

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungs-
verwaltungsgesellschaft Heidenau
mbH, Heidenau**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember
2025 und Lagebericht für das Ge-
schäftsjahr 2025**

INHALTSVERZEICHNIS

1. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025
 - 1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2025
 - 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025
 - 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2025
2. LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025
3. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Bilanz zum 31. Dezember 2025							
AKTIVA			PASSIVA				
	EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR		EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
Entgeltlich erworbene Software		1,00	1,00	II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	114.841.501,93		116.127.103,93	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169.170,39		9.169.170,39
2. Grundstücke ohne Bauten	1.750.544,56		1.750.544,56	2. Andere Gewinnrücklagen	13.274.676,22		13.274.676,22
3. Bauten auf fremden Grundstücken	59.142,00		63.834,00			22.443.846,61	22.443.846,61
4. Technische Anlagen und Maschinen	22.729,00		43.817,00	IV. Gewinnvortrag		6.775.325,31	6.351.970,89
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.018,00		78.612,00	V. Jahresüberschuss		826.177,77	723.354,42
6. Anlagen im Bau	7.279.642,93		2.555.218,00				
7. Bauvorbereitungskosten	2.710.359,92		2.668.652,59				
		126.727.938,34	123.287.782,08			48.141.811,09	47.615.633,32
III. Finanzanlagen				B. Sonderposten			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.448.140,68		1.448.140,68	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	207.126,22		213.598,92
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.331.517,97		3.409.184,95	2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	5.235.754,96		2.036.464,84
3. Sonstige Ausleihungen	23.000,00		50.000,00			5.442.881,18	2.250.063,76
		4.802.658,65	4.907.325,63	C. Rückstellungen			
		131.530.597,99	128.195.108,71	1. Steuerrückstellungen	52.954,05		12.230,00
				2. Sonstige Rückstellungen	250.475,00		276.323,00
B. Umlaufvermögen						303.429,05	288.553,00
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				D. Verbindlichkeiten			
1. Grundstücke ohne Bauten	150.174,37		150.174,37	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.616.804,26		80.034.309,38
2. Unfertige Leistungen				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	5.773.739,60		5.604.981,25	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.754,06		53.353,97
Zurechenbare Betriebskostenvorauszahlungen	-5.562.955,12		-5.337.426,23	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	749.555,71		854.432,93
		360.958,85	417.729,39	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	494.289,27		474.739,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	13.008,34		121.446,24
1. Forderungen aus Vermietung	118.900,50		103.114,49	5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.041,86		2.060,11
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	898.087,76		892.216,50			81.939.453,50	81.540.341,80
3. Forderungen gegen Gesellschafter	8.806,00		0,00	E. Rechnungsabgrenzungsposten		107.798,46	111.415,41
4. Sonstige Vermögensgegenstände	267.240,32		281.982,08	F. Passive latente Steuern		58.817,29	52.886,08
		1.293.034,58	1.277.313,07				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.802.854,10	1.958.543,83				
		4.456.847,53	3.653.586,29				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.745,05	10.198,37				
		135.994.190,57	131.858.893,37			135.994.190,57	131.858.893,37

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.662.447,65	14.144.158,96
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	168.758,35	1.004.685,88
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>361.340,15</u>	<u>369.266,47</u>
	16.192.546,15	15.518.111,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-9.144.812,37	-8.810.781,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	<u>-1.880,00</u>
	-9.144.812,37	-8.812.661,72
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.591.975,95	-3.472.000,69
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.070.165,19	-1.108.184,21
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	207.907,26	201.479,67
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	92.027,56	88.238,29
- davon aus verbundenen Unternehmen	(91.041,62)	(86.972,74)
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.193,16	32.816,39
- davon aus verbundenen Unternehmen	(6.900,00)	(10.724,40)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.686.182,40	-1.529.593,41
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-186.928,33	-193.902,26
- davon aus latenten Steuern	(-5.931,21)	(-41.148,64)
12. Ergebnis nach Steuern	825.609,89	724.303,37
13. Sonstige Steuern	<u>567,88</u>	<u>-948,95</u>
14. Jahresüberschuss	<u><u>826.177,77</u></u>	<u><u>723.354,42</u></u>

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 2025 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.

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 2024 wurden beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025.

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** 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 2025 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 %.

Der **Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse** wurde für Zuschüsse gebildet, die sich aus der Förderung der Herstellungskosten an Gebäuden ergeben und 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 Anlagenpiegel (siehe Anlage zum Anhang).

Im Geschäftsjahr wurde auf ein im Anlagevermögen geführtes **Grundstück ohne Bauten** eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 70,3 TEUR vorgenommen. Grund hierfür ist eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung, da der aktuelle Bodenrichtwert zum Bilanzstichtag signifikant unter den fortgeführten Anschaffungskosten (einschließlich aktivierter Abrisskosten) liegt.

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

Name	Sitz	Anteile	Stammkapital 31.12.2025	Eigenkapital 31.12.2025	Jahres- ergebnis 2025*	Vorschlag der Gesellschaft zur Ergebnis- verwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102,3	1.300,5	-48,6	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160,0	5.601,3	648,6	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesell- schaft Heidenau mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100,0	1.025,0	207,9	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 898,1 TEUR (Vorjahr: 892,2 TEUR) gegen die zwei Tochtergesellschaften haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Bei den Forderungen handelt es sich ausschließlich um sonstige Vermögensgegenstände.

Die **Forderungen gegenüber dem Gesellschafter** in Höhe von 8,8 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR) resultieren aus einer zu erwartenden Erstattung der Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr, da die bereits geleisteten Vorauszahlungen über der Steuerschuld liegen.

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

Das **gezeichnete Kapital** beträgt 1.600 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 2025 um 3.223,5 TEUR aufgrund weiterer Raten für einen SAB-Zuschuss zur Sanierung der Käthe-Kollwitz-Straße 2 und 6 (vormals Hausnummern 2, 4, 6 und 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 24,2 TEUR (Vorjahr: 22,5 TEUR) aufgelöst.

Steuerrückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag wurden für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 40,7 TEUR gebildet (Vorjahr: 0,0 TEUR). Eine Rückstellung für Gewerbesteuer wurde aufgrund der Höhe der geleisteten Vorauszahlungen nicht gebildet (Vorjahr: 12,2 TEUR).

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

	2025 TEUR	Vorjahr TEUR
Ausstehende Rechnungen	83,0	77,2
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	66,8	65,4
Prozessrisiken	16,8	61,7
Unterlassene Instandhaltung	69,0	60,0
Kosten für Betriebsprüfung	14,9	12,0
Sonstige Rückstellungen gesamt	250,5	276,3

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)	80.616,8 (80.034,3)	2.969,8 (3.012,4)	77.647,0 (77.021,9)	66.233,5 (65.572,9)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	60,8 (53,4)	60,8 (53,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	749,6 (854,4)	496,7 (626,9)	252,9 (227,5)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	494,3 (474,7)	494,3 (474,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahr)	13,0 (121,4)	13,0 (121,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	5,0 (2,1)	5,0 (2,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten Gesamt (Vorjahr)	81.939,5 (81.540,3)	4.039,6 (4.290,9)	77.899,9 (77.249,4)	66.233,5 (65.572,9)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldeintragungen in Höhe von 76.757,2 TEUR (Vorjahr: 76.100,1 TEUR) besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen vollumfänglich Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die **passiven latenten Steuern** (58,8 TEUR) resultieren aus Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei der WVH unter den Grundstücken ohne Bauten (70,3 TEUR, aktive Latenz), Grundstücken mit Wohnbauten (455,7 TEUR, passive Latenz) sowie den Anteilen an verbundenen Unternehmen (322,4 TEUR, aktive Latenz und 75,3 TEUR, passive Latenz) und bei der Organgesellschaft unter den Grundstücken und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken (79,2 TEUR, passive Latenz) sowie Rückstellungen (2,7 TEUR, aktive Latenz).

Die latenten Steuern haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	Veränderung TEUR
Steuerentlastung	9,8	2,6	7,2
Steuerbelastung	-68,6	-55,5	-13,1
Latente Steuern	-58,8	-52,9	-5,9

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unter Berücksichtigung zukünftiger Steuersatzsenkungen mit einem unternehmensindividuellen Steuersatz von 10,55 %.

4. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Von den vollständig im Inland erzielten **Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit** entfallen 10.079,5 TEUR (Vorjahr: 9.496,3 TEUR) auf Mieten und 5.575,0 TEUR (Vorjahr: 4.641,9 TEUR) auf abgerechnete Umlagen aus Betriebskosten. Die übrigen Umsatzerlöse aus Bearbeitungs- und Kopierentgelte sowie Mahngebühren betragen im Geschäftsjahr 7,9 TEUR (Vorjahr: 6,0 TEUR).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus Weiterberechnungen (132,0 TEUR; Vorjahr: 161,9 TEUR) sowie Versicherungs- und sonstigen Entschädigungen (116,3 TEUR; Vorjahr: 105,6 TEUR).

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

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung (506,4 TEUR; Vorjahr: 505,5 TEUR), Mieterbindung und -gewinnung (176,6 TEUR; Vorjahr: 204,3 TEUR), Wertberichtigungen und Forderungsverluste (78,9 TEUR; Vorjahr: 118,2 TEUR), Betreuung Sonnenhof (86,2 TEUR; Vorjahr: 86,6 TEUR), Beratungskosten (25,0 TEUR; Vorjahr: 33,7 TEUR) und Aufwendungen für den Aufsichtsrat (26,3 TEUR; Vorjahr: 27,2 TEUR).

5. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Finanzielle Verpflichtungen im Sinne des § 285 Nr. 3 HGB bestehen in Höhe von 635,7 TEUR (Vorjahr: 5.315,8 TEUR) aus Bauverträgen, deren Leistungen in den Wirtschaftsjahren 2025 und 2026 begonnen wurden und deren Fertigstellung sowie Vergütung im Jahr 2026 erfolgen werden. Die Sanierung der Käthe-Kollwitz-Straße 2 und 6 macht mit 426,6 TEUR den überwiegenden Teil der vertraglich gebundenen Verpflichtungen aus, der verbleibende Anteil entfällt auf die Sanierung der Ferdinandstraße 12.

Für Verwaltungsverträge wurden Leistungen im Umfang von 1.632,2 TEUR (Vorjahr: 1.622,8 TEUR) vergeben. Daneben wurden Leistungen zur Hausbewirtschaftung 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.

Für zwei im Geschäftsjahr 2025 von der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH bei der Volksbank Pirna eG im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme des Baudenkmals „Alte Post“ aufgenommen Darlehen besteht seitens der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH gesamtschuldnerische Mithaft. Die Darlehen valutieren zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 1.148,0 T€.

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 (bis 19.05.2025)	Bürgermeister der Stadt Heidenau - Aufsichtsratsvorsitzender -
Frau Cornelia Schmiedel, Heidenau	Stadträtin, Geschäftsführerin Pflegeunternehmen - Aufsichtsratsvorsitzende seit 14.10.2025 -
Herr Reno König, Heidenau (bis 13.10.2025)	Stadtrat, Unternehmer - Stellvertreter bis 19.05.2025 und Aufsichtsratsvorsitzender vom 20.05.2025 bis 13.10.2025 -
Herr Steffen Thiele, Heidenau	Stadtrat, Web-Entwickler - Stellvertreter seit 20.05.2025 -
Frau Conny Oertel, Heidenau (seit 14.10.2025)	Bürgermeisterin der Stadt Heidenau
Frau Gabriele Stephan, Heidenau	Stadträtin, Verkäuferin
Michael Schürer, Heidenau (seit 14.10.2025)	Stadtrat, Rentner
Herr Sebastian Tempel, Dresden	Rechtsanwalt bei Strunz-Alter Rechtsanwälte PartG mbB
Frau Bettina Kusche, Pirna	Diplom-Ökonomin

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 26,3 TEUR (Vorjahr: 27,2 TEUR).

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich im Geschäftsjahr 2025 auf netto 19,6 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 2025 von 690,0 TEUR (Vorjahr: 690,0 TEUR) zu einem Zinssatz von 1 % gewährt.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 (826,2 TEUR) einen Betrag in Höhe von 300,0 TEUR an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Heidenau, 26. Februar 2026



Tilo Koch
(Geschäftsführer)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand am 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2025 EUR	Stand am 01.01.2025 EUR	Zugänge planmäßig EUR	Zugänge außerplanmäßig EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2025 EUR	Stand am 31.12.2025 EUR	Vorjahr EUR
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>												
Entgeltlich erworbene Software	892,50	0,00	0,00	0,00	892,50	891,50	0,00	0,00	0,00	891,50	1,00	1,00
II. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	170.492.423,51	1.060.410,92	1.136.555,25	24.189,03	172.665.200,65	54.365.319,58	3.474.429,17	0,00	16.050,03	57.823.698,72	114.841.501,93	116.127.103,93
2. Grundstücke ohne Bauten	1.750.544,56	70.273,82	0,00	0,00	1.820.818,38	0,00	0,00	70.273,82	0,00	70.273,82	1.750.544,56	1.750.544,56
3. Bauten auf fremden Grundstücken	137.487,30	0,00	0,00	0,00	137.487,30	73.653,30	4.692,00	0,00	0,00	78.345,30	59.142,00	63.834,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	466.192,37	7.806,40	0,00	0,00	473.998,77	422.375,37	28.894,40	0,00	0,00	451.269,77	22.729,00	43.817,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.779,57	6.078,56	0,00	7.420,00	239.438,13	162.167,57	13.686,56	0,00	434,00	175.420,13	64.018,00	78.612,00
6. Anlagen im Bau	2.555.218,00	5.847.258,06	- 1.122.833,13	0,00	7.279.642,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.279.642,93	2.555.218,00
7. Bauvorbereitungskosten	2.668.652,59	55.802,33	- 13.722,12	372,88	2.710.359,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.710.359,92	2.668.652,59
	178.311.297,90	7.047.630,09	0,00	31.981,91	185.326.946,08	55.023.515,82	3.521.702,13	70.273,82	16.484,03	58.599.007,74	126.727.938,34	123.287.782,08
III. <u>Finanzanlagen</u>												
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	0,00	1.448.140,68	1.448.140,68
2. Ausleihungen an verb. Unternehmen	3.409.184,95	0,00	0,00	77.666,98	3.331.517,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.331.517,97	3.409.184,95
3. Sonstige Ausleihungen	50.000,00	0,00	0,00	27.000,00	23.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.000,00	50.000,00
	4.907.325,63	0,00	0,00	104.666,98	4.802.658,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.802.658,65	4.907.325,63
	183.219.516,03	7.047.630,09	0,00	136.648,89	190.130.497,23	55.024.407,32	3.521.702,13	70.273,82	16.484,03	58.599.899,24	131.530.597,99	128.195.108,71

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH,
Heidenau****LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2025****Geschäftsentwicklung 2025**

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 2025 bewirtschaftet die Gesellschaft (Vorjahr):

2.262	(2.294)	eigene Mietwohnungen
40	(40)	eigene Eigentumswohnungen
21	(24)	eigene Gewerbeeinheiten

Die vermietbaren Wohnungsbestände sind nach Wohneinheiten (WE) zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 wie folgt gegliedert:

Kategorie	Wohnungsbestand	davon Leerstand	
	Anzahl WE	Anzahl WE	%
Kernbestand	1.949	71	3,6
Servicewohnen	221	3	1,4
Neubau ab 2000	91	3	3,3
Gesamt	2.261	77	3,4

Insgesamt hat sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % auf 3,4 % marginal erhöht und ist durch Mieterwechsel sowie strategischen Leerstand in Sanierungs-/ Modernisierungsobjekten begründet. Die Nachfrage nach Wohnraum in Heidenau ist nach wie vor höher als das Angebot an leerstehenden Wohnungen, so dass die Wohnungen nach Herstellung der Vermietbarkeit kurzfristig vermietet werden können.

Zum vermietbaren Bestand gehören außerdem 21 Gewerbeeinheiten (GE) mit einer Leerstandsquote von 4,8 % (Vorjahr: 0,0 %).

Zum 31. Dezember 2025 werden 41 WE (Vorjahr: 74 WE) und 0 GE (Vorjahr: 2 GE) als Sanierungsobjekte geführt. Ein Haus wird seit 2024 komplex umgebaut, wobei sich die Anzahl der Wohnungen auf 37 (Vorjahr: 70 WE/2 GE) reduziert hat und die Wohnungszuschnitte maßgeblich geändert haben. 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. Mieterinteressenten, 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.

Der komplexe Umbau des Gebäudes Käthe-Kollwitz-Straße 2 und 6 fand hauptsächlich im Geschäftsjahr 2025 statt, konnte jedoch zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen werden. Die letzten Arbeiten sind bis zur Erstellung des Lageberichtes erfolgt und die ersten Mieter bereits eingezogen. Daneben waren die umfangreichen Investitionen in Leerwohnungen zur langfristigen Neuvermietung sowie die Modernisierung der Ferdinandstraße 12 weitere Schwerpunkte 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 2025 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 6,57 EUR/m² (Vorjahr: 6,17 EUR/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden TEUR 1.964,9 (Vorjahr: TEUR 1.785,5) aufgewendet. Dies entspricht bei leicht reduzierter Nutzfläche von 135.072 m² zum Bilanzstichtag 14,55 EUR/m² gegenüber dem Vorjahr mit 13,18 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 2025 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 für ca. zwei Drittel des Wohnungsbestandes mit Wirkung zum 1. Januar 2025 und 1. Juni

2025 vorgenommen. Die Mieterhöhung nach § 558 BGB für das verbleibende Drittel wird zum 1. Juni 2026 umgesetzt werden.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 826,2 TEUR liegt um 61,1 TEUR über dem geplanten Ergebnis (765,1 TEUR). Die positive Abweichung ist vor allem auf die höheren Mieteinnahmen (Ist: 10.079,5 TEUR, Plan: 9.756,4 TEUR), welche in den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit (Ist: 15.662,4 TEUR, Plan: 15.179,6 TEUR) enthalten sind, und die Zinsaufwendungen (Ist: 1.686,2 TEUR, Plan: 1.733,1 TEUR) zurückzuführen. Sonstige betriebliche Erträge waren mit 361,3 TEUR um 93,5 TEUR höher als geplant (Plan: 267,8 TEUR). Im Wesentlichen hängt dies mit höheren Versicherungsentschädigungen und Weiterberechnungen an Mieter zusammen. Dem stehen um 99,2 TEUR höhere sonstige betriebliche Aufwendungen von 1.070,2 TEUR (Plan: 971,0 TEUR) und geringere Erträge aus Beteiligungen aus Gewinnabführungen bzw. Gewinnausschüttungen (Ist: 207,9 TEUR, Plan: 712,6 TEUR) gegenüber.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen lagen mit 3.592,0 TEUR unter dem im Wirtschaftsplan vorgesehenen Niveau (Plan: 3.774,6 TEUR), was aus der zeitlich später eingesetzten Abschreibung für die Bauvorhaben bzw. aus verschobenen Neubauvorhaben resultiert. Der Jahresüberschuss ist durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 186,9 TEUR (Plan: 241,1 TEUR) beeinflusst.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 131.530,6 TEUR (Vorjahr: 128.195,1 TEUR) resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Anlagen im Bau auf 7.279,6 TEUR (Vorjahr: 2.555,2 TEUR) durch Investitionstätigkeiten in den Wohnungsbestand.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf 135.994,2 TEUR (Vorjahr: 131.858,9 TEUR).

Die liquiden Mittel (2.802,9 TEUR; Vorjahr: 1.958,5 TEUR) erhöhten sich aufgrund der Steigerung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Das kurzfristige Gesellschafterdarlehen an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) wurde im laufenden Geschäftsjahr nicht getilgt (Vorjahr: 690,0 TEUR).

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 38,8 % (Vorjahr: 37,6 %). Die Erhöhung resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 und der Erhöhung der Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse.

Die Gesellschaft konzentriert sich auf die Instandhaltung der bestehenden Objekte und auf Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit von Wohnungen in allen Beständen. Hierbei entsteht ein erheblicher Anteil nicht aktivierbarer Kosten. Die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung wird durch die Gesellschaft auf der Grundlage gesetzlicher Vorgaben begrenzt.

Das wirtschaftliche Eigenkapital (einschließlich 85 % der Sonderposten) von insgesamt 52.768,3 TEUR und das mittel- und langfristige Fremdkapital (77.899,9 TEUR) decken das Anlagevermögen (131.530,6 TEUR) zu 99,3 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (4.565,8 TEUR) decken das kurzfristige Fremdkapital (4.343,0 TEUR) vollständig ab.

Die Volksbank Pirna hat ein neues Darlehen über 1.000,0 TEUR für Investitionen in den Bestand gewährt und im Geschäftsjahr 2025 ausgezahlt. Die Sächsische Aufbaubank hat für ein Darlehen aus 2024 zur Sanierung der Käthe-Kollwitz-Straße 2 und 6 in Höhe von insgesamt 1.608,1 TEUR weitere Auszahlungen in Höhe von insgesamt 1.307,7 TEUR (Vorjahr: 220,0 TEUR) vorgenommen und der letzte Abruf in Höhe von 80,4 TEUR erfolgte im Januar 2026. Ein über die SAB beantragtes Darlehen der KfW für die Sanierung der Käthe-Kollwitz-Straße 2 und 6 in Höhe von insgesamt 1.087,1 TEUR wurde im laufenden Geschäftsjahr vollständig abgerufen. Dem Unternehmen wurde darüber hinaus eine nicht in Anspruch genommene Kontokorrentlinie von 460,0 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 (207,9 TEUR; Vorjahr: 201,5 TEUR).

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 826,2 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5.646,9 TEUR.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN	PLAN
		2021	2022	2023	2024	2025	2025	2026
Investitionsdeckung	%	15	17	25	62	52	30	97
Vermögensstruktur ¹	%	93	94	96	97	97	98	98
Fremdkapitalquote	%	58	62	63	62	61	62	61
Eigenkapitalquote	%	42	38	37	38	39	38	39
Effektivverschuldung	TEUR	58.442	71.051	77.666	78.593	78.147	83.779	79.056
Kurzfristige Liquidität	%	164	106	118	74	103	62	48
Eigenkapitalrendite	%	2,5	3,8	2,5	1,5	1,6	1,4	1,3
Gesamtkapitalrendite	%	1,6	2,0	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9

Insgesamt hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 weiter positiv entwickelt.

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2025 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.

¹ Anlagevermögen / Bilanzsumme

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.

Die in den vergangenen Jahren begonnene konsequente und unverzügliche Verfolgung offener Mietforderungen führt auch künftig zu möglichst geringen Ausfällen bei laufenden Mietverhältnissen. Der Abbau der Altforderungen beendeter Mietverträge, welche einen Großteil der offenen Forderungen darstellen, wird weiterhin eine Hauptaufgabe bleiben.

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
- e) Kennzahlen der Wohnungswirtschaft

Zur Umsetzung der Unternehmensziele ist die weitere Digitalisierung von Prozessen unabdingbar. Das Systemupdate des bestehenden ERP-Systems wurde im November 2025 erfolgreich durchgeführt. In den folgenden Geschäftsjahren soll es weiter optimiert werden. Damit einher gehen unter anderem die Nutzung neuer Module, die intensivere Nutzung der elektronischen Workflows, die vollständige Digitalisierung des Posteingangs und die Anbindung an die Telefonanlage für mehr Effizienz im laufenden Geschäftsbetrieb.

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2026 sieht bei Umsatzerlösen von 16.085,8 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 671,5 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.

Mit einer sich im Zielkorridor der EZB befindlichen Inflationsrate haben sich die Kurzfristzinsen in den letzten 2 Jahren nahezu halbiert. Auch die langfristigen Zinsen sind in dem Zeitraum signifikant gesunken. Die Prognosen der Bundesbank gehen von einer Seitwärtsbewegung aus, was vom Markt mit einem geringen Unterschied von nur 0,3 % zwischen 10- und 30-jährigen Zinssätzen bestätigt wird. Vor diesem Hintergrund ist eine stetige Beobachtung des Marktes besonders wichtig, damit selbst leichte Schwankungen zur Darlehensneuaufnahme sowie -prolongationen genutzt werden können.

Trotz des gesunkenen Zinsniveaus und der teilweise abgeschwächten Baukosten kommt der Bausektor nicht wieder in Schwung. Aufgrund der begrenzt erzielbaren Spitzenmieten in Heidenau, welche bei rd. 12,00 € pro m² Wohnfläche liegen, reicht dies nicht, um künftig Neubauvorhaben umsetzen zu können. Hierin liegt das Risiko, die notwendige Differenzierung des Wohnungsbestandes künftig nicht umsetzen zu können.

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 2025 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 aus Biomasse sowohl in Strom als auch 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 2025 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 in den Vorjahren auf 100%ige digitale Verarbeitung umgestellt.

Im Fahrzeugpark der WVH-Gruppe befinden sich derzeit 5 Elektro- und 1 Hybridfahrzeug. Gemessen am gesamten Fuhrpark ist dies eine Quote von ca. 21 %.

Heidenau, 26. Februar 2026



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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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.

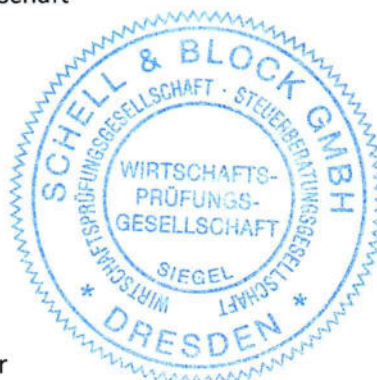
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, 16. März 2026

Schell & Block GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(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 Folgen 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, der der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkeunternehmen 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.

(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:

- 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
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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

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