

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

**Wirtschaftsplan  
für das Geschäftsjahr 2020**

**Ergänzungen aus der Sitzung des Aufsichtsrates  
am 17.12.2019**

- Erläuterung zu Finanzierung „Sonnenhof II“**
- Austauschblatt Finanz- und Liquiditätsplanung  
(Anlage 4)**
- Austauschblatt Bilanz  
(Anlage 5)**

**Begründung zum Beschluss:**

Das Wohngebäude Käthe-Kollwitz-Straße 15-25 in Heidenau soll umfassend saniert und seniorengerecht umgebaut werden. Dabei soll eine direkte Verbindung zu der bereits bestehenden Seniorenwohnanlage „Sonnenhof“ geschaffen werden.

Den bisherigen Mietern des Objektes wurden andere Wohnungen der WVH angeboten. Zudem unterstützte die WVH die Mieter durch die Finanzierung umzugsbedingter Kosten und die Organisation der Umzüge. Die Wohnanlage steht derzeit fast vollständig leer.

Wohnungsmarkt

Durch die Errichtung der beiden Wohnanlagen „Elbblick“ und „Sonnenhof“ hat sich die WVH in den vergangenen Jahrzehnten eine herausragende Marktposition im Mietsegment des Seniorenwohnens erarbeitet. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Seniorenwohnungen ist weiterhin sehr hoch, sodass für die bestehenden Wohnanlagen Wartelisten bestehen. Wohnanlagen für Senioren befriedigen zum einen die Nachfrage der Heidenauer Bevölkerung und haben zudem eine Anziehungswirkung über die Stadtgrenzen hinaus.

Wirtschaftlichkeit

Die nachhaltige und umfassende Sanierung des Gebäudes mit einer qualitativ hochwertigen Ausstattung der Wohnungen erfordert hohe Investitionsaufwendungen. Um die Maßnahme für das Unternehmen dennoch wirtschaftlich darstellen zu können sind hohe Mieteinnahmen erforderlich. Diese können im Mietsegment für Senioren erzielt werden.

Die Sächsische Aufbaubank hat der WVH einen Fördermittelbescheid aus dem Programm „Seniorengerecht umbauen“ in Höhe von 1.124.388,00 € erteilt. Die Förderung wird als nicht rückzahlbarer Investitionszuschuss gewährt. Bilanziell kann dieser mit den Investitionskosten verrechnet, zu einem Sonderposten zugeführt oder sofort ergebniswirksam verbucht werden.

Durch die Erweiterung der bestehenden Seniorenwohnanlage „Sonnenhof“ können die bereits bestehenden Gemeinschaftsräume genutzt werden. Für den Betreiber, den Nachbarschaftsverein Heidenau e.V., entstehen höhere Kosten für Personal und Veranstaltungsangebote. Da für die 108 zusätzlichen Wohnungen Betreuungspauschalen in Höhe von 90,00 € für Einpersonen- bzw. 130,00 € für Zweipersonenhaushalte (incl. 7%

Mehrwertsteuer) erhoben werden, rechnet der Verein mit zusätzlichen Erträgen in Höhe von 109.000,00 € netto. Damit kann der Zuschuss der WVH um 30.000 € netto reduziert werden. Für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit des Projektes wurden die Mieteinnahmen für den Zeitraum von 10 Jahren konstant angenommen. Ebenso wurden die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten wie auch die Abschreibungen als stabil angenommen.

### Finanzierung

Zur Finanzierung der Sanierungskosten sollen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 14.500.000,00 € aufgenommen werden. Die Sächsische Aufbaubank hat die Finanzierung geprüft und eine Finanzierungszusage über 13.200.000,00 € erteilt.

Die Restfinanzierung der Baukosten in Höhe von 1,3 Mio € als Ergänzung zum Darlehen der SAB erfolgt zwischenzeitlich aus der bestehenden Liquiditätsreserve. In Zukunft ist beabsichtigt, die Ergänzungsfinanzierung in dieser Höhe über ein weiteres Darlehen vorzunehmen. Der Wirtschaftsplan wird entsprechend angepasst.

Die Besicherung soll im Rahmen der bisher bestehenden Sicherungsobjekte und Grundschulden stattfinden. Die Darlehensaufnahme in Höhe von 1.300.000,00 € soll bei einem anderen Kreditinstitut unter Einbeziehung weiterer Sicherungsobjekte stattfinden.

Die Dauer der Zinsbindung soll fünf beziehungsweise sechs Jahre betragen und sich in die Struktur der Zinsbindungsvereinbarungen des Unternehmens einfügen.

### Chancen/Risiken

Durch die Erweiterung der Seniorenwohnanlage „Sonnenhof“ kann das Angebot an qualitativ hochwertigem Wohnraum für ältere Bürger erhöht werden. Die Gesellschaft kann ihren Wohnungsbestand aufwerten und zugleich eine wirtschaftlich erfolgreiche Angebotsanpassung vornehmen.

Bis zum Abschluss der Kreditverträge und im Zeitpunkt der Zinsänderungstermine bestehen Zinsänderungsrisiken. Diese werden durch die Prolongationsstrategie des Unternehmens begrenzt.

Das Unternehmen schätzt die Nachfragesituation für das Angebotssegment als positiv ein. Eine Nachfragereduzierung wird nicht angenommen, wäre jedoch möglich.

**Finanz- und Liquiditätsplanung 2020**

	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Zahlungsmittel Anfangsbestand</b>	<b>3.896</b>	<b>3.936</b>	<b>5.742</b>	<b>6.167</b>	<b>6.991</b>
<b>Einnahmen</b>					
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
<b>II. Einnahmen gesamt</b>	<b>11.670</b>	<b>13.827</b>	<b>15.210</b>	<b>13.198</b>	<b>13.528</b>
<b>Ausgaben</b>					
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
<b>Zusätzl. Ausgaben</b>					
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10	10
Steuern vom Ertrag	25	17	32	253	192
<b>III. Gesamtausgaben</b>	<b>13.475</b>	<b>28.713</b>	<b>29.406</b>	<b>15.735</b>	<b>14.748</b>
<b>Finanzierungsmittelzufluss</b>					
Erträge aus verbundenen Unternehmen	262	80	173	178	194
Zinsertrag	32	45	50	45	44
Kreditaufnahme /-abruf	5.150	19.020	18.555	7.665	4.840
zu vereinbarendes Ergänzungsdarlehen Sonnenhof II		1.300			
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	102	178	125	106	45
<b>Finanzierungsmittelabfluss</b>					
Zinsaufwand	951	1.095	1.150	1.298	1.492
Tilgung	2.033	2.527	2.812	3.035	3.145
Investitionskredite an HPB	160	0	0	0	0
Kapitalerhöhung DLG	200				
<b>Ausschüttung</b>	350	300	300	300	300
<b>IV. Finanzierungsmittel</b>	<b>1.852</b>	<b>16.701</b>	<b>14.641</b>	<b>3.361</b>	<b>186</b>
<b>V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen</b>	<b>3.943</b>	<b>5.751</b>	<b>6.187</b>	<b>6.991</b>	<b>5.957</b>
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-7	-9	-20		
<b>VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse</b>	<b>-7</b>	<b>-9</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zahlungsmittelendbestand</b>	<b>3.936</b>	<b>5.742</b>	<b>6.167</b>	<b>6.991</b>	<b>5.957</b>
<b>Liquiditätsreserve für Bauvorhaben Sonnenhof II</b>		<b>-1.300</b>	<b>-1.300</b>	<b>-1.300</b>	
<b>verfügbare Liquidität</b>	<b>3.936</b>	<b>4.442</b>	<b>4.867</b>	<b>5.691</b>	<b>5.957</b>

# 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€
<b>A. Anlagevermögen</b>						
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Software	0	0	0	0	0	0
<b>II. Sachanlagen</b>						
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
	78.875	82.411	98.841	114.931	119.252	122.560
<b>II. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.248	1.448	1.448	1.448	1.448	1.448
	1.248	1.448	1.448	1.448	1.448	1.448
	80.123	83.859	100.289	116.379	120.700	124.008
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>						
1. Grundstücke ohne Bauten	338	338	338	338	338	338
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>						
1. Forderungen aus Vermietung	109	109	109	109	109	109
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.128	2.004	1.919	1.977	1.887	1.847
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
	2.536	2.412	2.327	2.385	2.295	2.255
<b>III. Flüssige Mittel</b>						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.896	3.936	5.742	6.167	6.991	5.957
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	66	66	66	66	66	66
	86.959	90.611	108.762	125.335	130.390	132.624

## P A S S 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€
<b>A. Eigenkapital</b>						
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>B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u></b>	278	271	264	257	250	243
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>						
1. Steuerrückstellungen	6	6	6	6	6	6
1. Sonstige Rückstellungen	209	208	206	205	205	205
	215	214	212	211	211	211
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>						
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 Leistunge	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
<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	89	89	89	89	89	89
	86.959	90.611	108.762	125.335	130.390	132.624