sup>.

Mit dem Erwerb der Grundstücke und Betriebsanlagen der ehemaligen Sächsischen Kunstseidenwerke im Jahr 1995 musste die SEP auch die Haldengrundstücke kaufen und wurde damit auch Betreiber der Halden.

Im Jahr 1999 hat die zuständige Landesdirektion Dresden per Bescheid die SEP als Deponiebetreiber aufgefordert, die Halde zu einem geordneten Abschluss zu bringen. Dafür sind u. a. folgende Leistungen erforderlich gewesen:

1. Planung zur Endkontur, Entwässerung, Rekultivierung und Standsicherheit
2. Konturgestaltung durch Umsetzen von vorhandenem Haldenmaterial
3. Verfüllung des Restvolumens
4. Abdichtung der Halde gegen eindringendes Oberflächenwasser
5. Herstellen von Gräben und Kanälen zur Ableitung von Oberflächenwasser
6. Aufbringen von Bodenschichten zur Rekultivierung
7. Bepflanzung und Begrünung
8. Monitoring zum Setzungs- und Ausgasungsverhalten der Halden

Die SEP hat zunächst die Entwurfsplanung zum Deponieabschluss erstellen lassen und hat mit dieser dann einen Partner zur Durchführung des Haldenabschlusses gesucht. Ziel war es, einen Partner zu finden, dem es gelingt, mit den Erträgen aus der Verfüllung des Restvolumens die aufwendigen Arbeiten zum Deponieabschluss zu finanzieren. Nach zähen, mehrjährigen Verhandlungen mit den in Frage kommenden Firmen konnte 2006 ein Deponieübertragungsvertrag mit der STRABAG AG abgeschlossen werden, der diesem Ziel weitgehend gerecht wurde. Nur Punkt 7 der o. g. Auflistung „Bepflanzung und Begrünung“ blieb Leistungsanteil der SEP, alle anderen Aufgaben wurden der STRABAG übertragen. Von 2010 bis März 2018 hat die STRABAG AG die notwendigen Arbeiten an dem Deponiekörper erledigt.

Planungskosten und Investitionen, u. a.:

1. Zur Stabilisierung der Ostböschung (in Richtung Pirna) wurde eine Änderung der Sanierungsplanung mit einer Kostenbeteiligung der SEP an den Baukosten erforderlich.
2. Von Herbst 2016 bis jetzt hat die SEP die Bepflanzungen durchführen lassen. Dafür wurden in Summe ca. 13.000 Sträucher und ca. 100 Bäume gepflanzt.

Ende 2019 wurde auch die Fertigstellungspflege für den letzten Renaturierungsbereich (Ostböschung) abgeschlossen, die behördlichen Auflagen zum geordneten Deponieabschluss sind erfüllt. Ein abschließender Bescheid von der Landesdirektion liegt allerdings noch nicht vor.

## **5. Gewerbeinheit (GE) Sonnenstein I**

- Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke im bestehenden Gewerbegebiet Sonnenstein I verlief überaus positiv.
- Im GE Sonnenstein I stehen somit nur noch ein weiteres Flurstück mit 834 m<sup>2</sup> und das große (Hotel-)Flurstück (Flst. 1593/13 = 10.078 m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Auch für letzteres gibt es bereits einen Interessenten.

## 6. GE Sonnenstein II

- Aufgrund des kompletten Abverkaufs der Gewerbegrundstücke im IGP An der Elbe, der Verkaufsdynamik im GE Copitz-Nord und nur noch zwei verbleibenden Gewerbegrundstücken im GE Sonnenstein I hat sich die Notwendigkeit der Vorbereitung der Erweiterung des GE Sonnenstein I sowie die Neuausweisung des Gewerbegebietes Sonnenstein II klar bestätigt. Das Projekt wird nunmehr angegangen.
- Um Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie Tauschflächen für die Gewerbegebietentwicklung zur Verfügung zu haben, wird mit der Fachgruppe 20 der Großen Kreisstadt Pirna zeitnah eine Abstimmung erfolgen. Ein städtisches Flurstück in der Nähe des Tierheimes steht dafür in Rede (ca. 3,5 ha).
- 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 Erweiterungsgebiet wird rund 7,5 ha Bruttofläche umfassen. Es ist Ziel, im 2. Quartal 2021 die Erschließung zu bauen. Vorher muss über einen Bebauungsplan Baurecht hergestellt werden.
- Ab dem Jahr 2022 könnten dann erste Investoren im GE Sonnenstein II tätig werden.

## 7. Wohn- und Geschäftshaus Breite Straße 4/6/8

Das Projekt ist abgeschlossen. Über die finale Abschlusskalkulation für das Projekt, kann aufgrund der noch laufenden Prüfung der Ausreichung der Fördermittel erst im Folgejahr berichtet werden.

## 8. Wohngebiet Mädelsgraben

- **Sachstand Bau**
  - als letzte bauliche Maßnahme wurde die **Lärmschutzwand** am Multispielfeld im Juli 2018 fertiggestellt.
- **Vermarktung**
  - Veräußert sind **30 Einfamilienhaus- und 3 Mehrfamilienhaus-Grundstücke** (von insg. 36).
- **Umwidmung der Straßen**
  - Der Stadtrat hat grundsätzlich beschlossen, dass Straßen in größeren Erschließungsgebieten **öffentlich gewidmet** werden. Die SEP hat das sogenannte „**Wiedererwerbsrecht**“ in allen Kaufverträgen beurkundet und einer Übertragung der Straßengrundstücke an die Stadt steht grundsätzlich nichts im Weg. Die Übertragung der Grundstücke muss notariell durch die Stadt erfolgen. Allerdings ist dieser Weg mit Kosten verbunden (Banken und Notar). Wer diese Kosten tragen soll, ist noch unklar. An einer einvernehmlichen Lösung wird mit der Stadt gearbeitet. Grundsätzlich sieht sich die SEP nicht in der Kostenübernahmepflicht.

## 9. Wohngebiet Bonnewitzer Berg

- Die Aufstellung für die notwendige **Klarstellungssatzung** und die anschließende Übernahme in den Flächennutzungsplan wurde im Stadtrat beschlossen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche jetzt als Wohnbaufläche ausgewiesen.

- Die **Restzahlung** des Kaufpreises ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft der Klarstellungssatzung fällig. Erst dann erfolgt der Eigentumsübergang. Die erste Kaufpreiszahlung erfolgte 2018.
- Die konkreten **Möglichkeiten der Bebauung** sind in der Folge zu untersuchen, von der Aufstellung eines Bebauungsplans ist auszugehen. In diesem Zuge wird auch darüber zu befinden sein, inwieweit naturschutzfachliche Restriktionen (Biotope) zu beachten sind.
- Frühestens im Jahr 2021 sind erste Bauaktivitäten zur Gebietserschließung denkbar.

## 10. Wohngebiet Hohe Straße

- Zwei der **Einfamilienhaus-(EFH-)Grundstücke** sind verkauft. Das dritte steht noch zur Verfügung. Spätestens während der Bauphase wird sich auch für dieses Baugrundstück ein Käufer finden.
- Das **Mehrfamilienhaus-(MFH-)Grundstück** wurde über Immoscout24 meistbietend angeboten. Die Bieterfrist lief bis zum 30.06.2019. Die Mindestertwartungen an die Kaufsumme wurden erfüllt.
- **Baubeginn für die Erschließung** ist der 08.07.2019. Den Zuschlag dafür hat die HEF Flottmann GmbH erhalten. Die Baukosten liegen etwa bei dem Faktor 1,3 der Kostenberechnung.
- Die ersten **Wohnhäuser** können ab **Sommer 2020** gebaut werden.

## 11. Wohngebiet An der Seidewitz

- Der notwendige Grunderwerb von der **Deutsche Bahn AG** wird am 27.06.2019 beurkundet. Die langwierigen Verhandlungen finden damit einen erfolgreichen Abschluss.
- Der **Bebauungsplan** wird durch das Büro Panse aus Bautzen erarbeitet. Die **WGP** beteiligt sich am Bebauungsplanverfahren. Herausforderungen sind insbesondere die besonderen Festsetzungen zum Hochwasserschutz.
- Am 24.06.2019 wurde der **Regionalplan** beschlossen, der einen Großteil der Flächen als Überschwemmungsgebiet vorsieht. Bisher liegt noch kein Baurecht für die Grundstücke vor. Die geplanten Maßnahmen, wie Bau des Regenrückhaltebeckens und Aufweitung der neu zubauenden Brücke, sind dabei für die Genehmigung des Vorhabens mit entscheidend.
- Der vorliegende **städtebauliche Entwurf** sieht 14 EFH (SEP) und etwa 6 MFH (WGP) vor. Er wird Grundlage für den Bebauungsplan.
- **Zeitplan Bebauungsplan (B-Plan):** der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 08.05.2018 im Stadtrat Pirna. Ursprünglich sollte der Abwägungs- u. Satzungsbeschluss im 1. HJ. 2020 gefasst werden. Aufgrund der Festsetzungen im o.g. Regionalplan ist das Verfahren derzeit ausgesetzt. Ein positiver Durchbruch wird sich erst durch die Realisierung des Regenrückhaltebeckens im Seidewitztal ergeben. Die SEP bleibt an der Thematik dran. Im Jahresabschluss wurde entsprechend eine Abwertung der Grundstücke (TEUR 263) vorgenommen, um dem Risiko der eingeschränkten Vermarktbarkeit Rechnung zu tragen.
- **Bau Erschließung:** Ausschreibung und Baubeginn sind derzeit unklar.

## 12. Wohngebiet Zehista II

- Der notwendige Grunderwerb für die Zufahrtsstraße von Privat ist abgeschlossen.
- Für den notwendigen Grunderwerb von der Stadt wird derzeit ein Verkehrswertgutachten erstellt.
- Der vorliegende **städtebauliche Entwurf** sieht 11 EFH vor.
- Der **Bebauungsplan** ist rechtskräftig. Das Änderungsverfahren wird durch das Büro Hase erarbeitet. Herausforderungen sind insbesondere die Festsetzungen zum Hochwasserschutz.
- **Zeitplan B-Plan:** Rechtskraft der Änderung im 1. Halbjahr 2020.
- **Bau Erschließung:** Ausschreibung im 1. Hj. 2020 und Baubeginn im 2. Hj. 2020.

## 13. Sonstige Wohngebietsprojekte/Flächenbevorratung Wohnen

- Auf Initiative des neuen Grundstückseigentümers und in Abstimmung mit der Stadt Pirna sind in den letzten Wochen erste Überlegungen zu einer städtebaulichen Neuordnung der **ehem. Getreidewirtschaft Zatschke** erfolgt. Dort ließen sich auf Teilflächen ein Wohn- und ein Gewerbegebiet entwickeln. Der Eigentümer ist bereit, die dafür notwendigen Grundstücksflächen zu veräußern, sofern auch seine Nutzungen gesichert werden können. Sofern die Vorgespräche erfolgreich weitergeführt werden, wäre Grunderwerb zu tätigen und ein übergreifender Bebauungsplan zu erstellen.
- Im Zusammenhang mit den Eigentümergesprächen zum IndustriePark Oberelbe ist der SEP die **ehem. Viehanlage Zehista/Dohma** am Ortsausgang Zehista angeboten worden. Gemäß Vorabstimmungen mit der Stadt ließe sich dort ein kleines Wohngebiet entwickeln. Sobald sich die Ankaufgespräche vertiefen, sollte die SEP dem Verkaufswunsch des Eigentümers entsprechen und die Flächen erwerben.

Die SEP sieht in diesen beiden Projekten sehr gute Möglichkeiten der Stadtentwicklung zur Beseitigung von ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäudestrukturen für eine nachgefragte Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung.

## 14. Projektsteuerung IndustriePark Oberelbe (IPO)

- Der SEP lagen für das Jahr 2019 die **Aufträge** für alle angebotenen Leistungsbau- steine vom Zweckverband IndustriePark Oberelbe vor: 1. Projektsteuerung, 2. Grunderwerb, 3. Öffentlichkeitsarbeit.

## Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Zur Finanzierung des Projektes Errichtung und Vermietung einer Kindertageseinrichtung in der Schillerstraße 38 an die Große Kreisstadt Pirna wurde im Geschäftsjahr 2017 ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.000 aufgenommen. Das Darlehen wird besichert über eine Grundschuld- eintragung zugunsten der finanzierenden Bank und steht in Verbindung mit einer offenen Miet- abtretungserklärung 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 Grundschuld- eintragung für die finanzierende Bank, abgeschlossen. Die Baumaß- nahme erforderte letztlich nicht durch Fördermittelerhöhungen abzudeckende Mehrkosten, wofür im Geschäftsjahr 2019 eine Krediterhöhung von TEUR 500 bewilligt und genehmigt wurde (Valuta 02.01.2020).

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 2019 durchschnittlich 12 Mitarbeiter beschäftigt, davon 6 im Bereich Wirtschaftsförderung/Projektmanagement sowie Stadtmarketing, 3 Mitarbeiter für den Bereich Entwicklung „Industriepark Oberelbe“ sowie 3 geringfügig Beschäftigte (Angabe gemäß §§ 267 Abs. 5 und 285 Nr. 7 HGB).

## **B. Darstellung der Lage**

### **Vermögens- und Finanzlage**

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt zum 31. Dezember 2019 60,6 %. Damit wird deutlich, dass der größere Teil des Gesamtvermögens im Anlagevermögen gebunden ist.

Das Anlagevermögen wurde im Geschäftsjahr durch den unter der Position Anlagen im Bau bilanzierten Umbau der ehemals als Flüchtlingsunterkunft genutzten Gewerbehalle erhöht und weist per 31. Dezember 2019 einen Wert von TEUR 8.896 auf.

Im Geschäftsjahr 2018 kamen verschiedene Grundstückserwerbe hinzu. Erworben wurden zwei Grundstücke in Pirna-Sonnenstein, die derzeit als weitere Vermietungsobjekte zur Bebauung mit Gewerbeimmobilien geplant werden. Hier erfolgte nach Abschluss der Erwerbs- und Abbrucharbeiten eine Umgliederung in die Position Sachanlagen – Grundstückswerte.

Der größte Teil des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 3.572 betrifft die Vorräte, im Wesentlichen erschlossene und teilerschlossene, zum Verkauf stehende Grundstücke. Im Geschäftsjahr war aufgrund des hohen Abverkaufs von Grundstücken eine Verminderung der Vorräte zu verzeichnen. Die Aktivierung von zugekauften Grundstücken und die in die Grundstücke investierten Erschließungsaufwendungen und die daraus resultierende Bestandserhöhung waren kleiner als die Bestandsverminderung infolge Grundstücksabverkauf.

Vorräte sind in Höhe von TEUR 2.027 kurzfristig realisierbar.

Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich eine Erhöhung der offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 4 auf TEUR 19. Zahlungsrisiken aus offenen Forderungen bestehen nicht.

Gegenüber den verbundenen Unternehmen werden folgende Positionen ausgewiesen:

- Forderungen gegen verbundene Unternehmen: EUR 6.772,56
- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen: EUR 9.706,24

Gegenüber dem Gesellschafter Stadt Pirna besteht eine Forderung in Höhe von EUR 10.791,30.

Der Finanzmittelfonds – bestehend aus liquiden Mitteln – wies zum Bilanzstichtag einen Wert von TEUR 2.174 aus.

Die Kapitalrücklage der SEP beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf TEUR 4.794. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Zuführung in Höhe von TEUR 50.

Der Jahresüberschuss wird in Höhe von TEUR 1.117 ausgewiesen.

Für die gemäß Vereinbarung vom 23.02.2016 zur Verfügung stehenden Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ wurde in Höhe des zuschussfähigen Anteils der bereits verausgabten Baukosten ein Sonderposten TEUR 660 gebildet. Dieser wird rätierlich aufgelöst.

Die Rückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 131 auf nun TEUR 321.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf insgesamt TEUR 4.614.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 45.

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 grundsätzlich nicht zu erkennen.

### **Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2019 verzeichnete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von TEUR 1.117.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres liegen bei TEUR 4.867. Darin enthalten sind im wesentlichen Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen. Sie korrespondieren mit den Bestandsveränderungen infolge der Abverkäufe dieser Grundstücke. Die von der Gesellschaft realisierten sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 62. Der verbuchte Materialaufwand beträgt im Geschäftsjahr TEUR 1.097.

Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden in Höhe von TEUR 451 getätigt.

Die Abweichung des erreichten Jahresergebnisses vom Planansatz (TEUR 1.661) 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 bestätigten Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2020 ein Jahresergebnis von TEUR 1.709 avisiert.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist nach dem bisher bestätigten Wirtschaftsplan erstmalig wieder von einem negativen Jahresergebnis auszugehen. Die Abschlüsse 2020–2021 werden zeigen, ob gegebenenfalls erneut zeitliche Verschiebungen von Umsatzerlösen zu einer Kompensation der derzeit avisierten Ergebnisse der Folgejahre führen. Im Geschäftsjahr 2020 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 das Geschäftsjahr 2022 führen werden.

Aufgrund der gegenwärtigen Wirtschafts- und Auftragslage ist von einer stabilen Situation der SEP auszugehen. Ein Bestandsrisiko für die SEP ist nicht gegeben.

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

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

Im Bereich der Wirtschaftsförderung und des Stadtmarketings kann die SEP keine Überschüsse erwirtschaften. In diesen Bereichen leistet sie Grundlageninvestitionen 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, Dienstleistungsverträge und Grundstücksverkäufe 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.

#### • Chancen und neue Entwicklungsansätze

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen in der Region Dresden und der dauerhaft niedrigen Darlehenszinsen vollzieht sich seit 2011 ein erfreulicher Paradigmenwechsel von Stagnation zu Wachstum für die Gesamtstadt Pirna und den Konzern. Abgeleitet aus den gemeinsamen strategischen Zielen des Konzerns (u. a. Strategie 40.000+) kommt der SEP dabei eine besondere Rolle innerhalb der Holding 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 die SEP vor der erfreulichen Herausforderung, innerhalb kurzer Zeit zahlreiche und attraktive Bauplätze anbieten zu können. Wie in Kapitel A. 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 etwas moderater – steigt auch die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Auch hier ist die SEP verstärkt tätig. Insbesondere die Erschließung des Gewerbegebietes Copitz-Nord ist dabei zu nennen. Für die mittelfristige Gewerbeflächenentwicklung wird eine großräumige Konzeption auch in Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen angestrebt.

Mit dem Projekt zur Entwicklung eines bis zu 140 ha großen Industrie- und Gewerbegebietes am Feistenberg sowie der strategische 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 Bevölkerung 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

Insgesamt entwickeln sich die Region Dresden und die Große Kreisstadt Pirna sehr positiv. Die SEP hat dadurch alle Chancen, diese Nachfrage zu ihrem Vorteil zu bedienen. Darüber hinaus profitieren auch die Stadt und der Konzern von dieser Entwicklung durch zahlreiche Primär- und Sekundäreffekte.

Durch die neu angeschobenen Projekte, wie die Gewerbehalle im IGP, die Breite Straße 2, den Kinderhort Copitz oder die Breite Straße 4/6/8, ist die SEP dabei, die bisher schwankende Einnahme- und Ausgabestruktur etwas 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.



Die unrentablen Aufgabenbereiche der SEP bleiben von Zuwendungen des Gesellschafters und der Gegenfinanzierung aus rentablen Geschäftsfeldern abhängig. Dies könnte insbesondere in Zeiten der Stagnation ein Problem darstellen, wenn der Stadtrat die Zuwendungen reduzieren müsste oder die SEP keine Wohnbaugrundstücke mehr verkaufen könnte. Derzeit bestehen diese Risiken nur in einem überschaubaren Umfang.

### **Auswirkungen der Corona-Pandemie**

Die Corona-Pandemie setzte in Deutschland Mitte März 2020 ein und dauert derzeit mit ersten Lockerungen an. Der Freistaat Sachsen und die Region Pirna sind vergleichsweise wenig betroffen. Kurzfristig, d. h. ab Mitte Juni 2020, wird es weitere Lockerungen geben. Das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Leben wird dann wieder weitgehend funktionieren.

Derzeit hat die Pandemie noch keine erkennbaren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der SEP. Weder die Nachfrage im Bereich Wohngrundstücke noch im Bereich Gewerbegrundstücke hat sich verändert. Es ist eher zu erkennen, dass die Reaktion auf unklare Verhältnisse im weltweiten Finanzmarkt dazu führt, dass Privatpersonen und Unternehmer in Grund und Boden sowie Immobilien investieren möchten.

Die mittel- und langfristigen Folgen der Corona-Pandemie sind derzeit nicht einzuschätzen.

Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

**Vermögensstruktur**

Die Vermögensstruktur hat sich infolge der Abgänge und Abschreibungen im Anlagevermögen (im Wesentlichen auf Grund der Umbaumaßnahmen in der Fabrikstraße 1- ehemalige Flüchtlingsunterkunft) bei gleichzeitiger Erhöhung des Gesamtkapitals um 4 % gegenüber dem Vorjahr vermindert.

**Eigenkapitalquote**

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 leicht angestiegen (1%).

**Kurzfristige Liquidität**

Die kurzfristige Liquidität ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. 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**

Eigenkapitalrentabilität und Gesamtkapitalrentabilität sind aufgrund des Jahresergebnisses im Geschäftsjahr im positiven Bereich. Gemäß den strategischen Leitlinien für die Beteiligungen der Großen Kreisstadt Pirna strebt die Gesellschaft die erforderlichen Erträge zur Deckung ihrer Aufwendungen an. Durch das Erreichen dieser Zielvorgabe ist in 2019 eine gestiegene Rendite ausweisbar.

Im Geschäftsjahr 2020 ist dies ebenfalls prognostiziert. Der vorgelegte Fünfjahrplan ermöglicht eine gewisse Glättung der gesellschaftsspezifischen Ergebnisschwankungen und sollte bei allen diesbezüglichen Kennziffernbewertungen der Stadtentwicklungsgesellschaft generell zu Rate gezogen werden.

**Bevölkerungsentwicklung (Stadt Pirna)**

Im Verhältnis zum Vorjahr ergibt sich eine geringe prozentuale Bevölkerungsentwicklung.

**Entwicklung Gewerbeanmeldungen (Stadt Pirna)**

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

**Entwicklung Gewerbe- und Wohnbaugrundstücksverkäufe**

Im Geschäftsjahr konnten 8 Gewerbegrundstücke veräußert werden. Außerdem waren insgesamt 8 Grundstückskaufverträge im Wohngebiet Mädelsgraben zu verzeichnen.

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

##### 4.1.5.1. Beteiligungsübersicht

# Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH

<b>Name</b>		<b>Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH</b>	
Anschrift	Kultur- und Tourismus- gesellschaft Pirna mbH Am Markt 7 01796 Pirna	Tel.: Fax: E-Mail: Homepage	03501 556-452 03501 556-12 452 ktp@pirna.de www.pirna.de
Gründungsjahr	2004		
<b>Rechtsform</b>			
GmbH			
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>			
Stammkapital der KTP			25.000,00 €
Gesellschafter		SBP	100,00 %
<b>Unternehmensgegenstand</b>			

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

#### 4.1.5.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der KTP an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	Keine

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

#### 4.1.5.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Christian Schmidt-Doll

<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke <i>Vorsitzender</i>
Frau Christine Anger (bis 29. Oktober 2019) <i>stellv. Vorsitzende</i>
Frau Birgit Erler (bis 29. Oktober 2019)
Herr Fritz Rösler (bis 29. Oktober 2019)
Herr Uwe Gebauer
Herr Ralf Spiekermann (ab 30. Oktober 2019) <i>stellv. Vorsitzender</i>
Herr Dietmar Wagner (ab 30. Oktober 2019)
Herr Thomas Wolf (ab 30. Oktober 2019)

#### 4.1.5.4. Sonstige Angaben

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

#### 4.1.5.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2019	2018	2017
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	99	90	98
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	24	18	17
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	64	71	74
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	494	544	582
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	-4	-19	4
Gesamtkapitalrendite (%)	-3	-14	3
<b>Geschäftserfolg</b>			
Entwicklung der Umsatzerlöse zum Vorjahr (%)	109	106	96
Öffnungszeiten pro Woche (h)	175	175	175

## Bilanz

T€	2019	2018	2017
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	28	15	9
II. Sachanlagen	128	98	108
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	48	49	50
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	59	57	37
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	382	384	481
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5	10	14
<b>AKTIVA</b>	<b>650</b>	<b>613</b>	<b>701</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25	25	25
II. Kapitalrücklagen	410	493	510
III. Gewinnrücklagen	0	0	2
IV. Gewinnvortrag	0	0	-38
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0	0	19
VI. Bilanzverlust	-18	-83	0
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	56	23	19
C. Rückstellungen	66	59	55
D. Verbindlichkeiten	99	90	98
E. Rechnungsabgrenzungsposten	12	6	11
<b>PASSIVA</b>	<b>650</b>	<b>613</b>	<b>701</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Plan 2019	2019	2018	2017
1. Umsatzerlöse	2.608	2.628	2.487	553
2. Sonstige betriebliche Erträge	20	77	45	2.052
	<b>2.628</b>	<b>2.705</b>	<b>2.532</b>	<b>2.605</b>
3. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-431	-504	-414	-435
4. Personalaufwand	-1.312	-1.266	-1.261	-1.216
5. Abschreibungen	-44	-40	-53	-42
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-936	-912	-886	-892
	<b>-95</b>	<b>-17</b>	<b>-82</b>	<b>20</b>
7. Zinserträge	0	0	0	0
8. Zinsaufwendungen	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-95</b>	<b>-17</b>	<b>-82</b>	<b>20</b>
10. Sonstige Steuern	0	-1	-1	-1
<b>11. Jahresergebnis</b>	<b>-95</b>	<b>-18</b>	<b>-83</b>	<b>19</b>

#### **4.1.5.6. Lagebericht**

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

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

Gegenstand des Unternehmens ist die umfassende regionale Förderung von Bildung, Kultur und Tourismus. Dazu zählt insbesondere die Betreuung von Museen, einer Bibliothek, eines Touristikbüros sowie einer Veranstaltungshalle. Bei der Erfüllung der gesellschaftsvertraglichen Aufgaben ist die Gesellschaft nicht primär auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Durch den Gesellschafter, die Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH, erfolgt jährlich eine Absicherung der Bewirtschaftungsverluste. Im Geschäftsjahr 2019 wird dies als Verlustausgleichszahlung dargestellt.

Die Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH 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 2019 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 2019**

Im Geschäftsjahr 2019 sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 2.628 (Vj. TEUR 2.487) gestiegen. Darin enthalten ist der Verlustausgleich der Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH in Höhe von TEUR 1.764 (Vj. TEUR 1.692) und sonstige Zuschüsse von TEUR 270 (Vj. TEUR 213).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2019 TEUR 77 (Vj. TEUR 45). Zuschüsse wurden hauptsächlich im Rahmen des Sächsischen Kulturraumgesetzes (SächsKRG) sowie durch die Kulturstiftung des Bundes gewährt.

Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.266 (Vj. TEUR 1.261).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei TEUR 912 (Vj. TEUR 886). Darin enthalten sind als größte Einzelpositionen der Aufwand für Raumkosten angemieteter Räume in Höhe von TEUR 466 (Vj. TEUR 464) sowie der Aufwand für Werbung/Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von TEUR 138 (Vj. TEUR 141).

Für kaufmännische Dienstleistungen wurden TEUR 16 (Vj. TEUR 16) aufgewendet. Darin enthalten sind hauptsächlich Leistungen des Rechnungswesens sowie der Lohn- und Gehaltsabrechnung.

Insgesamt haben sich die in 2018 für 2019 aufgestellten wirtschaftlichen Erwartungen und Prognosen für die KTP erfüllt. Die geplanten Umsatzerlöse von TEUR 576 (Betrachtung ohne Verlustausgleich in Höhe von TEUR 1.764 und sonstige Zuschüsse) konnten in Summe um TEUR 17 (3,0 % über Planung) übertroffen werden. Maßgeblich dafür waren notwendige Format- und Preisanpassungen sowie Optimierungen im Veranstaltungsbereich. Leichte Zugewinne waren in der Stadtbibliothek und den Museen zu verzeichnen. Die Umsatzerlöse des

TouristService sind trotz sich ändernden Nutzerverhaltens durch Digitalisierung stabil geblieben. Der erwartete Jahresfehlbetrag von TEUR 85 wurde um TEUR 67 unterschritten – im Ergebnis wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 18 erzielt.

### **Ergebnis des Geschäftsjahres 2019**

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 Vertrages mit der Stadt Pirna sowie eines Aufsichtsratsbeschlusses der SBP für das Geschäftsjahr 2019 einen Verlustausgleich beschlossen, der in Höhe von TEUR 1.764 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.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 18 ab.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 650 (Vj. TEUR 613), wobei der Eigenkapitalanteil TEUR 417 (Vj. TEUR 435) beträgt. Das entspricht 64,1 % der Bilanzsumme (Eigenkapitalquote).

Die Forderungen der Gesellschaft betragen zum Bilanzstichtag TEUR 59 (Vj. TEUR 57). Die Forderungen setzen sich aus stichtagsbedingten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 27 (Vj. TEUR 17), Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 9 (Vj. TEUR 24) sowie sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 23 (Vj. TEUR 16) zusammen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von insgesamt TEUR 23 (Vj. TEUR 16) betreffen im Wesentlichen die Positionen Sonstige Forderungen (Fördermittel) TEUR 18 (Vj. TEUR 0) und Vorsteuer im Folgejahr abziehbar in Höhe von TEUR 4 (Vj. TEUR 3).

Die Gesamtverbindlichkeiten der Gesellschaft betragen zum Bilanzstichtag TEUR 99 (Vj. TEUR 90). Dabei handelt es sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 72 (Vj. TEUR 73) sowie um sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 20 (Vj. TEUR 14).

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Lohnsteuer in Höhe von TEUR 19 (Vj. TEUR 12) zusammen.

Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zum Bilanzstichtag verfügt die KTP über eigene liquide Mittel in Höhe von TEUR 382 (Vj. TEUR 384).

### **3. Personalentwicklung**

Am Bilanzstichtag waren in der KTP insgesamt 44 Personen angestellt. Davon waren 24 Teilzeitbeschäftigte sowie zwei Auszubildende/BA-Studenten.

Gästeführer werden ausnahmslos auf Honorarbasis von der KTP beauftragt.

Im Jahresmittel waren 41 Mitarbeiter beschäftigt. Bezogen auf das Vollzeitäquivalent, ohne Geschäftsführer und Auszubildende, Basis-Vierzig-Stunden-Woche, belief sich die Beschäftigung im Jahresdurchschnitt auf 31,18. Die KTP beschäftigt im Rahmen ihrer Aufgabenstellung angemessenes Personal, die Personalkosten sind jedoch insgesamt moderat.

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 in 2018 zum weiteren Handeln 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.

Im Verlauf des Geschäftsjahres wurden der Belegschaft regelmäßig Fortbildungsangebote unterbreitet, diese wurden insgesamt gut genutzt. 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**

Die KTP konnte sich im Geschäftsjahr positiv entwickeln.

##### **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, insbesondere durch Sonderausstellungen, die Galeriekonzerte, Vorträge und eine intensive museumspädagogische Arbeit wirksam in die regionale Kulturlandschaft einbringen.

Mit der großen Sonderausstellung „Hoch über dem Elbtal“ von April bis Oktober 2019 wurde das 750-jährige Jubiläum der Ersterwähnung Pirna gewürdigt. Die Sonderausstellung war das Kernstück unterschiedlicher Aktivitäten anlässlich des Jubiläums, wofür die KTP eine koordinierende Rolle einnahm.

Gefördert durch die Kulturstiftung des Bundes im Rahmen des Programms „Stadtgefährten“ konnte mit dem Zeitzeugenprojekt „Dialog der Generationen – Kinderschicksale in Kriegs- und Nachkriegszeit“ die Vernetzung des Stadtmuseums Pirna in der Stadtgesellschaft verstärkt und weiterentwickelt werden.

Im Museumsdepot wurde die Inventarisierung und Digitalisierung des Museumsbestandes abgeschlossen. Die weiteren diesbezüglichen Arbeiten werden in die alltäglichen Arbeitsabläufe des Stadtmuseums integriert.

Entwicklungsschwerpunkt des Stadtmuseums bleibt die Aufstellung einer Konzeption für die weitere Vervollkommnung, Bearbeitung und Präsentation der Sammlung. Auf Basis dieser Konzeption kann mit der Stadt Pirna mittelfristig die institutionelle Entwicklung des Stadtmuseums sowie dessen bauliche Modernisierung abgestimmt werden.

##### **Richard-Wagner-Stätten Graupa**

Das Richard-Wagner-Museum im Lohengrinhaus ist die älteste museale Wohnstätte des Komponisten in Deutschland. Hervorgegangen aus einer privaten Sammlung von Wagneriana ist es seit 1907 überwiegend 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 An-

gebote „nur“ einen Bereich des Angebotsspektrums ausmachen, das ergänzt wird durch vielfältige Veranstaltungsformate, eine Mediathek, museumspädagogische Angebote sowie die Möglichkeit, im Schloss zu heiraten.

Am 22. Mai 2019 nahmen die Richard-Wagner-Stätten für die Sammlungen der Stadt Pirna ihre bislang größte Schenkung entgegen: Eine original handschriftliche Kompositionsskizze Richard Wagners zur Oper „Tannhäuser“ im Wert von TEUR 70. Die Schenkung generierte internationale mediale Aufmerksamkeit, stärkt die Position der Richard-Wagner-Stätten, ermöglicht attraktive Ausstellungsprojekte und wertvolle museumspädagogische Arbeit. Die Schenkung ist eine Anerkennung für die überaus qualitätsvolle Arbeit der Richard-Wagner-Stätten zu Graupa.

Mit der Sonderausstellung „Siegfried Wagner - der fremdbestimmte Sohn“ anlässlich dessen 150. Geburtstags positionierten sich die Richard-Wagner-Stätten zum wichtigsten Ereignis im Themenkreis „Wagner“ im Jahr 2019. Die vielbeachtete Sonderausstellung wurde gemeinsam mit dem schweizerischen Ausstellungsbüro ARTES realisiert. Damit wurde die in 2014 begonnene erfolgreiche Zusammenarbeit fortgesetzt.

Die im Vorjahr erreichten Besucherzahlen konnten stabilisiert werden, dementsprechend wurden Umsatzerlöse aus Eintrittsgeldern für das Museum, für Veranstaltungen und Vermietungen erzielt. Die Angebote im kinder- und jugendpädagogischen Bereich wurden unter Einwerbung von Bundesmitteln ausgebaut. Diesbezüglich positive Auswirkungen bei Besucherzahlen schlagen sich erwartungsgemäß nicht adäquat im Umsatz nieder, dieser Effekt ist in den Folgejahren zu erwarten.

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 nur begrenzt abgeschöpft werden, da beispielsweise Restaurant und Hotel 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 an die sehr guten Ergebnisse des Jahres 2018 anknüpfen.

Die hohe Qualität der Arbeit sowie der stetige Anstieg der Inanspruchnahme von bibliothekspädagogischen Angeboten durch die weitere Zunahme der Schul- und Kindergartengruppen sowie die Erhöhung von Gruppen- und Klassenstärken hat aber auch zur Folge, dass der personelle Aufwand für diese Angebote kurz- bis mittelfristig durch die KTP nur noch zu leisten ist, wenn eine angemessene Refinanzierung dieser Angebote möglich ist. Andernfalls müssten andere Parameter (z. B. Öffnungszeiten) und Angebote eingeschränkt werden.

Die Konzeption „Bibliothek 2030“ würdigt generelle Tendenzen und Entwicklungen und zeigt Lösungsansätze für Herausforderungen der künftigen Bibliotheksarbeit. Konzeptionsgemäß erfolgte in 2019 mit der Installierung des Radio Frequency Identification (RFID)-Verbuchungssystems ein weiterer Modernisierungsschritt. Durch diese mit Abstand größte und durch den Kulturraum geförderte Investition können Arbeitsprozesse neu organisiert und Kapazitäten für den bibliothekspädagogischen Bereich freigeleitet werden.

Angesichts der steigenden Komplexität der Aufgaben und der zukünftigen Erwartungen an eine Bibliothek ist eine starke Basis an Fachpersonal unabdingbar.

### **TouristService Pirna**

Der TouristService Pirna betreute im Geschäftsjahr 2019 wiederum eine große Zahl von Besuchern der Stadt und Region. Zum Angebot gehören neben der Beratung von Besuchern und dem Verkauf von Souvenirs, Tickets und Informationsmaterial auch die Vermittlung von Unterkünften und die Durchführung von Stadtführungen. Vorhandene Synergien wurden genutzt und die Vernetzung des Service- mit dem Veranstaltungsbereich vorangetrieben. Erneut gab

es eine Steigerung bei Übernachtungen in Pirna, aber: verändertes Nutzerverhalten insbesondere bei Zimmerbuchungen hat die diesbezüglichen Umsatzerlöse – bei weiterhin hohem Serviceaufwand – verringert. Die Entwicklung der Zahlen verdeutlicht die zunehmende Bedeutung der Online-Buchbarkeit für Übernachtungsbetriebe. Die Einführung eines regionsweiten Online-Buchungsportales soll diesen Prozess unterstützen und konnte im Geschäftsjahr erfreulicherweise weiter vorangetrieben werden.

Bundesweite touristische Aufmerksamkeit für Pirna generierte der Skulpturensummer und erfüllte damit wichtige Aufgaben des Stadtmarketings. Er war binational ausgerichtet und wurde gemeinsam mit Pirnas Partnerstadt Decin unter Förderung der Euroregion Elbe-Labe realisiert. Zudem wurde das Interesse der Pirnaer an den Bastionen aufrechterhalten. Die maßvolle Anhebung der Eintrittspreise verbesserte die Einnahmesituation und übertraf die wirtschaftlichen Planungen für den Skulpturensummer. Wesentlich dafür war neben der Gewinnung von Leihgaben von nationaler bis internationaler Bedeutung die konsequente Integration des Skulpturensummers in die Marketingstrategie der KTP. Der eigentliche Gewinn des Pirnaer Skulpturensummers liegt jedoch bei den touristischen und gastronomischen Anbietern Pirnas.

Der TouristService leistete in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Pirna wichtige Vorarbeiten im Hinblick auf die Einführung einer Gästetaxe in der Großen Kreisstadt Pirna zum 1. Januar 2020. Die KTP schloss mit Wirkung ab 11/2019 einen entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadt Pirna ab.

### **Veranstaltungsbüro Pirna/ Herderhalle**

Wesentliche Aufgabe ist die Konzeption, Organisation und Durchführung von Kulturveranstaltungen in der Herderhalle Pirna, im Konzertsaal des Jagdschlusses Graupa und im Kapitelsaal des Stadtmuseums sowie im Gotischen Saal der Stadtbibliothek im Sinne eines institutionellen Kultur- und Kommunikationszentrums. Der Geschäftsbereich organisiert und koordiniert weiterhin Open-Air-Veranstaltungen wie das Stadtfest, das Laienschauspiel „Der Retter der Stadt Pirna – Theophilus Jacobäer“, die Hofnacht oder den Pirnaer Tresen und wirbt dafür erhebliche Sponsorenmittel ein. In 2019 stellte das Pirnaer Stadtfest in Kooperation mit dem Flugplatzfest und der Bespielung des Schlosshanges anlässlich „750 Jahre Burg Pirna auf dem Sonnenstein“ eine große Herausforderung dar, die erfolgreich gemeistert wurde. Zudem wurde eine weitere Variante für ein neues Parkierungskonzept im Pilotstatus umgesetzt und getestet.

Mit dem Event „300 Jahre Königliche Hochzeit“ am 25. August 2019 wurde ein Highlight für Pirna im Rahmen von „Canaletto 300“ geschaffen. Hintergrund: Kurprinz Friedrich August II. nahm 1719 seine Braut, die Wiener Kaisertochter Josepha von Habsburg, in Pirna in Empfang. Später entsandte der Hofmaler Bernardo Belotto, genannt Canaletto, nach Pirna. Die KTP agierte dabei gemeinsam mit dem Canaletto Forum Pirna und der Dresden Marketing GmbH (DMG). Mit einem medial überregional und international beachteten Fest eröffnete Pirna die große Wasserparade und begeisterte damit über 8.000 Besucher. Zudem konnte mit der DMG ein wichtiger Vermarktungspartner von der Leistungsstärke der KTP und der hohen Attraktivität Pirnas überzeugt werden. Die große Buchungsnachfrage in Pirnaer Unterkünften zu Jahresbeginn 2020 ist darauf wesentlich mit zurückzuführen.

Auch die Pirnaer Weihnachtshütten sind ein wichtiger Baustein im Stadtmarketingkonzept Pirnas. Unter hohem Koordinierungs- und Betreuungsaufwand konnten die Umsatzerlöse deutlich gesteigert werden.

Im Geschäftszweig „Gewerbliche Vermietung von Veranstaltungsräumen/Veranstaltungsorganisation“ konnte an die guten Ergebnisse der Vorjahre angeknüpft werden.

In der Herderhalle können aufgrund von Nutzungseinschränkungen verschiedene Veranstaltungsformate nicht mehr realisiert werden. Daher musste ein weiterer Rückgang der Umsatzerlöse verzeichnet werden. Eine markante Steigerung der Erlössituation ist in der Herderhalle unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen nicht mehr abzusehen.

Im Bereich Öffentlichkeitsarbeit wird sowohl die Internetpräsenz als auch das gesamte Werbegeschäft der KTP mit Katalogen, Werbeanzeigen, Messebeteiligungen etc. betreut. 2019 erschien saisonbezogen ein auflagenstarker Veranstaltungskalender für die KTP und weitere städtische und privat organisierte Veranstaltungen. Insgesamt wird ein wichtiger Beitrag zur Außendarstellung Pirnas geleistet.

## **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 – profitiert. 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 konnte weiter verbessert werden. Kontinuität in Geschäftsführung und Verwaltung, geeignete Kommunikation, optimierte Abläufe sowie verbesserte Kostensteuerung führten zu einem über den Erwartungen liegenden Betriebsergebnis.

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

Die KTP ist aufgrund der Struktur und der ihr vom Gesellschafter zugewiesenen Aufgaben dauerhaft auf Verlustausgleichszahlungen angewiesen. Sollte der Gesellschafter seine Unterstützung, was gegenwärtig nicht absehbar ist, 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 in 2019 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 Mitarbeitern ist. Die Neubesetzung von freien Stellen stellte die KTP vor erhebliche Probleme.

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 erfolgte in Form von institutioneller Förderung. Zudem wurden die Förderkriterien evaluiert und neu ausgerichtet. Die Herderhalle als Kultur- und Kommunikationszentrum wird nur noch für eine Übergangsphase, längstens bis 2021, durch den Kulturraum gefördert werden. Nur mit der Entwicklungsperspektive einer neuen Kulturhalle im Sinne eines Kultur- und Kommunikationszentrums besteht eine Chance auf weitere Förderung. Bereits für das Jahr 2019 wurde die Förderung jedoch um 50 % auf nunmehr TEUR 25 jährlich reduziert.

Das weitere Abschmelzen der Liquidität der KTP muss für die Gewährleistung einer dauerhaften Sicherstellung des Geschäftsbetriebes genau beobachtet werden.

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

## **7. Ausblick**

Die KTP besitzt mit den vorhandenen Strukturen unter Hebung von Synergieeffekten gute Voraussetzungen für eine positive Gesamtentwicklung. 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 in 2020 ist die Verbreiterung des spezifischen museumspädagogischen Programms.

Als neues Geschäftsfeld ist die Umsetzung der Satzung zur Erhebung einer Gästetaxe in der Stadt Pirna – bei gleichzeitiger Forcierung von Maßnahmen, die zu einer Steigerung der Übernachtungszahlen und somit der Gästetaxe führen – zu Beginn des Jahres 2020 implementiert worden.

Gemäß dem Wirtschaftsplan (vor Eintritt der Corona-Pandemie) wird für das Geschäftsjahr 2020 mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis bei geplanten Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 626 (ohne Zuschüsse) unter Berücksichtigung von Verlustausgleichszahlungen des Gesellschafters in Höhe von TEUR 1.702 gerechnet.

Nachtrag: seit März 2020 steht die Gesellschaft unter dem Einfluss der Corona-Krise – mit gravierenden Auswirkungen auf Betrieb und Geschäft der KTP.

Umgehend wurden organisatorische Maßnahmen eingeleitet, mit dem Ziel der Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Bereiche bei größtmöglichem Gesundheitsschutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Bereits am 13. März 2020 erging das Verbot aller Veranstaltungen (Eigen-, Fremdveranstaltungen, Vermietungen) in städtischen Räumen. Seit 18. März 2020 ist die Schließung aller KTP-Einrichtungen (TouristService, Museen, Bibliothek) für den Besucherverkehr und Einstellung aller Stadtführungen wirksam.

Ab April 2020 befinden sich die Bereiche TouristService, Veranstaltungsbereich und Stadtbibliothek in Kurzarbeit. Die Arbeitszeiten der geringfügig Beschäftigten wurden bei entsprechender Anpassung der Gehälter einvernehmlich stark reduziert.

Nach dem nahezu kompletten Wegbrechen der Umsätze – direkt zu Beginn der Tourismussaison – steht das wirtschaftliche Ziel der KTP für 2020 deutlich in Frage. Für konkrete Aussagen über die zu erwartende Höhe der Umsatzeinbußen ist neben dem Zeitraum der Einschränkungen das Agieren von Förderern und Sponsoren maßgeblich. Mit den entsprechenden Partnern finden derzeit Sondierungen statt.

Es werden Szenarien zur schrittweisen Wiedereröffnung der einzelnen Bereiche unter Beachtung der aktuellen Verordnungen erarbeitet, um so bald wie möglich den Betrieb wieder aufnehmen zu können.

Die Liquidität der Gesellschaft ist durch die Verlustausgleichszahlung des Gesellschafters im Jahr 2020 nicht gefährdet.

### 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. Die Betriebsstätten der Gesellschaft befinden sich ausschließlich in angemieteten Objekten.

#### **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.

#### **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. Insbesondere durch eine weitere Erhöhung der Erträge in den "Pirnaer Weihnachtshütten" konnte eine erneute Umsatzsteigerung erreicht werden. Zudem konnten zusätzliche Fördermittel im Rahmen der Projekte "Stadtgefährten" und "Kultur macht stark" akquiriert werden. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass insbesondere die Möglichkeiten zur Erhöhung der Umsatzerlöse in der Herderhalle weitestgehend ausgeschöpft sind.

#### **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 15 h geöffnet, mit anteilig 6 h pro Woche abgebildet) sichergestellt. Da der Skulpturensommer dauerhaft durch die KTP betreut wird, werden dessen Öffnungszeiten seit 2017 auch mit unter der Kennzahl dargestellt. Die Öffnungszeiten der genannten Einrichtungen sind gleichzeitig ein Spiegelbild für die hohe Servicequalität der Einrichtungen. Längere Öffnungszeiten in allen Einrichtungen sind zudem bei der Betreuung der zahlreichen Konzerte, Lesungen und Vorträge Normalität. Zu den dargestellten regelmäßigen Öffnungszeiten kommt zudem noch die Organisation und Durchführung von Open-Air-Veranstaltungen (Pirnaer Tresen, Lebendiges Canaletto-Bild, Stadtfest, Hofnacht, Der Retter der Stadt Pirna) sowie die Bespielung der Herderhalle hinzu.

**4.1.6. Stadtwerke Pirna Energie GmbH**

**4.1.6.1. Beteiligungsübersicht**



Stadtwerke **Pirna**

**Name** *Energieversorgung Pirna GmbH*

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

**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

<b>Leistungen der SWP Energie an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	Keine
<b>Leistungen der Stadt Pirna an die SWP Energie</b>	
Verlustabdeckungen	Keine
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	150 T€
Sonstige Vergünstigungen	Keine
Patronatserklärung in Höhe von	1.275 T€

#### 4.1.6.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Andy Bederke (kaufmännisch) Herr Peter Kochan (technisch)
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
Herr Klaus-Peter Hanke <i>Vorsitzender</i>
Herr Claus Dutzi <i>stellv. Vorsitzender</i>
Herr Dr. Thomas Bauer
Herr Enrico Voigt (bis 28. November 2019)
Frau Jutta Häcker (bis 28. November 2019)
Herr Peter Baldauf
Herr Prof. Dr. Michael Seidel (bis 28. November 2019)
Frau Birgit Erler (ab 29. November 2019)
Herr Tim Lochner (ab 29. November 2019)
Herr Sven Vater (ab 29. November 2019)



#### 4.1.6.4. Sonstige Angaben

<b>Name des bestellten Abschlussprüfers</b>	
BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	
<b>Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter</b>	
96	
<b>Beteiligungen</b>	
Kom9	0,37 %
SEHG	12,86 %

#### 4.1.6.5. Bilanz- und Leistungskennzahlen

	2019	2018	2017
<b>Ergänzende Daten</b>			
Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten (T€)	14.273	11.395	13.809
Vertriebskunden Gas zum 31.12.	17.413	18.409	18.236
<b>Vermögenssituation</b>			
Vermögensstruktur (%)	63	68	61
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapitalquote (%)	16	17	14
<b>Liquidität</b>			
Kurzfristige Liquidität (%)	85	82	89
<b>Rentabilität</b>			
Eigenkapitalrendite (%)	3	11	12
Gesamtkapitalrendite (%)	1	3	2
Umsatzrentabilität (%)	0	1	1
<b>Geschäftserfolg</b>			
Entwicklung Vertriebskunden Gas zum Vj. (%)	95	101	107
<b>Erbrachte Leistungen</b>			
Netzmenge Gas – entn. Jahresarbeit (Mio. kWh)	344	348	355
Netzmenge Strom – entn. Jahresarbeit (Mio. kWh)	131	133	136
<b>Personal</b>			
Personalstand (Mitarbeiter)	96	89	79

## Bilanz

T€	2019	2018	2017
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	162	183	193
II. Sachanlagen	19.447	18.877	18.299
III. Finanzanlagen	3.379	3.379	3.379
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	879	586	192
II. Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	10.866	8.156	10.195
III. Schecks, Kasse, Bankguthaben	356	634	1.911
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.184	1.362	1.546
<b>AKTIVA</b>	<b>36.273</b>	<b>33.177</b>	<b>35.715</b>
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	2.757	2.757	2.757
II. Kapitalrücklage	2.262	2.262	2.262
III. Gewinnrücklagen	2.806	2.206	1.606
IV. Gewinnvortrag	83	83	83
V. Jahresüberschuss	200	600	600
B. Sonderposten	3.363	3.359	3.296
C. Rückstellungen	3.179	2.506	2.332
D. Verbindlichkeiten	21.623	19.404	22.779
<b>PASSIVA</b>	<b>36.273</b>	<b>33.177</b>	<b>35.715</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

T€	2. HR 2019	2019	2018	2017
1. Umsatzerlöse	83.336	84.481	73.892	75.084
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	47	149	86	38
3. Sonstige betriebliche Erträge	168	299	1.196	496
	<b>83.551</b>	<b>84.929</b>	<b>75.174</b>	<b>75.618</b>
4. Materialaufwand/Bezogene Leistungen	-66.347	-68.061	-57.715	-58.159
5. Personalaufwand	-5.273	-5.306	-4.660	-3.996
6. Abschreibungen	-1.701	-1.676	-1.639	-1.652
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.752	-5.992	-5.965	-6.896
	<b>-79.073</b>	<b>-81.035</b>	<b>-69.979</b>	<b>-70.703</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	361	361	407	367
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	8	2	6
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-102	-124	-177	-184
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-159	-161	-247	-175
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.580</b>	<b>3.978</b>	<b>5.180</b>	<b>4.929</b>
13. Sonstige Steuern	-7	-7	-38	-6
14. Ausgleichszahlungen an Gesellschafter	-855	-865	-1.017	-938
15. Aufwendungen aus Gewinnabführung	-3.118	-2.906	-3.525	-3.385
<b>16. Jahresergebnis</b>	<b>600</b>	<b>200</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	83	83	83	83
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen	600	200	600	600
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>83</b>

#### **4.1.6.6. Lagebericht**

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

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

Für die Sparte Erdgas erfolgt der Netzbetrieb über ein 275 km langes Erdgasverteilnetz mit 4.982 Hausanschlüssen. Für die Erdgaslieferung konnten deutschlandweit 17.413 Vertriebskunden gewonnen werden. Die Kunden setzen das gelieferte Erdgas zum überwiegenden Teil als Energieträger zur Wärmeherzeugung ein, die gesamte Erdgasverkaufsmenge belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf 895 Mio. kWh.

Die Gesellschaft unterhält ein 585 km langes Stromverteilnetz mit 28.270 Netzkunden für die Elektrizitätsversorgung im eigenen Netzgebiet. In der Belieferung wurden 27.144 Vertriebskunden sowohl innerhalb als auch außerhalb des eigenen Netzgebietes mit Strom versorgt. Die gesamte Stromverkaufsmenge betrug im Geschäftsjahr 2019 211 Mio. kWh.

Durch die von der Stadtwerke Pirna GmbH (SWP) gepachteten Erzeugungsanlagen (HKW Sonnenstein und HH Copitz) wurden 57 Mio. kWh Wärme und 28 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.

Das Unternehmen wurde im Geschäftsjahr 2019 umfirmiert, die Firmenbezeichnung lautete vormals Energieversorgung Pirna GmbH (EVP). Unser Unternehmen leistet gemeinsam mit der Muttergesellschaft, Stadtwerke Pirna GmbH (SWP), einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge für die Einwohner und Gäste der Stadt Pirna. Diese Gemeinsamkeit und die Nähe zur Stadt sollen mit diesem Schritt noch sichtbarer werden.

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

Die branchenbedingten Rahmenbedingungen der Energiewirtschaft waren im Geschäftsjahr 2019 geprägt von den klimapolitischen Debatten in Politik, Medien und Gesellschaft. Verursacht wurde dies durch die „Fridays-for-future“-Bewegung um die schwedische Klimaaktivistin Greta Thunberg, die politischen Bestrebungen um den Ausstieg aus der Stromerzeugung mittels fossiler Energieträger, insbesondere der Braunkohle (Kohleausstieg), sowie der anhaltenden Debatte um zukunftsfähige Mobilitätslösungen, vorrangig in Hinblick auf die Elektromobilität.

Die in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen zur Energiepolitik und zum Umwelt- und Klimaschutz wurden von uns selbstverständlich aufmerksam verfolgt. Die auf politischer Ebene definierten Ziele der Energiewende und des Klimaschutzes enthalten Potenziale, die auch die Gesellschaft für die Weiterentwicklung ihres Leistungsportfolios nutzen kann. Leider gehen die Gesetzgebungsvorgänge auf diesem Gebiet nur schleppend voran. Nachdem das sog. „Klimakabinett“ der Bundesregierung im September 2019 Eckpunkte festgelegt hat, wurde der erste Gesetzentwurf zum „Kohleausstiegsgesetz“ beispielsweise erst am 29. Januar 2020 durch die Bundesregierung in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht.

Ausgangspunkt dafür war die Arbeit der eingesetzten Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“, sog. „Kohlekommission“, die Empfehlungen für einen Fahrplan zum Ausstieg aus der Kohleverstromung aussprechen sollte. Die Kommission hatte ihre Arbeit am 26. Januar 2019 abgeschlossen, die Ergebnisse sind branchenweit positiv aufgenommen worden. Den Schwerpunkt bilden Maßnahmen zur Einhaltung der bis zum Kalenderjahr 2030 gesetzten Klimaschutzziele der Bundesrepublik und eine Beendigung der Stromproduktion mittels Kohle spätestens im Kalenderjahr 2038.

Die Gesellschaft hat bereits Initiativen ergriffen, um ihren Beitrag zu leisten. Die Voraussetzungen dafür lagen im Bereich der Elektromobilität vor. So erfolgten in diesem Zusammenhang Investitionen zur Bereitstellung der benötigten Infrastruktur für das Aufladen der Fahrzeuge. Das Unternehmen hat im Geschäftsjahr 2018 begonnen ein Ladesäulennetz für Elektrofahrzeuge im Gebiet der Stadt Pirna zu errichten. Dies wurde im Geschäftsjahr 2019 erweitert, dabei ist auch eine erste Schnellladesäule hinzugekommen. Zudem werden Kunden Geräte für das Aufladen der Elektrofahrzeuge Zuhause (sog. Wall-Boxen) zum Kauf angeboten.

Der gegebene und zukünftige Rechtsrahmen bestimmen auch maßgeblich den Geschäftsverlauf des Netzbetriebes. Entscheidend ist dabei 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 2015 stellte für den Gassektor das Basisjahr für die Erlösobergrenze der nächsten, inzwischen bereits laufenden, Regulierungsperiode Gas (Kalenderjahre 2018 bis 2022) dar. Das Kalenderjahr 2016 war für den Stromsektor das Basisjahr der Erlösobergrenze in der entsprechenden Regulierungsperiode Strom (Kalenderjahre 2019 bis 2023). Die Gesellschaft hat fristgemäß ihre erforderlichen Anträge auf Kostenprüfung bei der Landesregulierungsbehörde Sachsen gestellt. Bis zum Geschäftsjahresende lagen hierzu seitens der Behörde jedoch noch keine Entscheidungen vor. Lediglich für den Gas-Netzbetrieb erhielt die Gesellschaft nunmehr den Entwurf eines Bescheides, der jedoch noch erheblichen Abstimmungsbedarf mit der Regulierungsbehörde aufweist. Nichtsdestotrotz hat sich die Gesellschaft auf eine Reduzierung der Erlösobergrenze Gas vorbereitet und eine erlösmindernde Rückstellung i. H. v. TEUR 619 berücksichtigt. Dadurch ist eine erhebliche Ergebnisbelastung zu verzeichnen.

Die kontinuierlichen Investitionen in das Strom- und Erdgasleitungsnetz wurden fortgesetzt. Die Gesamtinvestitionen betragen TEUR 2.316. Auf den Strom-Netzbetrieb entfielen davon TEUR 1.127 und TEUR 976 auf den Gas-Netzbetrieb. Die Investitionen dienen weitestgehend der Erweiterung und der Erneuerung der vorhandenen Leitungsnetze und den dazugehörigen technischen Anlagen.

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird im Gasbereich grundsätzlich stark durch die Temperaturentwicklung beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2019 waren für die Mengenentwicklung jedoch andere Gründe ausschlaggebend. Im Massenkundengeschäft ist ein Mengenrückgang um 6 % eingetreten, der kundenbedingt ist. Bei den Individualkunden ist ein deutlicher, kundenbedingter Mengenzuwachs zu verzeichnen. Insgesamt betrug der Mengenzuwachs der Erdgasverkaufsmenge 18 %.

Der Geschäftsverlauf im Strombereich zeigt branchenbedingt eine von den Witterungsbedingungen unabhängige wenn auch nicht vollständig entkoppelte Entwicklung. Die Stromverkaufsmenge wird vorrangig von konjunkturellen Einflüssen und den damit bei den Industriekunden einhergehenden Mengenveränderungen beeinflusst. Die Stromverkaufsmenge erhöhte sich im Berichtsjahr insgesamt um 14 %. Während im Massenkundengeschäft, trotz einer Zunahme der Kundenanzahl um 3 %, ein leichter Mengenrückgang zu verzeichnen war, nahm in besonderem Maße die Stromverkaufsmenge an Individualkunden zu.

Für Stammkunden in unserem eigenen Netzgebiet kann die ausgegebene Kundenkarte („+Card“) erfolgreich als Marketinginstrument eingesetzt werden. Das mit der „+Card“ verbundene Leistungsspektrum, u. a. für einen kostenfreien oder vergünstigten Eintritt zu exklusiven Veranstaltungen in den Kultureinrichtungen der Stadt Pirna, findet weiterhin großen Anklang. Für das Leistungsangebot im Kulturbereich ist die Zusammenarbeit mit der Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH (KTP) nochmals intensiviert worden.

Die Gesellschaft hat darüber hinaus für den Online-Vertrieb eine eigene Marke („RUCK ZUCK Energie“) gegründet. Damit werden kostengünstige Strom- und Erdgas-Produkte deutschlandweit, außerhalb des eigenen Netzgebietes, angeboten. Zum 31. Dezember 2019 befanden sich 804 Kunden von „RUCK ZUCK“-Produkten bereits in der Belieferung.

Die Erzeugungsanlagen weisen sowohl in der Wärme- als auch Stromproduktion eine nahezu konstante 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 361 erzielt.

Zwischen unserem 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 unserer Gesellschaft vor. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung wird diese Möglichkeit auch im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 in Anspruch genommen. Aus diesem Grund wird ein Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 200 (i. Vj. TEUR 600) ausgewiesen.

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

Die folgenden Leistungsindikatoren geben einen Überblick über den Verlauf des Geschäftsjahres 2019, die Umsatzerlöse und das Jahresergebnis sind dabei die für die interne Steuerung primär verwendeten Leistungsindikatoren.

### **Ertragslage**

Die Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen aus Lieferungen und Netznutzung Strom i. H. v. TEUR 43.139, Lieferungen und Netznutzung Erdgas i. H. v. TEUR 34.069, Wärmelieferungen und KWK-Zuschlag aus den Erzeugungsanlagen i. H. v. TEUR 4.054 und sonstigen Umsatzerlösen i. H. v. TEUR 3.218 zusammen.

Die Umsatzerlöse im Strombereich haben sich gegenüber dem Vorjahr, im Wesentlichen mengenbedingt, um TEUR 4.965 erhöht. Ursache hierfür waren insgesamt gesehen Veränderungen in der Kundenstruktur und die daraus resultierende Mengenentwicklung.

Für die Entwicklung der Umsatzerlöse des Erdgassektors gelten grundsätzlich die gleichen Aussagen wie für den Strombereich, sie erhöhten sich dabei gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.797.

Die Umsatzerlöse der Erzeugungsanlagen setzen sich zu TEUR 3.194 aus Wärmelieferungen und zu TEUR 860 aus dem erhaltenen KWK-Zuschlag zusammen.

Die sonstigen Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Erlöse aus Weiterberechnungen (TEUR 1.516), Erlöse aus der Betriebsführung für die Straßenbeleuchtung der Stadt Pirna (TEUR 880) sowie aus Montagen, Reparaturen und Wartung (TEUR 474).

Der Erhöhung der Umsatzerlöse im Strom- und Erdgassektor steht korrespondierend eine Zunahme des Materialaufwands, insgesamt um TEUR 10.346, gegenüber.

Die Gesellschaft ging in ihrem vor Beginn des Geschäftsjahres aufgestellten Wirtschaftsplan von einem erzielbaren Ergebnis nach Steuern i. H. v. TEUR 4.498 aus. In der vorliegenden Gewinn- und Verlustrechnung beträgt dieses TEUR 3.978. Ursache für das geringere Ergebnis ist die oben beschriebene Berücksichtigung einer Rückstellung aufgrund der möglichen Senkung der Erlösobergrenze für den Gas-Netzbetrieb i. H. v. TEUR 619. Ohne diesen Einmaleffekt wäre das Ergebnisziel übererfüllt worden. Die Geschäftsführung geht daher von einem guten Abschluss für das Geschäftsjahr 2019 aus.

## Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2019 investierte die Gesellschaft TEUR 2.316, hauptsächlich für den Betrieb der Strom- und Erdgasverteilungsanlagen. Nach Abschreibungen und Anlagenabgängen ergaben sich für das Anlagevermögen Restbuchwerte zum Bilanzstichtag i. H. v. TEUR 22.987.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände veränderten sich von TEUR 8.156 im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 10.866. Im Bestand zum 31. Dezember 2019 sind hauptsächlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 10.588, Forderungen gegen verbundene Unternehmen i. H. v. TEUR 23 sowie sonstige Vermögensgegenstände i. H. v. TEUR 255 enthalten.

Im Geschäftsjahr 2019 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 mehrere Geschäftsbanken eingeräumten Kontokorrentlinien zurückgegriffen werden. Der Bestand an liquiden Mitteln umfasste, bei einer der SWP gewährten Liquiditätsunterstützung i. H. v. TEUR 750, zum Bilanzstichtag dennoch TEUR 357.

Die Rückstellungen belaufen sich auf TEUR 3.179. Darin enthalten sind Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (TEUR 847), Steuerrückstellungen (TEUR 41) und sonstige Rückstellungen (TEUR 2.291). Die Erhöhung der sonstigen Rückstellungen um TEUR 619 ist insbesondere auf die gebildete Rückstellung aufgrund der möglichen Senkung der Erlösobergrenze für den Gas-Netzbetrieb zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.219 auf TEUR 21.623. Im Wesentlichen stiegen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 2.055, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 649 und die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 644, hauptsächlich aufgrund von Kunden-Guthaben aus der Verbrauchsabrechnung (TEUR 923, i. Vj. TEUR 486). Dagegen verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 959 durch planmäßige Darlehenstilgungen.

Die dargestellten Veränderungen führten insgesamt zu einer Erhöhung der Bilanzsumme von TEUR 33.177 im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 36.273 im Geschäftsjahr 2019.

Der Anteil des Anlagevermögens liegt bei einer Quote von 63 % (i. Vj. 68 %).

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital – bestehend aus dem bilanziellen Eigenkapital und dem Eigenkapital i. H. v. zwei Dritteln an den Sonderposten – erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 10.350.

Das Anlagevermögen ist damit wie im Vorjahr zu 45 % durch das betriebswirtschaftliche Eigenkapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote, d. h. der Anteil des betriebswirtschaftlichen Eigenkapitals an der Bilanzsumme, beträgt 29 % (i. Vj. 31 %).

## 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.

Bedeutsame Risiken betreffen den Beschaffungs- und Absatzbereich. Die Absatzmenge im Erdgassektor hängt im Wesentlichen von der Temperaturentwicklung ab. Die Temperaturentwicklung ist durch die Gesellschaft jedoch nicht genau prognostizierbar.

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 Vertriebsfolge der vergangenen Geschäftsjahre durch eine weitere Intensivierung der Vertriebsaktivitäten 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. Im eigenen Netzgebiet wird auf eine persönliche Kontaktpflege zu den Vertriebskunden Wert gelegt. In fremden Netzgebieten erfolgt im Privatkundenbereich eine gezielte Produktpplatzierung in den einschlägigen Vergleichsportalen - seit dem Geschäftsjahr 2019 über die Marke „RUCK ZUCK Energie“ -, die Teilnahme an Ausschreibungen von Sondervertragskunden und die Zusammenarbeit mit verschiedenen Vertriebspartnern.

Die auf politischer Ebene verfolgten Ziele der Energiewende und des Klimaschutzes beinhalten Potenziale, die auch unser Unternehmen nutzen kann, um mit innovativen Konzepten neue Geschäftsideen verwirklichen zu können. Derzeit sind die konkreten Ziele sowie die zukünftigen Gesetzesinitiativen und ihre Folgen durch uns jedoch weitestgehend noch nicht ausreichend bewertbar, um entsprechende Aktivitäten zu initiieren.

Absehbar ist dies lediglich im Mobilitätssektor, wo durch die Gesellschaft bereits mehrere Projekte zur Umsetzung gebracht wurden und weitere geplant sind. Die Installation von Ladesäulen zur Förderung der Elektromobilität im Gebiet der Stadt Pirna wurde bereits angesprochen. Darüber hinaus werden Chancen im Bereich 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.

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.

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. Durch die damit verbundene systematische und zielorientierte Steuerung und Überwachung wird den bestehenden Risiken angemessen Rechnung getragen.

## **Prognosebericht**

Auch im Geschäftsjahr 2020 wird unser Unternehmen mit neuen Herausforderungen, die mit unserer Tätigkeit im Bereich der Energiewirtschaft verbunden sind, konfrontiert werden. Ausschlaggebend hierfür sind die Aktivitäten des Gesetzgebers auf Bundesebene zur Gestaltung der Energiewende, der Erreichung der auf internationaler Ebene vereinbarten Klimaschutzziele und der Fortentwicklung der energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Gesellschaft beschäftigt sich in laufenden Prozessen mit den fortwährenden Neuerungen und kann sich so rechtzeitig und gezielt auf die neuen Gegebenheiten einstellen. Anlass hierzu

bietet die derzeit laufende Gesetzgebung zum Kohleausstiegsgesetz. Wir werden darauf reagieren, sobald konkrete Entscheidungen seitens des Gesetzgebers absehbar sind und unser Unternehmen davon betroffen ist bzw. profitieren kann.

In jedem Fall werden wir 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 Unternehmen ist bereits im Segment Elektromobilität aktiv. Für das Geschäftsjahr 2020 ist die Errichtung von drei weiteren Elektroladesäulen geplant. Des Weiteren wird das Angebot von E-Carsharing geprüft.

Von zentraler Bedeutung bleibt die Umsetzung des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG). Die Zertifizierung einer Mindestanzahl von voneinander unabhängigen Anbietern intelligenter Messsysteme war Ende des Geschäftsjahres 2019 durch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnologie (BSI) vollzogen worden. Daraufhin erfolgte zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 die sog. Markterklärung des BSI. Entsprechend wird seitens der Gesellschaft der Zeitplan zum Einbau intelligenter Messsysteme (sog. Rollout) bei den betroffenen Kundensegmenten konkretisiert und in den Investitionsplan eingearbeitet. Die Herausforderungen des MsbG werden die Geschäftstätigkeit des Unternehmens weiterhin prägen.

Das Pachtmodell für die Strom- und Fernwärmeerzeugungsanlagen mit der SWP wird fortgeführt werden, die Möglichkeiten der Direktvermarktung der eigen 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.

Die Vertriebsaktivitäten konzentrieren sich weiterhin auf eine Reduzierung der Quote fremdversorgter Kunden im eigenen Netzgebiet und die Akquisition neuer Kunden außerhalb des eigenen Netzgebietes in dem Bewusstsein, dass die Marktbedingungen im Stromvertrieb deutlich schwieriger als im Gasvertrieb sind.

Die Gesellschaft hat sich in der Vergangenheit im Gasvertrieb durch den gezielten Einsatz von Marketinginstrumenten in ihrem eigenen Netzgebiet trotz des zunehmenden Wettbewerbs im Erdgashandel gut behauptet. Aufgrund des begrenzten Absatzpotenzials im eigenen Netzgebiet werden auch die Aktivitäten in anderen Netzgebieten unverändert fortgesetzt.

Dabei kommt ein weitreichendes Portfolio von Vertriebsinstrumenten zum Einsatz. Im regionalen Umfeld erfolgt ein direkter Kontakt mit persönlichen Kundengesprächen vor Ort. Für Privatkunden unterhalten wir dafür, neben dem etablierten Angebot einer „Zuhause-Beratung“, unser Kundenzentrum zur Beratung über unsere Produkte und dem dazugehörigen Serviceangebot. Das Kundenzentrum wird im Geschäftsjahr 2020 neu gestaltet werden, damit es auch in Zukunft den modernen Anforderungen entspricht.

Die entwickelte Kundenkarte „+Card“ wird in Ergänzung dazu als Marketinginstrument weiterhin erfolgreich eingesetzt werden können. Das mit der „+Card“ verbundene Leistungsspektrum wird auch im Geschäftsjahr 2020 sukzessive optimiert. Das Angebot eines kostenfreien oder vergünstigten Eintritts zu exklusiven Veranstaltungen in den Kultureinrichtungen der Stadt Pirna verlangt fortwährend die Auswahl von attraktiven Events mit hohem Werbeeffekt für unsere Produkte.

Der Kundenakquisition außerhalb unseres Netzgebietes dienen im Privatkundenbereich die Platzierung unserer Produkte über einschlägige Internetvergleichsportale und bei Sondervertragskunden die Teilnahme an Ausschreibungen und die Zusammenarbeit mit Vertriebspartnern.

Zur Forcierung des Online-Vertriebs dient die neu entwickelte Vertriebsmarke „RUCK ZUCK Energie“, welche im Geschäftsjahr 2019 gestartet ist. Über diese neue Marke sollen Kunden in ganz Deutschland außerhalb unseres eigenen Netzgebietes sowohl im Strom- als auch im Erdgasvertrieb akquiriert werden. Nach dem erfolgreichen Start gilt es nun, die Marke zu etablieren und weiter auszubauen.



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. Die Bescheide für die bereits laufenden Regulierungsperioden Strom und Gas liegen jedoch noch nicht vor. Entsprechend konnten bei der Netzentgeltermittlung für das Geschäftsjahr 2020 in beiden Sparten nur vorläufige Werte Berücksichtigung finden. Über den, Ende des Geschäftsjahres 2019 zugegangenen, Entwurf des Bescheides für den Gas-Netzbetrieb steht die Gesellschaft in Kontakt mit der Regulierungsbehörde.

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. Unser Unternehmen ist darauf vorbereitet und wird weiterhin entsprechende Schritte zur Umsetzung eines aktiven Netzkostenmanagements realisieren. Dazu zählt insbesondere die Fortentwicklung der integrierten Netzstrategien für Strom und Erdgas, die Teil des erarbeiteten Strategiekonzeptes sind.

Die Gesellschaft rechnet auch in den nächsten Geschäftsjahren, trotz zunehmender Belastungsfaktoren, mit einem positiven Betriebs- und Geschäftsergebnis. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 war durch den Einmaleffekt einer Rückstellung aufgrund der möglichen Senkung der Erlösobergrenze für den Gas-Netzbetrieb belastet, für das Geschäftsjahr 2020 geht die Geschäftsführung dadurch von einem Ergebnis nach Steuern über dem Niveau des Berichtsjahres aus. Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2020 werden um ca. 2 % höhere Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 erwartet. Das Ergebnis nach Steuern wird i. H. v. TEUR 4.480 prognostiziert.

Der Wirtschaftsplan 2020 und die genannte Ergebnisprognose wurden vor dem pandemischen Ausbruch der Atemwegserkrankung Covid-19 erstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich deren Auswirkungen auf das Unternehmen noch nicht abschätzen. Durch ein rechtzeitig etabliertes Krisenmanagement gehen wir allerdings davon aus, dass der Geschäftsbetrieb bei der Strom- und Gasversorgung in unseren Netzgebieten jederzeit aufrechterhalten werden kann. Allerdings ist mit dem weitestgehend zum Stillstand gekommenen öffentlichen Leben und teilweisen Produktionsrückgängen bei Industriekunden von Mengenrückgängen im Vertrieb und entsprechenden Auswirkungen auf die Beschaffung auszugehen. Eine genaue Einschätzung der Auswirkungen kann zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch nicht erfolgen. Die Auswirkungen sind auch abhängig von der zeitlichen Dauer der Einschränkungen und Belastungen im Jahr 2020. Hierdurch können sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben.

#### **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 und  
andere Tätigkeiten außerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors.

Zu den beiden erstgenannten Tätigkeiten werden Tätigkeitsabschlüsse veröffentlicht.

### Bewertung der Bilanz- und Leistungskennzahlen

#### **Entwicklung Umsatzerlöse**

Aufgrund von Veränderungen in der Kundenstruktur sowohl im Gas- als im Stromsektor konnten die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 10.589 erhöht werden. Die Erhöhung ist dabei mit TEUR 4.966 auf den Stromsektor und mit TEUR 4.797 auf den Gassektor zurückzuführen.

#### **Vermögensstruktur**

Die SWP Energie verzeichnete im Geschäftsjahr 2019 einen Anstieg der Bilanzsumme um TEUR 3.096. Auf der Aktivseite ist dies vorrangig auf den Anstieg der Liefer- und Leistungsforderungen aus Verbrauchabrechnungen/ -abgrenzungen zum Bilanzstichtag zurückzuführen. Der Buchwert des Anlagevermögens hat sich ähnlich des Vorjahres um TEUR 549 erhöht, womit sich der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtkapital im Berichtsjahr um 5 Prozentpunkt auf 63 % verringerte.

#### **Eigenkapitalquote**

Das bilanzielle Eigenkapital stieg um TEUR 200 auf TEUR 8.108 (Vj. TEUR 7.908). Ursächlich hierfür ist die erneute Thesaurierung, in deren Folge ein Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 200 erzielt wurde. Aufgrund der Erhöhung der Bilanzsumme auf der Passivseite aufgrund von einer Rückstellungsbildung für eventuelle Herabsenkungen der Erlösobergrenzen des Gasnetzes und der Steigerung der Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sank die Eigenkapitalquote um 1 Prozentpunkt auf 16 %.

#### **Kurzfristige Liquidität**

Die kurzfristige Liquidität erhöhte sich zum Bilanzstichtag 31.12.2019 gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um 3 Prozentpunkte auf 85 %. Die Erhöhung resultiert dabei aus im Verhältnis zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten (Erhöhung um TEUR 2.414) stärker gestiegenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (um TEUR 2.710). Insgesamt liegt die Kennzahl im Geschäftsjahr 2019 im Durchschnitt der Jahre 2017-2019.

#### **Eigenkapitalrendite**

Die Gewinnthesaurierung der SWP Energie beträgt gemäß dem mit der SWP abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages im Berichtsjahr TEUR 200. Aufgrund der geringeren Thesaurierung und der gestiegenen Bilanzsumme sank die Kennzahl im Geschäftsjahr zum Vorjahr um 8 Prozentpunkte auf 3 %.

#### **Gesamtkapitalrendite**

Die Gewinnthesaurierung der SWP Energie beträgt gemäß dem mit der SWP abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages im Berichtsjahr TEUR 200. Damit ergibt sich eine Gesamtkapitalrendite von 1 % für 2019.

#### **Umsatzrendite**

Die Umsatzrendite der SWP Energie liegt im Geschäftsjahr 2019 bei 0 %. Das Jahresergebnis der SWP Energie wird durch den mit der SWP bestehenden Gewinnabführungsvertrag und der darin geregelten Gewinnthesaurierung bestimmt. Dadurch betrug der Gewinn der SWP Energie im Geschäftsjahr 2019 im Gegensatz zu den Vorjahren TEUR 200, wodurch die Kennzahl sank, da gleichzeitig ein Anstieg der Umsatzerlöse zu verzeichnen war. Eine Bewertung über den Erfolg oder Misserfolg der Gesellschaft kann dementsprechend aus dieser Kennzahl nicht erfolgen.

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

Die Entwicklung der Vertriebskunden Gas zum Vorjahr lag bei 95 % im Geschäftsjahr 2019, was einen Rückgang der Kundenanzahl bedeutet. Die Zahl der Gasvertriebskunden ist dabei stark durch das wettbewerbliche Umfeld geprägt.

Die geringere Kundenanzahl hat jedoch keinen negativen Einfluss auf die Vertriebsmarge und das Gesamtergebnis der Gesellschaft, da es sich bei den abgegangenen Kunden um Kunden mit vergleichsweise geringen Margen handelte.

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

Die entnommene Stromnetzmenge im Stadtgebiet Pirna liegt mit 131 Mio. kWh in 2019 nur geringfügig unter dem Mittelwert der Jahre 2017-2019 mit 133 Mio. kWh. 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 witterungsbedingt leicht um 4 Mio. kWh auf 344 Mio. kWh gesunken.

**Personalentwicklung zum Vj.**

Die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Mitarbeiter 2019 ist gegenüber dem Vorjahr von 89 auf 96 Beschäftigte angestiegen. Ursächlich hierfür ist weiterhin u. a. die Beendigung von Dienstleistungsverträgen. Die SWP Energie erbringt die vormals an Dienstleister outsourceten Arbeiten wie die Energiebeschaffung oder den Kundenservice Netz mittlerweile Großteils mit eigenem Personal.

#### 4.1.7. KBO Kommunale Beteiligungsges. mbH an der Energie Sachsen Ost

##### 4.1.7.1. Beteiligungsübersicht



**Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost**

<b>Name</b>		<b>KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der ENSO</b>	
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.

<b>Rechtsform</b>	
GmbH	
<b>Gesellschafter/Stammkapital</b>	
Stammkapital der KBO	20.144.184,00 €
Gesellschafter (Anzahl)	148
<b>Unternehmensgegenstand</b>	

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

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

#### 4.1.7.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

<b>Leistungen der KBO an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	69 T€

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

### **4.1.7.3. Lagebericht**

#### I. Grundlagen des Unternehmens

Die KBO hält eine Beteiligung in Höhe von 25,49 % an der ENSO Energie Sachsen Ost AG (ENSO AG) und nimmt alle sich aus dieser Beteiligung ergebenden Rechte und Pflichten wahr. Die KBO besitzt 523.307 Aktien an der ENSO AG. Davon werden 6.087 Aktien von der KBO treuhänderisch für 5 Kommunen verwaltet.

An der KBO sind 148 Gesellschafter beteiligt. Das Stammkapital beträgt 20.144.184 Euro. Die KBO hält eigene Anteile von 42.950 Euro.

Das Stammkapital der ENSO Energie Sachsen Ost AG beträgt 105.221.170 Euro, dem 2.053.096 Aktien gegenüberstehen.

#### II. Wirtschaftsbericht

##### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die zu Beginn des Jahres 2018 neu gebildete Bundesregierung setzt den bisherigen Kurs in der Energiepolitik mit einer stärkeren Gewichtung der Themen Sektorenkopplung, Digitalisierung und Bezahlbarkeit fort.

Ein zentrales Thema im Jahr 2019 ist der Abschlussbericht der Kohlekommission mit den Vorschlägen für den bis zum Jahr 2038 avisierten Ausstieg aus der Kohleverstromung in Verbindung mit Konzepten für den Strukturwandel in den betroffenen Regionen.

Die Umsetzung der Verordnung zur schrittweisen Einführung bundeseinheitlicher Übertragungsnetzentgelte wird in Ostsachsen zu einer relativen Minderung dieses Stromkostenbestands führen.

Das branchenbezogene Umfeld war weiterhin von einem intensiven Wettbewerb im Strom- und Gasendkundenmarkt gekennzeichnet. Bei den Börsenstrompreisen war ein deutlicher Aufwärtstrend zu verzeichnen. Auch bei den Gaspreisen war im Jahr 2018 ein sichtbarer Anstieg festzustellen.

ENSO beteiligt sich an ausgewählten perspektivreichen Projekten, aus denen Ansätze für neue Dienstleistungen, Effizienzverbesserungen oder eine noch bessere Servicequalität hervorgehen können. Unter anderem beteiligt sich ENSO gemeinsam mit der Deutschen Telekom am Pilotprojekt „5G-basierte Datenerfassung und dezentrale KI-Vorverarbeitung als Basis einer intelligenten Verteilnetzzelle“.

##### 2. Geschäftsverlauf der ENSO Energie Sachsen Ost AG im Jahr 2018

Die ENSO kann für das Geschäftsjahr 2018 eine positive Bilanz vorweisen. Mit 87,8 Mio. Euro liegt der Jahresüberschuss sowohl über dem Vorjahreswert (58,1 Mio. Euro) als auch über dem Planwert (46,0 Mio. Euro). Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Plan resultiert zu einem wesentlichen Teil aus Rückstellungsaufösungen sowie einer Steigerung des Rohergebnisses infolge höherer Vertriebsmargen. Des Weiteren wurde das Ergebnis durch die geringere Verlustausgleichsverpflichtung gegenüber der ENSO Netz positiv beeinflusst.

Die Umsatzerlöse von insgesamt 1.039 Mio. Euro sind im Vergleich zum Vorjahr um 50 Mio. Euro angestiegen. Dem stehen auch korrespondierend höhere Materialaufwendungen gegenüber. Insgesamt betrug der Materialaufwand 857 Mio. Euro (Vj. 825 Mio. Euro).

Positiv gegenüber dem Vorjahr haben das Jahresergebnis auch die sonstigen betrieblichen Erträge sowie die geringere Verlustübernahme der ENSO Netz beeinflusst. Der Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Erträgen um 22 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus gegenüber dem Vorjahr höheren Auflösungsbeträgen für nicht mehr benötigte Rückstellungen.

Der Personalaufwand liegt mit 31 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau, welches auf um ca. 1 Mio. Euro geringere Zuführungen zu Altersteilzeitrückstellungen zurückzuführen ist.

Die Abschreibungen betragen 47 Mio. Euro und liegen aufgrund des unverändert hohen Investitionsvolumens um 1 Mio. Euro über dem Vorjahreswert.

Das Investitionsvolumen der ENSO betrug im Jahr 2018 69,7 Mio. Euro. Schwerpunkt bildeten dabei die Investitionen von 52 Mio. Euro in die Erneuerung der Stromverteilungsanlagen, der Ausbau der Gasbezugs- und Verteilungsanlagen sowie die Informationstechnik. Die Investitionen wurden überwiegend fremdfinanziert. Die Liquidität war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gesichert.

Die ENSO war auch im Jahr 2018 ein wichtiger Arbeitgeber in Ostsachsen. Im Jahresdurchschnitt waren 416 MitarbeiterInnen in der ENSO AG beschäftigt.

Das Energieverbraucherportal hat der ENSO für das Jahr 2018 erneut das TOP-Lokalversorger-Siegel in den Sparten Strom und Gas verliehen. Ebenfalls wurde das Umwelt- und Energiemanagementsystem der ENSO erfolgreich zertifiziert.

Zur Umsetzung des Projekts der Errichtung einer gemeinsamen Hauptverwaltung von ENSO und Drewag wurde 2018 eine Projektgesellschaft gegründet, die zu gleichen Teilen von ENSO und Drewag gehalten wird.

### 3. Wirtschaftliche Lage der KBO im Geschäftsjahr 2018/2019

#### a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018/2019 hat die KBO einen Jahresüberschuss in Höhe von 13.226,55 TEuro erzielt.

Das Ergebnis wird maßgeblich von den Beteiligungserträgen aus der Dividende der ENSO AG bestimmt. Mit Beschluss der Hauptversammlung der ENSO AG am 02. Juli 2019 erfolgte die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018. Die KBO erhielt entsprechend ihrer Beteiligungsquote in Höhe von 25,49 % eine Dividendenzahlung von 13.447,72 TEuro. Dies entspricht einer Dividende von 26,00 Euro je Aktie (Plan 24,35 Euro je Aktie).

Im Geschäftsjahr wurde ein langjähriger Rechtsstreit der Stadt Dresden gegen das Finanzamt im Zusammenhang mit der Gewerbesteuererlegung abgeschlossen. Die KBO hat dabei 151 Kommunen vertreten und Rechtsberatungskosten in Anspruch genommen. Nach Abschluss des Rechtsstreits sowie eines Vergleichs mit der Stadt Dresden zu den Prozesskosten wurden die Beratungskosten anteilig an die Kommunen weiterberechnet. Dies führte im Geschäftsjahr zu Umsatzerlösen in Höhe von 94,66 TEuro sowie zu sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 40 TEuro (Prozesskostenzuschuss).

Aufgrund der im Dezember 2013 mit der Stadt Neustadt in Sachsen abgeschlossenen Vereinbarung wurde ein sich aus der von der KBO zu zahlenden Gewerbesteuer ergebende Nettobetrag in Höhe von 8,18 TEuro als Ertrag für die KBO verbucht.

Im Aufwandsbereich sind als größte Kostenpositionen Personalkosten in Höhe von 67,6 TEuro, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 80,9 TEuro sowie Sitzungsgelder in Höhe von 35,4 TEuro hervorzuheben. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entstanden in Höhe von 198,7 TEuro.

Der Plan-Ist-Vergleich für das Berichtsjahr 2018/2019 weist folgende Werte aus:

	Plan in TEuro	Ist in TEuro	Abweichung in TEuro
Einnahmen	13.150,8	13.641,5	490,7
davon Beteiligungserträge	12.594,3	13.447,7	853,4
Ausgaben	1.019,5	415,0	-604,5
Jahresergebnis	12.131,3	13.226,5	1.095,2

In der Planung waren Beratungsaufwendungen in Höhe von 500 TEuro im Zusammenhang mit einer möglichen Fusion von ENSO und Drewag enthalten, die aber durch unterstellte Erstattung ergebnisneutral wirken. Diese Erträge und Aufwendungen sind im Geschäftsverlauf nicht angefallen. Die Umsatzerlöse (95 TEuro) und sonstigen betrieblichen Erträge (40 TEuro),

die im Zusammenhang mit der Beendigung des Rechtsstreits zur Gewerbesteuererlegung entstanden sind, waren in der Planung nicht enthalten.

Die Geschäftsführung schlägt nach dem vorliegenden Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018/2019 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 13.050,2 TEuro vor. Dies entspricht einer Dividende je Geschäftsanteil von 0,65 Euro (Plan 0,60 Euro). Als Vorabauschüttung wurde im Geschäftsjahr bereits ein Betrag in Höhe von 11.041,6 TEuro (0,55 Euro/Geschäftsanteil) gezahlt.

#### b) Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018/2019 zeigt die Zahlungsströme getrennt nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Als Saldo der Kapitalflussrechnung ergibt sich die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes.

	GJ 2018/ 2019 TEuro	GJ 2017/ 2018 TEuro
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+13.292	+12.492
Mittelzu-/abfluss aus Investitionstätigkeit	0	0
Mittelzu-/abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-13.452	-23.088
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-160	-10.569
<b>Finanzmittelbestand am 31.08.</b>	<b>3.095</b>	<b>3.255</b>

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

	GJ 2018/2019	GJ 2017/2018	GJ 2016/2017
Effektivverschulung	keine	keine	keine
Kurzfristige Liquidität	k.A. *	k.A. *	k.A. *

\*keine Angabe, da keine Verbindlichkeiten

#### c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme der KBO beträgt 36.227,8 TEuro.

Das Anlagevermögen in Höhe von 33.118,2 TEuro besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen (Beteiligung an der ENSO).

Das Umlaufvermögen in Höhe von 3.107,8 TEuro besteht im Wesentlichen aus Geldanlagen und Guthaben bei Banken.

Das Eigenkapital beträgt 36.118,6 TEuro. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 99,7 %.

#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	GJ 2018/2019	GJ 2017/2018	GJ 2016/2017
Investitionsdeckung	371 %	215 %	48,1 %
Vermögensstruktur	91 %	91 %	70,5 %
Fremdkapitalquote	0,3 %	0,11 %	0,03 %
Eigenkapitalquote	99,7 %	99,88 %	99,97 %
Eigenkapitalrendite	36,62 %	34,26 %	28,37 %
Gesamtkapitalrendite	36,51 %	34,22 %	28,37 %



Die Vermögensstruktur ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Kapitalstruktur ist unverändert nahezu vollständig durch Eigenkapital bestimmt. Der Anstieg bei den Renditekennzahlen im Vergleich zum Vorjahr ist auf das gesunkene Eigenkapital aufgrund der Vorabausschüttung zurückzuführen.

### 5. Gesamtaussage

Der Geschäftsverlauf der KBO ist maßgeblich mit der Entwicklung der ENSO AG verknüpft. Die ENSO AG erzielte im Geschäftsjahr einen im Vergleich zum Vorjahr um 37,2 Mio. Euro gestiegenen Bilanzgewinn. Der Jahresüberschuss der ENSO in Höhe von 87,8 Mio. Euro wurde dagegen nur in Höhe von 53,4 Mio. Euro ausgeschüttet, da im Ergebnis Sondereffekte in Höhe von ca. 30 Mio. Euro enthalten waren. Die Dividende betrug 26,00 Euro/Aktie und lag damit um ca. 2,9 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau. Die höheren Beteiligungserträge waren ursächlich für das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Jahresergebnis der KBO.

### III. Prognosebericht

#### 1. ENSO

Für das aktuelle Geschäftsjahr 2019 plant die ENSO einen Jahresüberschuss in Höhe von 44,8 Mio. Euro. Der erwartete Ergebnisrückgang resultiert aus nicht wiederkehrenden Sondereffekten des Jahres 2018 und damit im Zusammenhang stehenden geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen. Ferner ist von einem verminderten Ergebnis der ENSO Netz auszugehen.

Für 2019 sind Investitionen mit einem Gesamtvolumen von 110 Mio. Euro geplant. Schwerpunkte neben den Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen im Netzbereich sind der Ausbau der Breitbandinfrastruktur, Investitionen in Erneuerbare Energien, Investitionen in die Informationsverarbeitung und die Informationsnetze sowie die Vorbereitung des An-/Umbaus City Center.

#### 2. KBO

Die Geschäftsführung der KBO geht für die Planungsperiode 2019/2020 von einer stabilen Geschäftsentwicklung der ENSO aus. Die Dividendenerwartung liegt bei voraussichtlich 22,90 Euro pro Aktie und spiegelt die Ergebnisermwartung der ENSO wieder.

### IV. Chancen und Risikobericht

Die Entwicklung der KBO ist an die wirtschaftliche Entwicklung der ENSO und deren Tochterunternehmen geknüpft und somit auch an deren Chancen und Risiken.

Risiken der künftigen Entwicklung sieht die ENSO weiterhin in einem schwierigen Wettbewerbsumfeld, schwankenden Marktpreisen und insbesondere im Industriekundensegment der konjunkturellen Entwicklung. Darüber hinaus werden Risiken vor allem im Ausfall von Vertragspartnern sowie in möglichen Zinsschwankungen gesehen. Durch ihr Risikomanagement ist ENSO für die Bewältigung künftiger Risiken gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Chancen bestehen überwiegend bei Absatz und Beschaffung von Strom und Gas sowie in einer reduzierten Inanspruchnahme bilanzierter Risiken.

Die ENSO geht in der Wirtschaftsplanung für die kommenden Jahre von positiven - wenn auch leicht sinkenden - Ergebnissen aus.

#### 4.1.8. ENSO Energie Sachsen Ost AG

##### 4.1.8.1. Beteiligungsübersicht



<b>Name</b>	
<b>ENSO Energie Sachsen Ost AG</b>	
<b>Anschrift</b>	ENSO Tel.: 0351 4686-0 Energie Sachsen Ost AG Fax: 0351 468-2888 Friedrich-List-Platz 2 E-Mail: service@enso.de 01069 Dresden Homepage www.enso.de
<b>Rechtsform</b>	
AG	
<b>Stammkapital/Aktien</b>	
Stammkapital	105.221.170 €
Stückaktien	2.053.096
<b>Unternehmensgegenstand</b>	

Gegenstand des Unternehmens ist die Betätigung auf dem Gebiet der Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme und Wasserver- sowie Abwasserentsorgung einschließlich Errichtung der hierzu erforderlichen Anlagen und Gewerke.

## 4.1.8.2. Lagebericht

### Grundlagen des Unternehmens

#### Geschäftsmodell des Unternehmens

Die ENSO Energie Sachsen Ost AG (kurz: ENSO) ist der kommunale Energiedienstleister in Ostsachsen. Vorrangig beliefert sie Endkunden und Weiterverteiler mit Strom, Gas und Fernwärme. Darüber hinaus bietet ENSO Internet und Telefonie an. Ergänzt wird das Kerngeschäft durch umfassende technische und kaufmännische Dienstleistungen für Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Versorgungssicherheit und Versorgungsqualität besitzen höchste Priorität. Dazu beschafft ENSO Strom und Gas langfristig am Großhandelsmarkt um jederzeit die Versorgung sicherzustellen.

ENSO bedient sich ihrer Tochtergesellschaft ENSO NETZ GmbH (kurz: ENSO NETZ) als Netzbetreiber, die insbesondere für Betrieb, Instandhaltung, Planung und Optimierung der Netze zuständig ist.

#### Strategie und organisatorische Einbindung

Um ihre Ziele umzusetzen, konzentriert sich ENSO nachhaltig auf das Kerngeschäft „Versorgung mit Strom, Gas und Wärme“. Das Produktangebot in ihrem Kerngeschäft erweitert ENSO durch Serviceleistungen bei energienahen Dienstleistungen. So wird die bisherige Angebotspalette von ENSO-Wärme-KOMFORT durch weitere Produkte ergänzt. Für den Anspruch, Energie aus einer Hand zu bieten, ist das eine notwendige Entwicklung.

ENSO bekennt sich klar zur Energiewende und investiert kontinuierlich in das Geschäftsfeld der Energie-erzeugung aus erneuerbaren Energiequellen.

ENSO NETZ baut die Breitbandinfrastruktur für ENSO im Netzgebiet stufenweise aus. Für die kommenden Jahre ist unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit die Erschließung weiterer Gebiete vorgesehen. Dafür beteiligt sich ENSO unter dem Vorbehalt einer Förderung durch Bund und Land an Ausschreibungsverfahren und bietet als zielgerichtete Fortführung der Infrastrukturmaßnahmen ein Produktportfolio von Telekommunikationsdienstleistungen für Privat-, Gewerbe- und Geschäftskunden an.

ENSO hat das Ziel, als kommunal geführtes Unternehmen der führende Energiedienstleister in Ostsachsen zu bleiben. Mit der EnergieVerbund Dresden GmbH (kurz: EVD), Dresden (71,9 % des Aktienkapitals) und der KBO Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost (kurz: KBO), Neu-stadt/Sachsen (25,5 % des Aktienkapitals) sind zwei starke regionale Partner an der ENSO beteiligt. Die traditionell gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Stadtwerken und Kommunen wird von der ENSO als Grundpfeiler des Engagements betrachtet und innerhalb der EVD weiter ausgebaut.

Die EVD basiert auf den drei Säulen ENSO, dem Schwesterunternehmen DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH (kurz: DREWAG) sowie den ostsächsischen Stadtwerkebeteiligungen. Strategie innerhalb der EVD-Unternehmensgruppe ist es, als Partnerschaftsmodell ein Netzwerk zu fördern, in dem die Beteiligten durch Kooperation, Informations- und Wissensaustausch Synergien aber auch Mehrwerte generieren können. Neben der zunehmend personellen Verflechtung auf Managementebene wird auch die operative Zusammenarbeit innerhalb des EnergieVerbundes EVD intensiviert. Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Organisationsstrukturen von ENSO und DREWAG weiter harmonisiert. Neben der immer intensiveren Zusammenarbeit sowie den gemeinsamen Verwaltungszentralen und Leitungsfunktionen stärkten im Jahr 2018 die Beschlüsse des Aufsichtsrates insbesondere zum Verwaltungsneubau der gemeinsamen Hauptverwaltung und der Bestellung eines gemeinsamen Arbeitsdirektors die Kooperation zwischen ENSO, DREWAG und den Netzgesellschaften.

## Rahmenbedingungen

### Wirtschaftliches Umfeld

**Das Marktumfeld hat sich im Geschäftsjahr nicht stabilisiert.** Prägend waren der anhaltend hohe Wettbewerbsdruck, steigende Preise für Strom, Gas, Erdöl und Kohle sowie ein steigender Anteil an erneuerbarer Energieerzeugung im Strommix Deutschlands.

**Intensiver Wettbewerb auf dem Strom- und Gasendkundenmarkt.** Die hohe Anbietervielfalt im Markt und die damit verbundenen Wahlmöglichkeiten führen zu Preisvorteilen für die Endkunden.<sup>3</sup> Durch das hohe Gewicht staatlich veranlasster Preisbestandteile am Endkundenpreis für Strom ist dieser nur zu einem geringen Teil der Gestaltung im Wettbewerb zugänglich.

**Deutlicher Aufwärtstrend bei den Börsenstrompreisen.** Das Preisniveau für Spitzenlast- und Grundlaststrom an der Börse zeigte seit Jahren einen fallenden Trend, der sich ab dem zweiten Quartal 2016 umkehrte. Im Jahr 2018 erholten sich die Preise, mit Schwankungen, bis auf das Niveau vom Jahr 2011. Der vom Lieferanten beeinflussbare Anteil am Strompreis (Energiebeschaffung, Vertrieb und Marge) erhöht sich somit insbesondere durch die gestiegenen Großhandelspreise und wird schrittweise an die Verbraucher weitergegeben.<sup>4</sup>

**Sichtbarer Anstieg der Gaspreise.** Die Gaspreise an der Börse stiegen insbesondere im zweiten und dritten Quartal des Jahres 2018 deutlich gegenüber dem Vorjahr. Erst zum Jahresende flachte der Gaspreis wieder etwas ab. Für die Haushaltskunden war dieser kurzfristige Anstieg noch nicht bemerkbar. Die Gaspreise sanken sogar zum 1. April 2018 für die Verbraucher im Vergleich zum Vorjahr.<sup>5</sup>

Durch das Engagement der ENSO bei Biogas-, Photovoltaik- und Windkraftanlagen sollen die erneuerbaren Energien stärker genutzt werden.

**Verschiebung der Erzeugerstruktur.** Im Geschäftsjahr 2018 stieg die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien deutschlandweit um 5,6 % an, womit diese erneut auf Platz eins der Stromquellen liegen. Gegenüber dem Vorjahr (+15 %) fällt die Erhöhung aufgrund eines schwächeren Windjahres und dem geringeren Zubau neuer Windkraftanlagen geringer aus. Demgegenüber legte die Stromerzeugung aus den Photovoltaikanlagen durch den sehr warmen Sommer deutlich zu. Die Anteile der Braun- und Steinkohleverstromung sanken, während die Stromproduktion aus Kernenergie stagnierte. Getrieben wurde diese Entwicklung hauptsächlich durch die Stilllegung von alten Steinkohlekraftwerken und dem deutlich gestiegenen CO<sub>2</sub>-Preis. Die Stromerzeugung aus Erdgas nahm ebenfalls leicht ab.<sup>6</sup>

### Energiepolitisches Umfeld

Mit der Bildung der neuen Bundesregierung zu Beginn des Jahres 2018 nahm die Fortgestaltung der Energiewende wieder Fahrt auf. Auf europäischer Ebene konnten zu wichtigen Bausteinen des sogenannten „Winterpakets“<sup>7</sup> Beschlüsse gefasst werden.

Die Bundesregierung setzt den bisherigen Kurs in der Energiepolitik mit einer stärkeren Gewichtung der Themen Sektorenkopplung, Digitalisierung und Bezahlbarkeit fort. Als ausgewählte Eckpunkte sind im **Koalitionsvertrag** aufgeführt:

- Anhebung des Ausbauziels für erneuerbare Energien (Strom) auf 65 % bis 2030; Ausbau soll netzsynchron und zunehmend marktorientiert erfolgen

---

<sup>3</sup> Vgl. Monitoringbericht 2018 der Bundesnetzagentur und des Bundeskartellamtes, S. 5 ff.

<sup>4</sup> Vgl. Monitoringbericht 2018 der Bundesnetzagentur und des Bundeskartellamtes, S. 9 ff.

<sup>5</sup> Vgl. Monitoringbericht 2018 der Bundesnetzagentur und des Bundeskartellamtes, S. 12

<sup>6</sup> Vgl. Agora Energiewende: Die Energiewende im Stromsektor; Stand der Dinge 2018, S. 11 ff.

<sup>7</sup> Vorschläge der EU-Kommission vom 30. November 2016 zur Fortentwicklung von Klimaschutz und Energiebinnenmarkt in Form mehrerer Richtlinien- und Verordnungsentwürfe

- Bekräftigung der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens; Einsetzung einer Kommission für einen sozial- und regionalwirtschaftlich abgedeckten Kohleausstieg
- die Sektorenkopplung von Wärme, Mobilität und Elektrizität soll in Verbindung mit Speichertechnologien vorangebracht werden
- Erarbeitung einer sektorenübergreifenden Energieeffizienzstrategie; Verankerung des Leitprinzips „Efficiency First“ und Senkung des Energieverbrauchs bis 2050 um 50 %
- KWK-Anlagen und die Fernwärmeinfrastruktur ausbauen und effizienter machen
- Anerkennung der zunehmenden Verantwortung der Stromverteilnetzbetreiber
- digitale Infrastruktur soll bis 2025 flächendeckend Gigabit-Standard erreichen; Deutschland soll Leitmarkt für 5G-Technologie werden

Eines der am stärksten diskutierten Themen ist der beschleunigte **Ausstieg aus der Kohleverstromung**. Am 6. Juni 2018 hat die Bundesregierung die Kommission für Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung („Kohlekommission“) eingesetzt. Ende Januar 2019 hat die Kommission ihren Abschlussbericht vorgelegt. Die entwickelten Vorschläge für den bis zum Jahr 2038 avisierten Ausstieg aus der Kohleverstromung in Verbindung mit Konzepten für den Strukturwandel in den betroffenen Regionen sollen Grundlage nachfolgender rechtlicher Regelungen sein. Dabei wird für den Energiesektor die Einhaltung des CO<sub>2</sub>-Minderungsziels für das Jahr 2030 sichergestellt. Mit der Aufgabe der Absicherung der CO<sub>2</sub>-Minderungsziele im Mobilitätsbereich ist eine weitere Kommission befasst.

Gleichfalls stark in Diskussion ist der **Ausbau der Stromnetze**. Insbesondere der Ausbau der zentralen Nord-Süd-Trassen liegt hinter dem Ziel zurück. Das Bundeskabinett hat im Dezember 2018 eine Novelle des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes beschlossen und in das parlamentarische Verfahren eingebracht. Mit ihr sollen Verfahren vereinfacht und eine vorausschauende Planung des Netzausbaus ermöglicht werden. In Folge des bestehenden Stromengpasses bilden Deutschland und Österreich seit Oktober 2018 keine gemeinsame Strompreiszone mehr.

Mit Zustimmung des Bundesrates vom 8. Juni 2018 greift die **Verordnung zur schrittweisen Einführung bundeseinheitlicher Übertragungsnetzentgelte**. Die Angleichung erfolgt schrittweise bis zum Jahr 2023. Sie wird in Ostsachsen zu einer relativen Minderung dieses Stromkostenbestandteils führen.

An mehreren Stellen des Energierechts werden mit dem im Dezember 2018 beschlossenen **Energiesammelgesetz** Anpassungen vorgenommen. Der Schwerpunkt lag auf Änderungen im Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) und im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Im KWKG wurden die Förderzeiträume um drei Jahre bis 2025 verlängert und die Höhe der KWK-Förderung in Abhängigkeit der Leistungsgröße der Anlagen reduziert. Im EEG sind zusätzliche Ausschreibungstranchen für Solarenergie und Windkraft hinzugekommen. Die Behandlung der EEG-Umlage für Eigenstrombedarf aus KWK-Anlagen wurde an beihilferechtliche Vorgaben angepasst.

Vor dem Hintergrund der Klimaschutzverpflichtung von Paris konnte auf **europäischer Ebene** die Änderung der Richtlinien zur Energieeffizienz, zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und die Neufassung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie<sup>8</sup> abgeschlossen werden. Sie setzen teils verbindliche, teils indikative Ziele für Energieeffizienz, Energieeinsparung und Mindestanteilen für erneuerbare Energie. So sollen bis zum Jahr 2030 32 % des Bruttoendenergieverbrauchs der EU aus erneuerbaren Quellen stammen und die Energieeffizienz um 32,5 % steigen.

---

<sup>8</sup> Richtlinie 2018/2001 vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen

Dem Thema der Auswirkung von Klimaänderungen widmet sich der **IPCC<sup>9</sup>-Sonderbericht** zur globalen Erwärmung vom 8. Oktober 2018. Es wird ein wesentlicher Unterschied in den Klimafolgewirkungen erwartet in Abhängigkeit davon, ob der Temperaturanstieg bis zum Jahr 2100 auf 2,0 °C oder auf 1,5 °C begrenzt werden kann. Die in beiden Fällen umzusetzenden Minderungspfade unterscheiden sich deutlich. So müssten für die 1,5 °C-Begrenzung global Netto-Null-Emissionen bereits um das Jahr 2050 statt erst um das Jahr 2075 erreicht werden.

### **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 ENSO an ausgewählten Projekten, aus denen Ansätze für neue Dienstleistungen, Effizienzverbesserungen oder eine noch bessere Servicequalität hervorgehen können.

Gemeinsam mit der Deutschen Telekom AG wurde ein Pilotprojekt „5G – basierte Datenerfassung und dezentrale KI-Vorverarbeitung als Basis einer intelligenten Verteilnetzzelle“ – KidZ initiiert. Die ENSO NETZ und DREWAG NETZ GmbH (kurz: DREWAG NETZ) führen, ENSO und DREWAG- begleiten diese Untersuchungen zu Anwendungsfeldern des künftigen Kommunikationsstandards 5G in der Energiebranche. Die Untersuchungen fokussieren sich auf die Identifikation und KI-gestützte Prädiktion von Netzzuständen im Niederspannungsnetz.

Als begleitende Betrachtung zur Energiewende beteiligt sich ENSO unter Mitwirkung von ENSO NETZ, DREWAG und DREWAG NETZ an der im Jahr 2018 begonnenen Studie „Commit to Connect 2050“. Gemeinsam mit ONTRAS<sup>10</sup> und zwölf weiteren ostdeutschen Energieversorgern wird das Zielbild eines regenerativen, CO<sub>2</sub>-freien, volkswirtschaftlich kostenoptimalen und versorgungssicheren Energieversorgungs-konzepts erstellt. Für das Zieljahr 2050 werden die neuen Bundesländer – aufgelöst in 19 Regionen – betrachtet. Den Schwerpunkt der Betrachtung bildet die Zukunft der heutigen Erdgasversorgung. Das Ergebnis wird wichtige Informationen für eine ziel- und kostenorientierte Umgestaltung des Energiesystems liefern. Investitionsstrategien zur Anpassung der Energieinfrastruktur erhalten dadurch eine fundiertere Basis.

### **Geschäftsverlauf**

#### **Geschäftstätigkeit 2018 – Kurzüberblick**

Die ENSO zieht für das abgelaufene Geschäftsjahr eine positive Bilanz. Mit EUR 87,8 Mio liegt der Jahresüberschuss sowohl über dem Vorjahreswert als auch über dem Planwert (EUR 46,0 Mio).

<b>ENSO</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Umsatzerlöse	TEUR	1.039.08	988.571
Ergebnis vor Steuern (EBT)	TEUR	118.783	87.844
Jahresüberschuss	TEUR	87.780	58.131
Investitionen	TEUR	69.728	96.979
Mitarbeiter zum 31. Dezember (inkl. Auszubildende und Vorstand)	Anzahl	512	535

<sup>9</sup> IPCC: Intergovernmental Panel on Climate Change – Weltklimarat

<sup>10</sup> ONTRAS Gastransport GmbH

Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Plan resultiert zu einem wesentlichen Teil aus Rückstellungs-auflösungen sowie einer Steigerung des Rohergebnisses infolge höherer Vertriebsmargen. Ferner wurde das Ergebnis durch die geringere Verlustausgleichsverpflichtung gegenüber der ENSO NETZ positiv beeinflusst.

### **Errichtung eines Anbaus an das CITY CENTER und Gründung einer Projektgesellschaft**

Zur Errichtung einer gemeinsamen Hauptverwaltung von ENSO und DREWAG ist an das bestehende Gebäude CITY CENTER ein Anbau für 835 Mitarbeiter geplant. Perspektivisch werden in dem erweiterten Komplex die Hauptverwaltung der ENSO und DREWAG sowie ihre wichtigsten Tochtergesellschaften untergebracht.

Zur Umsetzung dieses Projektes ist die Gründung einer Projektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG, die zu gleichen Teilen von ENSO und DREWAG gehalten wird, beschlossen worden.

### **Erfolgreiche Zertifizierung des Umwelt- und Energiemanagementsystems**



ENSO und ENSO NETZ betreiben seit dem Jahr 2008 ein Umweltmanagementsystem. Ende des Jahres 2018 wurde es mit dem neuesten internationalen Standard ISO 14001:2015 zertifiziert.

Zusätzlich erfolgte die Erweiterung und Erst-Zertifizierung im Bereich Energiemanagement nach ISO 50001:2011. Damit werden die Aktivitäten zur ressourcenschonenden Bereitstellung und Nutzung von Energie als bedeutender Umweltaspekt verstärkt in den Fokus gerückt. Als integriertes Umwelt- und Energiemanagement sind die Systeme Bestandteil einer Verbundzertifizierung mit DREWAG und DREWAG NETZ. Es werden umfangreiche Synergien zwischen den Normen und den Unternehmen genutzt.

### **ENSO als TOP-Lokalversorger ausgezeichnet**



Die ENSO wurde in den Sparten Strom und Gas als „TOP-Lokalversorger 2018“ vom Energieverbraucherportal<sup>11</sup> ausgezeichnet. Das Siegel bestätigt der ENSO eine transparente Preispolitik, Engagement und Investitionen in die eigene Region, zukunftsorientiertes Umweltbewusstsein und eine hohe Servicequalität.

### **ENSO - Zukunftsorientiertes Personalmanagement**

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigt ENSO 416 Mitarbeiter (i. Vj. 434) und 94 Auszubildende (i. Vj. 99) sowie 2 Vorstände.

### **Strategisches Personalmanagement**

Infolge des großen Anteils an Arbeitnehmern von über 50 Lebensjahren rechnet ENSO bis zum Jahr 2025 mit zahlreichen Altersabgängen durch Renteneintritte. Um diese Herausforderung zu bewältigen stellt die strategische Personalplanung eine Voraussetzung dar.

ENSO entwickelte die bereichsübergreifende Nachfolgeplanung weiter. Dabei werden die Personalbedarfe für die nächsten fünf Jahre quantitativ sowie qualitativ identifiziert und gezielte

<sup>11</sup> <http://www.energieverbraucherportal.de>

Maßnahmen in der Personalbeschaffung und -entwicklung abgeleitet. Dies unterstützt die ENSO im Rahmen der Sicherung von jungen Talenten sowie Experten und bildet somit die Basis für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg.

### **Employer Branding und Personalmarketing**

Die interne sowie externe Ausgestaltung des Employer Branding und somit die Mitarbeitergewinnung und -bindung der ENSO orientieren sich an den Erwartungen, Anforderungen sowie Bedürfnissen der gegenwärtigen und potenziellen Arbeitnehmer. Die Weiterentwicklung der Arbeitgebermarke von ENSO stellt einen kontinuierlichen Prozess mit dem Ziel einer langfristigen Wirkung dar.

Das Ziel der ENSO ist es, sich mit geeigneten sowie vielfältigen Maßnahmen attraktiv gegenüber sämtlichen Zielgruppen zu präsentieren und dabei junge Talente zu identifizieren sowie zu fördern. Die verschiedenen Schritte und die zunehmende Anstrengung im Personalmarketing fanden über alle Zielgruppen hinweg eine positive Resonanz und stellten gleichzeitig einen erfolgreichen Rekrutierungsweg dar.

Im Rahmen der Berufsorientierung erhalten Schüler beispielsweise bei Schnuppertagen, Schülerpraktika, Tagen der offenen Tür oder Karrieremessen einen realistischen Einblick. Studierende bekommen die Möglichkeiten über Praktika, Abschlussarbeiten, Werkstudententätigkeiten und das individuell gestaltete Traineeprogramm ENSO als Arbeitgeber kennenzulernen.

Zur Weiterentwicklung der Unternehmens- und Führungskultur wurde zum Jahresende 2018 eine Mitarbeiterbefragung mit integriertem Führungsfeedback durchgeführt. Die Ergebnisse sollen mit Mitarbeitern und Führungskräften besprochen werden und die Integration sowie Zusammenarbeit innerhalb unseres Konzernverbundes unterstützen.

### **Personalentwicklung**

Die Qualifizierung und Weiterbildung der Beschäftigten bei ENSO findet eine zunehmende Beachtung. Neue sowie moderne Lernformate sollen zukünftig integriert und mit den Bewährten verbunden werden – von Präsenzveranstaltungen über Blended Learning bis zum E-Learning. Dafür werden aktuell die technischen Voraussetzungen geschaffen.

ENSO orientiert sich an den Weiterbildungsbedarfen der Mitarbeiter sowie Führungskräfte und bietet ein breites Spektrum an Schulungsinhalten und -formaten an. Das Portfolio von fachlichen, methodischen und persönlich-sozialen Themen ist attraktiv gestaltet, damit ein lebenslanges Lernen möglich ist.

Talente werden im Rahmen eines Nachwuchsförderprogramms gezielt in ihrer Entwicklung begleitet und Führungskräfte in Workshops und Trainings auf aktuelle sowie zukünftige Herausforderungen in der Arbeitswelt vorbereitet. Darüber hinaus gehören Schulungen zu den aktuellen Datenschutzbestimmungen, die Weiterführung von Teamentwicklungsmaßnahmen, Vertriebstrainings sowie IT-Anwendungen zum umfangreichen Portfolio.

### **Wirtschaftliche Lage**

#### **Ertragslage**

#### **Umsatzentwicklung**

Die **Umsatzerlöse** sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 50 Mio auf EUR 1.039 Mio angestiegen (i. Vj. EUR 989 Mio).

Die Erlöse aus Stromlieferungen sind mit EUR 606 Mio (i. Vj. EUR 588 Mio) um EUR 18 Mio im Wesentlichen mengenbedingt angestiegen. Die Erlöse aus Gaslieferungen sind mit EUR 263 Mio (i. Vj. EUR 237 Mio) mengen- und preisbedingt um EUR 26 Mio angestiegen.

Die übrigen Umsatzerlöse betragen EUR 170 Mio (i. Vj. EUR 164 Mio) und resultieren u. a. aus Pächterlösen aus den von ENSO an ENSO NETZ verpachteten Strom- und Gasnetzanlagen, aus Dienstleistungsentgelten von verbundenen Unternehmen und Dritten, aus Erlösen aus der Auflösung von Baukostenzuschüssen sowie aus Wärmeerlösen.



## **Absatzentwicklung**

Der **Stromabsatz** 2018 liegt bei 6.819 GWh (i. Vj. 6.499 GWh). Ursächlich für diesen Anstieg gegenüber dem Vorjahr sind insbesondere die höheren Absatzmengen an Großkunden.

Der Absatz an Kleinkunden liegt im Geschäftsjahr 2018 mit 1.035 GWh (i. Vj. 1.047 GWh) leicht unter dem Vorjahresniveau. An Großkunden wurden 2.915 GWh (i. Vj. 2.369 GWh) und an Weiterverteiler 882 GWh (i. Vj. 965 GWh) abgesetzt. Die Lieferungen an andere Stromhändler im Rahmen der Portfoliooptimierung verringern sich um 133 GWh auf 1.986 GWh.

Der **Gasabsatz** 2018 liegt bei 9.970 GWh (i. Vj. 9.141 GWh). Ursächlich für die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr sind im Wesentlichen höhere Lieferungen im Rahmen der Portfoliooptimierung.

Der Absatz an Kleinkunden liegt im Geschäftsjahr 2018 mit 1.807 GWh unter dem Vorjahresniveau von 1.890 GWh. Der Absatz an Großkunden liegt mit 2.608 GWh (i. Vj. 2.609 GWh) auf Vorjahresniveau. An Weiterverteiler wurden 2.050 GWh (i. Vj. 2.197 GWh) geliefert. Im Rahmen der Portfoliooptimierung an andere Händler wurden 3.505 GWh (i. Vj. 2.445 GWh) Gas abgesetzt.

## **Entwicklung weiterer wesentlicher Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Verringerung des **Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen** um EUR -9 Mio resultiert vor allem aus dem Verkauf einer in 2017 fertiggestellten Windkraftanlage in 2018. Gegenläufig wirken sich noch nicht abgerechnete Kosten für den geplanten Anbau an das CITY CENTER (EUR +2 Mio) aus.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betragen EUR 56 Mio (i. Vj. EUR 34 Mio). Der Anstieg in Höhe von EUR 22 Mio resultiert im Wesentlichen aus gegenüber dem Vorjahr höheren Auflösungsbeträgen für nicht mehr benötigte Rückstellungen.

Der **Materialaufwand** beträgt EUR 857 Mio (i. Vj. EUR 825 Mio). Ausschlaggebend für den Anstieg sind in erster Linie die mengenbedingt höheren Strom- und Gasbezugsaufwendungen. Gegenläufig sind die Netznutzungsaufwendungen für Strom und Gas preisbedingt zurückgegangen.

Der **Personalaufwand** liegt mit EUR 31 Mio unter dem Vorjahresniveau (i. Vj. EUR 32 Mio). Der gesunkene Personalaufwand ist auf um ca. EUR 1 Mio geringere Zuführungen zu Alterszeitrückstellungen zurückzuführen.

Die **Abschreibungen** betragen EUR 47 Mio und liegen aufgrund des unverändert hohen Investitionsvolumens um EUR 1 Mio über dem Vorjahreswert von EUR 46 Mio.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von EUR 34 Mio (i. Vj. EUR 30) sind vor allem aufgrund höherer externer Beratungskosten sowie höherer Zuführungen zu Rückstellungen angestiegen.

Die **Übernahme des Verlustes der ENSO NETZ** aufgrund der Verlustausgleichsverpflichtung aus dem Ergebnisabführungsvertrag wirkt sich mit EUR -3 Mio (i. Vj. EUR -6 Mio) auf das Jahresergebnis aus.

Das **Ergebnis nach Steuern** beträgt EUR 88 Mio (i. Vj. EUR 60 Mio).

## **Finanzlage**

### **Investitionen und Instandhaltung**

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr war die ENSO erneut ein wichtiger Auftraggeber für die regionale Wirtschaft. Die vorrangig an Auftragnehmer in der Region vergebenen Investitions- und Instandhaltungsaufgaben der ENSO leisten seit Jahren einen wichtigen Beitrag zur Förderung des Wirtschaftsstandortes Ostsachsen. In Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände – der wesentliche Teil nach Vorgaben der ENSO NETZ – sind EUR 62 Mio investiert worden.

Der Schwerpunkt der Investitionen lag – wie in der Vergangenheit – in erster Linie in der Erneuerung und Ertüchtigung der Stromverteilungsanlagen und der Informationstechnik sowie im Ausbau der Gasbezugs- und Verteilungsanlagen. Dafür sind in 2018 insgesamt EUR 52 Mio aufgewendet worden.

Die Investitionen des Jahres 2018 waren zum großen Teil fremdfinanziert.

### Kapitalflussrechnung

Die Liquidität der ENSO war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gesichert.

Kapitalflussrechnung	2018	2017
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	76.041	66.192
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-67.873	-113.195
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.015	42.220

Der Anstieg des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch das im Vergleich zum Vorjahr höhere Jahresergebnis verursacht.

Infolge geringerer Investitionen in das Anlagevermögen liegt der Cashflow aus Investitionstätigkeit unter dem Vorjahreswert.

Vor allem infolge der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten gegenüber TWD hat der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit abgenommen.

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

		2018	2017	2016
Effektivverschuldung <sup>12</sup>	EUR Mio	442	454	408
Kurzfristige Liquidität <sup>13</sup>	%	34	28	32

Die nicht ausgeschöpften Kreditlinien der ENSO betragen zum 31. Dezember 2018 EUR 40,1 Mio.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember 2018 sich auf EUR 981 Mio (i. Vj. EUR 928 Mio).

Im Anlagevermögen steht einem Investitionsvolumen von EUR 70 Mio eine Abschreibungssumme von EUR 48 Mio gegenüber. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 84 % (69 % ohne Finanzanlagen). Insgesamt ist das Anlagevermögen durch die Investitionstätigkeit um EUR 20 Mio gestiegen.

Der Anstieg des Umlaufvermögens um EUR 27 Mio auf EUR 145 Mio zum 31. Dezember 2018 (i. Vj. EUR 118 Mio) resultiert im Wesentlichen aus einem EUR 28 Mio höheren Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen, vermindert um einen um EUR 3 Mio niedrigeren Bestand an Vorräten, insbesondere fertigen Erzeugnissen. Der Rückgang der Vorräte ist vor allem durch den Ausweis einer fertiggestellten Windkraftanlage in den fertigen Erzeugnissen im Vorjahr bedingt. Die Anlage wurde im Geschäftsjahr veräußert. Die Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände resultiert aus höheren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vor allem durch gestiegene Forderungen gegen Kleinkunden und Großkunden im Strom- und Gasbereich. Die flüssigen Mittel liegen um EUR 2 Mio über dem Vorjahreswert.

<sup>12</sup> Effektivverschuldung = Fremdkapital-Umlaufvermögen

<sup>13</sup> Kurzfristige Liquidität = Umlaufvermögen/kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Passivseite der Bilanz ist im Wesentlichen durch die Erhöhung der Bankverbindlichkeiten (EUR 57 Mio) sowie stichtagsbedingt der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (EUR 7 Mio) geprägt. Dem gegenüber haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (EUR 23 Mio) sowie die Rückstellungen (EUR 29 Mio) reduziert. Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultiert insbesondere aus der Abnahme der Finanzverbindlichkeiten gegenüber der TWD. Die Abnahme der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Beendigung von Rechtsstreitigkeiten über die Höhe von Gewerbesteuer- sowie Netzentgeltzahlungen.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt EUR 393 Mio; die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 40 %. Das wirtschaftliche Eigenkapital – unter Zurechnung anteiliger Sonderposten und Baukostenzuschüsse gemindert um die geplante Gewinnausschüttung und des Sonderverlustkontos – liegt bei EUR 391 Mio.

Die mittel- und langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten haben am Gesamtkapital einen Anteil von 16 %, die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten von 44 %. Damit decken Eigenkapital sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital das Anlagevermögen zu 66 %.

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

	2018	2017	2016
	%	%	%
Investitionsdeckung (ohne Finanzanlagen) <sup>14</sup>	77	48	55
Vermögensstruktur <sup>15</sup>	84	87	87
Fremdkapitalquote <sup>16</sup>	60	62	60
Bilanzielle Eigenkapitalquote <sup>17</sup>	40	38	40

Die Geschäftsführung schätzt die wirtschaftliche Lage der ENSO als stabil ein.

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

Am 30. Juni 2011 verabschiedete der Deutsche Bundestag die EnWG-Novelle 2011. Um Diskriminierung zu vermeiden, haben vertikal integrierte Energieversorgungsunternehmen jeweils getrennte Konten zu führen und für jede ihrer Tätigkeiten nach § 6 b Abs. 3 EnWG einen gesonderten Tätigkeitsabschluss aufzustellen. Die Tätigkeitsabschlüsse sind mit dem geprüften Jahresabschluss beim elektronischen Bundesanzeiger zur Veröffentlichung einzureichen.

ENSO führt die folgenden Tätigkeiten im Sinne des § 6 b EnWG durch:

- Elektrizitätsverteilung
- Gasverteilung
- andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors
- andere Tätigkeiten innerhalb des Gassektors
- andere Tätigkeiten außerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors

Mit ihren Tätigkeitsabschlüssen 2018 erfüllt die ENSO die Berichtspflicht nach § 6 b der EnWG-Novelle 2011: In der internen Rechnungslegung führt die ENSO gemäß § 6 b EnWG jeweils getrennte Konten für die Tätigkeiten der Elektrizitäts- und Gasverteilung, für andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors sowie für andere Tätigkeiten außerhalb

<sup>14</sup> Investitionsdeckung = Abschreibung immaterielles Vermögen und Sachanlagevermögen/Investitionen ins immaterielle Vermögen und Sachanlagevermögen

<sup>15</sup> Vermögensstruktur = Anlagevermögen/Bilanzsumme

<sup>16</sup> Fremdkapitalquote = Fremdkapital/Bilanzsumme

<sup>17</sup> Bilanzielle Eigenkapitalquote = bilanzielles Eigenkapital/Bilanzsumme

des Elektrizitäts- und Gassektors. Für Elektrizitäts- und Gasverteilung wird darüber hinaus eine Bilanz sowie eine Gewinn- und Verlustrechnung erstellt.

Gemessen am Gesamtumsatz der anderen Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors von EUR 608 Mio weist der Tätigkeitsbereich Elektrizitätsverteilung im Berichtsjahr einen vergleichsweise geringen Umsatz von EUR 69 Mio aus. Auch der Tätigkeitsbereich Gasverteilung ist mit einem Umsatz im Berichtsjahr von EUR 25 Mio gemessen am Gesamtumsatz der anderen Tätigkeiten innerhalb des Gassektors von EUR 266 Mio von geringer Bedeutung. Die Ergebnisse der Tätigkeiten Elektrizitäts- und Gasverteilung der ENSO werden von Erträgen aus der Verpachtung ihrer Strom- und Gasnetze an die ENSO NETZ bestimmt. Den sonstigen betrieblichen Erträgen aus der Weiterverrechnung der Konzessionsabgabe von der ENSO NETZ stehen entsprechende bezogene Leistungen gegenüber. Die Elektrizitätsverteilung weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von EUR 27 Mio (i. Vj. EUR 25 Mio) aus. Der Tätigkeitsbereich Gasverteilung erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von EUR 7 Mio (i. Vj. EUR 10 Mio).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 betrug die Bilanzsumme des Tätigkeitsbereichs Elektrizitätsverteilung EUR 397 Mio (i. Vj. EUR 384 Mio). Sie macht 81 % (i. Vj. 85 %) der Bilanzsumme des Elektrizitätssektors aus. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahrs um EUR 14 Mio auf EUR 370 Mio. Das Eigenkapital der Elektrizitätsverteilung beträgt EUR 269 Mio (i. Vj. EUR 255 Mio). Die Bilanzsumme der Tätigkeit Gasverteilung steuert mit EUR 198 Mio (i. Vj. EUR 200 Mio) einen Anteil von 83 % (i. Vj. 88 %) zur Bilanzsumme des Gassektors bei. Auf das Sachanlagevermögen (EUR 197 Mio) entfallen 99 % der Bilanzsumme. In der Gasverteilung entfallen EUR 117 Mio auf das Eigenkapital (i. Vj. EUR 125 Mio).

### Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die folgenden Leistungsindikatoren geben einen Überblick über den Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Das „Ergebnis vor Steuern“ ist der für die interne Unternehmenssteuerung verwendete bedeutsamste Leistungsindikator. Im Berichtsjahr liegt das erwirtschaftete Ergebnis vor Steuern bei EUR 119 Mio (i. Vj. EUR 88 Mio; Plan EUR 63,7 Mio).

Nachfolgende Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung von wichtigen Renditekennzahlen in den vergangenen drei Jahren:

	2018	2017	2016
	%	%	%
Eigenkapitalrendite <sup>18</sup>	22	16	15
Gesamtkapitalrendite <sup>19</sup>	9	6	6

Als nicht finanzielle Leistungsindikatoren misst die ENSO regelmäßig die Kundenzu- und -abgänge bei den Medien Strom und Gas. Von besonderer Bedeutung ist dabei der prozentuale Marktanteil. Dieser beträgt zum 31. Dezember 2018 für SLP-Kunden im Medium Strom 80 % und im Gas 75 %. Auf Grund des Wettbewerbsdrucks und der hohen Anbieter-vielfalt im Markt wird für das Jahr 2019 von rückläufigen Marktanteilen ausgegangen. Der prognostizierte Marktanteil für 2019 beträgt für Strom 79 % und für Gas 72 %.

Die personalwirtschaftliche Weiterentwicklung einschließlich Ausbildungsumfang wird als Sachstandsbericht dokumentiert.

<sup>18</sup> Eigenkapitalrendite = Jahresergebnis/bilanzielles Eigenkapital

<sup>19</sup> Gesamtkapitalrendite = Jahresergebnis+Fremdkapitalzinsen/Bilanzsumme

## **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 ENSO wurden folgende Frauenanteile beschlossen, die bis zum 30. Juni 2022 erreicht werden sollten: Vorstand: 30 %, Aufsichtsrat: 30 %.

Im Vorstandsbereich wurde die Zielgröße zum 31. Dezember 2018 erreicht. Im Aufsichtsrat waren zum 31. Dezember 2018 zwei Frauen (entspricht 11,1 %) vertreten. Die aktuelle Amtsperiode des Aufsichtsrates endet im Frühjahr 2021; vorher erfolgt keine planmäßige Neubesetzung von Aufsichtsratsmandaten.

Für den Frauenanteil in der ersten und zweiten Führungsebene wurden Zielgrößen von jeweils 30 % beschlossen, die bis zum 30. Juni 2022 erreicht werden sollen.

Bei den Bereichsleitern beträgt der Frauenanteil zum 31. Dezember 2018 14,3 % und bei den Abteilungsleitern 23,8 %. Infolge der geringen Fluktuation in den ersten beiden Führungsebenen kann die selbstgestellte Zielgröße erst mittelfristig erreicht werden.

## **Prognosebericht**

### **Voraussichtliche Ergebnisentwicklung**

Die voraussichtliche Ergebnisentwicklung der ENSO hängt wesentlich von den energiewirtschaftlichen und politischen Regelungen und Rahmenbedingungen ab.

ENSO plant für das Jahr 2019 einen Jahresüberschuss von EUR 44,8 Mio und wird damit unter dem Ergebnis von 2018 liegen. Das Ergebnis vor Steuern ist in Höhe von EUR 62,4 Mio geplant. Das Ergebnis des Jahres 2018 war von Sondereffekten (u. a. Rückstellungsaufhebungen) geprägt, die im Jahr 2019 nicht erwartet werden. Ein weiterer Grund für den Ergebnisrückgang ist die Belastung der Roherträge im Vertriebsbereich durch erhöhte Netznutzungs- und Beschaffungsaufwendungen. Darüber hinaus plant ENSO aufgrund der zunehmenden Investitionstätigkeit höhere Abschreibungen und Projektaufwendungen. Ferner ist von einem verminderten Ergebnis der ENSO NETZ auszugehen, welches ebenfalls im Jahr 2018 von Einmaleffekten (u. a. Rückstellungsaufhebungen) profitierte.

### **Voraussichtliche Absatzplanung**

Infolge der Vertriebsaktivitäten erwartet ENSO gegenüber 2018 um 2,4 % höhere Gaslieferungen, welche insbesondere auf die Weiterverteiler zurückzuführen sind. Die Stromlieferungen werden, insbesondere durch höher erwartete Absatzmengen an Großkunden, über (+11 %) dem Vorjahresniveau prognostiziert.

### **Voraussichtliche Umsatzentwicklung**

Entsprechend der Absatzmengen erwartet ENSO für 2019 Umsatzerlöse über dem Vorjahresniveau (6 %).

### **Geplante Investitionen**

Der Investitionsplan der ENSO beinhaltet für das Jahr 2019 Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von EUR 110 Mio. Damit liegt das geplante Investitionsvolumen über dem Niveau von 2018.

Besondere Schwerpunkte sind:

- Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen im Netzbereich

- Ausbau von Breitbandinfrastruktur
- Investitionen in die Informationsverarbeitung
- Erneuerung und Erweiterung der Informationsnetze
- Investitionen in Photovoltaik
- Investitionen in das BHKW Bautzen
- Vorbereitung An-/Umbau CITY CENTER
- Investitionen in Finanzanlagen

## **Risiko- und Chancenbericht**

### **Risikobericht**

#### **Organisation des Risikomanagements**

Ziel des Risikomanagements der ENSO 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. Negative Abweichungen von dieser Planung werden als Risiko und positive Veränderungen als 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 ENSO 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<sup>20</sup>.

Generelle Festlegungen zum Risikomanagement sind in allgemeingültigen Richtlinien geregelt. Für marktnahe Strukturen existiert eine spezifische Untersetzung der allgemeinen Regelungen. Aktuelle Fragen und Sachverhalte dieser Strukturen werden jährlich mehrfach in einem Risikoausschuss behandelt. Dieser ist interdisziplinär besetzt.

Der vorstehend beschriebene Risikomanagementprozess ist ein kontinuierlicher Prozess, welcher jährlich mit einer Risiko- und Chancenbestandsaufnahme beginnt. Die dort aufgenommenen Sachverhalte bilden die Basis für eine quartalsweise Berichterstattung. Zu diesen Berichtsterminen werden die betrachteten Sachverhalte aktualisiert und um neu hinzugekommene ergänzt. Da Risiken häufig grundsätzlich abschätzbar, aber dennoch zufällig sind, werden für diese Fälle Monte-Carlo-basierte Modelle verwendet, die mithilfe einer Simulationssoftware 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.

ENSO NETZ und DRECOUNT sind direkt in das Risikomanagementsystem eingebunden.

Die folgenden Themenbereiche sind nach absteigender Bedeutung für das Unternehmen sortiert.

---

<sup>20</sup> MaRisk: Mindestanforderungen an das Risikomanagement

### **Preis- und Marktrisiken**

ENSO deckt den Bedarf ihrer Kunden im Wesentlichen über Zukäufe am Markt ab. Potenzielle Abweichungen vom geplanten Mengenabsatz durch konjunkturelle Einflüsse, Wettbewerb und Wittereinflüsse führen in Verbindung mit schwankenden Marktpreisen zu Risiken im Bereich Energiehandel.

Der Mengenabsatz im Industriekundensegment ist von der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung abhängig. Weicht der Konjunkturverlauf negativ von den in der Planung zugrunde gelegten Prämissen ab, besteht für nicht abgesetzte Mengen ein Wiedervermarktungsrisiko aufgrund ungünstigerer Preiskonstellationen am Markt sowie das Risiko reduzierter Vertriebsmargen.

Die Verschärfung des Wettbewerbs birgt das Risiko von Kundenverlusten. Die dadurch nicht abgesetzten Mengen unterliegen wie im Falle des Konjunkturrisikos einem Wiedervermarktungsrisiko sowie dem Risiko reduzierter Vertriebsmargen. Durch eine stärker strukturierte Produktentwicklung und Optimierung der internen Kostenstruktur steuert ENSO 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 gedeckt.

Zur Risikobegrenzung wurden zahlreiche Maßnahmen getroffen. Strom und Erdgas beschafft ENSO 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 Risikolimits vorgenommen. Limits gelten sowohl je Handelspartner als auch je Produktportfolio. Die entsprechenden Vorgaben sind in Risikohandbüchern festgelegt und unterliegen einer jährlichen Überprüfung. Für neue Energiehandelsgeschäfte existiert ein Produktfreigabeprozess mit Beteiligung des Risikomanagements.

### **Kreditrisiken**

Kreditrisiken entstehen durch den Ausfall von Kontrahenten und damit verbundener Nichterfüllung vertraglicher Vereinbarungen. ENSO hat sowohl für Ausfälle von Kunden im Vertrieb als auch für Ausfälle von Handelspartnern in der Energiebeschaffung risikobegrenzende Maßnahmen festgelegt.

Kunden des Vertriebes unterliegen einem Ratingprozess mit darauf aufbauenden Festlegungen zur Zahlungsausfallprävention. Ferner existieren Regelungen zum Forderungsmanagement.

Bei Ausfall eines Handelspartners in der Energiebeschaffung besteht das Risiko eines finanziell ungünstigeren Ersatzgeschäftes und des Ausfalls von Forderungen. Daher unterliegen die Handelspartner ebenfalls einem Ratingprozess, der mit mengen- und wertlimitierten Handelsfreigaben verbunden ist. Vertragsgrundlage sind EFET<sup>21</sup>- oder Rahmenverträge mit Vereinbarungen zur Lieferung von Sicherheitsleistungen bei Bonitätsverschlechterungen. Bonität und Positionen von Handelspartnern werden vom zentralen Risikomanagement überwacht.

---

<sup>21</sup> EFET: European Federation of Energy Traders

ENSO arbeitet kontinuierlich an der Verbesserung dieser Prozesse, da diesem Thema eine hohe Bedeutung beigemessen wird.

### **Finanzrisiken**

ENSO ist durch Zinsschwankungen Finanzrisiken ausgesetzt.

Zinszahlungen für Fremdkapital aufgrund von Investitionen 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 ENSO permanent das Zinsumfeld.

ENSO hat freie Mittel in einen Spezial-Fonds angelegt, welcher in festverzinsliche Wertpapiere oder Bankguthaben investiert ist. Aufgrund der in den vergangenen Jahren stark gesunkenen Zinsen konnten Kursgewinne, deren Ausschüttung für die Jahre 2019 ff. geplant ist, generiert werden. Zwischenzeitlich wieder steigende Zinsen können diese Kursgewinne aufzehren oder sogar zu temporären Kursverlusten führen. Die Überwachung erfolgt bei ENSO unter Beteiligung des Risikomanagements mit entsprechendem Reporting. Aktuelle Entwicklungen führen zu Anpassungen der Anlagerichtlinien.

### **Liquiditätsrisiken**

Liquiditätsrisiken bestehen in erster Linie durch unvorhergesehenen Finanzbedarf oder durch Marktversagen. Diesen Risiken wird durch eine regelmäßig aktualisierte Liquiditätsplanung begegnet. Im Ergebnis werden durch die ENSO Kreditlinien über den geplanten Bedarf hinaus bei verschiedensten Kreditinstituten vorgehalten. Darüber hinaus ist im TWD-Konzern ein Cash-Pooling implementiert, das es erlaubt, auf zusätzliche Finanzierungsquellen zurück zu greifen. Im Falle der außerplanmäßigen Nutzung der Kreditlinien käme es zu zusätzlichen Zinsaufwendungen.

### **Politische, rechtliche und regulatorische Risiken**

Das Geschäft der Versorgungsunternehmen ist und wird auch künftig maßgeblich durch die politischen Rahmenbedingungen bestimmt. Für ENSO und die zugehörigen Tochterunternehmen sind besonders die Vorgaben zur Ausgestaltung des Wettbewerbs und zum Ausbau der erneuerbaren Energien sowie die Rolle 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 ENSO.

Ändert der Gesetzgeber die Vergütungen für EEG-Anlagen, können Investitionen der ENSO in Windenergie-, Biogas- oder Photovoltaikanlagen betroffen sein.

Regulatorische Risiken können ENSO insbesondere über ihre 100%ige Tochter ENSO NETZ treffen. Die Genehmigung des Ausgangsniveaus der dritten Regulierungsperiode ist noch nicht abgeschlossen. Die Festlegungen der Regulierungsbehörden können gegebenenfalls zu einer Veränderung der Einnahmensituation gegenüber der Planung führen.

### **Operative Risiken**

Operative Risiken entstehen aus der Komplexität der Prozesse in Energieversorgungsunternehmen sowie aus fehlenden Kontrollen an wichtigen Punkten der Prozessketten. ENSO wirkt diesem Risiko durch zahlreiche implementierte Kontrollen entgegen.

Es ist anzunehmen, dass Cyber-Angriffe in der Zukunft an Bedeutung gewinnen werden. Eine stärkere Betonung eines ganzheitlichen Ansatzes im Sinne technischer und organisatorischer Maßnahmen soll diesem Risiko entgegen wirken.



Aufgrund aktueller demographischer Entwicklungstendenzen wird dem Risiko des Personaleinsatzes in Schlüsselpositionen eine hohe Bedeutung beigemessen.

Im Rahmen der Investitionen sind zahlreiche Bauprojekte geplant. Aufgrund von geänderten Marktgegebenheiten kann es zu ungeplanten Kostensteigerungen und Unwägbarkeiten im Bauablauf kommen.

### ***Beteiligungs- und Investitionsrisiken***

Risikokomponenten von Beteiligungsrisiken sind der Wertverlust, der Ausfall ausgereicher Kredite, der Ausfall oder die Reduzierung eingeplanter Ausschüttungen oder im Einzelfall die Inanspruchnahme gewährter Haftungsgarantien.

ENSO unterliegt mit ihrer Beteiligung an der Biomethan Zittau GmbH durch mehrere unsichere Einflussgrößen dem Risiko eines schwankenden Jahresertrages. Das Risiko bewegt sich aufgrund der Größe der Beteiligungen auf einem überschaubaren Niveau. Jahresergebnis und Beteiligungsansatz sind aber mit Unsicherheit belastet.

Ähnlich gelagerte Risiken ergeben sich aus Windenergieanlagen, bei denen sich in wind-schwachen Jahren standortabhängig ein Minderertrag gegenüber der Planung einstellen kann. Setzen sich schlechte Windjahre fort, kann eine Wertberichtigung erforderlich werden. Mögliche Anlagenschäden an den Windkraftanlagen sind über Wartungsverträge oder Versicherungen abgedeckt.

Durch den Ergebnisabführungsvertrag mit der ENSO NETZ kann das Ergebnis der ENSO zusätzlich belastet werden. ENSO NETZ ist in den Risikomanagementprozess der ENSO integriert. Dadurch ist ein umfassendes Management der Risiken dieser Beteiligung gewährleistet.

### ***Sonstige Risiken***

Insbesondere die 100%ige Tochter ENSO NETZ ist Risiken aus Umwelteinflüssen ausgeliefert. Unter Umwelteinflüssen werden wetterbedingte Extremsituationen wie Hochwasser, Sturm, Orkan, Gewitter oder Eislasten verstanden, welche mit ihren Auswirkungen enorme Schäden an technischen Anlagen und flächendeckende Versorgungsausfälle verursachen können. Zur Beseitigung der dadurch entstehenden Schäden ist mit hohen Kostenaufwendungen zu rechnen. Zum Hochwasserschutz sind von ENSO zahlreiche Maßnahmen zur Schadensbegrenzung umgesetzt worden.

Risiken aufgrund technischer Schäden betreffen hauptsächlich die Netze. 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 sind positive Auswirkungen auf das Ergebnis möglich.

Weitere Chancen bestehen 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 Komplementär-technologien. Der Ausbau von Produkten auf Basis smarter Technologien und die Sicherung der Stromnetzstabilität erfordern die intensive Beteiligung der Verteilnetzbetreiber. Die im Vergleich zu anderen Energieträgern niedrigen Gaspreise verbessern die Möglichkeiten zur Verdichtung des Anschlussgrades von Kunden an das Erdgasnetz mit der Chance, die Netzeffizienz langfristig zu erhöhen. Das kann bei ENSO NETZ zu erhöhter Wertschöpfung führen.

Mit einer kontinuierlichen Prüfung neuer Geschäftsansätze und deren Umsetzung, der Wahrnehmung von sich ergebenden Chancen in Veränderungsprozessen und der permanenten Verbesserung von Arbeitsabläufen sichert ENSO ihre Wettbewerbsposition. Die fairen und serviceorientierten Geschäftsmodelle werden durch eine hohe Kundenzufriedenheit bestätigt. Die immer engere Zusammenarbeit innerhalb der EVD wird Projekte, Ressourcen und Ideen noch stärker miteinander vernetzen.

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

### **Gesamtaussage**

Die unternehmerischen Bedingungen im Umfeld der Energiebranche haben sich im Vergleich zu früheren Geschäftsjahren verändert. Der Wettbewerbsdruck ist deutlich gestiegen, die Unsicherheiten – gerade hinsichtlich energiepolitischer Entscheidungen – sind merklich größer geworden und die Planungssicherheit hat abgenommen.

Auch weiterhin muss die Energiebranche mit tiefgreifenden Veränderungen, instabilen Rahmenbedingungen und volatilen Energiemärkten rechnen. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der ENSO ist demzufolge mit Risiken behaftet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die ENSO durch ihre thematisch breite Aufstellung, die diversifizierte Kundenstruktur und die umgesetzten Maßnahmen zur Risikobegrenzung über ein vielfältig zusammengesetztes Chancen- und Risikoprofil verfügt.

Die ENSO geht von positiven – wenn auch leicht rückläufigen – Ergebnissen aus. Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit und für die Folgejahre nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität ist die ENSO mit ihrem Risikomanagement für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet.

### **Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zur Absicherung von Preisrisiken im Strom- und Gasvertrieb und der Strom- und Gasbeschaffung werden durch ENSO 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.

### **Bericht nach § 312 AktG über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Der Vorstand hat einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen nach § 312 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2018 erstellt und mit folgender Schlussbemerkung versehen:

„Wir erklären, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, die ENSO Energie Sachsen Ost AG bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt wurde.“

## 4.2. Mitgliedschaft in Zweckverbänden mit wirtschaftlicher Aufgabe

### 4.2.1. Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)

#### 4.2.1.1. Beteiligungsübersicht

# KISA

<b>Name</b>		<b>Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)</b>	
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 technikerunterstützter Informationsverarbeitung zur Verfügung, welche die Mitglieder ganz oder teilweise in freier Entscheidung nutzen können. Diese Leistungen kann KISA auch für Nichtmitglieder erbringen.

#### 4.2.1.2. Finanzbeziehungen zur Stadt Pirna

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

#### 4.2.1.3. Organe

<b>Geschäftsleitung</b>
Herr Andreas Bitter

#### 4.2.1.4. Sonstige Angaben

<b>Beteiligungen</b>	
KDN GmbH	100 %
KOMM24 GmbH	20 %
Lecos GmbH	10 %
ProVitako eG	10 Geschäftsanteile

#### 4.2.1.5. Lagebericht

Wir möchten an dieser Stelle auf die Ausführungen im Beteiligungsbericht der KISA verweisen, welcher als Anlage Nr. 1 beigefügt ist.

#### 4.2.1.6. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes

Der Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 der Kommunalen Informationsverarbeitung Sachsen (KISA) ist als Anlage Nr. 1 beigefügt.

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

### 4.2.2.1. Beteiligungsübersicht



<b>Name</b>		<b>Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ (IPO)</b>	
Anschrift	Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ Breite Straße 4 01796 Pirna	Tel.: E-Mail: Homepage:	03501 5689-0 info@sep-pirna.de www.zv-ipo.de
Gründungsjahr	2018		

#### **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

<b>Leistungen des IPO an die Stadt Pirna</b>	
Gewinnabführungen	Keine

<b>Leistungen der Stadt Pirna an den IPO</b>	
Verlustabdeckungen	559
Gesellschaftereinlage	Keine
Übernommene Bürgschaften	Keine
Sonstige Vergünstigungen	Keine

#### 4.2.2.3. Organe

<b>Vorsitzender</b>
Herr Jürgen Opitz, Bürgermeister Stadt Heidenau

<b>Stellvertreter</b>
Herr Klaus-Peter Hanke, Oberbürgermeister Große Kreisstadt Pirna Herr Dr. Ralf Müller, Bürgermeister Stadt Dohna

<b>Zweckverbandsversammlung</b>
besteht aus 12 Vertretern der Mitgliedsstädte: Pirna 6, Heidenau 3, Dohna 3

#### 4.2.2.4. Lagebericht

Wir möchten an dieser Stelle auf die Ausführungen im Beteiligungsbericht des IPO verweisen, welcher als Anlage Nr. 2 beigefügt ist.

#### 4.2.2.5. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes

Der Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe ist als Anlage Nr. 2 beigefügt.

## 5. Abkürzungsverzeichnis

AFG	Arbeitsförderungsgesetz
AG	Aktiengesellschaft
AHK	Anschaffungs- und Herstellungskosten
BDO	BDO Deutsche Warentreuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bonn
DKB	Deutsche Kreditbank AG
ESAG	Energieversorgung Sachsen Ost AG
ENSO	ENSO Energie Sachsen Ost AG
Ernst & Young AG	Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
EVD	EnergieVerbund Dresden GmbH
GA	Geschäftsanteile
GsW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
GESO	GESO Beteiligungs- und Beratungs-AG
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IPO	Industriepark Oberelbe
KBO	KBO Kommune Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energie Sachsen Ost AG
KDN GmbH	Kommunale DatenNetz GmbH
KISA	Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen
Kom9	Kom9 GmbH & Co. KG
KPMG	KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft, Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
KTP	Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH
LKartB-S	Landeskartellbehörde Sachsen
SAB	Sächsische AufbauBank
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung
SächsKomZG	Sächsisches Gesetz für kommunale Zusammenarbeit
SBP	Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH
SEHG	Sächsische Energiehandelsgesellschaft mbH
SEP	Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH
SWP	Stadtwerke Pirna GmbH
SWP Energie	Stadtwerke Pirna Energie GmbH
WGP	Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH

## 6. Formelverzeichnis

### Vermögenssituation

$$\text{Vermögensstruktur (\%)} = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtkapital}^{(1)}} \times 100$$

### Kapitalstruktur

$$\text{Eigenkapitalquote (\%)} = \frac{\text{Eigenkapital}^{(2)}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

### Liquidität

$$\text{kurzfristige Liquidität (\%)} = \frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{kurzfristige Verbindlichkeiten}} \times 100$$

### Rentabilität

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

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

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

### Geschäftserfolg

#### SBP

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

#### SWP

$$\text{Investitionsdeckung (\%)} = \frac{\text{Abschreibungen}}{\text{Investitionen ins Anlagevermögen}} \times 100$$

$$\text{Anlagenabnutzungsgrad (\%)} = \frac{\text{kumulierte Abschreibungen}}{\text{Anschaffungskosten AV}} \times 100$$

#### WGP

$$\text{Wohnungslensterstandsquote (\%)} = \frac{\text{Leerstandsfläche Wohnungen}}{\text{Gesamtwohnfläche}} \times 100$$

#### 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 2019
2. Beteiligungsbericht des Industrieparks Oberelbe (IPO) für das Geschäftsjahr 2019