Anlage 026/2022-1

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Wirtschaftsplan
für das Geschäftsjahr 2022

Wirtschaftsplan der WVH Dienstleistungs-gesellschaft Heidenau mbH 2022

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)

1. Investitionsplan

Bereich Verwaltung

Zur Sicherstellung der Verwaltungsabläufe sind regelmäßige Ersatzinvestitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Software erforderlich. Weiterhin hat die fortlaufende Weiterbildung der Beschäftigten aufgrund organisatorischer und rechtlicher Änderungen oberste Priorität (gilt analog für den Bereich Technisches Objektmanagement).

Im Geschäftsjahr 2023 ist die Anmietung der neu errichteten Büroräume im Haus 5 „Neue Mitte Heidenau“ von der HPB geplant. Für die Ausstattung dieser Räume muss in 2022 eine Konzeption unter Einbeziehung verschiedenster Anbieter erstellt und somit die Investitionen für das Folgejahr vorbereitet werden.

Bereich Technisches Objektmanagement

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

Sowohl zur Steigerung der Effizienz als auch zur Erweiterung des Leistungsumfanges der Hausmeister in den Bereichen Objektbewirtschaftung und Instandsetzung sind zusätzliche Arbeitsmaschinen und Fahrzeuge erforderlich. Auf dem Grundstück Gabelsberger Straße 2 sollen mittelfristig Lagerflächen für Baumaterialien errichtet werden

2. Ergebnisentwicklung

2.1 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 die Geschäftsbesorgungsleistungen wie 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 Projektentwicklungs-verträge 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.

Es werden Möglichkeiten zur Erweiterung des Leistungsspektrums im Bereich Objektinstandsetzung geprüft. Zukünftig könnten weitere Gewerke, wie Bodenleger oder Fliesenleger, vor allem für die Unternehmen des Firmenverbundes angeboten werden. Hierzu wird ein Konzept erarbeitet, um die Effizienz beurteilen zu können.

2.2 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 Rückstellungsauflösungen. Hier werden auch eventuelle Zuschüsse des Arbeitsamtes für geförderte Arbeitnehmer ausgewiesen.

2.3 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 erlöst, teilweise jedoch direkt weiterberechnet.

2.4 Personalaufwand (GuV-Position 4)

Bereich Verwaltung

Die Personalkosten verändern sich im Geschäftsjahr 2022 nur unwesentlich gegenüber dem Vorjahr. Dabei kompensieren sich die in 2021 durch u.a. die doppelte Zahlung der Geschäftsführungsgehälter erhöhten Personalkosten mit den in 2022 geplanten Steigerungen für

a) Anpassungen bzw. Angleichungen in der aktuellen Belegschaft
b) Einstellungen mit höheren Gehältern aufgrund der angespannten Arbeitsmarktlage

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

Für die Mitarbeiter des Bereichs sind Lohn- und Gehaltsanpassungen aufgrund der Erhöhung des allgemeinen Mindestlohnes vorgesehen. Weiterhin sind leistungsgerechte Anpassungen oberhalb des Mindestlohnniveaus geplant. Es wird mit einer Erhöhung des Lohnniveaus von durchschnittlich 2 % gerechnet.

Die Organisationsstruktur ist als Anlage beigefügt.

2.5 Abschreibungen (GuV-Position 5)

Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Bestand an Anlagegütern am 31.12.2021 und den Zugängen gemäß Investitionsplan.

2.6 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.

2.7 Zinserträge und Zinsaufwand (GuV-Position 7)

Zinserträge entstehen aus der Verzinsung des laufenden Kontos und der Tagesgeldkonten. Sie werden aufgrund des aktuell sehr niedrigen Zinsniveaus nicht geplant.

Der Zinsaufwand resultiert aus der Abzinsung von Rückstellungen.

2.8 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.

2.9 Sonstige Steuern (GuV-Position 9)

Es fallen sonstige Steuern für KFZ- und Grundsteuer an.

2.10 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 €.

3. 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 entsprechend ihres Einsatzzweckes vorzugsweise geleast und werden dann nicht im Investitionsplan dargestellt.

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

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

4. 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.

5. Zusammenfassung

Durch die mittelfristig geplante 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 2022 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)

zum Wirtschaftsplan 2022

Investitionsmaßnahme	vorl. Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
	€	€	€	€	€	€
Bereich Technisches Objektmanagement						
Grundstücke und Gebäude	4.300,00	30.000,00				
Arbeitsmaschinen	7.400,00	25.000,00	25.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Fahrzeuge	0,00	55.000,00	20.000,00	15.000,00	15.000,00	20.000,00
GWG	10.300,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	22.000,00	120.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	60.000,00
Bereich Verwaltung						
Software	0,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	40.000,00
Fahrzeuge	0,00	20.000,00	20.000,00	25.000,00	30.000,00	30.000,00
BGA	16.480,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
GWG	10.100,00	10.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	10.000,00
	26.580,00	115.000,00	120.000,00	125.000,00	130.000,00	130.000,00
	48.580,00	**235.000,00**	**175.000,00**	**180.000,00**	**185.000,00**	**190.000,00**
Liquidität	48.580,00	235.000,00	175.000,00	180.000,00	185.000,00	190.000,00

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Gewinn- und Verlustrechnung 2022 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)

zum Wirtschaftsplan 2022

	vor-läufiges IST 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Plan 2026 T€
1. Umsatzerlöse	3.674,0	3.892,0	4.009,3	4.110,2	4.224,1	4.329,2
2. Bestandsveränderung	112,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Sonstige betriebliche Erträge	391,9	510,0	510,0	510,0	510,0	510,0
4. Materialaufwand	-158,9	-139,0	-139,0	-139,0	-139,0	-139,0
5. Personalaufwand	-2.768,4	-2.751,8	-2.866,2	-2.956,5	-3.050,4	-3.161,7
6. Abschreibungen	-110,3	-182,4	-196,6	-200,4	-203,4	-204,4
7. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-1.083,1	-1.121,8	-1.188,9	-1.265,9	-1.268,6	-1.271,3
8. Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Zinsaufwand	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
10. Ergebnis nach Steuern	57,6	206,9	128,6	58,3	72,7	62,8
11. sonstige Steuern	-2,8	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
12. Gewinnabführung/Verlustübernahme	-54,8	-203,9	-125,6	-55,3	-69,7	-59,8
13. Jahresergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Finanz- und Liquiditätsplanung 2022 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)

zum Wirtschaftsplan 2022

	vorläufiges IST Jahr 2021 T€	Jahr 2022 T€	Jahr 2023 T€	Jahr 2024 T€	Jahr 2025 T€	Jahr 2026 T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	**443,5**	**322,8**	**419,4**	**358,8**	**300,9**	**321,7**
II. Einnahmen						
Hausmeisterleistungen	1.559,8	1.563,2	1.637,5	1.692,7	1.750,2	1.810,2
Verwaltungsleistungen	2.114,2	2.328,8	2.371,8	2.417,5	2.473,9	2.519,0
Betreuung	373,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Einnahmen	377,5	510,0	510,0	510,0	510,0	510,0
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Einnahmen	**4.424,5**	**4.402,0**	**4.519,3**	**4.620,2**	**4.734,1**	**4.839,2**
III. Ausgaben						
1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit						
Investitionen Techn. Objektmanagement	22,0	120,0	55,0	55,0	55,0	60,0
Investitionen Verwaltung	26,6	115,0	120,0	125,0	130,0	130,0
Material/bezogene Leistungen	158,9	130,0	130,0	130,0	130,0	130,0
Miete/BK HM/HR	0,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Personal HM/HR	997,7	1.074,9	1.142,2	1.198,1	1.256,8	1.311,0
Personal Verwaltung	1.770,7	1.676,9	1.724,0	1.758,5	1.793,6	1.829,5
Verwaltungskosten HM	22,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Verwaltungskosten Verwaltung	914,0	1.001,8	1.078,9	1.155,9	1.158,6	1.161,3
Verwaltungskosten Betreuung	98,5	115,0	105,0	105,0	105,0	105,0
Gewinnabführung an Gesellschafter	532,0	54,8	203,9	125,6	55,3	69,7
2. Steuern						
Grundsteuer/Kfz	2,8	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Summe Ausgaben	**4.545,2**	**4.305,4**	**4.580,0**	**4.678,1**	**4.713,3**	**4.829,4**
Saldo aus Einnahmen und Ausgaben	**-120,7**	**96,6**	**-60,6**	**-57,9**	**20,8**	**9,8**
Zahlungsmittelendbestand	**322,8**	**419,4**	**358,8**	**300,9**	**321,7**	**331,5**

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

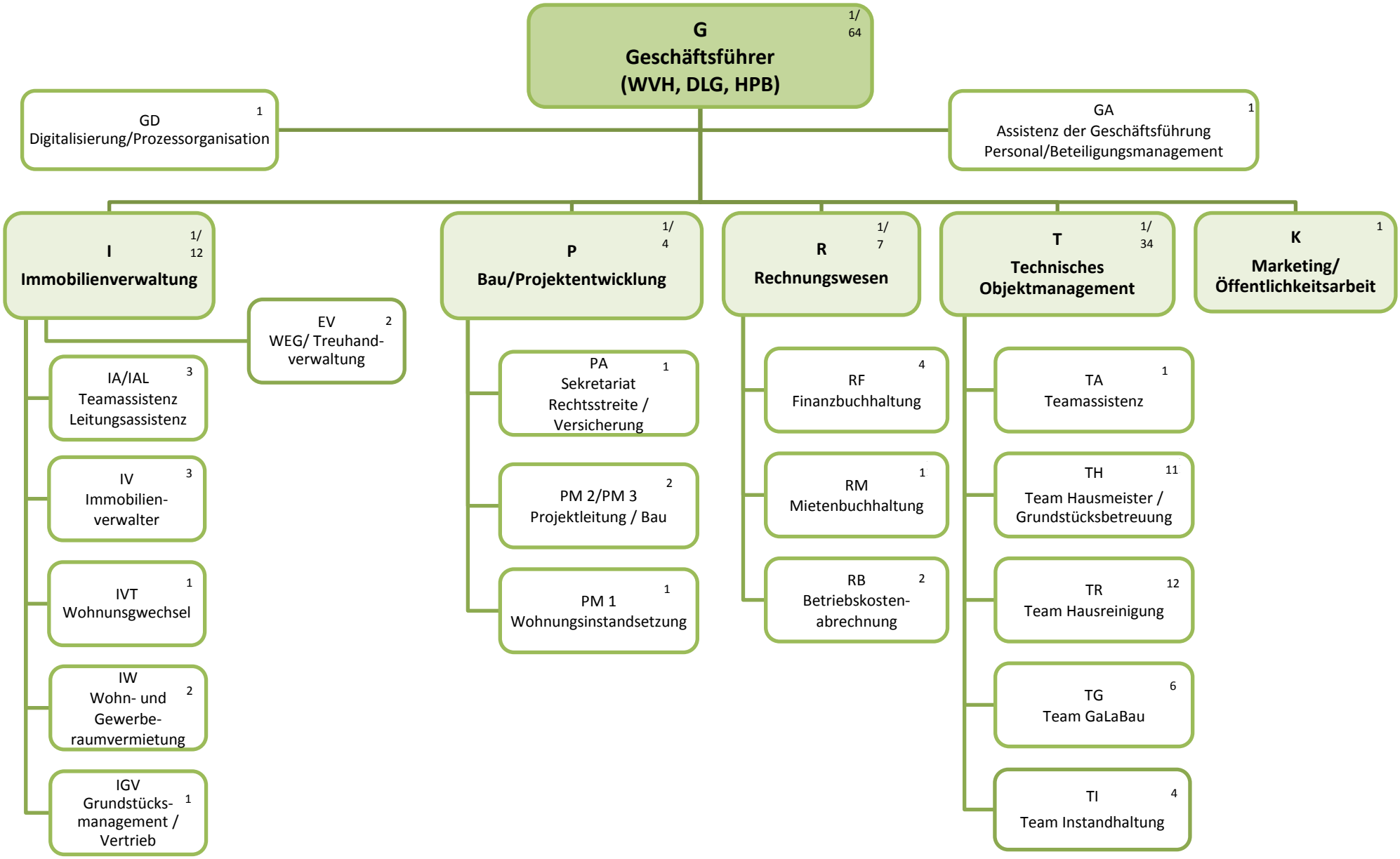
Bilanz zum 31. Dezember **(einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)**
zum Wirtschaftsplan 2022

Aktiva	**Ist (vorl.) 31.12.2021 T€**	**Plan 31.12.2022 T€**	**Plan 31.12.2023 T€**	**Plan 31.12.2024 T€**	**Plan 31.12.2025 T€**	**Plan 31.12.2026 T€**
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Software	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
2. Geschäfts- und Firmenwert	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. geleistete Anzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10,1	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	682,7	692,3	672,0	651,6	631,2	610,9
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	171,4	216,4	216,4	216,4	218,4	224,4
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	854,1	908,7	888,4	868,0	849,6	835,3
	864,2	916,7	896,4	876,0	857,6	843,3
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. Vorräte	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
2. Unfertige Leistungen	235,3	235,3	235,3	235,3	235,3	235,3
	240,3	240,3	240,3	240,3	240,3	240,3
I. Forderungen und sonstige Vermögens-gegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	90,1	90,1	90,1	90,1	90,1	90,1
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
3. Forderungen gegen Gesellschafter	191,7	201,7	201,7	201,7	201,7	201,7
4. Sonstige Vermögensgegenstände	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
	292,9	302,9	302,9	302,9	302,9	302,9
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	322,8	419,4	358,8	300,9	321,7	331,5
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
	1.725,5	**1.884,6**	**1.803,6**	**1.725,4**	**1.727,9**	**1.723,3**

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Bilanz zum 31. Dezember **(einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)**
zum Wirtschaftsplan 2022

Passiva	**Ist (vorl.) 31.12.2021 T€**	**Plan 31.12.2022 €**	**Plan 31.12.2023 €**	**Plan 31.12.2024 €**	**Plan 31.12.2025 €**	**Plan 31.12.2026 €**
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
II. Kapitalrücklagen	925,0	925,0	925,0	925,0	925,0	925,0
	1.025,0	1.025,0	1.025,0	1.025,0	1.025,0	1.025,0
B. Rückstellung						
Sonstige Rückstellungen	210,1	210,1	210,1	210,1	210,1	210,1
	210,1	210,1	210,1	210,1	210,1	210,1
C. Verbindlichkeiten						
1. Erhaltene Anzahlungen	373,0	373,0	373,0	373,0	373,0	373,0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24,9	44,6	41,9	34,0	22,1	27,4
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	71,2	220,3	142,0	71,7	86,1	76,2
5. Sonstige Verbindlichkeiten	11,8	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
	481,7	640,8	559,8	481,6	484,1	479,5
D. Rechnungsabgrenzungsposten	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7
	1.725,5	**1.884,6**	**1.803,6**	**1.725,4**	**1.727,9**	**1.723,3**



Stand: Januar 2022