

Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2015

der

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

Heidenau

Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2015

der

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

Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember 2015

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Englisch erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	2,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	73.690.222,54	72.688.763,35
2. Grundstücke ohne Wohnbauten	45.927,30	45.927,30
3. Bauten auf fremdem Grundstücken	19.464,00	20.869,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	51.390,00	57.377,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.603,00	81.874,00
6. Anlagen im Bau	730.896,56	444.007,26
7. Bauvorbereitungskosten	39.865,00	0,00
	74.653.368,40	73.338.877,91
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	723.140,68	723.140,68
	75.376.511,08	74.061.958,59
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	441.093,58	502.447,77
2. Unfertige Leistungen	3.360.437,75	3.280.150,94
3. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-3.360.437,75	-3.280.150,94
	441.093,58	502.447,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	136.353,96	155.907,87
2. Forderungen aus Vermietung	13,54	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.576.246,79	2.625.123,27
4. Forderungen nach § 6a Abschlusshilfegesetz	16.908,60	16.908,60
5. Sonstige Vermögensgegenstände	335.984,92	585.915,84
	3.065.507,81	3.383.855,58
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.430.858,94	4.251.002,86
	5.937.460,33	8.137.306,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten	124.568,54	61.573,50
	81.438.559,95	82.260.840,30
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	1.600.000,00	1.600.000,00
II. Kapitalrücklage	16.496.461,40	16.496.461,40
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169.170,39	9.169.170,39
2. Andere Gewinnrücklagen	7.274.676,22	7.274.676,22
	16.443.846,61	16.443.846,61
IV. Gewinnvortrag	4.029.979,72	2.859.370,16
V. Jahresüberschuss	1.053.257,59	1.420.609,56
	39.623.545,32	38.820.287,73
B. Sonderposten		
1. Sonderposten mit Rücklageanteil	271.853,22	278.325,92
2. Sonderposten für erhaltene Invest.-Zuschüsse	24.532,00	25.464,91
	296.385,22	303.790,83
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	9.100,00	101.436,00
2. Sonstige Rückstellungen	251.963,30	438.509,47
	261.063,30	539.945,47
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.418.025,58	41.742.898,71
2. Erhaltene Anzahlungen	314.847,91	242.806,59
3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	249.887,25	276.219,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.173,01	7.298,01
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	141.979,91	164.512,61
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.451,42	45.466,82
7. Sonstige Verbindlichkeiten	8.910,88	8.923,24
- davon aus Steuern	8.910,68	8.923,24
	41.145.275,76	42.488.125,14
E. Rechnungsabgrenzungsposten	112.290,35	108.691,13
	81.438.559,95	82.260.840,30

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015		2014	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.584.089,48		10.435.709,51	
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>78.000,00</u>		<u>0,00</u>	
		10.662.089,48		10.435.709,51
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		18.932,62		49.056,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		359.911,41		520.111,67
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.061.892,53		4.911.498,29	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.907,98		8.756,53	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>798.174,54</u>		<u>749.462,81</u>	
		5.861.975,05		5.669.717,63
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.941.934,76		1.842.269,45
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		871.934,86		776.963,97
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		119.398,99		69.367,53
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		175.018,52		194.743,21
- davon aus verbundenen Unternehmen	(122.822,09)		(123.696,59)	
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	(635,00)		(0,00)	
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.554.302,22</u>		<u>1.688.129,34</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.105.204,13		1.291.907,77
11. Außerordentliche Erträge	0,00		305.522,48	
12. Außerordentliche Aufwendungen	<u>0,00</u>		<u>83.936,69</u>	
13. Außerordentliches Ergebnis		0,00		221.585,79
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>51.946,54</u>		<u>92.884,00</u>
15. Jahresüberschuss		<u>1.053.257,59</u>		<u>1.420.609,56</u>

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**

Anhang

1. Allgemeines

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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.

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Wertansätze und Bewertungsgrundsätze der Bilanz zum 31. Dezember 2014 wurden im Wesentlichen beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015.

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 unter Berücksichtigung von Ertragswertgesichtspunkten und Nutzungsfähigkeit 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 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. Für den Wegfall von Wertminderungen von Grundstücken wurden Zuschreibungen zu Gebäudekosten unter Berücksichtigung veränderter Nutzungsbedingungen in Höhe von TEUR 130 im Berichtsjahr getätigt.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die Ermittlung der Nutzungsdauern erfolgt unter Zuhilfenahme der AfA-Tabellen der Finanzverwaltung.

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

Name	Sitz	Anteile	Stamm- kapital 31.12.2015	Eigen- kapital 31.12.2015	Jahres- ergebnis 2015	Ergebnis- verwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102	762	42	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160	1.059	273	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesell- schaft Heidenau mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100	300	119	Gewinnab- führungsvertrag

Unter den unfertigen Leistungen werden die auf die Mieter umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 ausgewiesen. Nicht gegenüber Mietern abrechenbare Betriebskosten sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

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

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 zum Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag 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 25. Mai 2009 (Formblatt VO) sowie den rechtsformspezifischen Bilanzierungsvorschriften des § 42 GmbHG.

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem beigefügten Anlagenspiegel dargestellt. Die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten und die kumulierten Abschreibungen des Bilanzpostens Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten weisen zum 1. Januar 2015 einen Unterschiedsbetrag von 546.470,11 € gegenüber dem 31. Dezember des Vorjahres aus. Im Vorjahr wurde der o. g. Bilanzposten um diesen Betrag irrtümlich zu niedrig ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgt eine entsprechende Anpassung der betroffenen Positionen.

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

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten erfasst. 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 2.576 gegen die drei Tochtergesellschaften, wovon TEUR 2.249 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. Die Forderungen stellen in Höhe von TEUR 1.868 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 708 sonstige Forderungen dar.

Auf die Bilanzierung von aktiven latenten Steuern wurde unter Anwendung des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 verzichtet. Unter Berücksichtigung des zum 31. Dezember 2015 verbleibenden steuerlichen Verlustvortrages und dessen erwarteter Verrechnung im Folgejahr

wäre bei einem Steuersatz von 15,825 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) eine aktive latente Steuer von TEUR 520 zu aktivieren.

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 1.600.

Der Sonderposten mit Rücklagenanteil 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 Nutzungszeit des bezuschussten Sanierungsobjektes Rosa-Luxemburg-Straße 12/14/16/18 mit jährlich 2 % (Auflösung 2015 TEUR 6). Für weitere bezuschusste Objekte wurden 2015 TEUR 1 aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	57,0
Unterlassene Instandhaltung	84,0
Ausstehende Rechnungen	34,3
Prozessrisiken	66,0
Archivierung	5,8
Betriebsprüfungskosten	4,9
	252,0

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Verbindlichkeiten	Betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit 1-5 Jahre	Laufzeit länger als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.418,0	2.539,3	8.230,9	29.647,8
<i>(Vorjahr)</i>	<i>41.742,9</i>	<i>4.983,4</i>	<i>7.880,1</i>	<i>28.879,4</i>
Erhaltene Anzahlungen	314,8	314,8	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>242,8</i>	<i>242,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten a. Lieferungen u. Leistungen	249,9	210,5	39,4	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>276,2</i>	<i>233,6</i>	<i>42,6</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	142,0	142,0	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>164,5</i>	<i>164,5</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	4,5	4,5	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>45,5</i>	<i>45,5</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7,2	7,2	0,00	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>7,3</i>	<i>7,3</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	8,9	8,9	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>8,9</i>	<i>8,9</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
	41.145,3	3.227,2	8.270,3	29.647,8

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldeintragungen in Höhe von TEUR 40.418,0 besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und gegenüber der Gesellschafterin stellen vollumfänglich Verbindlichkeiten aus Vermietung dar.

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 25. Mai 2009 (Formblatt VO) aufgestellt.

Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfallen TEUR 7.369,9 auf Mieten und TEUR 3.209,9 auf abgerechnete Umlagen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 27), Zuschreibungen (TEUR 130), Versicherungsentschädigungen (TEUR 82), der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 18) sowie Weiterberechnungen (TEUR 76).

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

Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (TEUR 265), Maßnahmen zur Mieterbindung und -gewinnung (TEUR 155), Betreuung Sonnenhof (TEUR 121) sowie Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 63).

5. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Sicherheit für die Verbindlichkeiten eines verbundenen Unternehmens hat sich die Gesellschaft 1999 zur Kreditbelastung in Höhe von mindestens TEUR 1.023 verpflichtet und eine qualifizierte Rangrücktrittserklärung in dieser Höhe abgegeben. Aufgrund des aktuellen Obligos und der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der betreffenden Tochtergesellschaft besteht kein Risiko einer Inanspruchnahme.

Weitere Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB sind nicht vorhanden.

Die Gesellschaft plant bis zum Jahr 2020 weitere TEUR 21.860 in Neubauvorhaben und die Sanierung des bestehenden Gebäudebestandes zu investieren. Davon wurden für die Bauvorhaben Ringstraße 9, Hauptstraße 49 und Güterbahnhofstraße 16 Aufträge in Höhe von TEUR 1.155 vergeben. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Tochtergesellschaft DLG von TEUR 1.070.

2. Geschäftsführung

Als Geschäftsführerin war im Geschäftsjahr 2015 bestellt:

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

Die Geschäftsführerin erhält von der Gesellschaft keine Bezüge.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Herr Jürgen Opitz, Heidenau	Bürgermeister der Stadt Heidenau - Aufsichtsratsvorsitzender -
Herr Reno König, Heidenau	Unternehmer, Stadtrat - Stellvertreter -
Herr Dr. Hauke Haensel, Wehlen	Vorstand Volksbank Pirna eG
Frau Sandra Pieper, Dresden	Justiziarin im vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Herr Eckoldt, Günter	Stadtrat
Herr Mirko Tillack, Heidenau	Unternehmer, Stadtrat
Herr Lamprecht, Ralf	Stadtrat

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 2015 TEUR 13.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 11,8 (netto) für Abschlussprüferleistungen sowie TEUR 6,2 für Steuerberatungsleistungen.

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Dem Tochterunternehmen Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 524 (Stand 31.12.2015) zu einem Zinssatz von 1 % gewährt.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

Heidenau, 7. März 2016

Sonnhild Ruffani
(Geschäftsführerin)

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungs-
gesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

LAGEBERICHT zum Jahresabschluss 2015

Geschäftsentwicklung 2015

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2012 – 2022.

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

			Leerstand	
Heidenau-Mügeln	718 WE	9,05 %	(65 WE)	zum 31.12.2015
davon zur laufenden Vermietung	654 WE	9,63 %	(63 WE)	zum 31.12.2015
Betreutes Wohnen „Sonnenhof“	64 WE	3,13 %	(2 WE)	zum 31.12.2015
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	3,39 %	(15 WE)	zum 31.12.2015
Waldstraße	162 WE	3,09 %	(5 WE)	zum 31.12.2015
sanierter Altbaubestand	892 WE	6,05 %	(54 WE)	zum 31.12.2015
Betreutes Wohnen „Elbblick“	60 WE	3,33 %	(2 WE)	zum 31.12.2015
gesamt	<u>2.275 WE</u>	6,20 %	(141 WE)	zum 31.12.2015

Zum Kernbestand gehören drei nur gering sanierte Altbauten, die in den Jahren 2009 und 2011 vom zum Verkauf vorgesehenen Bestand umgegliedert wurden, um sozial schwachen Heidenauern Wohnungen zu geringen Mieten anbieten zu können.

Zum Kernbestand gehören außerdem 25 Gewerbeeinheiten mit 0 % Leerstand (0 GE).

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2015 (17 Wohnungen) wird in den Jahren 2015 und 2016 ein Gebäude (13 Wohnungen) umfassend saniert und vermietet werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2015 (Vorjahr):

2.253	(2.243)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
25	(24)	eigene gewerbliche Einheiten

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Markt 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 stagnierender Bevölkerungszahlen führt zu einer Stabilisierung der Leerstandsquoten in den bewirtschafteten Beständen.

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.

Mit der Fertigstellung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen wurde ein Schritt zu Diversifizierung und bedarfsgerechten Anpassung des Wohnungsangebotes abgeschlossen. In Zukunft wird sich die Gesellschaft weiter mit der bedarfsgerechten Anpassung der Wohnungsbestände und der Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau befassen.

Zur bedarfsgerechten Umgestaltung des Wohngebietes Heidenau-Mügeln wurde das Bauvorhaben "Sonnenhof" im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellt. Dabei erfolgte der Umbau eines bestehenden Wohngebäudes zu einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen. Der damit verbundene Neubau eines Gemeinschaftsgebäudes, durch den es nun möglich ist die Betreuung der Mieter zu verbessern und neue Angebote im Wohnumfeld zu schaffen, führte zur erheblichen Verbesserung der Wohnqualität in diesem Quartier.

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 Vermietungssituation dient.

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2015 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,07 €/m² (Vorjahr 4,99 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,20 €/m² (Vorjahr 4,16 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,26 €/m² (Vorjahr 5,14 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,50 €/m² (Vorjahr 5,43 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam.

In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,75 €/m² (Vorjahr 8,70 €/m²) erzielt.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,61 €/m², was einer Verbesserung im Vergleich zur geplanten Miete zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidung von 0,11 €/m² entspricht.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2015 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,75 €/m² (Vorjahr 4,60 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 284 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 278 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.452 T€ aufgewendet. Die Sanierung der 654 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd wird bei Neuvermietung in Abhängigkeit der Vermarktungsmöglichkeiten und ohne die Aufnahme zusätzlicher Kredite fortgeführt.

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

Im Wirtschaftsjahr 2016 werden die Sanierung der Mehrfamilienhäuser Hauptstraße 49 und Güterbahnhofstraße 16 fertiggestellt und weitere Neubauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen vorbereitet.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung des Vermögens der Gesellschaft um 822 T€. Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 75.377 T€ (Vorjahr 74.062 T€) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 73.690 T€ (Vorjahr 72.689 T€) infolge der Fertigstellung des Wohngebäudes Ringstraße 9/9a. Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 1.942 T€ (Vorjahr 1.836 T€).

Die liquiden Mittel (2.431 T€, Vj. 4.251 T€) verringerten sich aufgrund der reduzierten Inanspruchnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln für Sanierungsmaßnahmen.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2015 75 T€. Für die Darlehen an die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) wurde die Aussetzung der Tilgung vereinbart, um die Investitionsmöglichkeiten im Fernwärmebereich zu verbessern. Für die TDH sind bis zum Geschäftsjahr 2018 keine Tilgungen vorgesehen. Dies soll die Liquidität der Gesellschaft verbessern und die Möglichkeit zu weiteren Investitionen im Fernwärmebereich eröffnen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 49,0 % (Vorjahr 47,5 %).

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

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

Das Eigenkapital (einschließlich Sonderposten) von insgesamt 39.875 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (37.964 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 100 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (3.557 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.599 T€) nicht vollständig ab. Im kurzfristigen Fremdkapital sind Zwischenfinanzierungsmittel für Baumaßnahmen in Höhe von 500 T€ enthalten, welche im Jahr 2016 langfristig finanziert werden sollen. Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 2.539 T€ (Vj: 4.983 T€) enthält, die in 2016 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2016 beglichen. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 T€ zur Verfügung.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

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

Die Mieteinnahmen (7.370 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.140 T€) an. Das resultiert aus zusätzlichen Mieteinnahmen nach der Fertigstellung der Wohnanlage Sonnenhof in Verbindung mit höheren Mieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 66,2 % (Vorjahr 63,4 %).

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 (317 T€, im Vj. 333 T€).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (119 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.105 T€.

Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 1.053 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 2.860 T€ bei 1.942 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2011	2012	2013	2014	2015	Plan 2015
Investitionsdeckung	%	168	229	57	53	62	36
Vermögensstruktur	%	90	90	91	90	93	95
Fremdkapitalquote	%	53	52	51	53	51	54
Eigenkapitalquote	%	47	48	49	47	49	46
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	33.645	31.549	32.440	37.325	38.007	42.665
Kurzfristige Liquidität	%	269	285	189	92	99	67
Eigenkapitalrendite	%	2,3	3,1	2,6	3,8	2,6	1,3
Gesamtkapitalrendite	%	3,5	3,8	3,5	3,8	3,2	2,7
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--	--	--

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Aufsichtsrat nahm im April 2012 eine Fortschreibung des Konzeptes bis 2022 zur Kenntnis und empfahl der Gesellschafterin dieses zu beschließen. Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung. An einer weiteren Aktualisierung wird gegenwärtig gearbeitet.

Der Gesellschafter hat den Wirtschaftsplan 2016 mit Prognose bis 2019 beschlossen.

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

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gem. § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) im Kernbestand möglich. Die sich daraus ergebende Miete liegt gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,92 und 9,76 €/m² 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. Zur Zwischenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen wurden kurzfristige Darlehen vereinbart. Im Ergebnis konnte ein geringerer Zinsaufwand für die Zukunft gesichert werden, als er im langfristigen Unternehmenskonzept angenommen wurde. Derivate Finanzinstrumente nutzte die Gesellschaft nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsjahren 2016 und 2017 positiv sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2016 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 520 T€ vor. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2016 und 2017 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen.

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

Insbesondere werden aus den regelmäßigen Leerstandsanalysen Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes abgeleitet, wie Intensivierung bzw. spezielle Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, Differenzierung der Vereinbarung der Miethöhe bei Neuvermietung, Instandsetzung von unsanierten Wohnungen vor Neuvermietung, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit in den Wohngebieten und Verschönerung der Wohngebiete sowie Einflussnahme auf die Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen der Mieter. Dazu unterstützt das Unternehmen insbesondere den Nachbarschaftsverein Heidenau e.V., der die Betreuung der Mieter im Betreuten Wohnen, Dresdner Straße 27 und der Wohnanlage „Sonnenhof“ 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 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 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 wurde der Internetauftritt modernisiert und mit einem ständig aktuellen Angebot vermietbarer Wohnungen versorgt. Die Hardware des EDV-Systems wurde auf ein Terminal-Serversystem umgestellt und ermöglicht für die Mitarbeiter des Dienstleisters DLG den Zugriff über das Internet auf alle erforderlichen Daten, auch bei der Arbeit außerhalb des Verwaltungssitzes. Eingeführt wurde außerdem der elektronische Rechnungsdurchlauf, verbunden mit der elektronischen Archivierung und damit die Reduzierung der abzulegenden Papiermenge.

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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Heidenau, 7. März 2016

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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 rechnungslegungs-bezogenen 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 sowie 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 31. März 2016



RSM Verhülsdonk GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Two handwritten signatures in black ink. The first signature is for Dr. Kuhlmann and the second is for Hesse.

Dr. Kuhlmann
Wirtschaftsprüfer

Hesse
Wirtschaftsprüferin