Jahresabschluss, Lagebericht und
Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2009 bis zum
31. Dezember 2009
der
WVH Wohnungsbau- und
Wohnungsverwaltungsgesellschaft
Heidenau mbH
Heidenau

Jahresabschluss, Lagebericht und
Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2009 bis zum
31. Dezember 2009
der
WVH Wohnungsbau- und
Wohnungsverwaltungsgesellschaft
Heidenau mbH
Heidenau

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

Bilanz

AKTIVA	31.12.2009 EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		8,02	8,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.327.937,65		72.379.653,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.927,30		45.928,30
3. Bauten auf fremden Grundstücken	19.074,00		23.843,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.093,00		24.417,00
5. Bauvorbereitungskosten	23.251,34		3.971,27
		71.436.283,29	72.477.813,04
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		508.101,00	508.101,00
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	557.937,86		759.446,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	637.652,29		762.130,86
3. Unfertige Leistungen	2.830.139,09		2.909.202,11
4. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-2.830.139,09		-2.909.202,11
		1.195.590,15	1.521.577,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	98.306,22		123.966,64
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	376.898,59		46.818,72
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.226.013,33		3.515.041,70
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 3.011.731,68 Vj.: EUR 3.211.548,51)			
4. Forderungen gegen Gesellschafter	50.165,00		14.173,77
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
5. Forderungen nach § 6a Altschuldenhilfegesetz	48.356,43		79.393,61
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 48.356,43 (Vj.: EUR 48.356,43)			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	154.081,14		165.615,13
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
		3.953.820,71	3.945.009,57
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.271.034,91	1.752.878,47
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		36.836,35	47.242,20
D. SONDERVERLUSTKONTO AUS RÜCKSTELLUNGSBILDUNG GEMÄSS § 17 ABS. 4 DMBILG		1.516.747,37	1.618.545,58
		80.918.421,80	81.871.175,40

PASSIVA	31.12.2009 EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	8.971.995,41		8.971.995,41
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	1.516.747,37		1.618.545,58
3. Andere Gewinnrücklagen	5.757.928,85	16.246.671,63	5.656.130,64
IV. Gewinnvortrag		290.691,56	133.629,65
		308.415,14	
V. Jahresüberschuss			157.061,91
		34.942.239,73	34.633.824,59
B. SONDERPOSTEN			
Sonderposten mit Rücklageanteil		310.689,42	317.162,12
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	60.900,00		10.900,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.259.265,12		2.390.830,49
		2.320.165,12	2.401.730,49
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.722.005,30		44.056.608,71
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.559.915,50 (Vj.: EUR 1.605.403,17)			
2. Erhaltene Anzahlungen	385.573,74		228.646,16
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 385.573,74 (Vj.: EUR 228.646,16)			
3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.207,16		145.526,12
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 40.931,91 (Vj.: EUR 135.644,78)			
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	106.138,21		82.457,18
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 106.138,21 (Vj.: EUR 82.457,18)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbunden Unternehmen	72.056,10		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 72.056,10 (Vj.: EUR 0,00)			
6. Verbindlichketien gegenüber Gesellschafter	2.984,73		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.984,73 (Vj.: EUR 0,00)			
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.362,29		5.220,03
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.362,29 (Vj.: EUR 5.220,03)			
- davon aus Steuern EUR 2.362,29 (Vj.: EUR 0,00)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
		43.345.327,53	44.518.458,20
		80.918.421,80	81.871.175,40

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

Gewinn- und Verlustrechnung

	2009		2008
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	9.538.881,67		9.486.716,48
b) aus Verkauf von Grundstücken	338.228,59	9.877.110,26	265.000,00
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-277.528,17	-254.536,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		189.689,97	244.912,99
		9.789.272,06	9.742.093,15
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.121.784,35		4.438.891,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.606,46		333,26
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	762.106,37	4.895.497,18	769.199,41
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.858.631,82	1.705.974,08
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		654.999,88	700.710,02
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		7.256,95	121.944,37
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 163.078,98 (Vj.: EUR 168.203,07)		218.404,24	260.320,59
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.193.915,23	2.299.428,21
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		411.889,14	209.821,91
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		103.474,00	52.760,00
12. Jahresüberschuss		308.415,14	157.061,91

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

Anhang

1. Allgemeines

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der derzeit gültigen Fassung für große Kapitalgesellschaften erstellt worden. Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Für die Gesellschaft gilt das D-Markbilanzgesetz (DMBilG).

Nach den in § 267 HGB umschriebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Außerdem wurden außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 143 vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauern berechnet.

Grund und Boden wurde zu Verkehrswerten in Fortführung der Wertansätze der DM-Eröffnungsbilanz bewertet. Entsprechendes gilt für Wertansätze der Bauten, die zum Stichtag der DM-Eröffnungsbilanz zum Zeitwert angesetzt waren. Von diesem Ausgangswert wurden nutzungsdauerorientierte, lineare Abschreibungen vorgenommen. Der Abschreibungssatz betrug 2,0 % bzw. 2,5 % bei Wohnbauten.

Angemeldeten Restitutionsansprüchen ist bilanziell durch Ansatz von Rückstellungen in Höhe der Buchwerte der aktivierten Grundstücke Rechnung getragen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Unter den Finanzanlagen sind folgende Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten:

Name	Sitz	Anteile	Stamm-kapital 31.12.2009	Eigen-kapital 31.12.2009	Jahres-ergebnis 2009	Ergebnis-verwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102	450	27	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160	-223	101	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesell-schaft Heidenau mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100	200	0	Gewinnab-führungsvertrag

Das negative Eigenkapital der TDH resultiert aus steuerlichen Sonderabschreibungen der Vorjahre in Höhe von TEUR 1.881.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Darlehen und Forderungen auf Altschuldenhilfe nach § 6a AHG (TEUR 48) haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr (TEUR 3.060). Alle anderen Forderungen sind kurzfristig.

Der Ansatz des Guthabens bei Kreditinstituten erfolgte zum Nennwert.

Die ausgewiesenen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zum Bilanzaufstellungszeitraum erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanz entspricht den Gliederungsvorschriften des § 266 HGB, den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987 (Formblatt VO) sowie den rechtsformspezifischen Bilanzierungsvorschriften des § 42 GmbHG.

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sind in dem beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Für abnutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- und Herstellungskosten über EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 (netto) wird nach § 6 Abs. 2a EStG ein Sammelposten eingerichtet. Dieser Sammelposten wird im Jahr des Zugangs und den darauffolgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten sind Grundstücke, auf denen Gebäude abgerissen wurden und die nicht mehr zum Mietwohnungsbau zur Verfügung stehen.

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten handelt es sich um Grundstücke mit Wohnbauten, die vor 1949 fertig gestellt wurden. Der Ansatz der Verkaufsgrundstücke erfolgte entsprechend dem Ansatz der Grundstücke des Anlagevermögens. In den zurückliegenden Jahren erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen (in 2009 TEUR 0) wegen des gestiegenen, teilweise völligen Leerstandes infolge planmäßig unterlassener Instandhaltungen, weil diese Objekte kurz- und mittelfristig zum Verkauf in unsaniertem Zustand vorgesehen sind.

Entsprechend dem Unternehmenskonzept 2010 bis 2020 werden alle zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke zum Bilanzstichtag hier ausgewiesen.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten erfasst. Sie sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet. Risiken wurde durch Abwertungen Rechnung getragen. Auf leer stehende Wohnungen entfallende Kosten sind nicht aktiviert. Von diesem Posten wurden offen die erhaltenen Anzahlungen abgesetzt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 3.226 gegen die drei Tochtergesellschaften, davon betreffen TEUR 2.332 langfristige Darlehen.

Alle anderen Forderungen sind kurzfristig.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen ein Disagio (TEUR 25) und sonstige Abgrenzungen (TEUR 1).

Die Abschreibungen des Sonderverlustkontos aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG entsprechen dem Verbrauch der Rückstellung für drohende Verluste aus der Vermietung. Die planmäßige Abschreibung beträgt im Geschäftsjahr TEUR 102. Das Sonderverlustkonto ist als Korrektiv zum Eigenkapital zu sehen.

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 1.600.

Der gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3 DMBilG freiverfügbare Teil der Sonderrücklage nach § 17 Abs. 4 DMBilG in Höhe von TEUR 102 wurde in die anderen Gewinnrücklagen umgegliedert.

Der Sonderposten mit Rücklagenanteil wird über die Nutzungszeit des bezuschussten Sanierungsobjektes Rosa-Luxemburg-Straße 12/14/16/18 mit jährlich 2 % aufgelöst (Auflösung 2009 TEUR 6).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Drohverlust aus Vermietung	1.516,7
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	57,4
Unterlassene Instandhaltung	177,0
Rückübertragungsansprüche	177,3
Ausstehende Rechnungen	150,9
Prozessrisiken	39,6
Sonstige	140,4
	2.259,3

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldeintragungen in Höhe von TEUR 46.313 besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter betreffen eine Gebührenzahlung.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Verbindlichkeiten	Betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit 1-5 Jahre	Laufzeit länger als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.722,0	1.559,9	5.784,3	35.377,8
Erhaltene Anzahlungen	385,6	385,6	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	106,1	106,1	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	54,2	40,9	13,3	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	72,1	72,1	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	3,0	3,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	2,3	2,3	0,0	0,0
	43.345,3	2.169,9	5.797,6	35.377,8

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB sowie den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987 (Formblatt VO) aufgestellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Fördermitteln (TEUR 25), Versicherungsentschädigungen (TEUR 36), Auflösung von Rückstellungen (TEUR 63) sowie Weiterberechnungen (TEUR 23).

Das Anlagevermögen weist planmäßige Abschreibungen aus. Die Geschäftsjahresabschreibung je Bilanzposten ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Seite 10) zu entnehmen.

Außerdem wurden außerplanmäßige Abschreibungen wegen strukturellem Leerstand vorgenommen (TEUR 143).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (TEUR 276), Maßnahmen zur Mieterbindung und -gewinnung (TEUR 146) sowie Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 80).

5. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gesetzliche oder vertragliche Einschränkungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücken bestehen aufgrund des Vermögensgesetzes.

Als Sicherheit für die Verbindlichkeiten eines verbundenen Unternehmens hat sich die Gesellschaft zur Kreditbelassung in Höhe von mindestens TEUR 1.023 verpflichtet und eine qualifizierte Rangrücktrittserklärung in dieser Höhe abgegeben.

Weitere Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB sind nicht vorhanden.

Die Gesellschaft plant, bis zum Jahr 2014 weitere TEUR 5.512 in Sanierung und Abriss des eigenen Wohnungsbestandes zu investieren. Davon wird ein im Geschäftsjahr begonnenes Vorhaben im Jahr 2010 mit Baukosten von TEUR 95 abgeschlossen werden (Bahnhofstraße 34). Nach Abschluss ist mit einer Förderung von TEUR 27 zu rechnen.

2. Geschäftsführer

Als Geschäftsführerin war im Geschäftsjahr 2009 bestellt:

- Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani, Heidenau

Die Geschäftsführerin erhält von der Gesellschaft keine Bezüge.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Herr Jürgen Opitz, Heidenau	1. Beigeordneter der Stadt Heidenau - Aufsichtsratsvorsitzender -
Herr Reno König, Heidenau	Unternehmer, Stadtrat - Stellvertreter -
Frau Sandra Pieper, Dresden	Justiziarin im vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
Herr Michael Schürer, Heidenau	Kraftfahrer der Bäckerei Matzker, Stadtrat
Herr Wolfgang Seltmann, Heidenau	Stadtrat
Herr Hauke Haensel, Wehlen	Vorstand Volksbank Pirna eG
Herr Steffen Wolf, Heidenau	Rohrleitungsbauer in der Megat-Bau GmbH, Stadtrat

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr 2009 EUR 12.800,00.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2009 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 15,3.

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Heidenau, 14. Mai 2010

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008

Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 1.1.2009	Zugänge	Umbu-chungen	Abgänge	Stand 31.12.2009	Stand 1.1.2009	Zugänge planmäßig	Zugänge außerplanmäßig	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2008
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Software	6.196,83	0,00	0,00	0,00	6.196,83	6.188,81	0,00	0,00	0,00	0,00	6.188,81	8,02	8,02
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.765.114,00	667.279,64	142.557,35	84.468,09	94.490.482,90	21.385.460,53	1.706.938,82	142.600,00	12.013,48	84.467,58	23.162.545,25	71.327.937,65	72.379.653,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.928,30	0,00	0,00	1,00	45.927,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.927,30	45.928,30
3. Bauten auf fremden Grundstücken	47.688,41	0,00	0,00	0,00	47.688,41	23.845,41	4.769,00	0,00	0,00	0,00	28.614,41	19.074,00	23.843,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.892,45	0,00	0,00	0,00	56.892,45	32.475,45	4.324,00	0,00	0,00	0,00	36.799,45	20.093,00	24.417,00
5. Bauvorbereitungskosten	3.971,27	22.301,72	-3.021,65	0,00	23.251,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.251,34	3.971,27
	93.919.594,43	689.581,36	139.535,70	84.469,09	94.664.242,40	21.441.781,39	1.716.031,82	142.600,00	12.013,48	84.467,58	23.227.959,11	71.436.283,29	72.477.813,04
III. Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	623.140,68	0,00	0,00		623.140,68	115.039,68	0,00	0,00	0,00	0,00	115.039,68	508.101,00	508.101,00
	94.548.931,94	689.581,36	139.535,70	84.469,09	95.293.579,91	21.563.009,88	1.716.031,82	142.600,00	12.013,48	84.467,58	23.349.187,60	71.944.392,31	72.985.922,06

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungs-
gesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

LAGEBERICHT zum Jahresabschluss 2009

Geschäftsentwicklung 2009

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2009 - 2018, das Anfang 2010 überarbeitet wurde.

Der darin festgelegte Kernbestand der Grundstücke, der aktiv bewirtschaftet wird, beinhaltet:

im Wohngebiet Heidenau-Mügeln	749 WE	mit	13,89 %	Leerstand	(104 WE)	zum 31.12.2009
im Wohngebiet Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	mit	7,90 %	Leerstand	(35 WE)	zum 31.12.2009
im Wohngebiet Waldstraße	162 WE	mit	1,85 %	Leerstand	(3 WE)	zum 31.12.2009
im sanierten Altbaubestand	856 WE	mit	6,66 %	Leerstand	(57 WE)	zum 31.12.2009
im Neubau (Betreutes Wohnen)	61 WE	mit	0,00 %	Leerstand	(0 WE)	zum 31.12.2009
im gering sanierten Altbau	12 WE	mit	50,00 %	Leerstand	(6 WE)	zum 31.12.2009
gesamt	2.283 WE	mit	8,98 %	Leerstand	(205 WE)	zum 31.12.2009

Zum Kernbestand wurden zwei nur gering sanierte Altbauten vom zum Verkauf vorgesehenen Bestand umgegliedert, um sozial schwachen Heidenauern Wohnungen zu geringen Mieten anbieten zu können.

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

Im Kernbestand wurden in den zurückliegenden Jahren insgesamt 108 WE rückgebaut. Damit ist der bisher nach Altschuldenhilfegesetz geförderte Rückbau abgeschlossen.

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2009 (116 Wohnungen und 11 Gewerbe) sind entsprechend dem erreichten Stand der Überarbeitung des Unternehmenskonzeptes 16 Wohnungen und 3 Gewerbe zum Abriss und 86 Wohnungen und 6 Gewerbe zum Verkauf in den Jahren bis 2015 vorgesehen. Zu zwei unsanierten und leerstehenden Restitutionsobjekten (14 WE und 2 GE) ist nach endgültiger Restitutionsentscheidung über die weitere Verwendung zu befinden.

Ein hoher Leerstand von 94,83 % (Vorjahr 85,93 %) in diesem unsanierten Bestand wurde in Kauf genommen. Eine Sanierung dieser Objekte würde erhebliche Aufwendungen erfordern, die für das Unternehmen wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Sie ist deshalb nicht vorgesehen.

In den Jahren 2002 bis 2009 wurden bereits 169 Wohnungen sowie 11 Gewerbe in unsanierten Altbauten abgerissen, nachdem Förderbescheide vorlagen.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2009 (Vorjahr):

2.360	(2.367)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 14)
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
33	(31)	eigene gewerbliche Einheiten (davon mit Restitution 2)

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Markt in Dresden stabilisiert sich auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt zunehmend. Davon wird in den nächsten Jahren auch das Dresdner Umland, zu dem auch Heidenau gehört, partizipieren. Dieser Entwicklungstrend lässt sich gegenwärtig noch nicht quantifizieren, so dass das Unternehmen zunächst weiter von der langfristig prognostizierten Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung für Heidenau ausgeht.

Es waren umfangreiche Aktivitäten zur Sicherung eines hohen Vermietungsstandes, insbesondere in den modernisierten Wohnanlagen, erforderlich, um das hauptsächliche Risiko für das Unternehmen, die Entwicklung des Leerstandes in unternehmenseigenen Mietwohnungen, zu begrenzen. Daher konzentrierte sich die Bautätigkeit der Gesellschaft auf Instandhaltung, Instandsetzung und Fortsetzung der Modernisierungsarbeiten in bereits teilmodernisierten Anlagen.

Aus der regelmäßigen Überwachung der Entwicklung des Leerstandes werden laufend Schwerpunkte für die Öffentlichkeitsarbeit und Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit im aktiv bewirtschafteten Bestand abgeleitet. Dies findet sowohl in Werbemaßnahmen als auch in der mittelfristigen Planung der Gesellschaft seinen Niederschlag. Durch Ausstattungsverbesserung der Wohnungen werden attraktive Vermietungsangebote geschaffen.

Die Gesellschaft engagiert sich intensiv auf dem Gebiet der Stadtentwicklung mit dem Ziel der Entwicklung eines lebenswerten Umfeldes, besonders für Familien, was auch der Verbesserung der Vermietersituation dient.

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2009 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,78 €/m² (Vorjahr 4,75 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,16 €/m² (Vorjahr 4,12 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,10 €/m² (Vorjahr 5,11 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,19 €/m² (Vorjahr 5,16 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,43 €/m² (Vorjahr 8,38 €/m²) erzielt. Im unsanierten Altbaubestand betragen die durchschnittlichen Mieten 2,52 €/m² (Vorjahr 2,53 €/m²).

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2009 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,14 €/m² (Vorjahr 4,04 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei rund 258 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 256 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand ohne Betreutes Wohnen.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.760 T€ aufgewendet. Davon wurden 690 T€ aktiviert. Die schrittweise Sanierung von 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd (2009 mit ersten Aufzugeinbauten in drei Eingängen) wird weitergeführt.

Die Gesellschaft hat kein Personal.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung des Vermögens der Gesellschaft um 851 T€, bezogen auf die um das Sonderverlustkonto bereinigte Bilanzsumme. Die Verringerung des Anlagevermögens (1.042 T€) ergibt sich hauptsächlich aus den planmäßigen (1.716 T€) und außerplanmäßigen (143 T€) Abschreibungen. Dem stehen lediglich Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen, von 690 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (2.271 T€) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen (690 T€, Vorjahr 1.542 T€) im Geschäftsjahr um 518 T€. Außerdem tilgten die Tochtergesellschaften Gesellschafterdarlehen (195 T€).

Die Eigenkapitalquote beträgt nach Bereinigung der Bilanzsumme um das Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG 42,4 % (Vorjahr 41,5 %).

Die Gesellschaft reduzierte die Sanierung im Altbaubereich und konzentriert sich auf Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit von Wohnungen in sanierten und teilsanierten Beständen.

Hierbei entsteht ein erheblicher Anteil nicht aktivierbarer Kosten bzw. ist die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung nur begrenzt möglich.

Das Eigenkapital von insgesamt 34.942 T€, die lang- und mittelfristigen Rückstellungen (1.379 T€) und das mittel- und langfristige Fremdkapital (41.175 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 107 %.

Für alle bekannten Rückgabeansprüche wurde eine 100%ige Rückstellung zum Ausgleich der Bewertung im Anlagevermögen gebildet. Für andere rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (4.445 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.113 T€) vollständig ab.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.560 T€ enthält, die in 2010 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2010 beglichen. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 T€ zur Verfügung.

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

Die Mieteinnahmen (6.711 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.601 T€) leicht. Das resultiert aus Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierungen. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 64,9 % (Vorjahr 64,1 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (509 T€). Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (7 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 412 T€. Dabei wirken als Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes außerplanmäßige Abschreibungen wegen des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (143 T€). Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 308 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 2.117 T€ bei 1.871 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2006	**2007**	**2008**	**2009**	**Plan 2009**
Investitionsdeckung	%	133	114	111	270	310
Vermögensstruktur	%	89	90	91	91	91
Fremdkapitalquote	%	61	60	58	58	57
Eigenkapitalquote	%	39	40	41	42	42
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	40.627	40.145	39.702	38.245	38.475
Kurzfristige Liquidität	%	308	283	247	243	245
Eigenkapitalrendite	%	0,4	0,4	0,5	0,9	0,0
Gesamtkapitalrendite	%	3,0	3,0	3,1	3,2	2,86
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--	--

Ausblick auf den Geschäftsverlauf 2010

Für den Abriss/Rückbau von Wohnungen erging von der KfW ein Bescheid zur zusätzlichen Altschuldenentlastung in Höhe von 1.036 T€. Davon konnten bereits 988 T€ abgerufen werden.

Der Gesellschafter bestätigte nach Behandlung im Aufsichtsrat im November 2005 das überarbeitete langfristige Unternehmenskonzept bis 2015, womit klare Zielrichtungen für die zukünftige Entwicklung abgesteckt wurden. Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung. Zwischenzeitlich stimmte der Aufsichtsrat im März 2010 einer Fortschreibung des Konzeptes bis 2020 zu.

Die Erfahrungen der letzten Jahre nach der Umstrukturierung des Unternehmensverbundes und Veränderungen in der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung flossen ein.

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

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gem. § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) im Kernbestand möglich. Die sich daraus ergebende Miete liegt gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,61 und 7,41 €/m² Wohnfläche (ohne betreutes Wohnen).

Die Gesellschaft orientiert darauf, die Neuaufnahme von Krediten zu minimieren und Sanierungen mit Eigenmitteln vorzunehmen. Die Bemühungen um die Sicherung einer langfristigen Anschlussfinanzierung nach Auslauf von Zinsbindungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen, werden fortgesetzt. So wurde bereits die Mehrzahl der Darlehen unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus umgeschuldet bzw. mit Forwarddarlehen als Anschlussfinanzierungen nach Auslauf der Zinsbindungsfrist in der Regel mit 10-jährigem Festzins teilweise bis zum Jahr 2020 zinsgünstig vereinbart.
Im Ergebnis wurde bereits ein geringerer Zinsaufwand für die Zukunft gesichert, als er noch im Unternehmenskonzept angenommen wurde. Derivate Finanzinstrumente nutzte die Gesellschaft nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2010 und 2011 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen.

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens.

Insbesondere werden aus den regelmäßigen Leerstandsanalysen Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes abgeleitet, wie Intensivierung bzw. spezielle Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, Differenzierung der Vereinbarung der Miethöhe bei Neuvermietung, Instandsetzung von unsanierten Wohnungen vor Neuvermietung, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit in den Wohngebieten und Verschönerung der Wohngebiete sowie Einflussnahme auf die Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen der Mieter.

Besonderes Augenmerk legt die Gesellschaft auf die Integration von Spätaussiedlern in das gesellschaftliche Leben der Stadt, um so der Entstehung von sozialen Spannungen vorzubeugen.

Zur laufenden Steuerung der wirtschaftlichen Ergebnisse werden von der verwendeten Software angebotene Controllinginstrumente ausgestaltet und damit strenge Kontrollen der Einhaltung der Instandhaltungsbudgets beginnend bei der Auftragsvergabe sowie die regelmäßige Überwachung der Einhaltung der geplanten Verwaltungskosten durchgeführt. Ein bestehendes straffes System zur Beitreibung von Mietrückständen wurde ergänzt durch ein System der Analyse der Mietrückstände. Es wird intensiv Einfluss auf die Beitreibung von Mietrückständen genommen. Die Beitreibung von Forderungen aus vorliegenden Titeln wurde nach erfolglosen Vollstreckungsbemühungen an Inkassounternehmen übertragen. Ein umfassendes Analysesystem wurde als Voraussetzung zur bewussten Beeinflussung des wesentlichsten Bestandteils der Betriebskosten – der Heizkosten – geschaffen. Damit konnten gezielt technische Maßnahmen zur Senkung des Wärmeverbrauchs eingeleitet und die Auswirkungen verfolgt werden.

Die wichtigsten betrieblichen Regelungen zur Überwachung bestandsgefährdender Prozesse liegen aktuell vor. Damit stehen der Geschäftsführung regelmäßige Analysen zur aktuellen Entwicklung wichtiger betriebswirtschaftlicher Daten zur Verfügung.

Dazu zählen:

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

Nach weitgehendem Abschluss der umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurden die organisatorischen Voraussetzungen für die systematische Erfassung von Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Vergleichsmietensystem geschaffen.

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

Es wird eingeschätzt, dass mit diesen Maßnahmen zur Früherkennung sich entwickelnder Risiken diese rechtzeitig erkannt werden und Aktivitäten zur Abwendung eingeleitet werden können.

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

Besondere Ereignisse, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens nennenswert beeinflussen, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Heidenau, 14. Mai 2010

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang — unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dresden, 14. Mai 2010

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rauscher
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Przyborowski
Wirtschaftsprüfer