

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

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

LAGEBERICHT zum Jahresabschluss 2008

Geschäftsentwicklung 2008

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2008 – 2018, das gegenwärtig nochmals überarbeitet wird und dem Gesellschafter zur Bestätigung vorgelegt werden wird.

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

im Wohngebiet Heidenau-Mügeln	749 WE	mit 14,42 %	Leerstand (108 WE) zum 31.12.2008
im Wohngebiet Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	mit 8,13 %	Leerstand (36 WE) zum 31.12.2008
im Wohngebiet Waldstraße	162 WE	mit 3,09 %	Leerstand (5 WE) zum 31.12.2008
im sanierten Altbaubestand	856 WE	mit 4,79 %	Leerstand (41 WE) zum 31.12.2008
im Neubau (Betreutes Wohnen)	<u>61 WE</u>	mit 0,00 %	Leerstand (0 WE) zum 31.12.2008
gesamt	<u>2.271 WE</u>	mit 8,37 %	Leerstand (190 WE) zum 31.12.2008

Zum Kernbestand gehören außerdem 19 Gewerbeeinheiten mit 5,00 % Leerstand (1 GE).

Im Kernbestand wurden im Geschäftsjahr 24, insgesamt 108 WE, rückgebaut. Damit ist der geplante Rückbau im Wohngebiet Waldstraße abgeschlossen.

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2008 (135 Wohnungen und 12 Gewerbe) sind entsprechend Unternehmenskonzept und Stadtentwicklungskonzept 22 Wohnungen und 3 Gewerbe zum Abriss und 99 Wohnungen und 7 Gewerbe zum Verkauf in den Jahren bis 2013 vorgesehen. Zu zwei Restitutionsobjekten (14 WE und 2 GE) ist nach endgültiger Restitutionsentscheidung über die weitere Verwendung zu befinden.

Ein hoher Leerstand von 85,93 % (Vorjahr 87,07 %) 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 2008 wurden bereits 163 Wohnungen sowie 11 Gewerbe in unsanierten Altbauten abgerissen, nachdem Förderbescheide vorlagen.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2008 (Vorjahr):

2.367	(2.404)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 14)
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
31	(32)	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, sodass 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 2008 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,75 €/m² (Vorjahr 4,69 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,12 €/m² (Vorjahr 4,08 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,11 €/m² (Vorjahr 5,03 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,16 €/m² (Vorjahr 4,72 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,38 €/m² (Vorjahr 8,36 €/m²) erzielt. Im unsanierten Altbaubestand betragen die durchschnittlichen Mieten 2,53 €/m² (Vorjahr 2,49 €/m²).

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2008 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,04 €/m² (Vorjahr 3,91 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei rund 256 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 249 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand ohne Betreutes Wohnen.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.859 T€ aufgewendet. Davon wurden 1.525 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) 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 1.217 T€, bezogen auf die um das Sonderverlustkonto bereinigte Bilanzsumme. Die Verringerung des Anlagevermögens (168 T€) ergibt sich hauptsächlich aus den planmäßigen (1.683 T€) und außerplanmäßigen (23 T€) Abschreibungen. Dem stehen lediglich Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen, von 1.542 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (1.753 T€) sanken auf Grund der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr um 110 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt nach Bereinigung der Bilanzsumme um das Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG 41,5 % (Vorjahr 40,5 %).

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 hoher Anteil nicht aktivierbarer Kosten bzw. ist die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung nur sehr begrenzt möglich.

Das Eigenkapital von insgesamt 34.634 T€, die lang- und mittelfristigen Rückstellungen (1.537 T€) und das mittel- und langfristige Fremdkapital (42.461 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 108 %.

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 (4.055 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (2.922 T€) vollständig ab.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.605 T€ enthält, die in 2009 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2009 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 (6.601 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.534 T€) leicht. Das resultiert aus Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierungen. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 64,1 % (Vorjahr 59,5 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

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

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im Wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (526 T€). Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (122 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 210 T€. Dabei wirken als Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes außerplanmäßige Abschreibungen wegen des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (23 T€). Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 157 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 1.869 T€ bei 1.706 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2006	2007	2008	Plan 2008
Investitionsdeckung	%	133	114	111	86
Vermögensstruktur	%	89	90	91	90
Fremdkapitalquote	%	61	60	58	58
Eigenkapitalquote	%	39	40	41	40
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	40.627	40.145	39.701	39.573
Kurzfristige Liquidität	%	308	283	247	257
Eigenkapitalrendite	%	0,4	0,4	0,5	0,0
Gesamtkapitalrendite	%	3,0	3,0	3,1	2,9
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--

Ausblick auf den Geschäftsverlauf 2009

Zum 01.01.2006 wurden im Unternehmensverbund der Gesellschaft wesentliche Umstrukturierungen vorgenommen. Um die steuerlichen Möglichkeiten der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 bis 4 GewStG nutzen zu können, wurden alle Nebengeschäfte an Tochterunternehmen verlagert. Das Personal ging an die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH über. Zwei Gewerbeobjekte wurden an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH verkauft. In der WVH verblieb die Bewirtschaftung der eigenen überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Immobilien.

Für den Abriss/Rückbau von Wohnungen erging von der KfW ein Bescheid zur zusätzlichen Altschuldenentlastung in Höhe von 1.036 T€. Davon konnten bereits 957 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.

Beschlossene Förderprogramme zum Abriss/Rückbau von nicht mehr vermietbaren Wohnungen wurden unter Beachtung des vom Stadtrat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Heidenau einbezogen. Außerdem sind die Auswirkungen der Umstrukturierung für den Zeitraum eingeflossen. Gegenwärtig wird dieses Unternehmenskonzept unter Berücksichtigung der Erfahrungen und veränderten Bedingungen für die Zukunft für die Jahre 2009 – 2019 fortgeschrieben.

Beschlossene Rückbaumaßnahmen wurden in 2008 mit dem Wohnblock Rosa-Luxemburg-Straße 12/14/16/18 abgeschlossen.

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 je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,61 und 7,41 €/m² Wohnfläche.

Die Gesellschaft orientiert darauf, die Neuaufnahme von Krediten auszuschließen 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 wurden 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 2009 und 2010 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG und TDH ist 2009 und 2010 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH erlitt 2008 durch außerplanmäßige Abschreibungen im Zusammenhang mit der Notwendigkeit von Altlastensanierungen einen Verlust von 25 T€, wird jedoch ab 2009 wieder in die Gewinnzone zurückkehren.

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 werden die organisatorischen Voraussetzungen für die systematische Erfassung von Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Vergleichsmietensystem geschaffen.

Für eine Hauptstütze des Unternehmens, das EDV-System, gibt es unter Berücksichtigung moderner Kommunikationssysteme 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.

Heidenau, im Mai 2009

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

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

Bilanz

A K T I V A	31.12.2008		31.12.2007	P A S S I V A	31.12.2008		31.12.2007
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	1.600.000,00	1.600.000,00	
Software		8,02	230,54	II. Kapitalrücklage	16.496.461,40	16.496.461,40	
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.379.653,47		72.519.668,84	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	8.971.995,41	8.971.995,41	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.928,30		45.928,30	2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	1.618.545,58	1.725.916,87	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	23.843,00		28.612,00	3. Andere Gewinnrücklagen	5.656.130,64	5.548.759,35	
4. Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.417,00		11.359,00	IV. Bilanzgewinn	133.629,65	133.629,65	
5. Bauvorbereitungskosten	3.971,27	72.477.813,04	40.179,22	V. Jahresüberschuss	157.061,91	0,00	
			72.645.747,36		34.633.824,59	34.476.762,68	
III. Finanzanlagen				B. SONDERPOSTEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen		508.101,00	508.101,00	Sonderposten mit Rücklageanteil	317.162,12	323.634,82	
B. UMLAUFVERMÖGEN				C. RÜCKSTELLUNGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Steuerrückstellungen	10.900,00	12.940,00	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	759.446,66		759.446,66	2. Sonstige Rückstellungen	2.390.830,49	2.635.863,77	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	762.130,86		930.499,00				
3. Unfertige Leistungen	2.909.202,11		2.995.370,29				
4. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-2.909.202,11		-2.995.370,29				
5. Andere Vorräte	0,00		1.392,00				
		1.521.577,52	1.691.337,66	D. VERBINDLICHKEITEN			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.056.608,71	45.425.954,31	
1. Forderungen aus Vermietung	123.966,64		187.193,50	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 1.605.403,17 (Vj.: EUR 1.585.334,81)			
EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				2. Erhaltene Anzahlungen	228.646,16	119.574,25	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	46.818,72		405.336,29	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 228.646,16 (Vj.: EUR 119.574,25)			
EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	145.526,12	127.771,77	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.515.041,70		3.819.085,74	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 135.644,78 (Vj.: EUR 118.232,17)			
EUR 3.211.548,51 (Vj.: EUR 3.406.275,00)				4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.457,18	69.691,79	
4. Forderungen gegen Gesellschafter	14.173,77		0,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 82.457,18 (Vj.: EUR 69.691,79)			
EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.220,03	3.844,99	
5. Forderungen nach § 6a Altschuldenhilfegesetz	79.393,61		156.347,29	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 5.220,03 (Vj.: EUR 3.844,99)			
EUR 48.356,43 (Vj.: EUR 79.393,61)				- davon aus Steuern: EUR 5.193,83 (Vj.: EUR 3.818,79)			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	165.615,13		129.779,92	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)							
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.945.009,57	4.697.742,74		44.518.458,20	45.746.837,11	
		1.752.878,47	1.862.381,24				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		47.242,20	64.580,97				
D. SONDERVERLUSTKONTO AUS RÜCKSTELLUNGSBILDUNG GEMÄSS § 17 ABS. 4 DMBILG							
		1.618.545,58	1.725.916,87				
		81.871.175,40	83.196.038,38		81.871.175,40	83.196.038,38	

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

	2008		2007
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	9.486.716,48		9.444.358,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	265.000,00	9.751.716,48	898.000,00
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-254.536,32	-545.335,27
3. Sonstige betriebliche Erträge		244.912,99	368.690,12
		9.742.093,15	10.165.713,74
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.438.891,22		4.847.290,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	333,26		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	769.199,41	5.208.423,89	798.373,66
5. Abschreibungen auf			
a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.705.974,08		1.673.101,53
b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	1.705.974,08	31.833,40
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		700.710,02	693.022,58
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		121.944,37	132.316,01
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		260.320,59	271.257,91
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 168.203,07 (Vj.: EUR 171.633,83)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.299.428,21	2.312.778,63
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		209.821,91	212.886,93
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		52.760,00	80.640,00
12. Jahresüberschuss		157.061,91	132.246,93
13. Bilanzgewinnvortrag			251.382,72
14. Einstellung in die Kapitalrücklage			250.000,00
15. Bilanzgewinn			133.629,65

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

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

Anhang

1. Allgemeines

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 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 (DMBiG).

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.

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	Stammkapital 31.12.2008	Eigenkapital 31.12.2008	Jahresergebnis 2008	Ergebnisverwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102	101	-25	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160	-324	169	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100	200	0	Gewinnabführungsvertrag

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 3.260). 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 Anlagenpiegel dargestellt.

Bei abnutzbaren, beweglichen Wirtschaftsgütern, die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bis zu EUR 150,00 (netto) haben, wird gemäß § 6 Abs. 2 EStG ein Abgang im Jahr des Zuganges unterstellt. 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 fertiggestellt wurden. Der Ansatz der Verkaufsgrundstücke erfolgte entsprechend dem Ansatz der Grundstücke des Anlagevermögens. In den zurückliegenden Jahren erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen (in 2008 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 2006 bis 2015 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 3.515 gegen die drei Tochtergesellschaften, davon betreffen TEUR 3.212 langfristige Darlehen.

Alle anderen Forderungen sind kurzfristig.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen ein Disagio (TEUR 46) 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 107. Das Sonderverlustkonto ist als Korrektiv zum Eigenkapital zu sehen.

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 1.600.

Der gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3 DMBilG frei verfügbare Teil der Sonderrücklage nach § 17 Abs. 4 DMBilG in Höhe von TEUR 107 wurde in die anderen Gewinnrücklagen umgegliedert.

Aus dem erzielten Verkaufsgewinn für Immobilien des Geschäftsjahres 2005 war eine Rücklage nach § 6b EStG in Höhe von TEUR 324 (Sonderposten mit Rücklageanteil) zur Verwendung in den nächsten vier Jahren für den Umbau und die Sanierung von Wohnbauten gebildet worden. Dieser Sonderposten wurde im Geschäftsjahr für die Sanierung des Objektes Rosa-Luxemburg-Straße 12/14/16/18 vollständig eingesetzt. Nunmehr ergibt sich ein Sonderposten mit Rücklageanteil, der über die Nutzungszeit des bezuschussten Sanierungsobjektes mit jährlich 2 % aufgelöst wird (Auflösung 2008 TEUR 6).

Die Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 11 betreffen die voraussichtlich zu zahlende Gewerbesteuer für das Jahr 2007.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Drohverlust aus Vermietung	1.618,5
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	51,3
Unterlassene Instandhaltung	198,0
Rückübertragungsansprüche	180,1
Ausstehende Rechnungen	136,1
Prozessrisiken	70,3
Sonstige	135,8
	2.390,1

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

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (TEUR 5) ausgewiesen.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Verbindlichkeit	Betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit 1 - 5 Jahre	Laufzeit länger als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.056,6	1.605,4	5.784,3	36.666,9
Erhaltene Anzahlungen	228,6	228,6	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82,5	82,5	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	145,5	135,6	9,9	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	5,2	5,2	0,0	0,0
	44.518,4	2.057,3	5.794,2	36.666,9

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 71), Versicherungsentschädigungen (TEUR 70), Auflösung von Rückstellungen (TEUR 47) sowie Weiterberechnungen (TEUR 33).

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

Für ein Rückbauobjekt erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen (TEUR 23).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (TEUR 264), Maßnahmen zur Mieterbindung und -gewinnung (TEUR 157) sowie Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 122).

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 2012 weitere TEUR 4.588 in Abriss, Rückbau und Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes zu investieren.

2. Geschäftsführer

Als Geschäftsführerin war im Geschäftsjahr 2008 bestellt:

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

Die Geschäftsführerin erhält von der Gesellschaft keine Bezüge.

3. Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzte sich im Jahr 2008 wie folgt zusammen:

Herr Michael Jacobs, Heidenau	Bürgermeister der Stadt Heidenau - Aufsichtsratsvorsitzender -
Herr Reno König, Heidenau	Unternehmer, Stadtrat - Stellvertreter -
Frau Sandra Pieper, Dresden	Justitiarin im vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Herr Michael Schürer, Heidenau	Kraftfahrer der Bäckerei Matzker, Stadtrat
Herr Mirko Tillack, Heidenau	Unternehmer, Stadtrat
Herr Harald Tölle, Freital-Pesterwitz	Vorstandsmitglied der Ostsächsischen Sparkasse Dresden
Herr Steffen Wolf, Heidenau	Rohrleitungsbauer in der Megat-Bau GmbH, Stadtrat

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr 2008 EUR 12.800,00.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2008 keine Arbeitnehmer.

5. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

Heidenau, im Mai 2009

Yvonne 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 01.01.2008	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2008	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Software	28.280,25	0,00	0,00	22.083,42	6.196,83	28.049,71	213,00	22.073,90	6.188,81	8,02	230,54
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.665.992,67	1.520.684,25	36.267,22	457.830,14	93.765.114,00	20.146.323,83	1.696.966,84	457.830,14	21.385.460,53	72.379.653,47	72.519.668,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.928,30	0,00	0,00	0,00	45.928,30	0,00	0,00	0,00	0,00	45.928,30	45.928,30
3. Bauten auf fremden Grundstücken	47.688,41	0,00	0,00	0,00	47.688,41	19.076,41	4.769,00	0,00	23.845,41	23.843,00	28.612,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.809,21	17.083,24	0,00	0,00	56.892,45	28.450,21	4.025,24	0,00	32.475,45	24.417,00	11.359,00
5. Bauvorbereitungskosten	40.179,22	3.971,27	-36.267,22	3.912,00	3.971,27	0,00	0,00	0,00	0,00	3.971,27	40.179,22
	92.839.597,81	1.541.738,76	0,00	461.742,14	93.919.594,43	20.193.850,45	1.705.761,08	457.830,14	21.441.781,39	72.477.813,04	72.645.747,36
III. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	623.140,68	0,00	0,00	0,00	623.140,68	115.039,68	0,00	0,00	115.039,68	508.101,00	508.101,00
	93.491.018,74	1.541.738,76	0,00	483.825,56	94.548.931,94	20.336.939,84	1.705.974,08	479.904,04	21.563.009,88	72.985.922,06	73.154.078,90

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 2008 bis zum 31. Dezember 2008 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, den 15. Mai 2009

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Möller
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Dr. Przyborowski
Wirtschaftsprüfer