

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

**2. Fortschreibung
des
Wirtschaftsplanes
für das Geschäftsjahr 2019**

Begründung zum Beschluss:

Der Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) und ihrer Tochtergesellschaften wurde auf der Basis des vom Aufsichtsrat der WVH bestätigten Unternehmenskonzeptes vom 31.07.2018 erstellt. Die Gesellschafterin der WVH, die Stadt Heidenau, hat das Unternehmenskonzept zur Kenntnis genommen.

Der Wirtschaftsplan der WVH für das Jahr 2019 soll aufgrund wesentlicher Veränderungen fortgeschrieben werden. Folgende grundsätzliche Änderungen wurden eingearbeitet.

Investitionen

Aufgrund von Verzögerungen bei der Genehmigung für die Baumaßnahme am Markt wird mit einem Baubeginn im IV. Quartal 2019 gerechnet, sodass die Investitionen für dieses Vorhaben in diesem Jahr geringer ausfallen.

Bei dem bisher für das Geschäftsjahr 2019 vorgesehenen Bauvorhaben „Am Mühlgraben“ wird die Grundstücksübertragung von der Stadt Heidenau durch das Vorliegen bisher nicht beseitigter Altlasten erschwert. Daneben besteht auf dem Grundstück eine Grundwasser-Messstelle, die für eine Bebauung entfernt werden muss. Weiterhin muss eine Klärung zu einem gegebenenfalls einzuhaltenden Gewässerschutzstreifen entlang des Mühlgrabens erreicht werden.

Die Kosten der Neubauvorhaben wurden im Geschäftsjahr reduziert und die Beträge in die Jahre 2020 bzw. 2021 übertragen.

Für das Bauvorhaben „Sonnenhof II“ hat der Aufsichtsrat mit Beschluss-Nr. 04-01/2019 beschlossen, vor der Beschlussfassung zur Durchführung der Maßnahme und der Aufnahme von Darlehen alle Ausschreibungen fertigzustellen und auf der Grundlage der Angebote über die Durchführung zu entscheiden. Damit erfolgt der Baubeginn voraussichtlich am 01.03.2020. Die Baukosten wurden entsprechend des derzeitigen Bauzeitenplanes auf die Wirtschaftsjahre aufgeteilt.

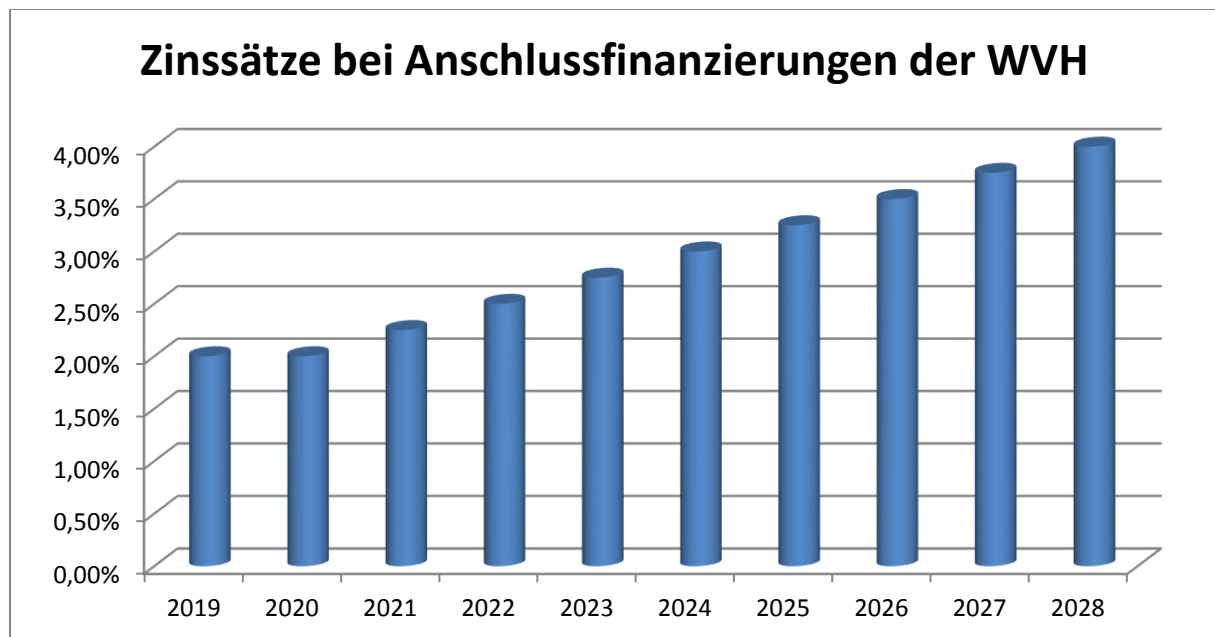
Gewinn- und Verlustrechnung

Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden nach einer EDV-Umstellung in den Jahren 2015 bis 2017 fehlerhaft berechnet. Die fehlerhaften Berechnungen wurden mit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2018 korrigiert. Die Reduzierung der Abschreibungen der vergangenen Jahre führt auch zu einer Verringerung der planmäßigen Abschreibung der kommenden Jahre, sodass eine Plananpassung erforderlich ist.

Da die in der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH geplanten Vorhaben nur zeitlich verzögert durchgeführt werden können, war bisher nur die Kreditgewährung durch die WVH für die Grundstücksentwicklung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ erforderlich. Dies führt im Geschäftsjahr 2019 zu geringeren Zinserträgen.

Aufgrund der geringeren Investitionstätigkeit im laufenden Geschäftsjahr wird die Aufnahme von Fremdkapital zeitlich verzögert stattfinden. Damit reduzieren sich die für das Jahr 2019 geplanten Zinsaufwendungen für neue Darlehen.

Aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfeldes wurden die Zinsen für Anschlussfinanzierungen angepasst. Langfristig wird die nachfolgend dargestellte Zinsentwicklung für Zinsanpassungen angenommen.



Durch die Anpassungen erhöht sich der geplante Jahresüberschuss um 197 T€ auf 755 T€.

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Investitionsplan 2019

2. Fortschreibung

Investitionsmaßnahme	3. Fort- schreibung Plan 2018 T€	1. Fort- schreibung Plan 2019 T€	2. Fort- schreibung Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€
----------------------	--	--	--	--------------------	--------------------	--------------------

1. Neubau

Neubau Markt	1.000	4.356	1.000	7.000	6.356	
Neubau am Mühlgraben	200	1.525	100	1.425		
Grundstücke R.-Breitscheid-Str. (von HPB)		400	400	1.200		
Neubau Mehrfamilienhaus R.-Breitscheid-Str.						5.000
Neubau	1.200	6.281	1.500	9.625	6.356	5.000

2. Sanierung

Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	300	5.146	1.000	7.000	7.146	
Erneuerung Warmwasser/Elt Mügeln	80	100	100	130	100	50
Balkonanbau Waldstr./S.-Rädel-Str.	126					
Balkonanbau		1.400	1.400	1.000	1.000	1.000
Balkonanbau Lessingstraße 12-18, Bahnh 16-22	1.300	497	497			
Aufzüge Beethovenstraße		850	850	510	340	340
Aufzüge Beethovenstraße 36-42	680	32	32			
elektronische Haustafel	100					
Außenanlagen		100	100	100	100	100
Einbauküchen		100	100	100	100	100
Müllplätze Mügeln	300	194	194			
Neubau Stellplätze	100	100	100	100	100	100
Sanierung Ferdinandstraße 12	100					
Außenanlagen Dresdner Straße 85-101	250					
Balkonanbau R.-Breitscheid-Straße 72b				30		
Bestand	3.336	8.519	4.373	8.970	8.886	1.690

3. Sonstige Investitionen

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

Investitionskosten Anlagevermögen	4.541	14.805	5.878	18.600	15.247	6.695
Investitionen Umlaufvermögen	1.000	0	0	2.000	2.445	
(an die HPB zu verkaufende Gewerberäume)						
Gesamt	5.541	14.805	5.878	20.600	17.692	6.695

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsver- waltungsgesellschaft Heidenau mbH

Gewinn- und Verlustrechnung

2. Fortschreibung des Wirtschaftsplanes 2019

	3. Fort- schreibung Plan 2018 T€	1. Fort- schreibung Plan 2019 T€	2. Fort- schreibung Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung						
a) 1. Grundmieten	7.734	7.953	7.953	8.032	8.410	9.064
2. Betriebskostenumlage	3.549	3.634	3.634	3.707	3.781	3.856
b) Grundstücksverkauf	0	0	0	0	5.000	0
Umsatzerlöse	11.283	11.587	11.587	11.739	17.191	12.920
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	-5.804	-5.800	-5.805	-5.582	-5.631	-5.577
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-934	-966	-966	-968	-985	-985
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.262	-2.355	-2.242	-2.262	-2.589	-3.101
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-891	-1.046	-1.046	-1.046	-1.010	-1.010
7. Erträge aus Beteiligungen	36	88	80	41	57	96
8. Sontige Zinsen und ähnliche Erträge	70	82	32	75	70	65
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.027	-1.090	-951	-1.183	-1.228	-1.265
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16	-25	-17	-17	-353	-220
11. Jahresüberschuss	538	558	755	880	1.160	1.006
12. Ausschüttung	-350	-350	-350	-300	-300	-300
13. Verrechnung des Jahresergebnisses	-188	-208	-405	-580	-860	-706
14. Bilanzergebnis	0	0	0	0	0	0

Finanz- und Liquiditätsplanung

2. Fortschreibung des Wirtschaftsplanes 2019

	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
	T€	T€	T€	T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	3.896	1.936	4.055	4.674
Einnahmen				
Mieteinnahmen	7.953	8.032	8.410	9.064
BK-Erlöse	3.634	3.707	3.781	3.856
Verkauf Markt an HPB	0	2.000	3.000	0
Sonstiges	83	83	83	83
II. Einnahmen gesamt	11.670	13.822	15.274	13.003
Ausgaben				
Investitionen	5.878	20.600	17.692	6.695
Laufende Instandhaltung	500	400	400	400
Verbesserung Vermietbarkeit	800	800	800	700
Modernisierung bewohnter Wohnungen	40	50	65	65
Mittel für besondere Maßnahmen	250	200	200	200
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	10	10	10	10
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	20	20	20	20
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	27	28	29	31
Gerichtskosten	15	15	15	15
sonstige Hausbewirtschaftung	75	75	75	75
sonstige bezogene Leistung	966	968	985	985
Betriebskosten	3.813	3.889	3.967	4.046
Sächliche Verwaltungskosten	1046	1046	1010	1010
Zusätzl. Ausgaben				
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10
Steuern vom Ertrag	25	17	17	353
III. Gesamtausgaben	13.475	28.128	25.295	14.615
Finanzierungsmittelzufluss				
Erträge aus verbundenen Unternehmen	262	80	41	57
Zinsertrag	32	75	70	65
Kreditaufnahme /-abruf	5.150	22.140	14.740	4.690
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	102	178	125	106
Finanzierungsmittelabfluss				
Zinsaufwand	951	1.183	1.228	1.265
Tilgung	2.033	2.556	2.788	3.018
Investitionskredite an HPB	2.160	2.000	0	0
Kapitalerhöhung DLG	200			
Ausschüttung	350	300	300	300
IV. Finanzierungsmittel	-148	16.434	10.660	335
V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen	1.943	4.064	4.694	3.397
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-7	-9	-20	
VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse	-7	-9	-20	0
Zahlungsmittelendbestand	1.936	4.055	4.674	3.397

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

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Bilanz 2019

Bilanz zum 31. Dezember

A K T I V A

	Ist 31.12.2018 T€	Plan 31.12.2019 T€	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€	Plan 31.12.2022 T€
A. <u>Anlagevermögen</u>					
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>					
Software	0	0	0	0	0
II. <u>Sachanlagen</u>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	76.025	79.566	95.786	110.809	114.365
2. Grundstücke ohne Bauten	194	194	194	194	194
3. Bauten auf fremden Grundstücken	40	40	40	40	40
4. Technische Anlagen und Maschinen	41	41	41	41	41
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115	110	105	100	95
6. Anlagen im Bau	1.391	1.391	1.391	0	0
7. Bauvorbereitungskosten	1.069	1.069	1.069	0	0
	78.875	82.411	98.626	111.184	114.735
II. <u>Finanzanlagen</u>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.248	1.448	1.448	1.448	1.448
	1.248	1.448	1.448	1.448	1.448
	80.123	83.859	100.074	112.632	116.183
B. <u>Umlaufvermögen</u>					
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>					
1. Grundstücke ohne Bauten	338	338	338	338	338
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>					
1. Forderungen aus Vermietung	109	109	109	109	109
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.128	4.004	5.787	5.735	5.668
3. Forderungen gegen Gesellschafter	57	57	57	57	57
4. Forderungen gemäß § 6a AHG	0	0	0	0	0
5. Sonstige Vermögensgegenstände	242	242	242	242	242
	2.536	4.412	6.195	6.143	6.076
III. <u>Flüssige Mittel</u>					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.896	1.936	4.055	4.674	3.397
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	66	66	66	66	66
Seite 1	86.959	90.611	110.728	123.853	126.060

PASSIVA

	Ist 31.12.2018 T€	Plan 31.12.2019 T€	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€	Plan 31.12.2022 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	13.275	13.275	13.275	13.275
	16.444	22.444	22.444	22.444	22.444
IV. <u>Bilanzgewinn</u>	7.173	1.578	2.158	3.018	3.724
	41.713	42.118	42.698	43.558	44.264
B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u>	278	271	264	257	250
C. <u>Rückstellungen</u>					
1. Steuerrückstellungen	6	6	6	6	6
1. Sonstige Rückstellungen	209	208	206	205	205
	215	214	212	211	211
D. <u>Verbindlichkeiten</u>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	43.925	47.042	66.626	78.578	80.250
2. Erhaltene Anzahlungen	339	339	339	339	339
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58	58	58	58	58
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	225	363	325	646	482
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	117	117	117	117	117
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0	0	0	0	0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0
	44.664	47.919	67.465	79.738	81.246
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	89	89	89	89	89
	86.959	90.611	110.728	123.853	126.060