

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

**Wirtschaftsplan
für das Geschäftsjahr 2018**

2. Fortschreibung

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

**Beschlussentwurf zur 2. Fortschreibung des Wirtschaftsplanes 2018 der WVH Wohnungsbau
und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau GmbH**

Aufsichtsratsbeschluss Nr. 08 - 02/2018

Begründung:

Der Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) soll aufgrund wesentlicher Veränderungen, vor allem aufgrund der geplanten Baumaßnahme „Am Mühlgraben“ fortgeschrieben werden. Folgende grundsätzliche Änderungen wurden eingearbeitet.

Investitionen

Die Investitionsmaßnahme „Am Mühlgraben“ wurde aufgrund der absehbaren Realisierungsmöglichkeit in den Investitionsplan 2018 aufgenommen. Das Grundstück soll nach der Bewertung von der Stadt Heidenau an die WVH verkauft werden. In der Folge soll das Grundstück geteilt werden und ein Grundstücksteil zur Errichtung von 10 Reihen- und Doppelhäusern an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH verkauft werden.

Das bei der WVH verbleibende Grundstück soll mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden, welches nach seiner Fertigstellung vermietet wird.

Die Investitionskosten für den Balkonanbau Lessingstraße 12-18 und Bahnhofstraße 16-22 wurden angepasst. Die Erhöhung resultiert aus der Erweiterung der Aufträge für die Trockenlegung der Gebäude. Zudem sollen die Fernwärmeleitungen für den Balkonanbau verlegt und die Kellerabgänge erneuert werden.

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Investitionsplan 2018

2. Fortschreibung

Investitionsmaßnahme	1. Fort- schreibung		2. Fort- schreibung		Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€
	IST 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2018 T€				
1. Neubau							
Neubau Markt	120	4.000	4.000	7.114	4.000		
Neubau Thomas-Mann-Straße	4						
Neubau am Mühlgraben			1.600				
Neubau R.-Breitscheid-Straße 72				1.000	1.000		
Neubau	124	4.000	5.600	8.114	5.000		0

2. Sanierung

Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	32	300	300	2.700		
Fassadensanierung Dresdner Straße	1.972					
Erneuerung Warmwasser/Elt Mügeln	75	80	80	100	130	100
Balkonanbau Waldstr./S.-Rädel-Str.	1.114	126	126			
Balkonanbau		1.000	1.300	1.000	1.000	1.000
Aufzüge Beethovenstraße		680	680	850	510	340
elektronische Haustafel		100	100	100	100	100
Parkplätze Lessingstraße 1/3/5	120					
Müllplätze Mügeln		300	300			
Neubau Stellplätze		100	100			
Sanierung Ferdinandstraße 12		100	100			
Außenanlagen Dresdner Straße 85-101		250	250			
Bestand	3.561	3.036	3.336	4.750	1.740	1.540

3. Sonstige Investitionen

BGA Betreutes Wohnen	0	5	5	5	5	5
Gesamt	0	5	5	5	5	5

Investitionskosten Anlagevermögen	3.561	7.041	8.941	12.869	6.745	1.545
Investitionen Umlaufvermögen		1.000	1.000	2.000	1.445	
(an die HPB zu verkaufende Gewerberäume)						
Gesamt	3.561	8.041	9.941	14.869	8.190	1.545

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsver-
waltungsgesellschaft Heidenau mbH

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

1. Fortschreibung

	1. Fort- schreibung Plan 2017 T€	1. Fort- schreibung Plan 2018 T€	2. Fort- schreibung Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung						
a) 1. Grundmieten	7.612	7.734	7.734	7.864	8.354	8.660
2. Betriebskostenumlage	3.481	3.549	3.549	3.634	3.707	3.781
b) Grundstücksverkauf	0	0	0	0	5.000	0
Umsatzerlöse	11.093	11.283	11.283	11.498	17.061	12.441
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten	0	0	0	0	-4.445	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	83	83	83	83	83	83
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.456	-5.530	-5.530	-5.524	-5.601	-5.700
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-878	-934	-934	-952	-970	-988
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.167	-2.262	-2.262	-2.361	-2.554	-2.667
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-911	-891	-891	-890	-830	-830
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	9	36	36	42	6	15
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	144	70	70	62	55	50
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.315	-1.115	-1.099	-1.255	-1.517	-1.531
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	602	740	756	703	1.288	873
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-23	-16	-16	-15	-9	-10
12. Jahresüberschuss	579	724	740	688	1.279	863
13. Ausschüttung	-250	-350	-350	-350	-300	-300
14. Verrechnung des Jahresergebnisses	-329	-374	-390	-338	-979	-563
15. Bilanzergebnis	0	0	0	0	0	0

Finanz- und Liquiditätsplanung 2018

Anlage 4

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

2. Fortschreibung

	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
	T€	T€	T€	T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	3.962	3.771	2.346	2.052
Einnahmen				
Mieteinnahmen	7.734	7.864	8.354	8.660
BK-Erlöse	3.549	3.634	3.707	3.781
Verkauf Markt an HPB	0	0	5.000	0
Sonstiges	83	83	83	83
II. Einnahmen gesamt	11.366	11.581	17.144	12.524
Ausgaben				
Investitionen	9.941	14.869	8.190	1.545
Laufende Instandhaltung	500	500	500	500
Verbesserung Vermietbarkeit	800	700	700	750
Modernisierung bewohnter Wohnungen	40	40	50	50
Mittel für besondere Maßnahmen	250	250	200	200
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	10	10	10	10
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	15	15	15	15
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	26	27	28	29
Gerichtskosten	15	15	15	15
sonstige Hausbewirtschaftung	101	99	99	99
sonstige bezogene Leistung	934	952	970	988
Betriebskosten	3.738	3.813	3.889	3.967
Sächliche Verwaltungskosten	890	890	830	830
Zusätzl. Ausgaben				
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10
Steuern vom Ertrag	16	16	15	9
III. Gesamtausgaben	18.286	24.206	16.966	9.017
Finanzierungsmittelzufluss				
Erträge aus verbundenen Unternehmen	36	36	42	6
Zinsertrag	70	62	55	50
Kreditaufnahme	11.250	14.650	3.640	1.400
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	1.575	142	178	125
Finanzierungsmittelabfluss				
Zinsen	1.099	1.255	1.517	1.531
Tilgung	1.948	2.078	2.561	2.651
Investitionskredite HPB	2.400	0	0	0
Kapitalerhöhung DLG	400			
Ausschüttung	350	350	300	300
IV. Finanzierungsmittel	6.734	11.207	-463	-2.901
V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen	3.776	2.353	2.061	2.658
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-5	-7	-9	-20
VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse	-5	-7	-9	-20
Zahlungsmittelendbestand	3.771	2.346	2.052	2.638

Darüber hinaus steht als operative Sicherheit ein Kontokorrentkredit in Höhe von 460 TEUR zur Verfügung.

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Bilanzentwicklung 2018

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

Bilanz zum 31. Dezember

A K T I V A

	Ist 31.12.2017 T€	Plan 31.12.2018 T€	Plan 31.12.2019 T€	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€
A. Anlagevermögen					
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>					
Software	0	0	0	0	0
II. <u>Sachanlagen</u>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	75.243	84.459	96.933	99.496	98.285
2. Grundstücke ohne Bauten	194	194	194	194	194
3. Bauten auf fremden Grundstücken	43	43	43	43	43
4. Technische Anlagen und Maschinen	48	48	48	48	48
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57	57	52	47	42
6. Anlagen im Bau	1.237	0	0	0	0
7. Bauvorbereitungskosten	328	0	0	0	0
	<u>77.150</u>	<u>84.801</u>	<u>97.270</u>	<u>99.828</u>	<u>98.612</u>
II. <u>Finanzanlagen</u>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	823	1.223	1.223	1.223	1.223
	<u>823</u>	<u>1.223</u>	<u>1.223</u>	<u>1.223</u>	<u>1.223</u>
	77.973	86.024	98.493	101.051	99.835
B. Umlaufvermögen					
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>					
1. Grundstücke ohne Bauten	396	1.396	3.396	3.396	3.396
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>					
1. Forderungen aus Vermietung	116	116	116	116	116
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.234	4.059	3.917	3.703	3.587
3. Forderungen gegen Gesellschafter	21	21	21	21	21
4. Forderungen gemäß § 6a AHG	0	0	0	0	0
5. Sonstige Vermögensgegenstände	246	246	246	246	246
	<u>3.617</u>	<u>4.442</u>	<u>4.300</u>	<u>4.086</u>	<u>3.970</u>
III. <u>Flüssige Mittel</u>					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.962	3.771	2.346	2.052	2.638
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>
	<u>86.065</u>	<u>95.750</u>	<u>108.652</u>	<u>110.702</u>	<u>109.956</u>

P A S S I V A

	Ist 31.12.2017 T€	Plan 31.12.2018 T€	Plan 31.12.2019 T€	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€
A. Eigenkapital					
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
II. <u>Kapitalrücklage</u>	16.496	16.496	16.496	16.496	16.496
III. <u>Gewinnrücklagen</u>					
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169	9.169	9.169	9.169	9.169
2. Andere Gewinnrücklagen	7.275	7.275	7.275	7.275	7.275
	16.444	16.444	16.444	16.444	16.444
IV. <u>Bilanzgewinn</u>	6.506	6.896	7.234	8.213	8.776
	41.046	41.436	41.774	42.753	43.316
B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u>	282	275	268	261	254
C. <u>Rückstellungen</u>					
1. Steuerrückstellungen	33	33	33	33	33
1. Sonstige Rückstellungen	247	247	246	244	243
	280	280	279	277	276
D. <u>Verbindlichkeiten</u>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.752	52.054	64.626	65.705	64.454
2. Erhaltene Anzahlungen	519	519	519	519	519
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	67	67	67	67	67
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	834	834	834	835	785
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	201	201	201	201	201
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5	5	5	5	5
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1	1	1	1	1
	44.379	53.681	66.253	67.333	66.032
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	78	78	78	78	78
	86.065	95.750	108.652	110.702	109.956