

Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2016

der

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

Heidenau

**RSM Verhülsdonk GmbH** Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Chemnitzer Str. 48a · D-01187 Dresden · T +49 351 811 80 30 · F +49 351 811 80 40  
dresden@rsm-verhuelsdonk.de · www.rsm-verhuelsdonk.de

Die RSM Verhülsdonk GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist ein unabhängiges Mitglied des RSM Netzwerks, einem Zusammenschluss unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften. RSM International ist der Name eines Netzwerks unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften, in dem jede einzelne Gesellschaft als eigenständige unternehmerische Einheit operiert.



## Anlagen

	<b>Seiten</b>
1 Bilanz zum 31. Dezember 2016	
2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	
3 Anhang für das Geschäftsjahr 2016	1 bis 9
4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016	1 bis 6
5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	1 bis 2
7 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002	

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	2,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	74.982.723,43	73.690.222,54
2. Grundstücke ohne Wohnbauten	45.927,30	45.927,30
3. Bauten auf fremdem Grundstück	18.057,00	19.464,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	45.403,00	51.390,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.588,00	75.603,00
6. Anlagen im Bau	51.154,00	730.896,56
7. Bauvorbereitungskosten	169.470,50	99.865,00
	75.378.323,23	74.653.368,40
<b>III. Finanzanlagen</b> Anteile an verbundenen Unternehmen	723.140,68	723.140,68
	76.102.463,91	75.376.511,08
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	396.420,65	441.093,58
2. Unerfulte Leistungen	3.523.845,69	3.360.437,75
3. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-3.523.845,69	-3.360.437,75
	396.420,65	441.093,58
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	104.328,71	136.353,95
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	13,54
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.579.629,80	2.576.246,79
4. Forderungen nach § 6a Allschuldenhilfegesetz	16.908,60	16.908,60
5. Sonstige Vermögensgegenstände	331.741,06	335.964,92
	4.032.608,17	3.065.507,81
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	2.950.225,03	2.430.858,94
	7.379.253,85	5.937.460,33
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	139.262,00	124.588,54
	83.620.981,76	81.438.559,95
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	1.600.000,00	1.600.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	16.496.461,40	16.496.461,40
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
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
<b>IV. Gewinnvortrag</b>	4.833.237,31	4.029.979,72
<b>V. Jahrestüberschuss</b>	1.057.176,37	1.053.257,59
	40.430.721,69	39.623.545,32
<b>B. Sonderposten</b>		
1. Sonderposten mit Rücklageanteil	265.380,52	271.853,22
2. Sonderposten für erhaltene Invest.-Zuschüsse	23.599,09	24.532,00
	288.979,61	296.385,22
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	45.015,00	9.100,00
2. Sonstige Rückstellungen	301.485,00	251.963,30
	346.500,00	261.063,30
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.755.156,27	40.418.025,58
2. Erhaltene Anzahlungen	273.831,50	314.847,91
3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	263.191,33	249.887,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.831,48	7.173,01
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	138.336,03	141.979,91
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	4.451,42
7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	8.910,68
- davon aus Steuern	0,00	8.910,68
	42.473.348,61	41.145.275,76
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	81.431,85	112.290,35
	83.620.981,76	81.438.559,95

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

	2016		2015	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.929.415,03		10.584.089,48	
b) aus Verkauf von Grundstücken	58.000,00		78.000,00	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.383,00		0,00	
		10.988.798,03		10.662.089,48
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		118.735,01		18.932,62
3. Sonstige betriebliche Erträge		193.379,01		359.911,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.437.183,70		5.061.892,53	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.900,00		1.907,98	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	878.993,43		798.174,54	
		6.319.077,13		5.861.975,05
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.014.405,95		1.941.934,76
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		975.473,78		871.934,86
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		349.267,62		119.398,99
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		152.529,11		175.018,52
- davon aus verbundenen Unternehmen	( 122.450,37 )		( 122.822,09 )	
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	( 0,00 )		( 635,00 )	
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.349.900,08		1.554.302,22
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	( 76,00 )		( 0,00 )	
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		86.399,06		51.946,54
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.057.452,78</b>		<b>1.053.257,59</b>
12. Sonstige Steuern		276,41		0,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>1.057.176,37</b>		<b>1.053.257,59</b>

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

**Anhang**

**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 2016 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 2015 wurden im Wesentlichen beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016. Aufgrund der erstmaligen Anwendung der Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz vom 17. Juli 2015 sind die Vorjahreswerte insoweit nicht vergleichbar.

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.

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	Stammkapital 31.12.2016	Eigenkapital 31.12.2016	Jahresergebnis 2016	Ergebnisverwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102	799	36	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160	1.308	250	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100	300	349	Gewinnabführungsvertrag

Unter den unfertigen Leistungen werden die auf die Mieter umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 mit dem Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden laufzeitadäquat mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Auf die Aktivierung von latenten Steuern nach § 274 HGB wurde in Ausübung des bestehenden Wahlrechtes verzichtet.

### **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 17. Juli 2015 (Formblatt VO) sowie den rechtsformspezifischen Bilanzierungsvorschriften des § 42 GmbHG.

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

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 3.580 gegen die drei Tochtergesellschaften, wovon TEUR 3.032 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. Ein Darlehen an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH wurde in Höhe von TEUR 450 noch nicht ausgezahlt. Die Forderungen betreffen i. H. v. TEUR 19 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und i. H. v. TEUR 3.561 sonstige Vermögensgegenstände.

Es bestehen sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 180.

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 2016 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 540 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 2016 TEUR 6). Für weitere bezuschusste Objekte wurden 2016 TEUR 1 aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	52,9
Unterlassene Instandhaltung	155,0
Ausstehende Rechnungen	35,2
Prozessrisiken	45,6
Archivierung	6,3
Betriebsprüfungskosten	6,5
	301,5

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 <i>(Vorjahr)</i>	41.755,2 40.418,0	2.021,1 2.539,3	8.239,1 8.230,9	31.495,0 29.647,8
Erhaltene Anzahlungen <i>(Vorjahr)</i>	273,8 314,8	273,8 314,8	0,0 0,0	0,0 0,0
Verbindlichkeiten a. Lieferungen u. Leistungen <i>(Vorjahr)</i>	263,2 249,9	223,0 210,5	40,2 39,4	0,0 0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>(Vorjahr)</i>	138,3 142,0	138,3 142,0	0,0 0,0	0,0 0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter <i>(Vorjahr)</i>	0,0 4,5	0,0 4,5	0,0 0,0	0,0 0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>(Vorjahr)</i>	42,8 7,2	42,8 7,2	0,00 0,0	0,00 0,0
Sonstige Verbindlichkeiten <i>(Vorjahr)</i>	0,0 8,9	0,0 8,9	0,0 0,0	0,0 0,0
	42.473,3	2.699,0	8.279,3	31.495,0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldenträgungen in Höhe von TEUR 41.755,2 besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen vollumfänglich Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

#### 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 17. Juli 2015 (Formblatt VO) aufgestellt.

Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfallen TEUR 7.532,4 auf Mieten und TEUR 3.397,0 auf abgerechnete Umlagen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Auflösung von Rückstellungen (TEUR 56), Versicherungsentschädigungen (TEUR 31), der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 11), Erträgen aus früheren Jahren (TEUR 20) sowie Weiterberechnungen (TEUR 55).

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 238), Betreuung Sonnenhof (TEUR 121) sowie Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 56).

Die Vorjahreszahlen des Jahresabschlusses wurden nicht an die Vorschriften des BilRUG angepasst. Es hätten sich die folgenden Änderungen ergeben:

Umgliederung aus sonstige betriebliche Erträge in Umsatzerlöse

	<u>Abschluss 2015</u>	<u>Umgliederung</u>	<u>Vorjahr im Abschluss 2016</u>
<i>Umsatzerlöse aus anderen</i>			
<i>Lieferungen und Leistungen</i>	0,00 €	1.477,50 €	1.477,50 €
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	359.911,41 €	-1.477,50 €	358.433,91 €

## 5. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Sicherheit für die Verbindlichkeiten eines verbundenen Unternehmens hat sich die Gesellschaft 1999 zur Kreditbelassung 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 30.899 in Neubauvorhaben und die Sanierung des bestehenden Gebäudebestandes zu investieren. Davon wurden für die Bauvorhaben "Balkonanbau Waldstraße / S.-Rädel-Straße, Sonnenhof II und Fassadensanierung Dresdner Straße 85-101 / Zschierener Straße 2/4" Aufträge in Höhe 1.268 TEUR vergeben.

## 2. Geschäftsführung

Als Geschäftsführerin war im Geschäftsjahr 2016 bestellt:

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

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 Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2016 13 TEUR.

## 4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

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

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Dem Tochterunternehmen Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 1.299 (Stand 31.12.2016) zu einem Zinssatz von 1 % gewährt.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

Heidenau, 7. März 2017

Sonnhild Ruffani  
(Geschäftsführerin)

Anlagevermögen zum 31.12.2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert 31.12.2015 €
	Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Um- buchungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2016 €	Zugänge planmäßig €	Abgänge €	Stand 31.12.2016 €	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>									
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.518,50	0,00	0,00	0,00	1.518,50	0,00	0,00	1.516,50	2,00
<b>II. Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke mit Wohnbauten	106.412.644,25	2.556.426,87	730.896,56	1.528,23	109.698.439,45	32.722.421,71	1.351,23	34.715.716,02	73.690.222,54
2. Grundstücke ohne Wohnbauten	45.927,30	0,00	0,00	0,00	45.927,30	0,00	0,00	0,00	45.927,30
3. Bauten auf fremden Grundstücken	70.589,35	-1,00	0,00	0,00	70.588,35	51.125,35	0,00	52.531,35	19.464,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	59.872,22	0,00	0,00	0,00	59.872,22	8.482,22	0,00	14.469,22	51.390,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.349,96	3.352,41	0,00	0,00	142.702,37	63.748,96	0,00	76.114,37	75.603,00
6. Anlagen im Bau	730.896,56	51.154,00	-730.896,56	0,00	51.154,00	0,00	0,00	0,00	730.896,56
7. Bauvorbereitungskosten	39.865,00	129.605,50	0,00	0,00	169.470,50	0,00	0,00	0,00	39.865,00
	107.499.144,64	2.740.537,78	0,00	1.528,23	110.238.154,19	32.845.776,24	1.351,23	34.858.830,96	74.553.368,40
<b>III. Finanzanlagen</b>									
Anteile an verbundenen Unternehmen	723.140,68	0,00	0,00	0,00	723.140,68	0,00	0,00	0,00	723.140,68
	108.223.803,82	2.740.537,78	0,00	1.528,23	110.962.813,37	32.847.292,74	1.351,23	34.860.347,46	75.376.511,08

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungs-  
gesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

## LAGEBERICHT zum Jahresabschluss 2016

### Geschäftsentwicklung 2016

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 per 31.12.2016
Heidenau-Mügeln	718 WE	9,19 %	(66 WE)
davon Betreutes Wohnen „Sonnenhof“	64 WE	1,56 %	( 1 WE)
davon zur laufenden Vermietung	546 WE	8,79 %	(48 WE)
davon Betreutes Wohnen „Sonnenhof II“	108 WE	15,74 %	(17 WE)
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	5,19 %	(23 WE)
Waldstraße	162 WE	0,62 %	( 1 WE)
saniertes Altbaubestand	893 WE	4,59 %	(41 WE)
Betreutes Wohnen „Elbblick“	60 WE	3,33 %	( 2 WE)
Neubau	13 WE	15,38 %	( 2 WE)
gesamt	<u>2.289 WE</u>	5,90 %	(135 WE)

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 28 Gewerbeeinheiten mit 3,57 % Leerstand (1 GE).

Die unsanierten Altbauten am 31.12.2016 (4 Wohnungen) sollen in den kommenden Jahren im Rahmen von Projektentwicklungen abgerissen werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2016 (Vorjahr):

2.254	(2.253)	eigene Mietwohnungen
39	( 39)	eigene Eigentumswohnungen
28	( 25)	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 umfassenden Sanierung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohnungen wurde ein weiterer 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. Das Angebot für Betreutes Wohnen soll an diesem Standort durch die Sanierung eines weiteren Wohngebäudes erhöht werden.

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 2016 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,15 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,07 €/m<sup>2</sup>). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,25 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,20 €/m<sup>2</sup>) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,30 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,26 €/m<sup>2</sup>) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,56 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,50 €/m<sup>2</sup>) im Gebiet Waldstraße wirksam.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,62 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 7,61 €/m<sup>2</sup>). In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,80 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 8,75 €/m<sup>2</sup>) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2016 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,80 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,72 €/m<sup>2</sup>). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 289 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 284 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.674 T€ aufgewendet. 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 2017 wird die Erneuerung der Balkonanlagen im Grundstück Dresdner Straße 85-101 / Zschierener Straße 2/4 und der Balkonanbau in den Grundstücken Siegfried-Rädel-Straße 18-22a und Waldstraße 41-51 realisiert. Zudem ist der Beginn eines weiteren Neubauvorhabens geplant.

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

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

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 76.102 T€ (Vorjahr 75.377T€) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 74.983 T€ (Vorjahr 73.690 T€) infolge der Fertigstellung der Wohngebäude Hauptstraße 49, Güterbahnhofstraße 16 und Ringstraße 9/9a. Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 2.014 T€ (Vorjahr 1.942 T€). Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf 83.621 T€ (Vorjahr 81.439 T€).

Die liquiden Mittel (2.950 T€, Vorjahr 2.431 T€) erhöhten sich aufgrund von Kreditaufnahmen für abgeschlossene Bauvorhaben und durch das positive Jahresergebnis.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2016 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 48,6 % (Vorjahr 49,0 %).

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 40.677 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (39.818 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 101 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (4.290 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.127 T€) vollständig ab. Anzumerken ist, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 2.021 T€ (Vorjahr: 2.539 T€) enthält, die in 2017 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2017 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 (7.532 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.370 T€) an. Das resultiert aus zusätzlichen Mieteinnahmen nach der Fertigstellung der Wohnanlage Hauptstraße 49 und Güterbahnhofstraße 16 in Verbindung mit höheren Mieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 65,8 % (Vorjahr 66,2 %).

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 (300 T€, im Vorjahr 317 T€).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (349 T€).

Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 1.057 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 3.071 T€ bei 2.014 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2012	2013	2014	2015	2016	Plan 2016
Investitionsdeckung	%	229	57	53	62	72	36
Vermögensstruktur	%	90	91	90	93	95	96
Fremdkapitalquote	%	52	51	53	51	51	53
Eigenkapitalquote	%	48	49	47	49	49	47
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	31.549	32.440	37.325	38.007	38.729	41.837
Kurzfristige Liquidität	%	285	189	92	99	135	109
Eigenkapitalrendite	%	3,1	2,6	3,8	2,6	2,6	1,4
Gesamtkapitalrendite	%	3,8	3,5	3,8	3,2	2,9	2,6
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 2017 mit Prognose bis 2020 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 €/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. 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 2017 und 2018 positiv sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2017 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 485 T€ vor. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2017 und 2018 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 Schuldnern 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.

Heidenau, 7. März 2017

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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dresden, den 20. März 2017

RSM Verhülsdonk GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Kuhlmann  
Wirtschaftsprüfer

Hesse  
Wirtschaftsprüferin

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

DokID:

#### 1. Geltungsbereich

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

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

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

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

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

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

#### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens 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 schriftlich 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 in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall 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.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.  
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

## 10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. 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 Falle 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 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) 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 Auftrages. Dies gilt auch für

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

(6) 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 Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 14. 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) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## 16. Anzuwendendes Recht

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