

Testatsexemplar

zum

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017

der

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

Heidenau

RSM GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

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

Die RSM 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

	Seiten
1 Bilanz zum 31. Dezember 2017	
2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	
3 Anhang für das Geschäftsjahr 2017	1 bis 8
4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	1 bis 7
5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	1 bis 2
6 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017	

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
AKTIVA				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich 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	75.243.081,50		74.982.723,43	
2. Grundstücke ohne Wohnbauten	193.687,18		45.927,30	
3. Bauten auf fremdem Grundstücken	42.716,00		18.057,00	
4. Technische Anlagen und Maschinen	47.617,00		45.403,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.999,00		66.988,00	
6. Anlagen im Bau	1.237.013,82		51.154,00	
7. Bauvorbereitungskosten	328.400,47		169.470,50	
		77.149.513,97		75.379.323,23
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		823.140,68		723.140,68
		<u>77.972.656,65</u>		<u>76.102.463,91</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	396.420,65		396.420,65	
2. Unfertige Leistungen	3.420.333,47		3.523.845,09	
3. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-3.420.333,47		-3.523.845,09	
		396.420,65		396.420,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	116.410,32		104.328,71	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.234.011,66		3.579.629,80	
3. Forderungen gegen Gesellschafter	21.400,00		0,00	
4. Forderungen nach § 6a AltSchuldHilfGesetz	0,00		16.908,60	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	245.947,51		331.741,06	
		3.617.769,49		4.032.608,17
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		3.961.789,19		2.950.225,03
		<u>7.975.976,33</u>		<u>7.379.953,85</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		116.756,36		139.262,00
		<u>86.065.354,34</u>		<u>83.620.981,76</u>
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				
		5.640.413,68		4.833.237,31
V. Jahresüberschuss				
		865.554,69		1.057.176,37
		<u>41.046.276,58</u>		<u>40.430.721,69</u>
B. Sonderposten				
1. Sonderposten mit Rücklageanteil	258.907,82		258.907,82	
2. Sonderposten für erhaltene invest.-Zuschüsse	22.666,18		22.666,18	
		281.574,00		288.579,61
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	33.200,00		33.200,00	
2. Sonstige Rückstellungen	247.177,00		247.177,00	
		280.377,00		346.600,00
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.752.368,44		41.755.158,27	
2. Erhaltene Anzahlungen	518.867,38		273.831,50	
3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	834.051,40		263.191,33	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.480,47		42.831,48	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	201.099,49		138.336,03	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.647,11		0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	675,18		0,00	
		44.379.189,47		42.473.348,61
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
		77.977,29		81.431,85
		<u>86.065.354,34</u>		<u>83.620.981,76</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.101.521,23		10.929.415,03	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		58.000,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.905,00</u>		<u>1.383,00</u>	
		11.103.426,23		10.988.798,03
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-103.512,22		118.735,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		229.583,48		193.379,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.421.211,83		5.437.183,70	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.023,00		2.900,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>867.331,53</u>		<u>878.993,43</u>	
		6.290.566,36		6.319.077,13
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.099.291,70		2.014.405,95
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		965.973,33		975.473,78
7. Erträge aus Gewinnabführungsvertragsverträgen		14.952,31		349.267,62
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		135.818,04		152.529,11
- davon aus verbundenen Unternehmen	(130.056,42)	(122.450,37)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.135.490,19		1.349.900,08
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	(82,00)	(76,00)
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>23.188,84</u>		<u>86.399,06</u>
11. Ergebnis nach Steuern		865.757,42		1.057.452,78
12. Sonstige Steuern		<u>202,53</u>		<u>276,41</u>
13. Jahresüberschuss		<u>865.554,89</u>		<u>1.057.176,37</u>

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017**

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 2017 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 2016 wurden im Wesentlichen beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017.

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 31.12.2017	Eigenkapital 31.12.2017	Jahresergebnis 2017	Ergebnisverwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauräger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102	810	11	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160	1.607	299	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100	400	15	Gewinnabführungsvertrag

Unter den unfertigen Leistungen werden die auf die Mieter umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 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 laufzeitäquivalent 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 den 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 3.234 gegen die drei Tochtergesellschaften, wovon TEUR 3.017 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. Ein Darlehen an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH wurde in Höhe von TEUR 400 noch nicht ausgezahlt.

Es bestehen sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 100.

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 2017 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 528 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 2017 TEUR 6). Für weitere bezuschusste Objekte wurden 2017 TEUR 1 aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	46,9
Unterlassene Instandhaltung	107,0
Ausstehende Rechnungen	37,1
Prozessrisiken	43,3
Archivierung	6,4
Betriebsprüfungskosten	6,5
	247,2

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Verbindlichkeiten	Betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit 1-5 Jahre	Laufzeit länger als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.752,4	1.953,4	8.093,6	32.705,4
<i>(Vorjahr)</i>	<i>41.755,2</i>	<i>2.021,1</i>	<i>8.239,1</i>	<i>31.495,0</i>
Erhaltene Anzahlungen	518,9	518,9	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>273,8</i>	<i>273,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten a. Lieferungen u. Leistungen	834,1	768,1	66,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>263,2</i>	<i>223,0</i>	<i>40,2</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	201,1	201,1	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>138,3</i>	<i>138,3</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	4,6	4,6	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67,5	67,5	0,00	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>42,8</i>	<i>42,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	0,6	0,6	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten Gesamt	44.379,2	3.514,2	8.159,6	32.705,4
<i>(Vorjahr)</i>	<i>42.473,3</i>	<i>2.699,1</i>	<i>8.281,3</i>	<i>31.492,9</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldeintragungen in Höhe von TEUR 42.752,4 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 7.619,5 auf Mieten und TEUR 3.482,0 auf abgerechnete Umlagen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 10), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 77), Weiterberechnungen (TEUR 55), Versicherungsentschädigungen (TEUR 49), sowie Erträgen aus früheren Jahren (TEUR 9).

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

Es wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 1 vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (TEUR 265), Maßnahmen zur Mieterbindung und –gewinnung (TEUR 265), Betreuung Sonnenhof (TEUR 121) sowie Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 137).

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 2021 weitere TEUR 29.680 in Neubauvorhaben und die Sanierung des bestehenden Gebäudebestandes zu investieren. Für Baumaßnahmen und Verwaltungsverträge wurden Leistungen im Umfang von TEUR 1.257 vergeben. Daneben wurden Leistungen zur Hausbewirtschaftung im geschäftsüblichen Umfang beauftragt.

2. Geschäftsführung

Als Geschäftsführerin war im Geschäftsjahr 2017 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 2017 TEUR 13.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 11,8 (netto) für Abschlussprüferleistungen sowie 8,7 T€ für Steuerberatungsleistungen.

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Dem Tochterunternehmen Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 1.274 (Stand 31.12.2017) zu einem Zinssatz von 1 % gewährt.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

Heidenau, 5. März 2018

Sonnhild Ruffani
(Geschäftsführerin)

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungs-
gesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

LAGEBERICHT zum Jahresabschluss 2017

Geschäftsentwicklung 2017

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 31.12.2017
Heidenau-Mügeln	719 WE	13,49 %	(97 WE)
davon Betreutes Wohnen „Sonnenhof“	64 WE	3,13 %	(2 WE)
davon zur laufenden Vermietung	547 WE	9,14 %	(50 WE)
davon Betreutes Wohnen „Sonnenhof II“	108 WE	41,67 %	(45 WE)
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	3,61 %	(16 WE)
Waldstraße	162 WE	3,70 %	(6 WE)
saniertes Altbaubestand	894 WE	5,48 %	(49 WE)
Betreutes Wohnen „Elbblick“	60 WE	8,33 %	(5 WE)
Neubau	13 WE	0,00 %	(0 WE)
gesamt	<u>2.291 WE</u>	7,55 %	(173 WE)

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

Zum Kernbestand gehören außerdem 26 Gewerbeeinheiten mit 3,85 % Leerstand (1 GE).

Die unsanierten Altbauten am 31.12.2017 (4 Wohnungen) sollen in den kommenden Jahren im Rahmen von Projektentwicklungen abgerissen werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2017 (Vorjahr):

2.256	(2.254)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
26	(28)	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 Erneuerung von 110 Balkonanlagen in den Objekten Dresdner Straße 85 – 101 und Zschierener Straße 2/4, welche mit der energetischen Gebäudeaufwertung verbunden war, wurde eine qualitative Aufwertung eines Teilbestandes im Gebiet Heidenau Mügeln erreicht. Weiterhin wurden an den Objekten Waldstraße 41-45 und 47-51 sowie am Objekt Siegfried-Rädel-Straße 18-22a 66 Balkone angebaut. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist.

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 2017 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,18 €/m² (Vorjahr 5,15 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,27 €/m² (Vorjahr 4,25 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,33 €/m² (Vorjahr 5,30 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,58 €/m² (Vorjahr 5,56 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,61 €/m² (Vorjahr 7,62 €/m²). In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,81 €/m² (Vorjahr 8,80 €/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2017 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,85 €/m² (Vorjahr 4,80 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 300 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 289 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.766 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 2018 wird der Einbau von Personenaufzügen im Objekt Beethovenstraße 36-42 realisiert. Zudem wird der Balkonbau in den Grundstücken Bahnhofstraße 16-22 und Lessingstraße 12-18 erfolgen.

Nachdem die Planungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt in Heidenau weit fortgeschritten sind, soll im Geschäftsjahr 2018 mit dem Bau von 52 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 73 Stellplätzen begonnen werden. Die Baukosten sollen entsprechend der Kostenschätzung des Architekturbüros 19.316 T€ betragen. Mit dem Grundstückskosten in Höhe von 363 T€ sollen sich die Gesamtkosten auf 19.679 T€ belaufen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2020 geplant.

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

Im Geschäftsjahr 2017 entwickelte sich die Gesellschaft trotz der stichtagsbezogenen höheren Leerstände positiv. Die stabile Wohnungsnachfrage ermöglichte regelmäßige Wiedervermietungen zu höheren Grundmieten was zur Erhöhung der Mieteinnahmen führte. Die Aufwendungen für die Instandsetzung zur Neuvermietung stiegen im Geschäftsjahr an und werden auch zukünftig die Ergebnisse maßgeblich beeinflussen. Durch das stabile Marktumfeld und geringe Zinsen ist die Durchführung von Investitionsmaßnahmen wirtschaftlich darstellbar. Damit können die Wohnungsbestände aufgewertet und die Ertragskraft des Unternehmens gestärkt werden.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 77.973 T€ (Vorjahr 76.102 T€) ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 75.243 T€ (Vorjahr 74.983 T€) infolge der Fertigstellung der Balkonerneuerung im Objekt Dresdner Straße 85-101, Zschierener Straße 2/4. Anlagen im Bau erhöhten sich aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Balkonbauten in den Objekten Waldstraße 41-51 und S.-Rädel-Straße 18-22a auf 1.237 T€ (Vorjahr 51 T€). Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.098 T€ (Vorjahr 2.014 T€). Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt nunmehr 86.065 T€ (Vorjahr 83.621 T€).

Die liquiden Mittel (3.962 T€, Vorjahr 2.950 T€) erhöhten sich aufgrund von Kreditaufnahmen für abgeschlossene Bauvorhaben und infolge des positiven Jahresergebnisses.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2017 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 Tilgungen in Höhe von 1.500 T€ vorgesehen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 48,0 % (Vorjahr 48,6 %).

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 41.327 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (40.865 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 105 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (4.877 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.871 T€) vollständig ab. Anzumerken ist, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.953 T€ (Vorjahr: 2.021 T€) enthält, die in 2018 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2018 beglichen. Aus einem im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossenen Darlehensvertrag wurden 540 T€ noch nicht abgerufen. 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 (7.620 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.532 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 66,1 % (Vorjahr 65,8 %).

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 (283 T€, im Vorjahr 300 T€).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (15 T€).

Das Betriebsergebnis beträgt 1.961 T€.

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 866 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 5.213,0 T€ bei 2.098 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2013	2014	2015	2016	2017	Plan 2017
Investitionsdeckung	%	57	53	62	72	54	46
Vermögensstruktur	%	91	90	93	95	94	94
Fremdkapitalquote	%	51	53	51	51	52	52
Eigenkapitalquote	%	49	47	49	49	48	48
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	32.440	37.325	38.007	38.729	39.903	39.512
Kurzfristige Liquidität	%	189	92	99	135	126	154
Eigenkapitalrendite	%	2,6	3,8	2,6	2,6	2,2	1,4
Gesamtkapitalrendite	%	3,5	3,8	3,2	2,9	2,4	2,2
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--	--	--

Insgesamt hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 weiter positiv entwickelt.

Künftige 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 2018 mit Prognose bis 2021 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 Betriebsergebnis wird in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 positiv sein. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2018 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 724 T€ vor. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2018 und 2019 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 in den Seniorenwohnanlagen „Elbblick“ (Dresdner Straße 27) und „Sonnenhof“ (Käthe-Kollwitz-Straße 27-33) übernommen hat.

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

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

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

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

Dazu zählen:

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

Chancen / Risiken

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

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

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

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

Heidenau, 5. März 2018

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 2017 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 22. März 2018



RSM GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is 'F. Kuhlmann' and the second is 'Hesse'.

Dr. Kuhlmann
Wirtschaftsprüfer

Hesse
Wirtschaftsprüferin

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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