

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

**Wirtschaftsplan
für das Geschäftsjahr 2020**

Wirtschaftsplan der WVH Dienstleistungs- gesellschaft Heidenau mbH 2020

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2023)

Investitionsplan

Bereich Verwaltung

Zur Sicherstellung der Verwaltungsabläufe sind regelmäßige Ersatzinvestitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Software erforderlich. Für den Erwerb bisher geleaster Fahrzeuge sind zusätzliche Mittel vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Anmietung der neu errichteten Büroräume am Markt von der HPB geplant. Für die Ausstattung der Räume werden zusätzliche Investitionen erwartet.

Bereich Technisches Objektmanagement

Für die effiziente Leistungserbringung ist die regelmäßige Erneuerung der Arbeitsgeräte und Maschinen erforderlich.

Zur Erweiterung des Leistungsumfanges der Hausmeister in den Bereichen Objektbewirtschaftung und Instandsetzung sind zusätzliche Arbeitsmaschinen und Fahrzeuge erforderlich. Zudem soll für die weitere Entwicklung des Bereichs im Geschäftsjahr 2020 ein Grundstück erworben werden, welches direkt an den im Jahr 2019 errichteten Hausmeisterstützpunkt Gabelsberger Straße 2 angrenzt.

Ergebnisentwicklung

1. Umsatzerlöse (GuV-Position 1)

Bereich Verwaltung

Bei der Grundstücksverwaltung wird von den vertraglich vereinbarten Verwaltungskostensätzen ausgegangen. Im Unternehmensverbund wurden die Verwaltungskostensätze entsprechend der II. Berechnungsverordnung (II. BV) vereinbart. Daneben sind für die Vermietung der Wohnungen und die Vermittlung von Kaufobjekten Provisionen vereinbart.

Für Geschäftsbesorgungsleistungen, Buchführung, Marketingleistungen für die Gesellschafterin, Controlling, Lohnbuchhaltung usw. liegen gesonderte vertragliche Vereinbarungen vor. Auch diese konzentrieren sich auf den Unternehmensverbund. Im Bereich technische/kaufmännische Betreuung erhöhen sich die Leistungen durch die zunehmenden Bauaktivitäten der WVH, welche mit zusätzlichem Personaleinsatz einhergehen.

Für die Entwicklung der Investitionsvorhaben der WVH und der HPB werden Projektentwicklungsverträge abgeschlossen.

Bereich Technisches Objektmanagement

Die Umsatzerlöse aus Hausmeisterleistungen, Hausreinigung, Garten- und Landschaftsbau, Maler und Tischler erhöhen sich aufgrund höherer Sach- und Personalkosten, die durch Preiserhöhungen an die Vertragspartner weitergegeben werden. Durch die Erhöhung der Leistungen im Bereich der Treppenhausreinigung und der Objektinstandsetzung können zusätzliche Erlöse generiert werden. Zur Erbringung dieser Leistungen ist ein zusätzlicher Personaleinsatz erforderlich.

2. Sonstige betriebliche Erträge (GuV-Position 2)

Sonstige Erträge entstehen vorrangig aus Weiterberechnungen, insbesondere von Versicherungsprämien für Gebäude im Unternehmensverbund und Dritter. Darüber hinaus entstehen regelmäßig bilanziell bedingte Erträge z.B. aus Rückstellungsaufösungen. Hier werden auch eventuelle Zuschüsse des Arbeitsamtes für geförderte Arbeitnehmer ausgewiesen.

3. Materialaufwand / bezogene Leistungen (GuV-Position 3)

Diese Kosten entstehen für die Erbringung der Leistungen der Hausmeister. In der Regel werden sie über die Berechnung der Hausmeisterleistungen erlost, teilweise jedoch direkt weiterberechnet.

4. Personalaufwand (GuV-Position 4)

Bereich Verwaltung

Die Personalkosten bleiben im Geschäftsjahr 2020 stabil. Für diese Einstellungen neuer Mitarbeiter zeichnet sich aufgrund der angespannten Arbeitsmarktlage ein tendenziell höheres Gehaltsniveau ab. Für die bestehende Belegschaft ist zukünftig eine Anpassung der Bezüge um jeweils 2% jährlich vorgesehen.

Sozialabgaben wurden entsprechend der Höhe der Arbeitsentgelte angepasst.

Bereich Technisches Objektmanagement

Der Umfang des Personaleinsatzes wurde auf dem Niveau des Vorjahres geplant. Für die Mitarbeiter des Bereichs sind Lohn- und Gehaltsanpassungen aufgrund der Erhöhung des allgemeinen Mindestlohnes vorgesehen. Weiterhin sind leistungsgerechte Anpassungen oberhalb des Mindestlohniveaus vorgesehen. Zudem wurden Mittel für das leistungsorientierte Prämiensystem eingeplant. Es wird mit einer Erhöhung des Lohnniveaus von durchschnittlich 5% gerechnet.

Die Organisationsstruktur ist als Anlage beigefügt.

5. Abschreibungen (GuV-Position 5)

Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Bestand an Anlagegütern am 31.12.2018 und den Zugängen gemäß Investitionsplan.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen (GuV-Position 6)

Alle mit der Arbeit des Personals verbundenen sächlichen Verwaltungsaufwendungen fallen hier an. Die vorliegenden Erfahrungen der zurückliegenden Jahre flossen in die Planung ein.

7. Zinserträge (GuV-Position 7)

Zinserträge entstehen aus der Verzinsung des laufenden Kontos und der Tagesgeldkonten. Sie werden kurzfristig als unsicher eingeschätzt und daher nur in geringem Umfang angesetzt.

8. Ergebnis nach Steuern (GuV-Position 8)

Die Ergebnisse werden regelmäßig positiv sein und in den Folgejahren ansteigen. Ertragssteuern fallen aufgrund des Gewinnabführungsvertrages mit der WVH nicht an.

9. Sonstige Steuern (GuV-Position 9)

Es fallen sonstige Steuern für KFZ- und Grundsteuer an.

10. Gewinnabführung (GuV-Position 10)

Gemäß Gewinnabführungsvertrag sind im Jahr erwirtschaftete Gewinne an die WVH auszukehren. Im Gegenzug wären Verluste durch die WVH auszugleichen. Damit entsteht bei der DLG immer ein Jahresergebnis von 0,00 €.

Finanz- und Liquiditätsplanung

Durch die Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software, Arbeitsmaschinen und Fahrzeuge sind hohe finanzielle Mittel erforderlich. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel.

Fahrzeuge werden entsprechen ihres Einsatzzweckes teilweise geleast und werden dann nicht im Investitionsplan dargestellt.

Durch die Erhöhung der Leistungen ist mit höheren Forderungsbeständen zu rechnen.

Durch diese Kapitalmaßnahmen der vergangenen Jahre ist die Gesellschaft ausreichend mit Liquidität ausgestattet, sodass die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft regelmäßig gesichert sein wird.

Bilanzentwicklung

Die Bilanz der Gesellschaft wird durch ein stabiles Anlagevermögen gekennzeichnet. Die Investitionen und Abschreibungen führen zu einem kontinuierlichen Bestand an Anlagegütern. Die Bilanzsumme bleibt aufgrund des Gewinnabführungsvertrages relativ konstant. Änderungen entstehen vor allem durch den abzuführenden Gewinn des Wirtschaftsjahres der als Verbindlichkeit gegenüber Gesellschafter gezeigt wird.

Zusammenfassung

Durch die Erweiterung der Geschäftsbereiche erhöhen sich die Umsätze und die Kosten in den nächsten Jahren. Dadurch wird der Grundstein langfristig guter Ergebnisse gelegt. Die DLG wird aus den Tätigkeiten regelmäßig ein positives Ergebnis erzielen. Ebenso wird die Zahlungsfähigkeit ständig gesichert sein.

Infolge der Stellung im Unternehmensverbund der WVH hängt die wirtschaftliche Entwicklung der DLG maßgeblich von der Entwicklung der anderen Gesellschaften ab. Hier liegen sowohl die Risiken als auch die Chancen der Gesellschaft.

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Investitionsplan 2020

Investitionsmaßnahme	1. Fort- schreibung				
	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
	€	€	€	€	€
<u>Bereich Technisches Objektmanagement</u>					
Grundstücke und Gebäude	364.305,12	60.000,00			
Arbeitsmaschinen	20.000,00	30.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Fahrzeuge	10.000,00	40.000,00	15.000,00	15.000,00	20.000,00
GWG	5.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	<u>399.305,12</u>	<u>140.000,00</u>	<u>50.000,00</u>	<u>50.000,00</u>	<u>55.000,00</u>
<u>Bereich Verwaltung</u>					
Software	25.000,00	25.000,00	30.000,00	35.000,00	35.000,00
Fahrzeuge	15.000,00	15.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
BGA	25.000,00	30.000,00	50.000,00	30.000,00	30.000,00
GWG	3.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	15.000,00
	<u>68.000,00</u>	<u>80.000,00</u>	<u>110.000,00</u>	<u>95.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
	<u>467.305,12</u>	<u>220.000,00</u>	<u>160.000,00</u>	<u>145.000,00</u>	<u>155.000,00</u>

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	1. Fort- schreibung				
	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€
1. Umsatzerlöse	3.224,7	3.365,8	3.566,5	3.719,9	3.815,5
2. Sonstige betriebliche Erträge	510,0	510,0	510,0	510,0	510,0
3. Materialaufwand	-144,0	-149,0	-154,0	-154,0	-154,0
4. Personalaufwand	-2.374,2	-2.390,6	-2.470,0	-2.547,0	-2.626,4
5. Abschreibungen	-138,7	-145,7	-180,7	-165,7	-174,9
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-995,4	-1.014,8	-1.090,7	-1.166,6	-1.168,3
7. Zinserträge	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
8. Ergebnis nach Steuern	<u>82,5</u>	<u>175,8</u>	<u>181,3</u>	<u>196,8</u>	<u>202,0</u>
9. sonstige Steuern	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
10. Gewinnabführung	-79,5	-172,8	-178,3	-193,8	-199,0
11. Jahresergebnis	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Finanz- und Liquiditätsplanung 2020

	Jahr 2019 T€	Jahr 2020 T€	Jahr 2021 T€	Jahr 2022 T€	Jahr 2023 T€	Jahr 2024 T€	Jahr 2025 T€	Jahr 2026 T€	Jahr 2027 T€	Jahr 2028 T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	548,9	238,2	257,2	283,4	319,6	340,7	362,6	359,3	323,9	299,0
II. Einnahmen										
Hausmeisterleistungen	1.255,6	1.317,7	1.378,6	1.421,6	1.466,4	1.466,4	1.513,0	1.513,0	1.561,5	1.561,5
Verwaltungsleistungen	1.926,8	2.005,8	2.145,6	2.256,0	2.306,9	2.306,9	2.328,1	2.328,1	2.349,8	2.349,8
Betreuung	42,3	42,3	42,3	42,3	42,3	42,3	42,3	42,3	42,3	42,3
sonstige Einnahmen	510,0	510,0	510,0	510,0	510,0	510,0	510,0	510,0	510,0	510,0
Zinserträge	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Kapitalerhöhung	200,0									
Summe Einnahmen	3.934,8	3.875,9	4.076,6	4.230,0	4.325,6	4.325,6	4.393,5	4.393,5	4.463,7	4.463,7
III. Ausgaben										
1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit										
Investitionen Techn. Objektmanagement	399,3	140,0	50,0	50,0	55,0	50,0	50,0	55,0	60,0	60,0
Investitionen Verwaltung	68,0	80,0	110,0	95,0	100,0	95,0	105,0	110,0	115,0	125,0
Material/bezogene Leistungen	135,0	140,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0
Miete/BK HM	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Personal HM	887,2	915,0	964,9	1.011,9	1.061,2	1.061,2	1.094,1	1.094,1	1.115,7	1.115,7
Personal Verwaltung	1.487,1	1.475,6	1.505,1	1.535,1	1.565,3	1.565,3	1.641,9	1.641,9	1.674,7	1.674,7
Verwaltungskosten HM	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Verwaltungskosten Verwaltung	865,4	884,8	960,7	1.036,6	1.038,3	1.038,3	1.040,0	1.040,0	1.041,7	1.041,7
Verwaltungskosten Betreuung	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0
Gewinnabführung an Gesellschafter	261,6	79,5	172,8	178,3	193,8	199,0	166,8	184,9	174,5	179,3
2. Steuern										
Kfz	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Summe Ausgaben	4.245,5	3.856,9	4.050,5	4.193,9	4.304,5	4.303,7	4.396,8	4.428,9	4.488,6	4.528,6
Saldo aus Einnahmen und Ausgaben	-310,7	19,1	26,2	36,2	21,2	21,9	-3,3	-35,4	-24,9	-64,9
Zahlungsmittelendbestand	238,2	257,2	283,4	319,6	340,7	362,6	359,3	323,9	299,0	234,1
Zinsen bei 0,5 %	1,2	1,3	1,4	1,6	1,7	1,8	1,8	1,6	1,5	1,2

Bilanz zum 31. Dezember

Aktiva	IST	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Software	44,6	39,6	39,6	39,6	39,6	39,6
2. Geschäfts- und Firmenwert	9,2	7,2	5,2	3,2	1,2	0,0
3. geleistete Anzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>53,8</u>	<u>46,8</u>	<u>44,8</u>	<u>42,8</u>	<u>40,8</u>	<u>39,6</u>
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	70,8	599,1	640,4	621,7	603,0	584,3
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	231,1	221,1	256,1	256,1	256,1	256,1
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	182,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>484,6</u>	<u>820,2</u>	<u>896,5</u>	<u>877,8</u>	<u>859,1</u>	<u>840,4</u>
	<u>538,4</u>	<u>867,0</u>	<u>941,3</u>	<u>920,6</u>	<u>899,9</u>	<u>880,0</u>
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte	10,3	10,3	10,3	10,3	10,3	10,3
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37,8	37,4	37,4	37,3	37,3	41,3
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
3. Forderungen gegen Gesellschafter	117,0	117,0	117,0	117,0	117,0	117,0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
	<u>161,7</u>	<u>161,3</u>	<u>161,3</u>	<u>161,2</u>	<u>161,2</u>	<u>165,2</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	548,9	238,2	257,2	283,4	319,6	340,7
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8,6	8,6	8,6	8,6	8,6	8,6
	<u>1.267,9</u>	<u>1.285,4</u>	<u>1.378,7</u>	<u>1.384,1</u>	<u>1.399,6</u>	<u>1.404,8</u>

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Anlage 5

Bilanz zum 31. Dezember

Passiva

	IST 31.12.2018 €	Plan 31.12.2019 €	Plan 31.12.2020 €	Plan 31.12.2021 €	Plan 31.12.2022 €	Plan 31.12.2023 €
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
II. Kapitalrücklagen	725,0	925,0	925,0	925,0	925,0	925,0
	<u>825,0</u>	<u>1.025,0</u>	<u>1.025,0</u>	<u>1.025,0</u>	<u>1.025,0</u>	<u>1.025,0</u>
B. Rückstellung						
Sonstige Rückstellungen	137,2	137,2	137,2	137,2	137,2	137,2
	<u>137,2</u>	<u>137,2</u>	<u>137,2</u>	<u>137,2</u>	<u>137,2</u>	<u>137,2</u>
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38,6	38,6	38,6	38,5	38,5	38,5
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	262,0	79,5	172,8	178,3	193,8	199,0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
	<u>305,7</u>	<u>123,2</u>	<u>216,5</u>	<u>221,9</u>	<u>237,4</u>	<u>242,6</u>
	<u>1.267,9</u>	<u>1.285,4</u>	<u>1.378,7</u>	<u>1.384,1</u>	<u>1.399,6</u>	<u>1.404,8</u>

