

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

**Wirtschaftsplan
für das Geschäftsjahr 2020**



Wirtschaftsplan der WVH WohnungsbaU- und WohnungsVerwaltungs-Gesellschaft Heidenau mbH (WVH) 2020 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2023)

1. Investitionsplan

Die Gesellschaft beabsichtigt, die im Investitionsplan vorgesehenen Investitionen durchzuführen. Die Investitionen sollen eine Weiterentwicklung des bewirtschafteten Wohnungsbestandes und die marktgerechte Anpassung des Wohnungsangebotes des Unternehmens ermöglichen. Die Investitionen teilen sich in

Sanierung bestehender Gebäude und
Wohnungsneubau

Die Investitionen in Neubauvorhaben sollen zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebotes der WVH mit der Einbeziehung eines hochwertigen Wohnungsangebotes erfolgen. Dabei sollen die Investitionen die Ergebnisse des Unternehmens verbessern und gleichzeitig dem Auftrag des Gesellschaftsvertrages zur Bereitstellung von "Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung" Rechnung tragen. Zur Finanzierung der Neubau- und Sanierungsvorhaben ist die Aufnahme von Darlehen vorgesehen.

1.1. Neubauvorhaben

Im Geschäftsjahr 2020 soll die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt beginnen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

Für das Wohnquartier „Am Mühlgraben“ ist die Errichtung von zehn Reihen- und einem Mehrfamilienhaus geplant. Das Grundstück soll nach der Aktualisierung des Wertgutachtens von der Stadt Heidenau erworben werden. Die Umsetzung des Vorhabens setzt die Beseitigung der noch vorliegenden Umsetzungshindernisse voraus.

Für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplangebiet G 22/1 an der Rudolf-Breitscheid-Straße ist der Erwerb von Grundstücken von der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH vorgesehen. Die Planung der Gebäude soll fortgeführt werden, sodass mit der Errichtung der Gebäude im Geschäftsjahr 2022 begonnen werden kann.

Für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Pirnaer Straße 17 sollen Planungsleistungen erfolgen. Die Errichtung des Gebäudes ist ab 2021 geplant.

1.2. Sanierungsvorhaben

Die Umsetzung des Sanierungsvorhabens „Sonnenhof II“ soll in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 erfolgen. Aufgrund des geplanten Umfangs der Maßnahme war der Auszug der Mieter erforderlich,



sodass das Objekt mittlerweile fast vollständig leer steht. Für die verbleibenden Mieter ist ein Umzug im Dezember 2019 und Januar 2020 vorgesehen. Mit der Maßnahme soll die bereits bestehende und voll vermietete Seniorenwohnanlage „Sonnenhof“ erweitert werden.

Die Bestandsgebäude werden durch mehrere Maßnahmen aufgewertet. Dabei sollen In den Objekten Dresdner Straße 74 und 76 energetische Aufwertungen und der Anbau von Balkonen stattfinden. Zudem sollen in bestehenden Wohngebäuden Warm- und Kaltwasseranlagen erneuert und Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt werden

An Einzelstandorten sollen Außenanlagen aufgewertet und Stellplätze geschaffen werden. Weiterhin ist Aufwertung individueller Wohnungsangebote der Einbau von Einbauküchen vorgesehen.

Diese Maßnahmen können aufgrund fehlender Liquidität nur unter Einbeziehung zusätzlicher Kredite realisiert werden.

2. Ergebnisentwicklung

Der Planung zur voraussichtlichen Ergebnisentwicklung liegen folgende Annahmen zugrunde:

2.1. Grundmieten (GuV-Position 1.a.1.)

Basis für die Planung bilden die Sollmieten und Erlösschmälerungen per Dezember 2019. Die Wohnungsnachfrage und der damit verbundene Wohnungsleerstand, welcher zu Erlösschmälerungen führt, bleibt auf dem derzeitigen Niveau bestehen. Die Mieteinnahmen können durch Modernisierungsumlagen nach Investitionen und durch Neuvermietungen erhöht werden. Der Neubau von Wohnungen führt ebenfalls zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen.

2.2. Betriebskosten (GuV-Position 1.a.2)

Als umlagefähig wurden alle entstehenden Betriebskosten angesetzt, die nicht auf leer stehende Wohnungen entfallen. Der Planansatz enthält eine jährliche Steigerung der Betriebskosten um 1%. Wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten wird die zukünftige Entwicklung der Energiekosten haben. Die zukünftig durch Aufzugseinbauten und Neubauvorhaben entstehenden Betriebskosten wurden in die Berechnung einbezogen.

2.3. Grundstücksverkauf (GuV-Position 1b)

Die Verkaufsmöglichkeit von unbebauten Grundstücken kann nur schwer eingeschätzt werden und wurde daher bei der Planung nicht berücksichtigt.

2.4. Bestandsänderungen (GuV-Position 2)

Weil keine Verkäufe geplant sind wurden bei Grundstücksverkäufen die dem Verkaufserlös gegenüber stehenden Buchwerte hier mit 0,00 € ausgewiesen.



2.5. Sonstige betriebliche Erträge (GuV-Position 3)

Entschädigungen für Versicherungsfälle werden in der bisherigen Höhe angenommen. Sonstige Erträge und Erträge aus Weiterberechnungen entstehen aus Weiterberechnungen von verauslagten Betriebskosten außerhalb der Betriebskostenabrechnung, aus Mahn- und ähnlichen Gebühren sowie nicht liquiditätswirksamen Rückstellungsaufösungen und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

2.6. Betriebskosten (GuV-Position 4.a)

Die Betriebskosten werden sich entsprechend der Entwicklung der Energiekosten, der Lohnkosten und der allgemeinen Teuerung ansteigen. Durch die energetische Sanierung der Wohngebäude und der daraus folgenden Verbrauchsreduzierung kann diese Entwicklung etwas abgemildert werden. Zukünftige Aufzugseinbauten und Neubauvorhaben erhöhen die Betriebskosten, die jedoch zu einem hohen Anteil umgelegt werden können.

2.7. Instandhaltungskosten (GuV-Position 4.a)

Durch den zunehmenden Bedarf an hochwertig ausgestattetem Wohnraum sind hohe Kosten zur Verbesserung der Vermietbarkeit vorgesehen. Der tatsächliche Bedarf der im Rahmen der Neuvermietung einzusetzenden Mittel liegt jedoch über den geplanten Werten, kann aber aufgrund der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und der entsprechenden Liquiditätssituation nicht weiter erhöht werden. Das gilt ebenfalls für komplexe Instandsetzungen wie beispielsweise Fassadensanierungen oder Treppenhausrenovierungen bestehender Wohngebäude. Diese Instandsetzungen sollen zukünftig entsprechend dem Leistungsvermögen der Gesellschaft vorgenommen werden.

2.8. Baumaßnahmen (GuV-Position 4.a)

Die Baumaßnahmen des Investitionsplanes können zum überwiegenden Anteil zum Anlagevermögen nachaktiviert werden und erhöhen somit in den Folgejahren die Abschreibungen. Die Instandsetzungskosten, welche in diesem Zusammenhang entstehen, sind je nach Art der Baumaßnahme unterschiedlich hoch. So werden die Kosten der Neubauvorhaben vollständig aktiviert. Bei Balkon- und Aufzugsanbauten entfällt ein Teil der Kosten auf die Fassadensanierung und andere nicht werterhöhende Maßnahmen.

2.9. Hausgeld für Eigentümergemeinschaften (GuV-Position 4.a.4.)

Für die im Eigentum der WVH befindlichen 39 Eigentumswohnungen muss an die jeweiligen Eigentümergemeinschaften Hausgeld gezahlt werden. Die darin enthaltenen Betriebskosten können im Rahmen der Betriebskostenabrechnung teilweise an die Mieter abgerechnet werden. Weiterhin ist im Hausgeld ein Anteil als Instandhaltungsrücklage zu zahlen, der teilweise nachaktiviert wird.



2.10. Sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung (GuV-Position 4.a.10.)

Zum Beitreiben von Mietrückständen entstehen Kosten, die nicht voll von den betroffenen Mietern ausgeglichen werden. Sonstige Kosten entstehen ebenfalls für die Verwaltungsleistungen der Hausmeister und Weiterberechnungen.

2.11. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (GuV-Position 4b)

Im Rahmen der Grundstücksverkäufe entstanden bisher regelmäßig Vertriebskosten. Zukünftig werden Grundstücksverkäufe nur noch selten realisierbar sein. Entsprechend sind seit dem Jahr 2014 keine Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke mehr geplant.

2.12 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (GuV-Position 4c)

Die Verwaltung der Wohngrundstücke wird seit 2006 durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH vorgenommen. Die Vergütung erfolgt gemäß Vertrag in Anlehnung an die Regelsätze der II. Berechnungsverordnung. Seit dem Geschäftsjahr 2016 wurde die Vergütung der Vermietungsaktivitäten neu geregelt.

2.13. Abschreibungen (GuV-Position 5)

Die Abschreibungen weisen durch die Aktivierung von Modernisierungskosten zu den bestehenden Anlagegütern eine steigende Tendenz auf. Nach der Fertigstellung von Neubauobjekten erhöhen sich die Abschreibungen ebenfalls.

2.14. Sächliche Verwaltungsaufwendungen (GuV-Position 6.1.)

Ein hoher Anteil der Kostenarten ist seit der Übernahme der Verwaltungstätigkeit durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH entfallen. Diese Kosten werden durch die DLG im Rahmen des Verwaltungsvertrages an die WVH berechnet. Mit dem Betrieb des Gemeinschaftsgebäudes in der Wohnanlage "Sonnenhof" fallen Kosten für die Betreuung der Mieter an. In dieser Position werden auch die durch die DLG weiterberechneten Kosten der Mietergewinnung und –bindung ausgewiesen.

2.15. Andere Verwaltungsaufwendungen (GuV-Position 6.2.)

Sonstige Aufwendungen für ausfallende Forderungen, Nebenkosten für Darlehen und Rückstellungszuführungen werden hier berücksichtigt.

2.16. Erträge aus Beteiligungen (GUV-Position 7)

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH wird das erzielte Jahresergebnis entsprechend Gewinnabführungsvertrag regelmäßig an die WVH abführen. Eine Ausschüttung der TDH ist aufgrund der Liquiditätssituation der TDH und der geplanten Investitionen nicht vorgesehen.



Für die HPB sind aufgrund des bestehenden Verlustvortrages keine Gewinnabführungen geplant.

2.17. Zinserträge (GuV-Position 8)

Zinserträge werden durch die Gesellschafterdarlehen an die TDH und die HPB erzielt. Durch die Tilgung der Darlehen sinken die Zinserträge entsprechend. Für Geldmarktanlagen können derzeit keine Guthabenzinsen vereinbart werden. Sollte sich das derzeitige Zinsniveau fortsetzen, können keine Zinserträge aus Geldmarktanlagen erwirtschaftet werden.

2.18. Zinsaufwendungen (GuV-Position 9)

Für die von der WVH im Rahmen der Gebäudesanierungen aufgenommenen Darlehen wurden langfristige Zinsvereinbarungen abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Zinsanpassungstermine konnten durch das günstigere Zinsniveau geringere Zinsen vereinbart werden.

Die bereits für die Zukunft vereinbarten Zinsanpassungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Für Darlehen bei denen noch keine Zinsvereinbarung über das Ende der Zinsbindungsfrist hinaus besteht, wurden Zinssätze zwischen 2,0 % und 4,0 % p.a. angenommen.

Im Rahmen der Restrukturierung der Kreditsicherheiten für eine Weiterentwicklung der Beleihungssituation werden zukünftig auch kürzere Zinsbindungsfristen gewählt. Hier sollen Beleihungsspielräume aufgedeckt und mit den Banken über die Freigabe nicht benötigter Sicherheiten verhandelt werden.

2.19. Steuern vom Einkommen und Ertrag (GuV-Position 10)

Die Gewerbesteuer wurde unter Berücksichtigung der erweiterten Kürzung errechnet. Dabei unterliegen im Wesentlichen nur die Zinserträge und die Erträge aus verbundenen Unternehmen der Gewerbesteuer.

Bei der Körperschaftssteuer bestehen weiterhin Verlustvorträge, sodass für die geplanten Jahresüberschüsse des Jahres 2020 keine Steuern zu zahlen sein werden.

2.20. Jahresüberschuss (GuV-Position 11)

Die Entwicklung wird durch das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Im Planungszeitraum wird regelmäßig ein positives Ergebnis erzielt.

2.21. Gewinnabführung (GuV-Position 12)

Es ist eine jährliche Ausschüttung an den Gesellschafter vorgesehen. Über diese ist im Rahmen des Gewinnverwendungsbeschlusses jährlich durch den Gesellschafter zu beschließen. Dabei sollten immer auch die Eigenkapitalsituation und die Investitionsmöglichkeiten der Gesellschaft betrachtet



und entschieden werden, ob der Gewinn vollständig oder teilweise auf neue Rechnung vorgetragen wird.

2.22. Verrechnung des Jahresüberschusses (GuV-Position 13)

Der nach der Gewinnabführung verbliebene Betrag wird mit dem Bilanzgewinn verrechnet und erhöht oder vermindert das Eigenkapital.

3. Finanz- und Liquiditätsplanung 2020 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2023)

Zur Gewährleistung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft wird bei der Planerstellung eine Mindestliquidität vom 2,5 Monatsgrundmieten eingeplant. Dies ist sowohl für die regelmäßige Begleichung der Verbindlichkeiten als auch für die Bonitätsbewertung durch die Banken erforderlich. Ein höherer Liquiditätsbestand verbessert sowohl die finanzielle Bewegungsfreiheit des Unternehmens als auch die Bonitätsbewertung bei den Banken. Den in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigten Erlösen und Aufwendungen stehen nicht immer Geldflüsse gegenüber. Die größten Abweichungen ergeben sich durch die nicht liquiditätswirksame Abschreibung und die nicht gewinnwirksamen Investitionen. Die zunehmende Tilgung der bestehenden Annuitätendarlehen führt zukünftig zu einer zunehmenden Belastung des Liquiditätsbestandes.

Für die Investitionsmaßnahme Markt wurden Darlehensverträge abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgt nach dem Fortschritt der Baumaßnahmen. Für die Sanierungsmaßnahme „Sonnenhof II“ liegt eine Finanzierungszusage der Sächsischen Aufbaubank in Höhe von 13.200 T€ und ein Fördermittelbescheid aus dem Programm Seniorengerecht Umbauen über 1.113 T€ vor. Der Abschluss der Kreditverträge erfolgt nach Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung.

Der Kapitaldienst ist mit 3.622 T€ im Jahr 2020 eine der größten Ausgabenposition. Diese wird sich durch die weiteren Kreditaufnahmen weiter erhöhen. Die Erhöhungen des Kapitaldienstes wird jedoch durch die höheren Mieterlöse ab dem Zeitpunkt der Vermietung kompensiert.

Durch die HPB werden die gewährten Gesellschafterdarlehen regelmäßig getilgt, was zu einem jährlichen Mittelzufluss führt.

Für die TDH ist die regelmäßige Tilgung der gewährten Gesellschafterdarlehen geplant, sodass diese bis zum Jahr 2022 vollständig zurück gezahlt sein werden

Das von der DLG erwirtschaftete Ergebnis wird im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages an die WVH abgeführt.



4. Bilanzentwicklung 2020 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2023)

Die Bilanzsumme erhöht sich im Jahr 2020 durch höhere Investitionen in Wohngebäude. Diese werden vorwiegend durch zusätzliche Kapitalmarktdarlehen finanziert, wodurch sich die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute erhöhen.

In den Jahren 2021 bis 2023 sind weitere Investitionen unter Einbeziehung zusätzlicher Kredite vorgesehen was zu einer stetig ansteigenden Bilanzsumme führt. Dies ist mit einem Anstieg des Anlagevermögens und der Verbindlichkeiten verbunden.

Durch die regelmäßigen Gewinne steigt das Eigenkapital an. Diese Entwicklung wird durch die geplante Ausschüttung an den Gesellschafter abgemildert.

Durch die Auszahlung der gewährten Gesellschafterdarlehen an die HPB erhöhen sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Dem stehen planmäßige Tilgungen der bestehenden Darlehen durch die HPB und die TDH entgegen.

5. Zusammenfassung

Im Bestand der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH befanden sich am 30.09.2019 2.294 eigene Wohn- und 27 Gewerbeeinheiten. Ziel des Unternehmens ist die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und die Verbesserung der Strukturen der Wohngebiete.

Die WVH beschäftigt auch weiterhin kein Personal. Sämtliche Verwaltungsleistungen werden im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH erbracht.

Für die Zukunft wird mit einem stabilen Bevölkerungsbestand, der eine positive wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens ermöglicht, gerechnet. Durch die sich verändernde Altersstruktur der Heidenauer Bevölkerung wird die Anpassung der Wohnungsbestände an die erwarteten Entwicklungen die größte Herausforderung für das Unternehmen sein.

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Investitionsplan 2020

| Investitionsmaßnahme | 2. Fort- schreibung | | | | |
|----------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Plan 2019 | Plan 2020 | Plan 2021 | Plan 2022 | Plan 2023 |
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |

1. Neubau

| | | | | | |
|---|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Neubau Markt | 1.000 | 7.000 | 6.356 | | |
| Neubau "am Mühlgraben" - Reihenhäuser | | 1.250 | 1.250 | | |
| Neubau "am Mühlgraben" - Mehrfamilienhaus | 100 | 810 | 810 | | |
| Grundstücke R.-Breitscheid-Str. (von HPB) | | 1.200 | | | |
| Neubau Mehrfamilienhaus R.-Breitscheid-Str. | 400 | | | 5.000 | 5.000 |
| Neubau Mehrfamilienhaus Pirnaer Straße 17 | | 100 | 875 | 875 | |
| Neubau | 1.500 | 10.360 | 9.291 | 5.875 | 5.000 |

2. Sanierung

| | | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof | 1.000 | 7.000 | 7.146 | | |
| Fassadensanierung/Balkon Dresdner Straße 74/76 | | 1.000 | | | |
| Erneuerung Warmwasser Mügeln | 100 | 130 | 100 | 50 | 100 |
| Treppenhausinstandsetzungen | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Fassadeninstandsetzungen | | | 100 | 100 | 100 |
| Balkonanbau | 1.400 | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| Balkonanbau Lessingstraße 12-18, Bahnh 16-22 | 497 | | | | |
| Aufzüge H.-Fiedler-Ring / Beethovenstraße | 850 | | | 340 | 340 |
| Aufzüge Beethovenstraße 36-42 | 32 | | | | |
| Aufzüge Ernst-Schneller Straße 25-35 | | | 1.020 | | |
| Außenanlagen | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Einbauküchen | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Müllplätze Mügeln | 194 | | | | |
| Neubau Stellplätze | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Balkonanbau R.-Breitscheid-Straße 72b | | 30 | | | |
| Bestand | 4.373 | 8.560 | 9.766 | 1.890 | 1.940 |

3. Sonstige Investitionen

| | | | | | |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| BGA Betreutes Wohnen | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Gesamt | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |

| | | | | | |
|---|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Investitionskosten Anlagevermögen | 5.878 | 18.925 | 19.062 | 7.770 | 6.945 |
| Investitionen Umlaufvermögen (an die HPB zu verkaufende Gewerberäume) | 0 | 2.000 | 2.445 | | |
| Gesamt | 5.878 | 20.925 | 21.507 | 7.770 | 6.945 |

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

| | 2. Fortschreibung | | | | |
|--|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Plan | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| 1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung | | | | | |
| a) 1. Grundmieten | 7.953 | 8.027 | 8.436 | 9.249 | 9.501 |
| 2. Betriebskostenumlage | 3.634 | 3.707 | 3.781 | 3.856 | 3.934 |
| b) Grundstücksverkauf | 0 | 0 | 4.900 | 0 | 0 |
| Umsatzerlöse | <u>11.587</u> | <u>11.734</u> | <u>17.117</u> | <u>13.105</u> | <u>13.435</u> |
| 2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten | 0 | 0 | -4.445 | 0 | 0 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 83 | 93 | 93 | 93 | 93 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Leistungen | | | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -5.805 | -5.982 | -6.131 | -5.962 | -5.893 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -966 | -968 | -985 | -985 | -1.003 |
| 5. Abschreibungen auf Sachanlagen | -2.242 | -2.272 | -2.672 | -3.206 | -3.344 |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.046 | -1.046 | -1.046 | -1.010 | -1.010 |
| 7. Erträge aus Beteiligungen | 80 | 173 | 178 | 194 | 199 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 32 | 45 | 50 | 45 | 44 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -951 | -1.095 | -1.150 | -1.298 | -1.492 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -17 | -32 | -253 | -192 | -200 |
| 11. Jahresüberschuss | <u>755</u> | <u>650</u> | <u>756</u> | <u>784</u> | <u>829</u> |
| 12. Ausschüttung | -350 | -300 | -300 | -300 | -300 |
| 13. Verrechnung des Jahresergebnisses | -405 | -350 | -456 | -484 | -529 |
| 14. Bilanzergebnis | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

Finanz- und Liquiditätsplanung 2020

| | Plan 2019 | Plan 2020 | Plan 2021 | Plan 2022 | Plan 2023 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| I. Zahlungsmittel Anfangsbestand | 3.896 | 1.936 | 3.742 | 4.167 | 4.991 |
| Einnahmen | | | | | |
| Mieteinnahmen | 7.953 | 8.027 | 8.436 | 9.249 | 9.501 |
| BK-Erlöse | 3.634 | 3.707 | 3.781 | 3.856 | 3.934 |
| Verkauf Markt an HPB | 0 | 2.000 | 2.900 | 0 | 0 |
| Sonstiges | 83 | 93 | 93 | 93 | 93 |
| II. Einnahmen gesamt | 11.670 | 13.827 | 15.210 | 13.198 | 13.528 |
| Ausgaben | | | | | |
| Investitionen | 5.878 | 20.925 | 21.507 | 7.770 | 6.945 |
| Laufende Instandhaltung | 500 | 440 | 440 | 440 | 440 |
| Verbesserung Vermietbarkeit | 800 | 1.200 | 1.200 | 1.000 | 800 |
| Modernisierung bewohnter Wohnungen | 40 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| Mittel für besondere Maßnahmen | 250 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Baubetreuungsleistungen der WVH DLG | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| IH-Leistungen der DLG-Hausmeister | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Hausgeld an Eigentümergemeinschaften | 27 | 28 | 29 | 31 | 31 |
| Gerichtskosten | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| sonstige Hausbewirtschaftung | 75 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| sonstige bezogene Leistung | 966 | 968 | 985 | 985 | 1.003 |
| Betriebskosten | 3.813 | 3.889 | 3.967 | 4.046 | 4.127 |
| Sächliche Verwaltungskosten | 1046 | 1046 | 1046 | 1010 | 1010 |
| Zusätzl. Ausgaben | | | | | |
| Straßenausbaubeitrag u.ä. | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Steuern vom Ertrag | 25 | 17 | 32 | 253 | 192 |
| III. Gesamtausgaben | 13.475 | 28.713 | 29.406 | 15.735 | 14.748 |
| Finanzierungsmittelzufluss | | | | | |
| Erträge aus verbundenen Unternehmen | 262 | 80 | 173 | 178 | 194 |
| Zinsertrag | 32 | 45 | 50 | 45 | 44 |
| Kreditaufnahme /-abruf | 5.150 | 20.320 | 18.555 | 7.665 | 4.840 |
| Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH | 102 | 178 | 125 | 106 | 45 |
| Finanzierungsmittelabfluss | | | | | |
| Zinsaufwand | 951 | 1.095 | 1.150 | 1.298 | 1.492 |
| Tilgung | 2.033 | 2.527 | 2.812 | 3.035 | 3.145 |
| Investitionskredite an HPB | 2.160 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kapitalerhöhung DLG | 200 | | | | |
| Ausschüttung | 350 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| IV. Finanzierungsmittel | -148 | 16.701 | 14.641 | 3.361 | 186 |
| V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen | 1.943 | 3.751 | 4.187 | 4.991 | 3.957 |
| Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen | -7 | -9 | -20 | | |
| VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse | -7 | -9 | -20 | 0 | 0 |
| Zahlungsmittelendbestand | 1.936 | 3.742 | 4.167 | 4.991 | 3.957 |

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

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Bilanzplanung 2020

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€ | Plan 31.12.2023 T€ |
|--|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| A. Anlagevermögen | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | |
| Software | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Sachanlagen | | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 76.025 | 79.566 | 96.001 | 114.556 | 118.882 | 122.195 |
| 2. Grundstücke ohne Bauten | 194 | 194 | 194 | 194 | 194 | 194 |
| 3. Bauten auf fremden Grundstücken | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 115 | 110 | 105 | 100 | 95 | 90 |
| 6. Anlagen im Bau | 1.391 | 1.391 | 1.391 | 0 | 0 | 0 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 1.069 | 1.069 | 1.069 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>78.875</u> | <u>82.411</u> | <u>98.841</u> | <u>114.931</u> | <u>119.252</u> | <u>122.560</u> |
| II. Finanzanlagen | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.248 | 1.448 | 1.448 | 1.448 | 1.448 | 1.448 |
| | <u>1.248</u> | <u>1.448</u> | <u>1.448</u> | <u>1.448</u> | <u>1.448</u> | <u>1.448</u> |
| | 80.123 | 83.859 | 100.289 | 116.379 | 120.700 | 124.008 |
| B. Umlaufvermögen | | | | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 338 | 338 | 338 | 338 | 338 | 338 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 109 | 109 | 109 | 109 | 109 | 109 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 2.128 | 4.004 | 3.919 | 3.977 | 3.887 | 3.847 |
| 3. Forderungen gegen Gesellschafter | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 |
| 4. Forderungen gemäß § 6a AHG | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 242 | 242 | 242 | 242 | 242 | 242 |
| | <u>2.536</u> | <u>4.412</u> | <u>4.327</u> | <u>4.385</u> | <u>4.295</u> | <u>4.255</u> |
| III. Flüssige Mittel | | | | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 3.896 | 1.936 | 3.742 | 4.167 | 4.991 | 3.957 |
| | <u>66</u> | <u>66</u> | <u>66</u> | <u>66</u> | <u>66</u> | <u>66</u> |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | | | | |
| | <u>86.959</u> | <u>90.611</u> | <u>108.762</u> | <u>125.335</u> | <u>130.390</u> | <u>132.624</u> |

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€ | Plan 31.12.2023 T€ |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| A. Eigenkapital | | | | | | |
| I. <u>Gezeichnetes Kapital</u> | 1.600 | 1.600 | 1.600 | 1.600 | 1.600 | 1.600 |
| II. <u>Kapitalrücklage</u> | 16.496 | 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 | 9.169 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | 7.275 | 13.275 | 13.275 | 13.275 | 13.275 | 13.275 |
| | 16.444 | 22.444 | 22.444 | 22.444 | 22.444 | 22.444 |
| IV. <u>Bilanzgewinn</u> | 7.173 | 1.578 | 1.928 | 2.384 | 2.868 | 3.397 |
| | 41.713 | 42.118 | 42.468 | 42.924 | 43.408 | 43.937 |
| B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u> | 278 | 271 | 264 | 257 | 250 | 243 |
| C. <u>Rückstellungen</u> | | | | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 1. Sonstige Rückstellungen | 209 | 208 | 206 | 205 | 205 | 205 |
| | 215 | 214 | 212 | 211 | 211 | 211 |
| D. <u>Verbindlichkeiten</u> | | | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute | 43.925 | 47.042 | 64.835 | 80.578 | 85.208 | 86.903 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 339 | 339 | 339 | 339 | 339 | 339 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| 4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 225 | 363 | 380 | 762 | 710 | 727 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 44.664 | 47.919 | 65.729 | 81.854 | 86.432 | 88.144 |
| E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u> | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 |
| | 86.959 | 90.611 | 108.762 | 125.335 | 130.390 | 132.624 |