

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

Lagebericht und Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2019

Geschäftsentwicklung 2019

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 | 16 | 2,93 |
| Sonnenhof | 64 | 3 | 4,69 |
| Heidenau Süd | 443 | 11 | 2,48 |
| Teil- und Vollsaniert | 894 | 18 | 2,01 |
| Waldstraße | 161 | 2 | 1,24 |
| Elbblick | 62 | 1 | 1,61 |
| Neubau | 13 | 0 | 0,00 |
| Gesamt | 2.184 | 51 | 2,34 |

Zum Kernbestand gehören außerdem 26 Gewerbeeinheiten (GE) mit 11,54 % Leerstand (3 GE).

Die unsanierten Objekte umfassten am 31.12.2019 ein Objekt mit drei Wohneinheiten, die leer stehen und im Rahmen einer Projektentwicklung abgerissen werden sollen und ein Objekt, mit 108 Wohneinheiten von denen 104 (96,30 %) leer stehen. Dieses Objekt soll in den Geschäftsjahren 2020 - 2022 umfassend saniert und zu einer Seniorenwohnanlage (Sonnenhof II) umgebaut werden.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2019 (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 Stabilisierung der Leerstandsquoten in den bewirtschafteten Beständen.

Die Grundstücke wurden entsprechend ihrer fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die neuesten verfügbaren Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2018) 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 Lessingstraße 12/14 und 16/18 sowie Bahnhofstraße 16/18 und 20/22 wurden 66 Balkone fertiggestellt. Zudem wurden Balkonanbauten an den Gebäuden Dresdner Straße 40-46 und Pestalozzistraße 14-18 begonnen und sollen am Anfang des Jahres 2020 fertiggestellt werden. Diese Maßnahmen waren mit der Sanierung der Fassaden verbunden, sodass nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme die langfristige Vermietung gesichert ist. Zudem wurden fünf Personenaufzüge in den Häusern Beethovenstraße 44-52 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 2019 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,35 EUR/m² (Vorjahr 5,29 EUR/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,49 EUR/m² (Vorjahr 4,46 EUR/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,53 EUR/m² (Vorjahr 5,43 EUR/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,66 EUR/m² (Vorjahr 5,61 EUR/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen in der Wohnanlage „Betreutes Wohnen Sonnenhof“ betrug 7,37 EUR/m² (Vorjahr 7,48 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 8,90 EUR/m² (Vorjahr 8,86 EUR/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2019 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 5,06 EUR/m² (Vorjahr 4,97 EUR/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei ca. 310 EUR/Monat/Wohnung (Vorjahr 301 EUR/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 1.793 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 2020 wird die energetische Sanierung der Wohngebäude Dresdner Straße 74 und 76 realisiert. Diese Maßnahme wird mit dem Anbau von Balkonen an alle 21 Wohnungen und der Beseitigung von Instandhaltungsmängeln verbunden.

Nachdem die Planungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt in Heidenau weit fortgeschritten sind, soll im Geschäftsjahr 2020 mit dem Bau von 51 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 60 Stellplätzen begonnen werden. Die Baukosten sollten entsprechend der Kostenschätzung des Architekturbüros 19.316 TEUR betragen. Mit dem Grundstückskosten in Höhe von 363 TEUR beliefen sich die Gesamtkosten auf 19.679 TEUR. Nachdem mehrere Umplanungen aufgrund der räumlichen Einordnung des Vorhabens stattfanden und zur Vorbereitung der Ausschreibung der Baugrund noch tiefgründiger untersucht wurde, erhöhten sich die geplanten Baukosten auf 24.703 TEUR. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2021 geplant. Die Finanzierung wird im Wesentlichen durch die Aufnahme von Darlehen sichergestellt. Durch die Erhöhung der Baukosten kann die Aufnahme von Ergänzungsdarlehen erforderlich werden. Diese liegen voraussichtlich erheblich über den erwarteten Ertragswerten. Um größtmögliche Kostensicherheit zu erreichen, sollen alle Leistungen ausgeschrieben werden. Auf der Grundlage der dann vorliegenden Ergebnisse soll die Entscheidung zur Umsetzung des Vorhabens neu getroffen werden.

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

Im Geschäftsjahr 2019 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 sanken im Geschäftsjahr planmäßig. Sie werden aufgrund hoher Qualitätsanforderungen und steigender Baupreise 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 1.449 TEUR übersteigt das geplante Ergebnis (Plan 544 TEUR) um 694 TEUR. Die positive Abweichung ist vor allem auf das bessere Ergebnis der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH mit 376 T€ (Plan 80 TEUR) zurückzuführen, welches im Jahresabschluss unter Erträge aus Gewinnabführungsverträgen berücksichtigt ist. Sonstige betriebliche Erträge waren mit 282 TEUR um 199 TEUR höher als geplant (Plan 2019: 83 TEUR). Dies ist vor allem auf die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und die Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen. Zudem waren die Zinsaufwendungen mit 873 TEUR aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und nicht abgerufener Darlehen um 78 TEUR geringer als vorgesehen. Dagegen waren die Aufwendungen für Betriebskosten mit 4.043 TEUR im Vergleich zum Plan (Plan 2019: 3.813) um 230 TEUR höher. Dieser Änderung stehen jedoch positive Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 385 TEUR gegenüber. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten in der geplanten Höhe 11.577 TEUR (Plan 2019: 11.587 TEUR) erzielt werden. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen lagen mit 2.222 TEUR ebenfalls auf dem im Wirtschaftsplan vorgesehenen Niveau (Plan 2.242 TEUR).

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 82.567 TEUR (Vorjahr 80.123 TEUR) ergibt sich hauptsächlich aus der Aktivierung von Sanierungsmaßnahmen bei Grundstücken mit Wohnbauten (76.775 TEUR, Vorjahr 76.025 TEUR) infolge der Aufzugseinbauten im Objekt Beethovenstraße 44-52 und der Fertigstellung der Balkonanlagen in den Objekten Lessingstraße 12-18 und Bahnhofstraße 16-22. Anlagen im Bau in Höhe von 1.140 TEUR (Vorjahr 1.391 TEUR) reduzierten sich durch die Fertigstellung der Balkonbauten und werden durch die Balkonbauten in den Objekten Dresdner Straße 40-46 und Pestalozzistraße 14-18 geprägt. Die planmäßigen Abschreibungen stiegen auf 2.222 TEUR (Vorjahr 2.145 TEUR). Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf 90.017 TEUR (Vorjahr 86.959 TEUR).

Die liquiden Mittel (4.249 TEUR, Vorjahr 3.896 TEUR) blieben auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2019 22 TEUR. Aus dem Darlehen zur Projektentwicklung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ wurden 160 TEUR an die HPB ausgezahlt.

Die Darlehen an die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) wurden im Höhe von 80 TEUR getilgt. Die TDH beabsichtigt ab dem Geschäftsjahr 2020 Tilgungen in Höhe von 80 TEUR vorzunehmen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 47,8 % (Vorjahr 48,2 %).

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 43.042 TEUR und das mittel- und langfristige Fremdkapital (43.849 TEUR) überdecken das mittel- und langfristig gebundene Vermögen zu 103 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (5.738 TEUR) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.126 TEUR) vollständig ab. Anzumerken ist, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 2.143 TEUR (Vorjahr: 2.025 TEUR) enthält, die in 2020 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2020 beglichen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei Kreditverträge zur Finanzierung des Bauvorhabens „Am Markt“ in Höhe von insgesamt 15.000 TEUR abgeschlossen, von denen bisher 13.500 TEUR nicht ausgezahlt wurden. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 TEUR zur Verfügung.

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

Die Mieteinnahmen (7.949 TEUR) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (7.792 TEUR) an. Das resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und höheren Neuvertragsmieten. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 64,9 % (Vorjahr 67,2 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

- Betriebskostenabrechnung
- Zinserträge
- Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (245 TEUR, im Vorjahr 264 TEUR).

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (376 TEUR).

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.449 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 4.055 TEUR bei 2.222 TEUR planmäßigen Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Plan 2019 | Plan 2020 |
|--------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|--------------|
| Investitionsdeckung | % | 62 | 72 | 54 | 54 | 49 | 38 | 12 |
| Vermögensstruktur ¹ | % | 93 | 95 | 94 | 92 | 92 | 93 | 92 |
| Fremdkapitalquote | % | 51 | 51 | 52 | 52 | 52 | 53 | 61 |
| Eigenkapitalquote | % | 49 | 49 | 48 | 48 | 48 | 47 | 39 |
| Effektivverschuldung | TEUR | 38.007 | 38.729 | 39.903 | 40.013 | 41.553 | 43.376 | 59.316 |
| Kurzfristige Liquidität | % | 99 | 135 | 126 | 166 | 171 | 134 | 172 |
| Eigenkapitalrendite | % | 2,6 | 2,6 | 2,2 | 2,4 | 3,4 | 1,8 | 1,5 |
| Gesamtkapitalrendite | % | 3,2 | 2,9 | 2,4 | 2,3 | 2,6 | 1,9 | 1,6 |

Insgesamt hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 weiter positiv entwickelt.

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2019 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. Die Gesellschafterin der WVH, die Stadt Heidenau bestätigte das Unternehmenskonzept.

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 2020 mit Prognose bis 2023 beschlossen.

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

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 vereinbarte Nettogrundmiete liegt gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen 2,92 EUR/m² 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. 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 2020 und 2021 positiv sein. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2020 sieht bei Umsatzerlösen von 11.734 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 650 TEUR vor. Für die Tochtergesellschaften DLG und TDH ist 2020 und 2021 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Für die HPB ergeben sich durch die Verzögerung des Bauvorhabens am Markt zusätzliche Aufwendungen für Bereitstellungszinsen, sodass derzeit mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet wird.

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 gegenwärtigen 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 soll der Internetauftritt modernisiert und mit einem ständig aktuellen Angebot vermietbarer Wohnungen versorgt werden. Das EDV-System basiert auf einem Terminal-Serversystem, welches den Mitarbeitern des Dienstleisters DLG den Zugriff über das Internet auf alle erforderlichen Daten, auch bei der Arbeit außerhalb des Verwaltungssitzes ermöglicht. Eingangsrechnungen werden mittels elektronischem Rechnungsdurchlauf, verbunden mit der elektronischen Archivierung verarbeitet. Die Wohnungsabnahmen werden zukünftig elektronisch durchgeführt, was zu einer effizienteren Weiterverarbeitung der erfassten Daten führt. Durch die Einführung eines integrierten Archiv-Systems und die Erweiterung um ein Aktivitäten-Managementsystems soll die Bearbeitungsqualität weiter gesteigert werden.

Für das EDV-System gibt es ein Sicherheitskonzept, das ständig den aktuellen Anforderungen angepasst wird.

Es wird eingeschätzt, dass sich entwickelnde Risiken mit den getroffenen Maßnahmen zur Früherkennung rechtzeitig erkannt werden und entsprechende 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.

Bei der Umsetzung der Investitionsmaßnahmen besteht das Risiko von Kostensteigerungen im Rahmen der Ausschreibung. Zudem können im Verlauf der Maßnahmen Kostensteigerungen durch nachträgliche Leistungsanforderungen und Vertragsstörungen auftreten.

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

Durch die in den vergangenen Jahren gestiegenen Baukosten wird die Wirtschaftlichkeit von Sanierungs- und Neubauvorhaben stark beeinträchtigt. Dies wird durch geringere Fremdkapitalkosten teilweise kompensiert. Im Zeitraum von Projektentwicklungen, welcher teilweise mehrere Planungsjahre beträgt, können die Baupreise ein Niveau erreichen, was die Maßnahme unwirtschaftlich erscheinen lässt. Die Entwicklung der Fremdkapitalkosten und Mietpreise haben dabei erheblichen Einfluss auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen.

Heidenau, den 28. Februar 2020

gez. Sonnhild Ruffani
(Geschäftsführerin)

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau
Bilanz zum 31. Dezember 2019

| AKTIVA | | | | | PASSIVA | | | | |
|--|-----|---------------|-------------------|----------------|--|---------------|-------------------|----------------|--|
| | EUR | EUR | 31.12.2019 EUR | Vorjahr EUR | | EUR | 31.12.2019 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 | | 76.775.449,00 | | 76.025.377,16 | 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 9.169.170,39 | | 9.169.170,39 | |
| 2. Grundstücke ohne Bauten | | 436.764,99 | | 193.687,18 | 2. Andere Gewinnrücklagen | 13.274.676,22 | | 7.274.676,22 | |
| 3. Bauten auf fremden Grundstücken | | 37.192,00 | | 39.953,00 | | | 22.443.846,61 | 16.443.846,61 | |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | | 75.590,00 | | 40.244,00 | IV. Gewinnvortrag | | 822.909,39 | 6.155.968,57 | |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | | 118.807,00 | | 115.278,00 | V. Jahresüberschuss | | 1.448.767,77 | 1.016.940,82 | |
| 6. Anlagen im Bau | | 1.140.448,77 | | 1.390.754,49 | | | 42.811.985,17 | 41.713.217,40 | |
| 7. Bauvorbereitungskosten | | 2.534.727,66 | | 1.069.244,85 | B. Sonderposten | | | | |
| | | | 81.118.979,42 | 78.874.538,68 | 1. Sonderposten mit Rücklageanteil | 245.962,42 | | 252.435,12 | |
| III. Finanzanlagen | | | | | 2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse | 24.643,36 | | 25.951,27 | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | | | 1.448.140,68 | 1.248.140,68 | | | 270.605,78 | 278.386,39 | |
| | | | 82.567.122,10 | 80.122.681,36 | C. Rückstellungen | | | | |
| B. Umlaufvermögen | | | | | 1. Steuerrückstellungen | 88.206,00 | | 5.635,00 | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | | 2. Sonstige Rückstellungen | 233.650,00 | | 208.795,00 | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | | 338.021,58 | | 338.021,58 | | | 321.856,00 | 214.430,00 | |
| 2. Unfertige Leistungen | | | | | D. Verbindlichkeiten | | | | |
| Noch nicht abgerechnete Betriebskosten | | 3.974.454,59 | | 3.589.724,23 | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 45.870.923,92 | | 43.924.671,66 | |
| Zurechenbare Betriebskostenvorauszahlungen | | -3.810.977,49 | | -3.589.724,23 | 2. Erhaltene Anzahlungen | 0,00 | | 339.005,16 | |
| | | | 501.498,68 | 338.021,58 | 3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 424.350,65 | | 224.465,58 | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | | 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 58.041,89 | | 58.482,78 | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | | 130.862,24 | | 109.390,89 | 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 161.827,95 | | 116.995,74 | |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | | 2.232.749,83 | | 2.127.610,03 | 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 5.515,62 | | 0,00 | |
| 3. Forderungen gegen Gesellschafter | | 36.000,00 | | 57.400,00 | davon aus Steuern: | | | | |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | | 282.908,60 | | 241.477,97 | EUR 5.510,62 (Vj. EUR 0,00) | | | | |
| | | | 2.682.520,67 | 2.535.878,89 | | | 46.520.660,03 | 44.663.620,92 | |
| III. Flüssige Mittel | | | | | E. Rechnungsabgrenzungsposten | | 91.903,52 | 88.951,16 | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | | 4.249.019,65 | 3.895.780,06 | | | 90.017.010,50 | 86.958.605,87 | |
| | | | 7.433.039,00 | 6.769.680,53 | | | | | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | 16.849,40 | 66.243,98 | | | | | |
| | | | 90.017.010,50 | 86.958.605,87 | | | | | |

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019**

| | EUR | 2019 EUR | Vorjahr EUR |
|--|-----------------|---------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 11.575.747,61 | | 11.236.528,90 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 75.000,00 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>1.143,23</u> | | <u>1.940,02</u> |
| | | 11.576.890,84 | 11.313.468,92 |
| 2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen | | 384.730,36 | 110.991,69 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | <u>281.880,59</u> | <u>226.103,61</u> |
| | | 12.243.501,79 | 11.650.564,22 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -6.962.597,76 | | -7.007.820,28 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | <u>0,00</u> | | <u>-6.249,00</u> |
| | | -6.962.597,76 | -7.014.069,28 |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -2.221.930,35 | <u>-2.060.184,77</u> |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -1.044.964,29 | <u>-887.453,62</u> |
| | | <u>2.014.009,39</u> | <u>1.688.856,55</u> |
| 7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | | 376.018,78 | 261.631,14 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 33.220,96 (Vj. EUR 50.971,93) | | 37.593,75 | 55.816,90 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 46,00 (Vj. EUR 118,00) | | -873.424,30 | -940.879,94 |
| | | <u>-459.811,77</u> | <u>-623.431,90</u> |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | <u>-105.043,76</u> | <u>-48.115,29</u> |
| 11. <u>Ergebnis nach Steuern</u> | | 1.449.153,86 | 1.017.309,36 |
| 12. Sonstige Steuern | | <u>-386,09</u> | <u>-368,54</u> |
| 13. <u>Jahresüberschuss</u> | | <u>1.448.767,77</u> | <u>1.016.940,82</u> |

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 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 2018 wurden beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019.

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.

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 31.12.2019 | Eigenkapital 31.12.2019 | Jahresergebnis 2019 | Ergebnisverwendung |
|--|----------|---------|----------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------|
| | | % | TEUR | TEUR | TEUR | |
| Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) | Heidenau | 100,0 | 102 | 907 | 37 | Vortrag auf neue Rechnung |
| Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH) | Heidenau | 100,0 | 160 | 2.462 | 419 | Vortrag auf neue Rechnung |
| WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) | Heidenau | 100,0 | 100 | 1.025 | 376 | 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 2019 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.

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

Der Ansatz des **Kassenbestandes** 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 Nutzungsdauer des bezuschussten Sanierungsobjektes Rosa-Luxemburg-Straße 12/14/16/18 mit jährlich 2 % (Auflösung 2019 TEUR 6). Für weitere bezuschusste Objekte wurden 2019 TEUR 1 aufgelöst.

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse** wurde für Zuschüsse gebildet, die sich aus der Förderung der Herstellungskosten an Gebäuden ergaben. 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.

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 2019 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 229 zu aktivieren.

3. Erläuterungen zur Bilanz

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.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 2.233 gegen die drei Tochtergesellschaften, wovon TEUR 1.712 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. In Höhe von TEUR 17 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 110 (Vj. TEUR 90).

Das **gezeichnete Kapital** beträgt TEUR 1.600.

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

| | TEUR |
|---|-------|
| Unterlassene Instandhaltung | 113,0 |
| Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten | 56,4 |
| Ausstehende Rechnungen | 41,2 |
| Prozessrisiken | 9,6 |
| Betriebsprüfungskosten | 9,5 |
| Archivierung | 4,0 |
| | 233,7 |

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

| Art der Verbindlichkeiten | Betrag | Laufzeit bis 1 Jahr | Laufzeit über 1 Jahr | Davon Laufzeit über 5 Jahre |
|---|-----------------|------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 45.870,9 | 2.142,8 | 43.728,1 | 35.110,0 |
| <i>(Vorjahr)</i> | <i>43.924,7</i> | <i>2.024,3</i> | <i>41.900,4</i> | <i>33.585,1</i> |
| Erhaltene Anzahlungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| <i>(Vorjahr)</i> | <i>339,0</i> | <i>339,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 424,4 | 349,1 | 75,3 | 0,0 |
| <i>(Vorjahr)</i> | <i>224,5</i> | <i>175,9</i> | <i>48,6</i> | <i>0,0</i> |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 161,8 | 161,8 | 0,0 | 0,0 |
| <i>(Vorjahr)</i> | <i>117,0</i> | <i>117,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 58,0 | 58,0 | 0,0 | 0,0 |
| <i>(Vorjahr)</i> | <i>58,4</i> | <i>58,4</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 5,5 | 5,5 | 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 | 46.520,6 | 2.717,2 | 43.803,4 | 35.110,0 |
| <i>(Vorjahr)</i> | <i>44.663,6</i> | <i>2.714,6</i> | <i>41.949,0</i> | <i>33.585,1</i> |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldeintragungen in Höhe von TEUR 45.870,9 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 in Höhe von TEUR 13.528 nicht ausgezahlt wurden. Für die Darlehen werden ab Januar 2020 Bereitstellungszinsen in Höhe von TEUR 134 p. a. fällig.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den vollständig im Inland erzielten **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** entfallen TEUR 7.952 auf Mieten und TEUR 3.627 auf abgerechnete Umlagen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 88), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 30), Weiterberechnungen (TEUR 84), Versicherungsentschädigungen (TEUR 47), sowie Erträgen aus früheren Jahren (TEUR 23).

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

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (TEUR 362), Maßnahmen zur Mieterbindung und –gewinnung (TEUR 182), Betreuung Sonnenhof (TEUR 121) sowie Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 141), Spenden (TEUR 81) und Geldbeschaffungskosten (47 TEUR).

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 2019 TEUR 222) 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 353 aus Bauverträgen, deren Leistungen zum Teil im letzten Jahr bereits angefangen wurden, deren Fertigstellung und Vergütung im Jahr 2020 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.

Für Baumaßnahmen und Verwaltungsverträge wurden Leistungen im Umfang von TEUR 1.440 vergeben. Daneben wurden Leistungen zur Hausbewirtschaftung im geschäftsüblichen Umfang beauftragt.

2. Geschäftsführung

Als Geschäftsführerin war im Geschäftsjahr 2019 bestellt:

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

Die Geschäftsführerin erhält von der Gesellschaft keine Bezüge.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates waren:

| | |
|-----------------------------------|---|
| 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 <i>ausgeschieden am 17.12.2019</i> |
| Frau Sandra Pieper, Dresden | selbstständige Juristin <i>ausgeschieden am 17.12.2019</i> |
| Herr Günter Eckoldt, Heidenau | im Ruhestand, Stadtrat <i>ausgeschieden am 17.12.2019</i> |
| Herr Mirko Tillack, Heidenau | Unternehmer, Stadtrat <i>ausgeschieden am 17.12.2019</i> |
| Herr Ralf Lamprecht, Heidenau | Leiter der Geschäftsstelle der VR WERT Immobilienbewertungs GmbH, Dresden, Stadtrat <i>ausgeschieden am 17.12.2019</i> |
| Frau Tanja Rahn, Dresden | selbstständige Rechtsanwältin <i>eingetreten am 17.12.2019</i> |
| Frau Bettina Kusche, Pirna | Regionaldirektorin Sächsische Schweiz- Osterzgebirge der Ostsächsischen Sparkasse Dresden, <i>eingetreten am 17.12.2019</i> |
| Frau Cornelia Schmiedel, Heidenau | Stadträtin, Geschäftsführerin Pflegeunternehmen <i>eingetreten am 17.12.2019</i> |
| Frau Mandy Plachta, Heidenau | Stadträtin, Bürokauffrau <i>eingetreten am 17.12.2019</i> |
| Frau Gabriele Stephan, Heidenau | Stadträtin, Verkäuferin <i>eingetreten am 17.12.2019</i> |

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 2019 TEUR 13.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 14 (netto) für Abschlussprüferleistungen sowie TEUR 1,7 (netto) für Steuerberatungsleistungen.

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Dem Tochterunternehmen Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 1.577 (Stand 31.12.2019) zu einem Zinssatz von 1 % gewährt.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

Heidenau, den 28. Februar 2020

gez. Sonnhild Ruffani
(Geschäftsführerin)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | Stand am 31.12.2019 EUR | Kumulierte Abschreibungen | | | Stand am 31.12.2019 EUR | Buchwerte | | |
|--|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| | Stand am 01.01.2019 EUR | Zugänge EUR | Umbu- chungen EUR | Abgänge EUR | | Stand am 01.01.2019 EUR | Zugänge planmäßig EUR | Abgänge EUR | | Stand am 31.12.2019 EUR | Stand am 31.12.2019 EUR | Vorjahr 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 | 1.516,50 | 2,00 | 2,00 | |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 114.852.499,09 | 1.797.581,02 | 1.147.350,17 | 1.540,99 | 117.795.889,29 | 38.827.121,93 | 2.194.526,35 | 1.207,99 | 41.020.440,29 | 76.775.449,00 | 76.025.377,16 | |
| 2. Grundstücke ohne Bauten | 193.687,18 | 10.500,62 | 232.577,19 | 0,00 | 436.764,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 436.764,99 | 193.687,18 | |
| 3. Bauten auf fremden Grundstücken | 97.788,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 97.788,28 | 57.835,28 | 2.761,00 | 0,00 | 60.596,28 | 37.192,00 | 39.953,00 | |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 68.189,37 | 43.078,00 | 0,00 | 0,00 | 111.267,37 | 27.945,37 | 7.732,00 | 0,00 | 35.677,37 | 75.590,00 | 40.244,00 | |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 216.068,82 | 20.440,00 | 0,00 | 3.109,80 | 233.399,02 | 100.790,82 | 16.911,00 | 3.109,80 | 114.592,02 | 118.807,00 | 115.278,00 | |
| 6. Anlagen im Bau | 1.390.754,49 | 1.129.580,24 | -1.379.885,96 | 0,00 | 1.140.448,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.140.448,77 | 1.390.754,49 | |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 1.069.244,85 | 1.465.524,21 | -41,40 | 0,00 | 2.534.727,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.534.727,66 | 1.069.244,85 | |
| | <u>117.888.232,08</u> | <u>4.466.704,09</u> | <u>0,00</u> | <u>4.650,79</u> | <u>122.350.285,38</u> | <u>39.013.693,40</u> | <u>2.221.930,35</u> | <u>4.317,79</u> | <u>41.231.305,96</u> | <u>81.118.979,42</u> | <u>78.874.538,68</u> | |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.248.140,68 | 200.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.448.140,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.448.140,68 | 1.248.140,68 | |
| | <u>119.137.891,26</u> | <u>4.666.704,09</u> | <u>0,00</u> | <u>4.650,79</u> | <u>123.799.944,56</u> | <u>39.015.209,90</u> | <u>2.221.930,35</u> | <u>4.317,79</u> | <u>41.232.822,46</u> | <u>82.567.122,10</u> | <u>80.122.681,36</u> | |

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 der Gesellschaft.
- 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 14. April 2020

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Andreas Franke)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Zoltán Fodor)
Wirtschaftsprüfer