Schell Block
Wirtschaftsprüfung & Steuerberatung

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Moritzburger Weg 67 Tel.: (0351) 8 11 98 64-0
01109 Dresden

Exemplar: ___

INHALTSVERZEICHNIS

1. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2024

1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2024

1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024

2. LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

3. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	116.127.103,93		112.370.116,19
2. Grundstücke ohne Bauten	1.750.544,56		1.326.752,02
3. Bauten auf fremden Grundstücken	63.834,00		26.176,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	43.817,00		130.034,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.612,00		81.655,00
6. Anlagen im Bau	2.555.218,00		3.717.082,36
7. Bauvorbereitungskosten	2.668.652,59		2.537.351,46
		123.287.782,08	120.189.167,03
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.448.140,68		1.448.140,68
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.409.184,95		4.338.468,47
3. Sonstige Ausleihungen	50.000,00		80.000,00
		4.907.325,63	5.866.609,15
		128.195.108,71	126.055.777,18
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	150.174,37		150.174,37
2. Unfertige Leistungen			
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	5.604.981,25		4.600.295,37
Zurechenbare Betriebskostenvorauszahlungen	-5.337.426,23		-4.600.295,37
		417.729,39	150.174,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	103.114,49		130.656,80
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	892.216,50		1.834.659,88
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		179.069,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	281.982,08		433.131,32
		1.277.313,07	2.577.517,25
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.958.543,83	2.528.861,90
		3.653.586,29	5.256.553,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten		10.198,37	14.006,35
		131.858.893,37	131.326.337,05

PASSIVA	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169.170,39		9.169.170,39
2. Andere Gewinnrücklagen	13.274.676,22		13.274.676,22
		22.443.846,61	22.443.846,61
IV. Gewinnvortrag		6.351.970,89	5.433.582,93
V. Jahresüberschuss		723.354,42	1.218.387,96
		47.615.633,32	47.192.278,90
B. Sonderposten			
1. Sonderposten mit Rücklageanteil	213.598,92		220.071,62
2. Sonderposten für erhaltene Investionszuschüsse	2.036.464,84		1.025.007,72
		2.250.063,76	1.245.079,34
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	12.230,00		92.979,27
2. Sonstige Rückstellungen	276.323,00		184.586,00
		288.553,00	277.565,27
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.034.309,38		80.498.576,49
2. Erhaltene Anzahlungen	0,00		598.746,19
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.353,97		46.966,30
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	854.432,93		910.208,70
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	474.739,17		438.856,14
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	121.446,24		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.060,11		1.308,56
		81.540.341,80	82.494.662,38
E. Rechnungsabgrenzungsposten		111.415,41	105.013,72
F. Passive latente Steuern		52.886,08	11.737,44
		131.858.893,37	131.326.337,05

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

		2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		14.144.158,96	13.190.888,54
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		1.004.685,88	519.755,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		369.266,47	481.828,19
		15.518.111,31	14.192.472,12
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-8.810.781,72		-7.549.790,37
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.880,00		0,00
		-8.812.661,72	-7.549.790,37
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.472.000,69	-3.118.459,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.108.184,21	-1.004.750,11
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		201.479,67	28.333,89
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		88.238,29	47.393,38
- davon aus verbundenen Unternehmen		(86.972,74)	(45.525,60)
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.816,39	26.205,88
- davon aus verbundenen Unternehmen		(10.724,40)	(22.322,04)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.529.593,41	-1.158.257,69
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-193.902,26	-243.791,92
- davon aus latenten Steuern		(-41.148,64)	(-11.737,44)
12. Ergebnis nach Steuern		724.303,37	1.219.356,18
13. Sonstige Steuern		-948,95	-968,22
14. Jahresüberschuss		723.354,42	1.218.387,96

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

1. Allgemeines

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH hat ihren Sitz in Heidenau und ist unter der Nummer HRB 6951 in das Handelsregister beim Amtsgericht Dresden eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der derzeit gültigen Fassung für große Kapitalgesellschaften erstellt worden. Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht grundsätzlich der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen. Die ergänzenden Regelungen des GmbHG wurden beachtet. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr resultieren ausschließlich aus den geänderten Bezeichnungen und Gliederungen der Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung gemäß der ab 1. Januar 2024 neu anzuwendenden Formblatt VO Wohnungsunternehmen vom 14. Juni 2023. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Bilanz zum 31. Dezember 2023 wurden beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024.

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 linearer Abschreibungen.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** und **Bauten auf fremden Grundstücken** 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 in der Regel 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 wird 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 wurden. Von diesem Ausgangswert werden nutzungsdauerorientierte, lineare Abschreibungen vorgenommen. Der Abschreibungssatz bei Wohnbauten beträgt 2,0 % bzw. 2,5 %.

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

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten angesetzt und werden jährlich auf ihre Werthaltigkeit überprüft.

Die Bewertung der **zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten** erfolgte zu Anschaffungs-/ Herstellungskosten. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten gemäß § 255 Abs. 2 Sätze 1 und 2 HGB einbezogen.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden die auf die Mieter umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Nicht gegenüber Mietern abrechenbare Betriebskosten sind mit angemessenen Wertberichtigungen berücksichtigt. Diesen Leistungen stehen erhaltene Anzahlungen gegenüber, die zur verbesserten Darstellung offen in der Bilanz von den unfertigen Leistungen abgesetzt werden. Soweit sich ein Überschuss der erhaltenen Anzahlungen über die werthaltigen noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ergibt, wird dieser unter den Passiva als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

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

Der Ansatz des **Kassenbestandes** und der **Guthaben bei Kreditinstituten** erfolgt zum Nennwert.

Für Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag, welche Aufwendungen nach dem Abschlussstichtag betreffen, wurden **aktive Rechnungsangrenzungsposten** gebildet.

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 bis 18 mit jährlich 2,0 %.

Der **Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse** wurde für Zuschüsse gebildet, die sich aus der Förderung der Herstellungskosten an Gebäuden ergeben und wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer der geförderten Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst.

Die ausgewiesenen **Rückstellungen** beinhalten alle bis zum Bilanzaufstellungszeitraum erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden entsprechend der geschätzten Laufzeiten mit den Zinssätzen der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst. Etwaige Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Für Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag, welche Erträge nach dem Abschlussstichtag betreffen, wurden **passive Rechnungsangrenzungsposten** gebildet.

Für bestehende Unterschiede zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, werden passive (Steuerbelastung) bzw. aktive (Steuerentlastung) **latente Steuern** gebildet. Entstandene aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen. Die Bewertung der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung erfolgt mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen.

3. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem Anlagenspiegel (siehe Anlage zum Anhang).

Die in den **Finanzanlagen** ausgewiesenen **Anteile an verbundenen Unternehmen** betreffen folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Anteile	Stamm-kapital 31.12.2024	Eigenkapital 31.12.2024	Jahres-ergebnis 2024*	Vorschlag der Gesellschaft zur Ergebnis-verwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102,3	1.349,1	164,4	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160,0	4.952,7	687,6	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesell-schaft Heidenau mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100,0	1.025,0	201,5	Ergebnisab-führungsvertrag

* ggf. vor Ergebnisabführung

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten** sind Grundstücke, auf denen Gebäude abgerissen wurden.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von 892,2 TEUR (Vorjahr: 1.834,7 TEUR) gegen die zwei Tochtergesellschaften haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Bei den Forderungen handelt es sich ausschließlich um sonstige Vermögensgegenstände.

Alle übrigen **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenständen** haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt 1.600,0 TEUR.

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wird wie im Vorjahr in Höhe von 6,5 TEUR aufgelöst.

Der **Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 um 113,0 TEUR aufgrund eines erhaltenen KfW-Zuschusses für das 1. Punkthaus auf der Rudolf-Breitscheid-Straße 54a und um 921,0 TEUR wegen einer ersten Rate für einen SAB-Zuschuss zur Sanierung der Käthe-Kollwitz-Straße 2-8. Die Sonderposten für Investitionszuschüsse werden über die voraussichtliche Nutzungsdauer der geförderten Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst. Die Auflösung beginnt mit Abschluss der Investition

und ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Für die bezuschussten Objekte wurden im Geschäftsjahr 22,5 TEUR (Vorjahr: 22,0 TEUR) aufgelöst.

Steuerrückstellungen wurden aufgrund der Höhe der bereits geleisteten Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Geschäftsjahr 2024 nicht gebildet (Vorjahr: 0,0 TEUR). Für eine zu erwartende Gewerbesteuernachzahlung wurde unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen eine Rückstellung über 12,2 TEUR gebildet.

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

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Ausstehende Rechnungen	77,2	74,1
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	65,4	60,7
Prozessrisiken	61,7	22,8
Unterlassene Instandhaltung	60,0	17,0
Kosten für Betriebsprüfung	12,0	10,0
Sonstige Rückstellungen gesamt	276,3	184,6

Die Restlaufzeiten der **Verbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamt-betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit über 1 Jahr	davon Laufzeit über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *(Vorjahr)*	80.034,3 *(80.498,6)*	3.012,4 *(2.382,7)*	77.021,9 *(78.115,9)*	65.572,9 *(67.181,8)*
Erhaltene Anzahlungen *(Vorjahr)*	0,0 *(598,7)*	0,0 *(598,7)*	0,0 *(0,0)*	0,0 *(0,0)*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung *(Vorjahr)*	53,4 *(47,0)*	53,4 *(47,0)*	0,0 *(0,0)*	0,0 *(0,0)*
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen *(Vorjahr)*	854,4 *(910,2)*	626,9 *(710,8)*	227,5 *(199,4)*	0,0 *(0,0)*
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen *(Vorjahr)*	474,7 *(438,8)*	474,7 *(438,8)*	0,0 *(0,0)*	0,0 *(0,0)*
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter *(Vorjahr)*	121,4 *(0,0)*	121,4 *(0,0)*	0,0 *(0,0)*	0,0 *(0,0)*
Sonstige Verbindlichkeiten *(Vorjahr)*	2,1 *(1,3)*	2,1 *(1,3)*	0,0 *(0,0)*	0,0 *(0,0)*
Verbindlichkeiten Gesamt *(Vorjahr)*	81.540,3 *(82.494,7)*	4.290,9 *(4.179,4)*	77.249,4 *(78.315,3)*	65.572,9 *(67.181,8)*

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldeintragungen in Höhe von 76.100,1 TEUR (Vorjahr: 77.498,6 TEUR) besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen, wie im Vorjahr, vollumfänglich Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die **passiven latenten Steuern** (52,9 TEUR) resultieren aus Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei der WVH unter den Grundstücken mit Wohnbauten (257,9 TEUR, passive Latenz) sowie den Anteilen an verbundenen Unternehmen (322,4 TEUR, aktive Latenz) und bei der Organgesellschaft unter den Grundstücken und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken (46,4 TEUR, passive Latenz). Die latenten Steuern haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR	Veränderung TEUR
Steuerentlastung	2,6	2,6	0,0
Steuerbelastung	-55,5	-14,3	41,2
Latente Steuern	**-52,9**	**-11,7**	**41,2**

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit einem unternehmensindividuellen Steuersatz von 15,83 %.

4. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Von den vollständig im Inland erzielten **Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit** entfallen 9.496,3 TEUR (Vorjahr: 9.221,0 TEUR) auf Mieten und 4.641,9 TEUR (Vorjahr: 3.964,8 TEUR) auf abgerechnete Umlagen aus Betriebskosten. Die übrigen Umsatzerlöse aus Bearbeitungs- und Kopierentgelte sowie Mahngebühren betragen im Geschäftsjahr 6,0 TEUR (Vorjahr: 5,1 TEUR).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus Weiterberechnungen (161,9 TEUR; Vorjahr: 144,1 TEUR), Versicherungs- und sonstigen Entschädigungen (105,6 TEUR; Vorjahr: 146,8 TEUR) und der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (37,5 TEUR; Vorjahr: 99,6 TEUR).

Die **Abschreibungen** sind dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung (505,5 TEUR; Vorjahr: 361,5 TEUR), Mieterbindung und -gewinnung (204,3 TEUR; Vorjahr: 166,5 TEUR), Wertberichtigungen und Forderungsverluste (118,2 TEUR; Vorjahr: 155,2 TEUR), Betreuung Sonnenhof (86,6 TEUR; Vorjahr: 87,2 TEUR), Beratungskosten (33,7 TEUR; Vorjahr: 81,6 TEUR), Aufwendungen für den Aufsichtsrat (27,3 TEUR; Vorjahr: 27,8 TEUR) und Spenden (7,0 TEUR; Vorjahr: 5,4 TEUR).

5. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Finanzielle Verpflichtungen im Sinne des § 285 Nr. 3 HGB bestehen in Höhe von 5.315,8 TEUR (Vorjahr: 1.272,7 TEUR) aus Bauverträgen, deren Leistungen im Wirtschaftsjahr begonnen wurden und deren Fertigstellung sowie Vergütung in den Jahren 2025 und 2026 erfolgen werden. Die Sanierung der Käthe-Kollwitz-Straße 2- 8 macht mit 5.143,5 TEUR den überwiegenden Teil der vertraglich gebundenen Verpflichtungen aus.

Für Verwaltungsverträge wurden Leistungen im Umfang von jährlich 1.622,8 TEUR (Vorjahr: 1.529,0 TEUR) vergeben. Daneben wurden Leistungen zur Bewirtschaftung im geschäftsüblichen Umfang beauftragt.

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.

2. Geschäftsführung

Als Geschäftsführer ist im Berichtsjahr bestellt:

- Herr Tilo Koch

Die Geschäftsführung 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	Stadtrat, Unternehmer - Stellvertreter -
Frau Tanja Rahn, Dresden (bis 24. Oktober 2024)	selbstständige Rechtsanwältin und Syndikusanwältin des vdw Sachsen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
Herr Sebastian Tempel, Dresden (seit 25. Oktober 2024)	Rechtsanwalt bei Strunz-Alter Rechtsanwälte PartG mbB
Frau Bettina Kusche, Pirna	Direktorin Firmenkunden Ostsächsische Sparkasse Dresden (seit 2024 in der Freizeitphase Altersteilzeit befindlich)
Frau Cornelia Schmiedel, Heidenau	Stadträtin, Geschäftsführerin Pflegeunternehmen
Frau Mandy Plachta, Heidenau (bis 29. Februar 2024)	Stadträtin, Bürokauffrau
Herr Steffen Thiele, Heidenau (seit 1. März 2024)	Stadtrat, Web-Entwickler
Frau Gabriele Stephan, Heidenau	Stadträtin, Verkäuferin

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 27,2 TEUR (Vorjahr: 27,2 TEUR).

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf netto 19,0 TEUR für Abschlussprüferleistungen.

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Dem Tochterunternehmen Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) wurden Darlehen mit einem Stand zum 31. Dezember 2024 von 690,0 TEUR (Vorjahr: 1.797,2 TEUR) zu einem Zinssatz von 1 % gewährt.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, einen Betrag in Höhe von 300 TEUR an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Heidenau, 7. März 2025

Tilo Koch
(Geschäftsführer)

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

1.3
Anlage zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge planmäßig EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	892,50	0,00	0,00	0,00	892,50	891,50	0,00	0,00	891,50	1,00	1,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	163.372.951,82	3.434.896,54	3.717.082,36	32.507,21	170.492.423,51	51.002.835,63	3.362.483,95	0,00	54.365.319,58	116.127.103,93	112.370.116,19
2. Grundstücke ohne Bauten	1.326.752,02	441.467,24	0,00	17.674,70	1.750.544,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.750.544,56	1.326.752,02
3. Bauten auf fremden Grundstücken	96.666,56	40.820,74	0,00	0,00	137.487,30	70.490,56	3.162,74	0,00	73.653,30	63.834,00	26.176,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	466.192,37	0,00	0,00	0,00	466.192,37	336.158,37	86.217,00	0,00	422.375,37	43.817,00	130.034,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00 246.406,07	26.872,00	0,00	32.498,50	0,00 240.779,57	164.751,07	20.137,00	22.720,50	162.167,57	78.612,00	81.655,00
6. Anlagen im Bau	3.717.082,36	2.380.204,85	- 3.542.069,21	0,00	2.555.218,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.555.218,00	3.717.082,36
7. Bauvorbereitungskosten	2.537.351,46	306.314,28	- 175.013,15	0,00	2.668.652,59	0,00	0,00	0,00	0,00	2.668.652,59	2.537.351,46
	171.763.402,66	6.630.575,65	0,00	82.680,41	178.311.297,90	51.574.235,63	3.472.000,69	22.720,50	55.023.515,82	123.287.782,08	120.189.167,03
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.448.140,68	0,00	0,00	0,00	1.448.140,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.448.140,68	1.448.140,68
2. Ausleihungen an verb. Unternehmen	4.338.468,47	0,00	0,00	929.283,52	3.409.184,95	0,00	0,00	0,00	0,00	3.409.184,95	4.338.468,47
3. Sonstige Ausleihungen	80.000,00	0,00	0,00	30.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	80.000,00
	5.866.609,15	0,00	0,00	959.283,52	4.907.325,63	0,00	0,00	0,00	0,00	4.907.325,63	5.866.609,15
	177.630.904,31	6.630.575,65	0,00	1.041.963,93	183.219.516,03	51.575.127,13	3.472.000,69	22.720,50	55.024.407,32	128.195.108,71	126.055.777,18

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2024

Geschäftsentwicklung 2024

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das durch den Aufsichtsrat der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) bestätigte Unternehmenskonzept vom 31. Juli 2018 sowie die regelmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen. Dabei werden die Unternehmensziele unter den Rahmenbedingungen steigender Bevölkerungszahlen und Wohnraumbedarfe beschrieben.

Aktuelle Geschäftsentwicklung:

Die Entwicklung der Wohnungsleerstände sowie der Schaffung neuen Wohnraums und damit der Erzielung von Mieteinnahmen war in den vergangenen Jahren ein wesentlicher Einflussfaktor auf die positiven Ergebnisse des Unternehmens.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 bewirtschaftet die Gesellschaft (Vorjahr):

2.294	(2.294)	eigene Mietwohnungen
40	(40)	eigene Eigentumswohnungen
24	(24)	eigene Gewerbeeinheiten

Die vermietbaren Wohnungsbestände sind nach Wohneinheiten (WE) zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 wie folgt gegliedert:

Kategorie	**Wohnungsbestand**	**davon Leerstand**	
	Anzahl WE	**Anzahl WE**	**%**
Kernbestand	1.948	68	3,5
Servicewohnen	221	4	1,8
Neubau ab 2000	91	1	1,1
Gesamt	***2.260***	***73***	***3,2***

Insgesamt hat sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um 1,1%- Punkte auf 3,2% reduziert, da die Nachfrage nach Wohnraum in Heidenau nach wie vor höher als das Angebot an leerstehenden Wohnungen ist. Die im Vorjahr bewusst freigehaltenen Wohnungen konnten im Geschäftsjahr kurzfristig wieder vermietet werden.

Zum vermietbaren Bestand gehören außerdem 22 Gewerbeeinheiten (GE) mit einer Leerstandsquote von 0,0 % (Vorjahr: 10,0 %).

Zum 31. Dezember 2024 werden 74 WE (Vorjahr: 74 WE) und 2 GE (Vorjahr: 2 GE) als Sanierungsobjekte geführt. Ein Haus (70 WE/2 GE) steht seit Dezember 2024 für einen komplexen Umbau komplett leer. Die übrigen vier Wohnungen sind derzeit in einem nicht bewohnbaren Zustand.

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist auf die weitere Verbesserung der Servicequalität und die Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Wohnungsmarkt in Heidenau partizipiert an der positiven Entwicklung der benachbarten Landeshauptstadt Dresden. Mietinteressenten, welche mittlerweile in Dresden nur noch schwer bezahlbaren Wohnraum finden, fragen weiterhin Wohnungen in Heidenau nach.

Die Grundstücke wurden entsprechend ihrer fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Bodenrichtwerte (Stand 31. Dezember 2022) liegen bei einzelnen Grundstücken unter den Buchwerten. Durch die geringe Anzahl an Transaktionen, bedingt durch das begrenzte Angebot an verfügbaren Grundstücken, bilden die Bodenrichtwerte nur einen unzureichenden Anhaltspunkt zur tatsächlichen Entwicklung der Grundstückspreise ab. 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 insgesamt nicht überschritten wird.

Es waren umfangreiche Aktivitäten zur Sicherung eines hohen Vermietungsstandes der Wohnanlagen erforderlich, um das hauptsächliche Risiko für das Unternehmen, die Entwicklung des Leerstandes in verwalteten Mietwohnungen, zu begrenzen.

Für die Gebäude Bahnhofstraße 6 bis 6 f („Neue Mitte Heidenau“) sind die letzten Schlussrechnungen, insbesondere für den Innenanstrich, die Elektrik und die Außenanlagen aktiviert worden. Daneben waren die umfangreichen Investitionen in Leerwohnungen zur langfristigen Neuvermietung ein Hauptschwerpunkt der Unternehmenstätigkeit.

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

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2024 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 6,17 EUR/m² (Vorjahr: 6,01 EUR/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden TEUR 1.785,5 (Vorjahr: TEUR 1.603,3) aufgewendet. Dies entspricht bei gleichbleibender Nutzfläche von 135.506 m² zum Bilanzstichtag 13,18 EUR/m² gegenüber dem Vorjahr mit 11,81 EUR/m². Ein hoher Anteil dieser Aufwendungen entsteht bei der Wiedervermietung von Wohnungen. Daneben ist für die Erhaltung der Gebäude ein zunehmender Aufwand erforderlich.

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

Im Geschäftsjahr 2024 entwickelte sich die Gesellschaft erneut positiv. Die stabile Wohnungsnachfrage ermöglichte regelmäßige Wiedervermietungen zu höheren Grundmieten, was zur Erhöhung der Mieteinnahmen führte. Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmiete) wurden in 2024 nicht vorgenommen. Bei einem Teil der Bestandswohnungen

wurden im vierten Quartal 2024 Ankündigungen zur Mieterhöhung nach § 558 BGB zugestellt, die zum 1. Januar 2025 wirksam werden.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 723,4 TEUR liegt um 263,8 TEUR unter dem geplanten Ergebnis (987,2 TEUR). Die negative Abweichung ist vor allem auf die niedrigeren Mieteinnahmen (Ist: 9.496,3 TEUR, Plan: 9.736,0 TEUR), welche in den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit (Ist: 14.144,2 TEUR, Plan: 14.666,0 TEUR) enthalten sind, und die höheren Zinsaufwendungen (Ist: 1.529,6 TEUR, Plan: 1.210,9 TEUR) zurückzuführen. Sonstige betriebliche Erträge waren mit 369,3 TEUR um 73,3 TEUR höher als geplant (Plan: 296,0 TEUR). Im Wesentlichen hängt dies mit höheren Versicherungsentschädigungen und Weiterberechnungen an Mieter zusammen. Dem stehen nur um 67,2 TEUR höhere sonstige betriebliche Aufwendungen von 1.108,2 TEUR (Plan: 1.041,0 TEUR) gegenüber.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen lagen mit 3.472,0 TEUR leicht unter dem im Wirtschaftsplan vorgesehenen Niveau (Plan: 3.535,0 TEUR), was aus der zeitlich später eingesetzten Abschreibung für die Bauvorhaben resultiert. Der Jahresüberschuss ist durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 193,9 TEUR (Plan: 219,4 TEUR) beeinflusst.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 128.195,1 TEUR (Vorjahr: 126.055,8 TEUR) resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Grundstücke mit Wohnbauten auf 116.127,1 TEUR (Vorjahr: 112.370,1 TEUR) durch Umbuchung aus den Anlagen im Bau bei gleichzeitiger Neuzuführung durch die Investitionstätigkeit in diese Position.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich leicht auf 131.858,9 TEUR (Vorjahr: 131.326,3 TEUR).

Die liquiden Mittel (1.958,5 TEUR; Vorjahr: 2.528,9 TEUR) verringerten sich insbesondere aufgrund der Mittelabflüsse für Baumaßnahmen.

Im Zusammenhang mit der Überlassung der Geschäftsräume „Neue Mitte Heidenau“ an die DLG wurde ein Teilabgang in Höhe von 854,8 TEUR (einschließlich Stellplätze) aufgrund Änderung des Leasingvertrages und in gleicher Höhe eine Tilgung der Ausleihe erfasst. Zusätzlich wurden 74,5 TEUR für das laufende Geschäftsjahr getilgt.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten, kurzfristigen Gesellschafterdarlehen betrug im laufenden Geschäftsjahr 1.107,2 TEUR.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 37,6 % (Vorjahr: 36,7 %). Die Erhöhung resultiert aus dem Jahresüberschuss 2024 abzüglich der in 2024 vorgenommenen Ausschüttung (300,0 TEUR), welche überproportional zur Erhöhung der Bilanzsumme ausfällt.

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 Modernisie-

rungskosten zur Mieterhöhung wird durch die Gesellschaft auf der Grundlage gesetzlicher Vorgaben begrenzt.

Das wirtschaftliche Eigenkapital (einschließlich 85 % der Sonderposten) von insgesamt 49.528,2 TEUR und die mittel- und langfristige Verbindlichkeiten (77.249,4 TEUR) decken das Anlagevermögen (128.195,1 TEUR) zu 98,9 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (3.767,4 TEUR) decken das kurzfristige Fremdkapital (4.579,5 TEUR) nicht vollständig ab.

Aus einem Darlehen der Volksbank Pirna über 1.100,0 TEUR für den Bau eines Mehrfamilienhauses im Baugebiet „Lugturmblick“ wurden die verbleibenden 220,0 TEUR und für diverse Modernisierungen ein neues Darlehen über 500,0 TEUR abgerufen. Die Sächsische Aufbaubank hat für ein Darlehen zur Sanierung der Käthe-Kollwitz-Straße 2-8 in Höhe von insgesamt 1.608,0 TEUR einen ersten Betrag von 220,0 TEUR sowie für die Sanierung des Hartmut-Fiedler-Ring 9-20 ein Darlehen von 1.304,6 TEUR ausgezahlt. Mit der LBBW Landesbank Baden-Württemberg wurde ein Betriebsmitteldarlehen für diverse Investitionen in den Bestand vereinbart, von dem in 2024 ein Betrag von 1.000,0 TEUR abgerufen wurde. Dem Unternehmen wurde darüber hinaus eine nicht in Anspruch genommene Kontokorrentlinie von 460 TEUR gewährt.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

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

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (201,5 TEUR; Vorjahr: 28,3 TEUR).

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 723,4 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5.033,8 TEUR.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		IST 2020	IST 2021	IST 2022	IST 2023	IST 2024	PLAN 2024	PLAN 2025
Investitionsdeckung	%	24	15	17	25	62	47	30
Vermögensstruktur [1]	%	91	93	94	96	97	93	98
Fremdkapitalquote	%	55	58	62	63	62	64	62
Eigenkapitalquote	%	45	42	38	37	38	36	38
Effektivverschuldung	TEUR	46.668	58.442	71.051	77.666	78.593	77.556	83.779
Kurzfristige Liquidität	%	207	164	106	118	74	73	62
Eigenkapitalrendite	%	3,2	2,5	3,8	2,5	1,5	2,0	1,4
Gesamtkapitalrendite	%	2,3	1,6	2,0	1,8	1,7	1,6	1,8

Insgesamt hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 weiter positiv entwickelt.

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2024 wurde die Schell & Block GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

Künftige Entwicklung

Auch in den kommenden Jahren liegt die Hauptaufgabe eines kommunalen Wohnungsunternehmens auf der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

Dazu zählt auch die Vermeidung der Konzentration von sozial schwachen Personen in bestimmten Wohngebieten sowie die Integration von schutzsuchenden Flüchtlingen und Asylbewerbern in das gesellschaftliche Leben der Stadt. Damit kann der Entstehung von sozialen Spannungen vorgebeugt werden. Hier ist ein zunehmendes Maß an Sozialarbeit erforderlich, da die Lebensgewohnheiten und -einstellungen der vorübergehend untergebrachten Mitbewohner nicht immer mit den Werten der einheimischen Bevölkerung übereinstimmen.

Durch die weiterhin konsequente Verfolgung offener Mietforderungen kann frühzeitig negativen Entwicklungen und somit möglichen Ausfällen gegengesteuert werden.

Mit dem Einsatz differenzierter Controllinginstrumente zur Risikofrüherkennung samt Ableitung von gegensteuernden Maßnahmen, welche in den kommenden Jahren stetig weiterentwickelt werden, erfolgt u.a. eine permanente Auswertung folgender Parameter:

a) Analyse der leerstehenden Wohnungen nach Lage, Zuschnitt und Ausstattung
b) Ungleichheiten der Miethöhen in Bestandsobjekten und damit der Umsetzung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB
c) Budgetauslastung und Möglichkeiten gezielter Umschichtungen
d) Steuerung der liquiden Mittel

[1] Anlagevermögen / Bilanzsumme

e) Kennzahlen der Wohnungswirtschaft

Zur Umsetzung der Unternehmensziele ist die weitere Digitalisierung von Prozessen unabdingbar. Der Plan zur Durchführung eines Systemupdates des bestehenden ERP-Systems musste erneut von 2024 in das Jahr 2025 verschoben werden. Damit geht u.a. auch die Digitalisierung des Posteingangs für mehr Effizienz im laufenden Geschäftsbetrieb einher.

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2025 sieht bei Umsatzerlösen von 15.179,6 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 765,1 TEUR vor.

Chancen/Risiken

Die Entwicklung der WVH als klassischer Bestandshalter von Immobilien ist unmittelbar von der Nachfrage nach Wohn-/Gewerbeeinheiten und der damit verbundenen Erzielung von Umsatzerlösen abhängig. Von besonderer Bedeutung ist daher die konsequente Ausnutzung der aktuellen Marktsituation in der angrenzenden Landeshauptstadt Dresden. In den kommenden Jahren besteht aufgrund des anhaltenden Interesses von Mietinteressenten aus Dresden, welche nach bezahlbarem Wohnraum suchen, die Möglichkeit, durch gezielte Umbauten von Wohnungen im Bestand sowie mit Neubauvorhaben, die bisher nicht vorhandenen Wohnungszuschnitte zu schaffen.

Eine immer älter werdende Bevölkerung stellt eine große Herausforderung für die Gesellschaft dar. Vor diesem Hintergrund sind weitere Anstrengungen notwendig, um die älteren Menschen so lange wie möglich in den unternehmenseigenen Wohnungen halten zu können. Neben den Seniorenwohnanlagen und der Ausstattung der Wohngebäude mit Aufzügen ist es wichtig, weitere Angebote (interne und externe) zur Unterstützung des Lebens im Alter bereitzustellen. In diesem Zusammenhang besteht dahingehend ein dringender Handlungsbedarf, durch gezielte Mietangebote für junge Singles und Familien das Durchschnittsalter der Mieter zu senken. Sollte dies nicht nachhaltig gelingen, ist mit einem Anstieg des Leerstands und den daraus resultierenden Erlösschmälerungen zu rechnen.

Wie erwartet hat sich die Inflation im vergangenen Jahr wieder deutlich abgeschwächt und damit Zinssenkungen der EZB ermöglicht. Auch bei den langfristigen Zinsen, welche nicht direkt von der EZB beeinflusst werden können, ist ein spürbarer Rückgang zu verzeichnen. Diese Zinsverbilligungen werden bei künftigen Darlehensneuaufnahmen und -prolongationen positive Effekte haben, weshalb eine stetige Beobachtung für eine zeitnahe Reaktion auf sich verändernde Marktbedingungen erforderlich ist.

Neben den sinkenden Zinssätzen bei Neukreditaufnahmen/Prolongationen haben sich auch die Baukosten, zumindest in einigen Branchen, spürbar abgeschwächt. Leider reicht dies immer noch nicht aus, um bei den geplanten Neubauvorhaben eine Wirtschaftlichkeit zu erlangen. Die notwendigen Mieterlöse, welche dafür erzielt werden müssten, liegen bei mindestens 15 € pro m²-Wohnfläche. Diese sind auf dem Heidenauer Mietmarkt nicht erzielbar. Ohne eine entsprechende Förderung kann somit derzeit keine Umsetzung dieser Bauvorhaben erfolgen.

Nachhaltigkeitsbericht

Für die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH und deren Tochtergesellschaften im Konzernverbund besteht derzeit noch keine Pflicht zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes gemäß der neuen EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive – kurz CSRD). Das Thema Nachhaltigkeit spielt bereits seit vielen Jahren eine wichtige Rolle bei allen Entscheidungen in der WVH-Gruppe. Bisher sind jedoch der Umfang und die Ausgestaltung eines Nachhaltigkeitsberichtes für kleine und mittlere Unternehmen, weder vom Gesetzgeber noch den kreditgebenden Banken, nicht verlässlich veröffentlicht worden. Aufgrund dieser Unklarheiten hat sich die WVH-Gruppe entschieden, in 2024 auf die Erstellung eines solchen Berichtes zu verzichten, obwohl eine Vielzahl von Daten und Fakten vorliegen.

Das Geschäftsmodell der TDH Technische Dienste Heidenau GmbH basiert auf dem Ein- und Weiterverkauf von Fernwärme aus regenerativen Energiequellen. Dabei wird Biomasse sowohl in Strom als auch in Wärme umgewandelt. Der CO2-Ausstoß ist dabei in etwa gleich dem in der Biomasse gebundenen CO2 und trägt so zu einer CO2-neutralen Fernwärmelieferung bei.

Im Geschäftsjahr 2024 haben weitere Lieferanten auf den digitalen Rechnungsversand per E-Mail umgestellt. Ein- und Ausgangsrechnungen, die innerhalb vom WVH-Konzernverbund erstellt und verschickt werden, wurden bereits den Vorjahren auf 100%ige digitale Verarbeitung umgestellt.

Im Fahrzeugpark der WVH-Gruppe befinden sich bereits 8 Elektrofahrzeuge. Gemessen am gesamten Fuhrpark ist dies eine Quote von ca. 25 %.

Heidenau, 7. März 2025

Tilo Koch
(Geschäftsführer)

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, 7. März 2025

Schell & Block GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

SCHELL & BLOCK GMBH · WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT · WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL DRESDEN

(Schell)
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für
Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf. 50341/1

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

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

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

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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