

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

Lagebericht und Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom

1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2018

Geschäftsentwicklung 2018

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

Aktuelle Geschäftsentwicklung:

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

Wohngebiet	Wohnungsbestand	davon Leerstand	
	WE	WE	%
Heidenau Mügeln (WBS70)	547	22	4,02
Sonnenhof	64	2	3,13
Heidenau Süd	443	11	2,48
Teil- und Vollsaniert	894	29	3,24
Waldstraße	161	4	2,48
Elbblick	62	2	3,23
Neubau	13	0	0,00
Gesamt	2.184	70	3,21

Zum Kernbestand gehören außerdem 26 Gewerbeeinheiten (GE) mit 15,38 % Leerstand (4 GE).

Die unsanierten Objekte umfassten am 31.12.2018 ein Objekt mit drei Wohneinheiten, die leer stehen und im Rahmen einer Projektentwicklung abgerissen werden sollen und ein Objekt, mit 108 Wohneinheiten von denen 71 (65,74%) leer stehen. Dieses Objekt soll in den Geschäftsjahren 2019 - 2021 umfassend saniert und zu einer Seniorenwohnanlage (Sonnenhof II) umgebaut werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2018 (Vorjahr):

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

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

Die Grundstücke wurden entsprechend ihrer fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die neuesten verfügbaren Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2016) liegen bei einzelnen Grundstücken unter den Buchwerten. Aufgrund der hohen Nachfrage am Immobilienmarkt sind die Grundstückspreise seit diesem Zeitpunkt gestiegen. Auch in den auf den Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahren wird aufgrund der Verhältnisse am Immobilienmarkt mit steigenden Grundstückspreisen gerechnet. Das Unternehmen geht davon aus, dass der für die Bewertung beizulegende Wert von den Buchwerten nicht überschritten wird. Es liegt keine nicht nur vorübergehende Wertminderung vor, sodass außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstückswerte nicht erforderlich waren.

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

In den Objekten Waldstraße 41-45 und 47-51 sowie am Objekt Siegfried-Rädel-Straße 18-22a wurden 66 Balkone fertiggestellt. Zudem wurden Balkonanbauten an den Gebäuden Lessingstraße 12/14 und 16/18 sowie Bahnhofstraße 16/18 und 20/22 begonnen und sollen am Anfang des Jahres 2019 fertiggestellt werden. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist. Zudem wurden vier Personenaufzüge in den Häusern Beethovenstraße 36-42 fertiggestellt.

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

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

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2018 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,29 EUR/m² (Vorjahr 5,18 EUR/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,46 EUR/m² (Vorjahr 4,27 EUR/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,43 EUR/m² (Vorjahr 5,33 EUR/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,61 EUR/m² (Vorjahr 5,58 EUR/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,48 EUR/m² (Vorjahr 7,61 EUR/m²). Der Rückgang der Durchschnittsmiete ist vor allem auf geringere Mietpreise für Umzüge aus dem Objekt „Sonnenhof II“ verursacht. In der Anlage für Betreutes Wohnen „Elbblick“ wird eine Soll-Miete von 8,86 EUR/m² (Vorjahr 8,81 EUR/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2018 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,97 EUR/m² (Vorjahr 4,85 EUR/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 301 EUR/Monat/Wohnung (Vorjahr 300 EUR/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.339 TEUR 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 2019 wird der Einbau von Personenaufzügen im Objekt Beethovenstraße 44-52 realisiert. Zudem wird der Balkonanbau in den Grundstücken Pestalozzistraße 14-18 und Dresdner Straße 40-46 erfolgen.

Nachdem die Planungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt in Heidenau weit fortgeschritten sind, soll im Geschäftsjahr 2019 mit dem Bau von 52 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 73 Stellplätzen begonnen werden. Die Baukosten sollen entsprechend der Kostenschätzung des Architekturbüros 19.316 TEUR betragen. Mit dem Grundstückskosten in Höhe von 363 TEUR sollen sich die Gesamtkosten auf 19.679 TEUR belaufen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2021 geplant. Die Finanzierung wird im Wesentlichen durch die Aufnahme von Darlehen sichergestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2018 entwickelte sich die Gesellschaft positiv. Die stabile Wohnungsnachfrage ermöglichte regelmäßige Wiedervermietungen zu höheren Grundmieten was zur Erhöhung der Mieteinnahmen führte. Die Aufwendungen für die Instandsetzung 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.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 1.017 TEUR übersteigt das geplante Ergebnis 538 TEUR um 479 TEUR. Die positive Abweichung ist vor allem auf das bessere Ergebnis der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH mit 262 T€ (Plan 36 TEUR) zurückzuführen, welches im Jahresabschluss unter Erträge aus Gewinnabführungsverträgen berücksichtigt ist. Zudem waren die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen mit 2.060 TEUR gegenüber dem Planansatz von 2.262 TEUR um 202 TEUR geringer. Sonstige betriebliche Erträge waren mit 226 TEUR um 143 TEUR höher als geplant (Plan 2018: 83 TEUR). Zudem waren die Zinsaufwendungen mit 941 TEUR aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und nicht abgerufenen Darlehen um 89 TEUR geringer. Dagegen waren die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten mit 2.339 TEUR im Vergleich zum Plan (Plan 2018: 1.870) um 469 TEUR höher. Die Abweichung ist durch hohe Kosten für Sanierungsarbeiten an Wohngebäuden die nicht aktiviert werden konnten begründet.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 80.123 TEUR (Vorjahr 77.973 TEUR) ergibt sich hauptsächlich aus der Aktivierung von Sanierungsmaßnahmen bei Grundstücken mit Wohnbauten (76.025 TEUR, Vorjahr 75.243 TEUR) infolge der Aufzugseinbauten im Objekt Beethovenstraße 36-42 und der Fertigstellung der Balkonanlagen in den Objekten Waldstraße 41-51 und Siegfried-Rädel-Straße 18-22a. Anlagen im Bau erhöhten sich aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Balkonbauten in den Objekten Lessingstraße 12 - 18 und Bahnhofstraße 16-22 auf 1.391 TEUR (Vorjahr 1.237 TEUR). Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.145 TEUR (Vorjahr 2.098 TEUR). Durch eine Vortragskorrektur der Abschreibungen in Höhe von 85 TEUR verringern sich die Gesamtabschreibungen im Geschäftsjahr auf 2.060 TEUR. Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt nunmehr 86.959 TEUR (Vorjahr 86.065 TEUR).

Die liquiden Mittel (3.896 TEUR, Vorjahr 3.962 TEUR) blieben auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2018 75 TEUR. Aus dem Darlehen zur Projektentwicklung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ wurden 240 TEUR an die HPB ausbezahlt.

Die Darlehen an die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) wurden im Höhe von 1.500 TEUR getilgt. Die TDH beabsichtigt ab dem Geschäftsjahr 2019 Tilgungen in Höhe von jährlich 80 TEUR vorzunehmen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 48,2 % (Vorjahr 48,0 %).

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

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

Das Eigenkapital (einschließlich 85 % der Sonderposten) von insgesamt 41.949 TEUR und das mittel- und langfristige Fremdkapital (41.996 TEUR) überdecken das Anlagevermögen zu 105 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (5.015 TEUR) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.013 TEUR) vollständig ab. Anzumerken ist, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 2.025 TEUR (Vorjahr: 1.953 TEUR) enthält, die in 2019 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2019 beglichen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei Kreditverträge zur Finanzierung des Bauvorhabens „Am Markt“ in Höhe von insgesamt 15.000 TEUR abgeschlossen, die nicht ausgezahlt wurden. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 TEUR zur Verfügung.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

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

Die Mieteinnahmen (7.792 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.620 TEUR) an. Das resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, der Erhöhung der Vermietungsquote und höheren Neuvertragsmieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 67,2 % (Vorjahr 66,1 %).

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 (264 TEUR, im Vorjahr 283 TEUR).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (262 TEUR).

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.017 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 2.868 TEUR bei 2.145 TEUR planmäßigen Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2014	2015	2016	2017	2018	Plan 2018	Plan 2019
Investitionsdeckung	%	53	62	72	54	54	49	15
Vermögensstruktur ¹	%	90	93	95	94	92	94	97
Fremdkapitalquote	%	53	51	51	52	52	53	59
Eigenkapitalquote	%	47	49	49	48	48	47	41
Effektivverschuldung	TEUR	37.325	38.007	38.729	39.903	40.013	41.047	57.460
Kurzfristige Liquidität	%	92	99	135	126	166	122	63
Eigenkapitalrendite	%	3,8	2,6	2,6	2,2	2,4	1,3	1,3
Gesamtkapitalrendite	%	3,8	3,2	2,9	2,4	2,3	1,8	1,6

Insgesamt hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 weiter positiv entwickelt.

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2018 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

Künftige Entwicklung

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

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

Der Gesellschafter hat den Wirtschaftsplan 2019 mit Prognose bis 2022 beschlossen.

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

¹ Anlagevermögen / Bilanzsumme

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) im Kernbestand möglich. Die sich daraus ergebende Miete liegt gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,92 und 10,48 EUR/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 2019 und 2020 positiv sein. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2019 sieht bei Umsatzerlösen von 11.587 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 544 TEUR 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. Die Wohnungsabnahmen werden zukünftig elektronisch durchgeführt, was zu einer effizienteren Weiterverarbeitung der erfassten Daten führt.

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 Aufzugseingebau 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, den 12. April 2019

Sonnhild Ruffani
(Geschäftsführerin)

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau
Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA					PASSIVA			
	EUR	EUR	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR		EUR	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
Entgeltlich erworbene Software			2,00	2,00	II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten		76.025.377,16		75.243.081,50	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169.170,39		9.169.170,39
2. Grundstücke ohne Bauten		193.687,18		193.687,18	2. Andere Gewinnrücklagen	7.274.676,22		7.274.676,22
3. Bauten auf fremden Grundstücken		39.953,00		42.716,00			16.443.846,61	16.443.846,61
4. Technische Anlagen und Maschinen		40.244,00		47.617,00	IV. Gewinnvortrag		6.155.968,57	5.640.413,68
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		115.278,00		56.998,00	V. Jahresüberschuss		1.016.940,82	865.554,89
6. Anlagen im Bau		1.390.754,49		1.237.013,82			41.713.217,40	41.046.276,58
7. Bauvorbereitungskosten		1.069.244,85		328.400,47				
			78.874.538,68	77.149.513,97	B. Sonderposten			
III. Finanzanlagen					1. Sonderposten mit Rücklageanteil	252.435,12		258.907,82
Anteile an verbundenen Unternehmen			1.248.140,68	823.140,68	2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	25.951,27		22.666,18
			80.122.681,36	77.972.656,65			278.386,39	281.574,00
B. Umlaufvermögen					C. Rückstellungen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					1. Steuerrückstellungen	5.635,00		33.200,00
1. Grundstücke ohne Bauten		338.021,58		396.420,65	2. Sonstige Rückstellungen	208.795,00		247.177,00
2. Unfertige Leistungen							214.430,00	280.377,00
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	3.589.724,23			3.420.333,47	D. Verbindlichkeiten			
Zurechenbare Betriebskostenvorauszahlungen	-3.589.724,23			-3.420.333,47	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.924.671,66		42.752.368,44
			338.021,58	396.420,65	2. Erhaltene Anzahlungen	339.005,16		518.867,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	224.465,58		834.051,40
1. Forderungen aus Vermietung		109.390,89		116.396,41	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.482,78		67.480,47
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		2.127.610,03		3.234.011,66	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	116.995,74		201.099,49
3. Forderungen gegen Gesellschafter		57.400,00		21.400,00	6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		4.647,11
4. Sonstige Vermögensgegenstände		241.477,97		245.961,42	7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		675,18
			2.535.878,89	3.617.769,49			44.663.620,92	44.379.189,47
III. Flüssige Mittel					E. Rechnungsabgrenzungsposten		88.951,16	77.977,29
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			3.895.780,06	3.961.789,19				
			6.769.680,53	7.975.979,33			86.958.605,87	86.065.394,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten			66.243,98	116.758,36				
			86.958.605,87	86.065.394,34				

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

	EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.236.528,90		11.101.521,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	75.000,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.940,02		1.905,00
		11.313.468,92	11.103.426,23
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		110.991,69	-103.512,22
3. Sonstige betriebliche Erträge		226.103,61	229.583,48
		11.650.564,22	11.229.497,49
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-7.007.820,28		-6.282.543,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.249,00		-2.023,00
		-7.014.069,28	-6.284.566,36
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.060.184,77	-2.099.291,70
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-887.453,62	-971.973,33
		1.688.856,55	1.873.666,10
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		261.631,14	14.952,31
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		55.816,90	135.818,04
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 50.971,93 (Vj. EUR 130.056,42)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-940.879,94	-1.135.490,19
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 118,00 (Vj. EUR 82,00)			
		-623.431,90	-984.719,84
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-48.115,29	-23.188,84
11. <u>Ergebnis nach Steuern</u>		1.017.309,36	865.757,42
12. Sonstige Steuern		-368,54	-202,53
13. <u>Jahresüberschuss</u>		1.016.940,82	865.554,89

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

**ANHANG für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018**

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 2018 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.

Zum 31. Dezember 2018 wurden Aufwendungen der Grundstücksverwaltung von TEUR 882 (Vj. TEUR 861) erstmals unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen - Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Mit der Änderung wird die Darstellungsform an die branchenübliche Darstellungsweise angepasst.

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 2017 wurden im Wesentlichen beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018.

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

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

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

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

Grund und Boden wurde in Fortführung der Wertansätze der DM-Eröffnungsbilanz beziehungsweise zu Anschaffungskosten bewertet. Entsprechendes gilt für Wertansätze der Bauten, die zum Stichtag der DM-Eröffnungsbilanz zum Zeitwert angesetzt waren. Von diesem Ausgangswert wurden nutzungsdauerorientierte, lineare Abschreibungen vorgenommen. Der Abschreibungssatz betrug 2,0 % bzw. 2,5 % bei Wohnbauten. In den vergangenen drei Jahren wurden über diese Abschreibungssätze hinaus 85 TEUR abgeschrieben, was im Geschäftsjahr korrigiert wurde.

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

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

Name	Sitz	Anteile	Stammkapital 31.12.2018	Eigenkapital 31.12.2018	Jahresergebnis 2018	Ergebnisverwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102	869	60	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160	2.043	436	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100	825	0	Gewinnabführungsvertrag

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

Unter den **unfertigen Leistungen** werden die auf die Mieter umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Nicht gegenüber Mietern abrechenbare Betriebskosten sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Diesen Leistungen stehen erhaltene Anzahlungen gegenüber, die zur verbesserten Darstellung offen in der Bilanz von den unfertigen Leistungen gekürzt werden. Der die unfertigen Leistungen übersteigende Teil der erhaltenen Vorauszahlungen wird unter der Verbindlichkeitsposition „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

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

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

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde für nach § 6b EStG vereinnahmte Verkaufserlöse gebildet. Gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB wurde vom Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die Nutzungszeit des bezuschussten Sanierungsobjektes Rosa-Luxemburg-Straße 12/14/16/18 mit jährlich 2 % (Auflösung 2018 TEUR 6). Für weitere bezuschusste Objekte wurden 2018 TEUR 1 aufgelöst.

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse** wurde für Zuschüsse gebildet, die sich aus der Förderung der Herstellungskosten an Gebäuden ergeben. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer der geförderten Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst. Die Auflösung der Sonderposten beginnt im Jahr nach Abschluss der Investitionen und ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Die ausgewiesenen **Rückstellungen** berücksichtigen alle bis zum Bilanzaufstellungszeitraum erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen sowie unterlassene Instandhaltungen. 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 Steuererbe- 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 Anlagenpiegel dargestellt.

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

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten erfasst. Auf leer stehende Wohnungen entfallende Kosten sind nicht aktiviert. Von diesem Posten wurden offen die erhaltenen Anzahlungen abgesetzt.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 2.128 gegen die drei Tochtergesellschaften, wovon TEUR 1.665 (Vj. TEUR 3.017) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. In Höhe von TEUR 98 handelt es sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, des Weiteren um sonstige Vermögensgegenstände.

Es bestehen sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 90 (Vj. 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 2018 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 436 zu aktivieren.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt TEUR 1.600.

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

	TEUR
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	50,6
Unterlassene Instandhaltung	89,6
Ausstehende Rechnungen	35,7
Prozessrisiken	14,4
Betriebsprüfungskosten	12,0
Archivierung	6,5
	208,8

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Verbindlichkeiten	Betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit über 1 Jahr	Laufzeit über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.924,7	2.024,3	41.900,4	33.585,1
(Vorjahr)	42.752,4	1.953,4	40.799,0	32.705,4
Erhaltene Anzahlungen	339,0	339,0	0,0	0,0
(Vorjahr)	518,9	518,9	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224,5	175,9	48,6	0,0
(Vorjahr)	834,1	768,1	66,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	117,0	117,0	0,0	0,0
(Vorjahr)	201,1	201,1	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0	0,0	0,0	0,0
(Vorjahr)	4,6	4,6	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58,4	58,4	0,0	0,0
(Vorjahr)	67,5	67,5	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0
(Vorjahr)	0,6	0,6	0,0	0,0
Verbindlichkeiten Gesamt	44.663,6	2.714,6	41.949,0	33.585,1
(Vorjahr)	44.379,2	3.514,2	40.865,0	32.705,4

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 43.924,7 sind durch Grundschuldeintragungen besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen vollumfänglich Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Zur Finanzierung des Bauvorhabens „Am Markt“ wurden drei Kreditverträge im Umfang von TEUR 15.000 abgeschlossen, welche bisher nicht ausgezahlt wurden. Für die Darlehen werden ab Januar 2020 Bereitstellungszinsen in Höhe von TEUR 148 p. a. fällig.

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 vollständig im Inland erzielten **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** entfallen TEUR 7.792,1 auf Mieten und TEUR 3.444,4 auf abgerechnete Umlagen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 31), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 55), Weiterberechnungen (TEUR 81), Versicherungsentschädigungen (TEUR 33) sowie Erträgen aus früheren Jahren (TEUR 12).

Das Anlagevermögen weist planmäßige **Abschreibungen** aus. Die Geschäftsjahresabschreibung je Bilanzposten ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen. Die Abschreibungsvorträge für Wohngebäude wurden aufgrund zu hoher Abschreibungen in Vorjahren um TEUR 85 korrigiert.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (TEUR 274), Maßnahmen zur Mieterbindung und -gewinnung (TEUR 241), Betreuung Sonnenhof (TEUR 121) sowie Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 81).

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 (Valuta zum Stichtag 31. Dezember 2018: TEUR 302) 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.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 723 aus Bauverträgen, deren Leistungen zum Teil im letzten Jahr bereits angefangen wurden, deren Fertigstellung und Vergütung im Jahr 2019 erfolgen wird.

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

Weitere Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB sind nicht vorhanden.

Die Gesellschaft plant bis zum Jahr 2022 weitere TEUR 41.390 in Neubauvorhaben und die Sanierung des bestehenden Gebäudebestandes zu investieren. Für Baumaßnahmen und Verwaltungsverträge wurden Leistungen im Umfang von TEUR 1.953 vergeben. Daneben wurden Leistungen zur Hausbewirtschaftung im geschäftsüblichen Umfang beauftragt.

Ein Darlehen an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH wurde in Höhe von TEUR 160 noch nicht in 2018 ausgezahlt.

2. Geschäftsführung

Als Geschäftsführerin war im Geschäftsjahr 2018 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	Taxiunternehmer, Stadtrat - Stellvertreter -
Herr Dr. Hauke Haensel, Wehlen	Vorstand Volksbank Pirna eG
Frau Sandra Pieper, Dresden	selbständige Juristin
Herr Günter Eckoldt, Heidenau	im Ruhestand, Stadtrat
Herr Mirko Tillack, Heidenau	Malermeister, Stadtrat
Herr Ralf Lamprecht, Heidenau	Leiter der Geschäftsstelle der VR WERT Immobilienbewertungs GmbH, Dresden, Stadtrat

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr 2018 TEUR 13.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 12 (netto) für Abschlussprüfungsleistungen sowie TEUR 3,2 für Steuerberatungsleistungen.

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Dem Tochterunternehmen Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 1.439 (Stand 31.12.2018) zu einem Zinssatz von 1 % gewährt.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Auf Vorschlag des Gesellschafters soll vom Jahresüberschuss TEUR 350 an den Gesellschafter ausgeschüttet werden und der verbleibende Betrag mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Heidenau, den 12. April 2019

Sonnhild Ruffani

(Geschäftsführerin)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

		Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte			
		Stand am 01.01.2018	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Stand am 31.12.2018	Stand am 01.01.2018	Zugänge planmäßig	Korrektur	Abgänge	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2018	Vorjahr
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Software		1.518,50	0,00	0,00	0,00	1.518,50	1.516,50	0,00	0,00	0,00	1.516,50	2,00	2,00
II. Sachanlagen													
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	112.037.719,93	1.604.062,37	1.236.895,60	26.178,81	114.852.499,09	36.794.638,43	2.118.712,97	-85.028,00	1.201,47	38.827.121,93	76.025.377,16	75.243.081,50
2.	Grundstücke ohne Bauten	193.687,18	0,00	0,00	0,00	193.687,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193.687,18	193.687,18
3.	Bauten auf fremden Grundstücken	97.788,28	0,00	0,00	0,00	97.788,28	55.072,28	2.763,00	0,00	0,00	57.835,28	39.953,00	42.716,00
4.	Technische Anlagen und Maschinen	68.189,37	0,00	0,00	0,00	68.189,37	20.572,37	7.373,00	0,00	0,00	27.945,37	40.244,00	47.617,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.425,02	74.643,80	0,00	0,00	216.068,82	84.427,02	16.363,80	0,00	0,00	100.790,82	115.278,00	56.998,00
6.	Anlagen im Bau	1.237.013,82	1.390.636,27	-1.236.895,60	0,00	1.390.754,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.390.754,49	1.237.013,82
7.	Bauvorbereitungskosten	328.400,47	740.844,38	0,00	0,00	1.069.244,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.069.244,85	328.400,47
		114.104.224,07	3.810.186,82	0,00	26.178,81	117.888.232,08	36.954.710,10	2.145.212,77	-85.028,00	1.201,47	39.013.693,40	78.874.538,68	77.149.513,97
III. Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen		823.140,68	425.000,00	0,00	0,00	1.248.140,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.248.140,68	823.140,68
		114.928.883,25	4.235.186,82	0,00	26.178,81	119.137.891,26	36.956.226,60	2.145.212,77	-85.028,00	1.201,47	39.015.209,90	80.122.681,36	77.972.656,65

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Dresden, den 12. April 2019

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Andreas Franke)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Zoltán Fodor)
Wirtschaftsprüfer