

**WVH Wohnungsbau- und  
Wohnungsverwaltungs-  
gesellschaft Heidenau mbH  
Heidenau**

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

# WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

## LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2020

### Geschäftsentwicklung 2020

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das durch den Aufsichtsrat der WVH bestätigte Unternehmenskonzept vom 31.07.2018. Darin werden die Unternehmensziele unter den Rahmenbedingungen steigender Bevölkerungszahlen und Wohnraumbedarfe beschrieben.

Aktuelle Geschäftsentwicklung:

Die Entwicklung der Wohnungsleerstände und damit der Erzielung von Mieteinnahmen war in den vergangenen Jahren ein wesentlicher Einflussfaktor auf die positiven Ergebnisse des Unternehmens. Die Wohnungsbestände sind nach Wohneinheiten (WE) wie folgt gegliedert:

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

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

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

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2020 (Vorjahr):

2.257	(2.256)	eigene Mietwohnungen
39	( 39)	eigene Eigentumswohnungen
22	( 26)	eigene gewerbliche Einheiten

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Wohnungsmarkt in und um Dresden stabilisiert sich auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt zunehmend. Davon wird in den nächsten Jahren auch das Dresdner Umland, zu dem auch Heidenau gehört, weiter partizipieren. Der sich seit dem Jahr 2007 abzeichnende Trend leicht steigender Bevölkerungszahlen führt zu einer Stabilisierung der Leerstandsquoten auf relativ geringem Niveau.

Die Grundstücke wurden entsprechend ihrer fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die neuesten verfügbaren Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2018) liegen bei einzelnen Grundstücken unter den Buchwerten. Aufgrund der hohen Nachfrage am Immobilienmarkt sind die Grundstückspreise seit diesem Zeitpunkt gestiegen. Auch in den auf den Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahren wird aufgrund der Verhältnisse am Immobilienmarkt mit steigenden Grundstückspreisen gerechnet. Das Unternehmen geht davon aus, dass der für die Bewertung beizulegende Wert von den Buchwerten nicht überschritten wird. Es liegt keine nicht nur vorübergehende Wertminderung vor, sodass außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstückswerte nicht erforderlich waren.

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

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

Aufgrund der stark gesunkenen Wohnungsleerstände konzentrieren sich die Bemühungen auf die Beschleunigung von Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Wohnungen. Daneben werden die Vermietungsbemühungen für eine noch schnellere Wiedervermietung intensiviert.

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

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2020 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,47 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,35 EUR/m<sup>2</sup>). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,53 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,49 EUR/m<sup>2</sup>) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,60 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,53 EUR/m<sup>2</sup>) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,68 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,66 EUR/m<sup>2</sup>) im Gebiet Waldstraße wirksam.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,49 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 7,37 EUR/m<sup>2</sup>). In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,99 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 8,90 EUR/m<sup>2</sup>) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 5,13 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,03 EUR/m<sup>2</sup>). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

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

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.801 TEUR aufgewendet. Dies entspricht 13,70 EUR/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 13,63 EUR/m<sup>2</sup>). Ein hoher Anteil dieser Aufwendungen entsteht bei der Wiedervermietung von Wohnungen. Daneben ist für die Erhaltung der Gebäude ein zunehmender Aufwand erforderlich.

Für die Erneuerung der Warmwasser- und Elektroanlagen und die umfassende Sanierung einzelner Wohngebäude, welche zu einer wesentlichen Aufwertung führen, ist der Einsatz von Fremdkapital unverzichtbar.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2020 entwickelte sich die Gesellschaft positiv. Die stabile Wohnungsnachfrage ermöglichte regelmäßige Wiedervermietungen zu höheren Grundmieten was zur Erhöhung der Mieteinnahmen führte. Die Aufwendungen für die Instandsetzung blieben im Geschäftsjahr auf dem Niveau des Vorjahres. Sie werden aufgrund hoher Qualitätsanforderungen und steigender Baupreise zukünftig die Ergebnisse maßgeblich beeinflussen. Durch das stabile Marktumfeld und geringe Zinsen ist die Durchführung von Investitionsmaßnahmen wirtschaftlich darstellbar. Damit können die Wohnungsbestände aufgewertet und die Ertragskraft des Unternehmens gestärkt werden.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 1.402 TEUR übersteigt das geplante Ergebnis (Plan 592 TEUR) um 810 TEUR. Die positive Abweichung ist vor allem auf das bessere Ergebnis der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH mit 532 TEUR (Plan 173 TEUR) zurückzuführen, welches im Jahresabschluss unter Erträge aus Gewinnabführungsverträgen berücksichtigt ist. Sonstige betriebliche Erträge waren mit 397 TEUR um 304 TEUR höher als geplant (Plan: 93 TEUR). Zudem waren Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit 930 TEUR aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und nicht abgerufener Darlehen um 49 TEUR geringer als vorgesehen. Die Aufwendungen für Betriebskosten waren mit 4.074 TEUR im Vergleich zum Plan (Plan: 4.215 TEUR) um 141 TEUR geringer. Dieser Änderung stehen jedoch negative Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 73 TEUR gegenüber. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten nicht in der geplanten Höhe 11.933 TEUR (Plan 12.001 TEUR) erzielt werden. Dies ist vor allem auf geringere Betriebskostenumlagen in Höhe von 3.850 TEUR (Plan 3.974 TEUR) zurückzuführen. Umsatzerlöse aus Grundmieten lagen mit 8.082 TEUR über den Planansätzen von 8.027 TEUR. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen lagen mit 2.256 TEUR auf dem im Wirtschaftsplan vorgesehenen Niveau (Plan 2.272 TEUR). Der Jahresüberschuss ist durch Ertragssteuern in Höhe von 176 TEUR (Plan 29 TEUR) beeinflusst. Die erhebliche Abweichung resultiert aus dem wesentlich höheren Ergebnis und dem vollständigen Verbrauch der Körperschaftssteuer-Verlustvorteile.

## **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

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

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

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

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

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

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

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

Hierbei entsteht ein erheblicher Anteil nicht aktivierbarer Kosten. Die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung wird durch die Gesellschaft sozialverträglich begrenzt.

Das Eigenkapital (einschließlich 85 % der Sonderposten) von insgesamt 44.610 TEUR und das mittel- und langfristige Fremdkapital (50.337 TEUR) überdecken das Anlagevermögen zu 106 %.

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei Kreditverträge zur Finanzierung des Bauvorhabens „Neue Mitte“ in Höhe von insgesamt 15.000 TEUR abgeschlossen, von denen bisher 11.500 TEUR nicht ausgezahlt wurden. Für die bisher nicht abgerufenen Darlehensanteile werden Bereitstellungszinsen in Höhe von TEUR 134 p. a. fällig. Des Weiteren wurden zwei Darlehen in Höhe von 13.200 TEUR für die Umsetzung des Bauvorhabens „Sonnenhof II“ abgeschlossen, von denen bisher 9.600 TEUR nicht abgerufen wurden. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 TEUR zur Verfügung.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

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

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

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

- Betriebskostenabrechnung
- Zinserträge
- Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (225 TEUR, im Vorjahr 245 TEUR).

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

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

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

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

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

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

## **Künftige Entwicklung**

Der Aufsichtsrat der WVH stimmte dem Unternehmenskonzept der WVH mit den Tochtergesellschaften WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Technische Dienste Heidenau GmbH und Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH zu. Er bestätigte die darin enthaltenen strategischen Ziele der Gesellschaften und beauftragte die Geschäftsführungen der Gesellschaften die Unternehmen entsprechend auszurichten. Die Gesellschafterin der WVH, der Stadt Heidenau bestätigte das Unternehmenskonzept.

---

<sup>1</sup> Anlagevermögen / Bilanzsumme

Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die grundlegend veränderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes durch stetig steigende Bevölkerungszahlen in Heidenau und der Region Dresden. Die Bemühungen der Gesellschaft sind mittlerweile nicht mehr nur auf die Leerstandsreduzierung gerichtet, sondern zunehmend auf die Reduzierung von Angebotsdefiziten in allen Bereichen des Wohnungsmarktes. Die Hauptaufgabe eines kommunalen Wohnungsunternehmens zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialverträglichen Wohnungsangeboten findet dabei stärkere Beachtung.

Der Gesellschafter hat den Wirtschaftsplan 2021 mit Prognose bis 2024 beschlossen.

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

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) im Kernbestand möglich. Die sich daraus ergebende Miete liegt gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,92 und 10,48 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Gesellschaft orientiert, unter Berücksichtigung der guten Situation auf dem Kapitalmarkt, darauf, mit der Neuaufnahme von Krediten größere Investitionen vorzunehmen. Schwerpunkt bildet dabei die Errichtung bedarfsgerechter Mehrfamilienhäuser und die Anpassung der bestehenden Gebäude an die Anforderungen des demografischen Wandels.

Die Bemühungen um die Sicherung langfristiger Anschlussfinanzierungen nach Auslauf von Zinsbindungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen, werden fortgesetzt. Durch das derzeit günstige Zinsniveau werden bei kurz- und mittelfristigen Zinsanpassungsterminen Reduzierungen der Sollzinssätze erwartet. Auf die Vereinbarung von Forwardkonditionen wurde aufgrund der dafür zu entrichtenden Aufschläge verzichtet. Im Ergebnis konnte ein geringerer Zinsaufwand für die Zukunft gesichert werden, als er im langfristigen Unternehmenskonzept angenommen wurde. Derivate Finanzinstrumente nutzt die Gesellschaft nicht.

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

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

Insbesondere werden aus den regelmäßigen Leerstandsanalysen Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes abgeleitet, wie Intensivierung bzw. spezielle Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, Differenzierung der Vereinbarung der Miethöhe bei Neuvermietung, Instandsetzung von unsanierten Wohnungen vor Neuvermietung, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit in den Wohngebieten und Verschönerung der Wohngebiete sowie Einflussnahme auf die Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen der Mieter. Dazu unterstützt das Unternehmen insbesondere den Nachbarschaftsverein Heidenau e. V., der die Betreuung der Mieter in den Seniorenwohnanlagen „Elbblick“ (Dresdner Straße 27) und „Sonnenhof“ (Käthe-Kollwitz-Straße 27–33) übernommen hat.

Besonderes Augenmerk legt die Gesellschaft auf die Integration von Spätaussiedlern und Asylbewerbern in das gesellschaftliche Leben der Stadt und die Vermeidung der Konzentration von sozial schwachen Personen in bestimmten Wohngebieten, um so der Entstehung von sozialen Spannungen vorzubeugen.

Zur laufenden Steuerung der wirtschaftlichen Ergebnisse werden von der verwendeten Software angebotene Controllinginstrumente ausgestaltet und damit strenge Kontrollen der Einhaltung der Instandhaltungsbudgets beginnend bei der Auftragsvergabe sowie der regelmäßigen Überwachung der Einhaltung der geplanten Verwaltungskosten durchgeführt. Ein bestehendes straffes System zur Beitreibung von Mietrückständen wurde ergänzt durch ein System der Analyse der Mietrückstände. Es wird intensiv Einfluss auf die Beitreibung von Mietrückständen genommen.

Die Beitreibung von Forderungen aus vorliegenden Titeln wurde nach erfolglosen Vollstreckungsbemühungen an Inkassounternehmen übertragen.

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

Dazu zählen:

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

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

Es erfolgt eine ständige Weiterentwicklung des EDV-Systems. Zur besseren Erreichung potentieller Mieter soll der Internetauftritt modernisiert und mit einem ständig aktuellen Angebot vermietbarer Wohnungen versorgt werden. EDV-System basiert auf einem Terminal-Server-system welches den Mitarbeiter des Dienstleisters DLG den Zugriff über das Internet auf alle erforderlichen Daten, auch bei der Arbeit außerhalb des Verwaltungssitzes ermöglicht. Eingangsberechnungen werden mittels elektronischem Rechnungsdurchlauf, verbunden mit der elektronischen Archivierung verarbeitet. Die Wohnungsabnahmen werden zukünftig elektronisch durchgeführt, was zu einer effizienteren Weiterverarbeitung der erfassten Daten führt. Durch die Einführung eines integrierten Archiv-Systems und die Erweiterung um ein Aktivitäten-Managementsystems soll die Bearbeitungsqualität weiter gesteigert werden.

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

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

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

## **Chancen/Risiken**

Die Unternehmensentwicklung wird in Zukunft maßgeblich von der Wohnungsnachfrage im Großraum Dresden beeinflusst. Durch den Zuzug neuer Einwohner können die Leerstände abgebaut und die Nettomieten gesteigert werden. Zudem können weitere Wohnungsangebote die Umsätze zusätzlich erhöhen.

Der demografische Wandel, welcher sich in der Alterung der Bevölkerung und langfristig in der Abnahme des Bevölkerungsbestandes äußern kann, ist eine sehr große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Mit der Reduzierung der Bevölkerung kann langfristig eine Ertragsreduzierung durch steigende Leerstände und ein nicht bedarfsgerechtes Wohnungsangebot verbunden sein. Dem will das Unternehmen mit verschiedenen Maßnahmen zum Aufzugseinbau und zum altersgerechten Umbau bestimmter Wohnungsbestände entgegensteuern.

Die bereits seit mehreren Jahren niedrigen Zinsen auf Fremdkapital führen in den kommenden Jahren zu geringen Zinsaufwendungen. Für Anschlussfinanzierungen und Kredite im Rahmen von Projektentwicklungen kann das geringe Zinsniveau zukünftig zu besseren Ergebnissen führen. Stark ansteigende Kapitalmarktzinsen können jedoch höhere Aufwendungen verursachen und geplante Projektentwicklungen unwirtschaftlich machen.

Bei der Umsetzung der Investitionsmaßnahmen besteht das Risiko von Kostensteigerungen im Rahmen der Ausschreibung. Zudem können im Verlauf der Maßnahmen Kostensteigerungen durch nachträgliche Leistungsanforderungen und Vertragsstörungen auftreten.

Mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Sachsen ist die Erhöhung der Kosten im Bereich der Wohnungs- und Gebäudeinstandsetzung verbunden. Dieser sich seit mehreren Jahren abzeichnende Trend kann für das Unternehmen zu höheren Instandsetzungskosten führen, sodass dadurch die Gewinne zukünftig belastet werden können.

Durch die in den vergangenen Jahren gestiegenen Baukosten wird die Wirtschaftlichkeit von Sanierungs- und Neubauvorhaben stark beeinträchtigt. Dies wird durch geringere Fremdkapitalkosten teilweise kompensiert. Im Zeitraum von Projektentwicklungen, welcher teilweise mehrere Planungsjahre beträgt, können die Baupreise ein Niveau erreichen, was die Maßnahme unwirtschaftlich erscheinen lässt. Die Entwicklung der Fremdkapitalkosten und Mietpreise haben dabei erheblichen Einfluss auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen.

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

Heidenau, den 31. März 2021

gez. Sonnhild Ruffani  
(Geschäftsführerin)

Bilanz zum 31. Dezember 2020

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

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau**

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020**

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

# WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

### 1. Allgemeines

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH hat ihren Sitz in Heidenau und ist unter der Nummer B 6951 in das Handelsregister B beim Amtsgericht Dresden eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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. Die ergänzenden Regelungen des GmbHG wurden beachtet.

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

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Wertansätze und Bewertungsgrundsätze der Bilanz zum 31. Dezember 2019 wurden beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020.

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten trägt allen erkennbaren Risiken nach den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung.

Unter den **immateriellen Vermögensgegenständen** erfolgt der Ausweis der vorhandenen Software und Lizenzen zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung nach der linearen Methode.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag bewertet.

Abschreibungen werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer teilweise neu eingeschätzt und i.d.R. verlängert. Die Nutzungsdauern liegen im Wesentlichen zwischen 25 und 50 Jahren, wobei die längeren Nutzungsdauern sich insbesondere bei den modernisierten Wohnbauten ergeben.

Grund und Boden wurde in Fortführung der Wertansätze der DM-Eröffnungsbilanz beziehungsweise zu Anschaffungskosten 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.

Die **technischen Anlagen und Maschinen** sowie die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die Ermittlung der Nutzungsdauern erfolgt unter Zuhilfenahme der AfA-Tabellen der Finanzverwaltung unter Berücksichtigung der zulässigen Mindestsätze.

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

Name	Sitz	Anteile	Stammkapital 31.12.2020	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020	Ergebnisverwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102	923	16	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160	2.873	411	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100	1.025	532	Gewinnabführungsvertrag

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden die auf die Mieter umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Nicht gegenüber Mietern abrechenbare Betriebskosten sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Diesen Leistungen stehen erhaltene Anzahlungen gegenüber, die zur verbesserten Darstellung offen in der Bilanz von den unfertigen Leistungen gekürzt werden.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit dem Nennwert angesetzt. Bei Forderungen mit erkennbaren Risiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Der Ansatz des **Kassenbestandes** und der **Guthaben bei Kreditinstituten** erfolgte zum Nennwert.

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde für nach § 6b EStG vereinnahmte Verkaufserlöse gebildet. Gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB wurde vom Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die Nutzungsdauer des bezuschussten Sanierungsobjektes Rosa-Luxemburg-Straße 12/14/16/18 mit jährlich 2 % (Auflösung 2020 TEUR 6).

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse** wurde für Zuschüsse gebildet, die sich aus der Förderung der Herstellungskosten an Gebäuden ergaben. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Zuschuss für den altersgerechten Umbau des Wohngebäudes Käthe-Kollwitz-Straße 15–25 in Höhe von TEUR 556 zugeführt. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer der geförderten Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst. Die Auflösung der Sonderposten beginnt mit Abschluss der Investitionen und ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Für die bezuschussten Objekte wurden 2020 TEUR 1 aufgelöst.

Die ausgewiesenen **Rückstellungen** berücksichtigen alle bis zum Bilanzaufstellungszeitraum erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie umfassten Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen (TEUR 122), ausstehende Betriebskosten (TEUR 89), externes Audit (TEUR 75) und Jahresabschlusskosten (TEUR 58). Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden laufzeitäquivalent mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Auf die Bilanzierung von aktiven **latenten Steuern** wurde unter Anwendung des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 verzichtet. Aufgrund einer permanenten Differenz zwischen Handels- und Steuerbilanz wäre bei einem Steuersatz von 30,7 % (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer) eine aktive latente Steuer von TEUR 99 zu aktivieren.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

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

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

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 2.242 gegen die drei Tochtergesellschaften, wovon TEUR 1.534 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. Bei den Forderungen handelt es sich ausschließlich um sonstige Vermögensgegenstände.

Es bestehen sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 110 (Vj. TEUR 110).

Das **gezeichnete Kapital** beträgt TEUR 1.600.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Unterlassene Instandhaltung	122,0
Ausstehende Rechnungen	90,2
Audit zur Konzernstruktur	75,0
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	58,3
Prozessrisiken	21,5
Betriebsprüfungskosten	10,0
Archivierung	3,8
	380,8

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Verbindlichkeiten	Betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit über 1 Jahr	Davon Laufzeit über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.210,6	2.064,3	50.146,3	41.600,3
<i>(Vorjahr)</i>	<i>45.870,9</i>	<i>2.142,8</i>	<i>43.728,1</i>	<i>35.110,0</i>
Erhaltene Anzahlungen	42,7	42,7	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	446,4	388,7	57,7	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>424,4</i>	<i>349,1</i>	<i>75,3</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121,1	121,1	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>161,8</i>	<i>161,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63,1	63,1	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>58,0</i>	<i>58,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	2,8	2,8	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>5,5</i>	<i>5,5</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten Gesamt	52.886,7	2.682,7	50.204,0	41.600,3
<i>(Vorjahr)</i>	<i>46.520,6</i>	<i>2.717,2</i>	<i>43.803,4</i>	<i>35.110,0</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldeintragungen in Höhe von TEUR 52.210,6 besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen vollumfänglich Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den vollständig im Inland erzielten **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** entfallen TEUR 8.082 auf Mieten und TEUR 3.850 auf abgerechnete Umlagen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus Weiterberechnungen (TEUR 169), Versicherungsentschädigungen (TEUR 92), der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 53), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 46) sowie Erträgen aus früheren Jahren (TEUR 22).

Das Anlagevermögen weist planmäßige **Abschreibungen** aus. Die Geschäftsjahresabschreibung je Bilanzposten ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (TEUR 362), Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 184), Maßnahmen zur Mieterbindung und -gewinnung (TEUR 135), Betreuung Sonnenhof (TEUR 120), Erstellung eines externen Audits (100 TEUR), Spenden (TEUR 87) und Aufsichtsratsaufwendungen (TEUR 32).

## 5. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 30.024 aus Bauverträgen, deren Leistungen zum Teil im letzten Jahr bereits angefangen wurden, deren Fertigstellung und Vergütung in den Jahren 2021 und 2022 erfolgen wird.

Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH. Daraus resultiert das Risiko aus künftigen Verlustübernahmeverpflichtungen. Aufgrund der Ertragssituation der Tochtergesellschaft sieht die Gesellschaft derzeit kein Risiko der Inanspruchnahme.

Weitere Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB sind nicht vorhanden.

Für Baumaßnahmen und Verwaltungsverträge wurden Leistungen im Umfang von TEUR 1.330 vergeben. Daneben wurden Leistungen zur Hausbewirtschaftung im geschäftsüblichen Umfang beauftragt.

## **2. Geschäftsführung**

Als Geschäftsführerin war im Geschäftsjahr 2020 bestellt:

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

Die Geschäftsführerin erhält von der Gesellschaft keine Bezüge.

## **3. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Mitglieder des Aufsichtsrates waren:

Herr Jürgen Opitz, Heidenau	Bürgermeister der Stadt Heidenau – Aufsichtsratsvorsitzender –
Herr Reno König, Heidenau	Unternehmer, Stadtrat – Stellvertreter –
Frau Tanja Rahn, Dresden	selbstständige Rechtsanwältin
Frau Bettina Kusche, Pirna	Regionaldirektorin Sächsische Schweiz- Osterzgebirge der Ostsächsischen Sparkasse Dresden
Frau Cornelia Schmiedel, Heidenau	Stadträtin, Geschäftsführerin Pflegeunternehmen
Frau Mandy Plachta, Heidenau	Stadträtin, Bürokauffrau
Frau Gabriele Stephan, Heidenau	Stadträtin, Verkäuferin

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 2020 TEUR 26.

## **4. Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 keine Arbeitnehmer.

## **5. Honorar des Abschlussprüfers**

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 14 (netto) für Abschlussprüferleistungen sowie TEUR 1,7 (netto) für Steuerberatungsleistungen.

## **6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen**

Dem Tochterunternehmen Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 1.532 (Stand 31.12.2020) zu einem Zinssatz von 1 % gewährt.

## **7. Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## **8. Ergebnisverwendungsvorschlag**

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

Heidenau, den 31. März 2021

gez. Sonnhild Ruffani  
(Geschäftsführerin)

## Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand am 01.01.2020	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Stand am 31.12.2020	Stand am 01.01.2020	Zugänge planmäßig	Abgänge	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Software	1.518,50	0,00	0,00	626,00	892,50	1.516,50	0,00	625,00	891,50	1,00	2,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	117.795.889,29	618.024,79	1.119.399,64	23.272,19	119.510.041,53	41.020.440,29	2.224.804,27	23.268,19	43.221.976,37	76.288.065,16	76.775.449,00
2. Grundstücke ohne Bauten	436.764,99	1.205.174,58	122.388,41 <sup>1</sup>	0,00	1.764.327,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1.764.327,98	436.764,99
3. Bauten auf fremden Grundstücken	97.788,28	0,00	0,00	1.121,72	96.666,56	60.596,28	2.761,00	819,72	62.537,56	34.129,00	37.192,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	111.267,37	0,00	0,00	0,00	111.267,37	35.677,37	11.698,00	0,00	47.375,37	63.892,00	75.590,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.399,02	5.425,00	0,00	21.305,95	217.518,07	114.592,02	16.965,00	21.303,95	110.253,07	107.265,00	118.807,00
6. Anlagen im Bau	1.140.448,77	5.527.768,70	-83.056,00	0,00	6.585.161,47	0,00	0,00	0,00	0,00	6.585.161,47	1.140.448,77
7. Bauvorbereitungskosten	2.534.727,66	1.820.955,02	-1.036.343,64	8.679,06	3.310.659,98	0,00	0,00	0,00	0,00	3.310.659,98	2.534.727,66
	<u>122.350.285,38</u>	<u>9.177.348,09</u>	<u>122.388,41</u>	<u>54.378,92</u>	<u>131.595.642,96</u>	<u>41.231.305,96</u>	<u>2.256.228,27</u>	<u>45.391,86</u>	<u>43.442.142,37</u>	<u>88.153.500,59</u>	<u>81.118.979,42</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.448.140,68	0,00	0,00	0,00	1.448.140,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.448.140,68	1.448.140,68
	<u>123.799.944,56</u>	<u>9.177.348,09</u>	<u>122.388,41</u>	<u>55.004,92</u>	<u>133.044.676,14</u>	<u>41.232.822,46</u>	<u>2.256.228,27</u>	<u>46.016,86</u>	<u>43.443.033,87</u>	<u>89.601.642,27</u>	<u>82.567.122,10</u>

<sup>1</sup> Umbuchung erfolgte aus den für den Verkauf bestimmten Grundstücken für zwei Grundstücke, für die eine Nutzungsänderung vorgenommen wurde.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

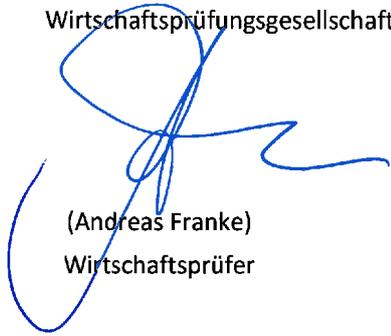
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, den 14. April 2021

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Andreas Franke)  
Wirtschaftsprüfer



(ppa. Zoltán Fodor)  
Wirtschaftsprüfer

**Hinweis:** Bei dieser PDF-Datei handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich die in Papierform erstellte Berichterstattung.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.