

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

**Wirtschaftsplan  
für das Geschäftsjahr 2022**



## **Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) 2022 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)**

### **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

- a) Sanierung und Modernisierung bestehender Gebäude
- b) Wohnungsneubau

Die Investitionen in Neubauvorhaben sollen zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebotes der WVH mit der Einbeziehung eines hochpreisigen 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 2021 war der Start der umfangreichen Projektentwicklung „Neue Mitte Heidenau“, welche die Errichtung von vier Wohnhäusern sowie eines Wohn- und Geschäftshauses beinhaltet. Die Fertigstellung des ersten Hauses ist für Ende 2022 geplant. Bis Mitte 2023 soll dann das Projekt inkl. Außenanlagen komplett umgesetzt sein.

An der Rudolf-Breitscheid-Straße hat die WVH drei erschlossene Grundstücke von der HPB erworben. Hier ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern plant. Mit der Umsetzung des Vorhabens im Wohnquartier „Lugturmblick“ soll mit dem Baustart des ersten Punkthauses (vier Wohneinheiten) am Ende des ersten Quartals 2022 begonnen werden.

Das freie Grundstück Pirnaer Straße 17 bietet sich für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus an und ergänzt somit das vorhandene WVH-Wohnquartier. Die Planungs- und Genehmigungsphase soll im vierten Quartal 2022 beendet sein, um noch im selben Jahr mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Für das Wohnquartier „Am Mühlgraben“ wurde der Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt Heidenau nochmal überarbeitet. Es ist nunmehr die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Richtung Ernst-Thälmann-Straße durch die WVH geplant. Der Start des Projektes vor Ort ist zum Jahresende 2022 geplant.



## **1.2 Sanierungsvorhaben**

Die Umsetzung des Sanierungsvorhabens „Sonnenhof II“ erfolgt in den Geschäftsjahren 2020 bis 2022. Im vierten Quartal 2021 wurden bereits die ersten beiden Hauseingänge an die neuen Nutzer übergeben. Insgesamt ist die Fertigstellung inkl. Außenanlagen im August 2022 geplant. Mit der Baumaßnahme wird der hohen Nachfrage nach Seniorenwohnungen Rechnung getragen.

Um die bestehende Nachfrage nach Wohnungen mit Anbindung an eine Personenaufzugsanlage weiter zu befriedigen, werden die Gebäude Ernst-Schneller-Straße 37-47 im Jahr 2022 entsprechend nachgerüstet. Gleichzeitig werden die Treppenhäuser und die Fassade instandgesetzt. Vor den Objekten sollen überdachte und verglaste Eingangsbereiche zur Unterbringung von Kinderwagen und Rollatoren errichtet werden.

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 zur besseren Vermietbarkeit bestimmter Wohnungstypen die Ausstattung mit Einbauküchen vorgesehen.

Diese Maßnahmen können aufgrund ihrer Komplexität nur unter Einbeziehung von Fremdmitteln 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 2021. Aufgrund der geringeren Nachfrage in der Pandemie besteht die Aufgabe in 2022, den in 2021 gestiegenen Wohnungsleerstand wieder abzubauen. In Erwartung einer wieder anziehenden Wohnungsnachfrage und der weiteren Investitionen steigt die Vermietungsquote an. Die Mieteinnahmen können durch Modernisierungsumlagen nach Investitionen und bei Neuvermietungen erhöht werden. Der Neubau von Wohnungen führt ebenfalls zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen.

### **2.2 Betriebskostenumlage (GuV-Position 1.a.2)**

Als umlagefähig wurden alle entstehenden Betriebskosten angesetzt, die nicht auf leerstehende Wohnungen entfallen. Der Planansatz enthält eine jährliche Steigerung der Betriebskosten um 2 %. Wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten wird die zukünftige Entwicklung der Energiekosten haben – hier insbesondere die Auswirkungen der CO<sup>2</sup>-Steuer. Die zukünftig durch Aufzugseinbauten und Neubauvorhaben entstehenden Betriebskosten wurden in die Berechnung einbezogen.



### **2.3 Grundstücksverkauf (GuV-Position 1b)**

Die Verkaufsmöglichkeit von bebauten und unbebauten Grundstücken kann nur schwer eingeschätzt werden und wurde daher bei der Planung nicht berücksichtigt. Planbar ist dagegen der Verkauf der Gewerbeflächen im Haus 5 des Projektes „Neue Mitte Heidenau“ an die HPB in 2022.

### **2.4 Bestandsänderungen (GuV-Position 2)**

Die Bestandsveränderungen entstehenden durch den Bau der Gewerbeflächen im Haus 5 des Projektes „Neue Mitte Heidenau“ an die HPB sowie der Differenz von abgerechneten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

### **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.1)**

Die Betriebskosten erhöhen sich insbesondere durch steigende Energiekosten. Mit der energetischen 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.2)**

Der Ausbau von Leerwohnungen, welche teilweise nach über 40jähriger Nutzungsdauer an die WVH zurückgegeben werden, führt zukünftig zu steigenden Aufwendungen. Für diese notwendigen Investitionen wird ein ansteigendes Budget in der Planung berücksichtigt. Bei grundhaften Wohnungsinstandsetzungen wird geprüft, ob eine Umgliederung in das Investitionsbudget mit anschließender Aktivierung erfolgen kann. Komplexe Instandsetzungen wie beispielsweise Fassadensanierungen oder Treppenhausrenovierungen bestehender Wohngebäude werden entsprechend der Abnutzung der Gebäudeteile durchgeführt. Der Umfang der Instandsetzungen soll sich an der üblichen Abnutzung orientieren und dem Leistungsvermögen der Gesellschaft entsprechen.

### **2.8 Baumaßnahmen (GuV-Position 4.a.3)**

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 sind die Kosten der Neubauvorhaben vollständig zu



aktivieren. 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 Eigentumswohnungen muss an die jeweiligen Eigentümergemeinschaften Hausgeld gezahlt werden. Die darin enthaltenen Betriebskosten können im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weitgehend 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.5.)**

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. Für die Jahre 2022 und 2023 entstehen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Neue Mitte Heidenau“ und dabei speziell für den an die HPB zu verkaufenden Anteil an Bürofläche.

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

Die Verwaltung der Wohngrundstücke wird seit 2006 durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) vorgenommen. Die Vergütung erfolgt gemäß Vertrag in Anlehnung an die Regelsätze der II. Berechnungsverordnung. Auch für die erfolgreiche Vermietung von Wohnungen der WVH erhält die DLG vertraglich vereinbarte Vergütungen.

#### **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 DLG entfallen. Diese Kosten werden durch die DLG im Rahmen des Verwaltungsvertrages an die WVH berechnet. Mit dem Betrieb des Gemeinschaftsgebäudes durch den Nachbarschaftsverein in der Wohnanlage "Sonnenhof" fallen Kosten für die Betreuung der Mieter an (Betrag in 2022 sinkt durch die Vermietung der Wohnungen im Sonnenhof II). In dieser Position werden u.a. auch die durch die DLG weiterberechneten Kosten der Mietergewinnung und –bindung ausgewiesen. In dieser Position ist der geplante Verkauf mit dem daraus resultierenden Buchgewinn des Objektes Pirnaer Straße 30 abgebildet.



### **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. Ausschüttungen der TDH und der HPB wurden aufgrund der Liquiditätssituation der Gesellschaften und der geplanten Investitionen nicht geplant.

### **2.17 Zinserträge (GuV-Position 8)**

Zinserträge werden durch die Gesellschafterdarlehen an die HPB erzielt. Durch die Tilgung der Darlehen sinken die Zinserträge entsprechend.

Sollte sich das derzeitige Zinsniveau fortsetzen, können auch zukünftig 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 0,75% und 2,00% 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 werden die Verlustvorträge im Geschäftsjahr 2021 verbraucht sein, sodass im Planungszeitraum mit dem aktuellen Steuersatz von 15% zuzüglich 6,5% Solidaritätszuschlag geplant wurde.



### **2.20 Jahresüberschuss/ -fehlbetrag (GuV-Position 12)**

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

### **2.21 Ausschüttung (GuV-Position 13)**

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.

## **3. Finanz- und Liquiditätsplanung 2022 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)**

Zur Gewährleistung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft wird bei der Planerstellung eine Mindestliquidität vom 3,0 Netto-Monats-Ist-Mieten eingeplant. Dies ist sowohl für die regelmäßige Begleichung der Verbindlichkeiten als auch für die Bonitätsbewertung durch die Banken erforderlich. Ein höherer Liquiditätsbestand verbessert die finanzielle Bewegungsfreiheit des Unternehmens. Gleichzeitig ist dabei zu berücksichtigen, dass zu hohe Bankguthaben zur Zahlung von Verwahrenentgelten und damit unnötigen Aufwendungen führen.

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.

Der Kapitaldienst für bestehende Kredite ist einer der größten Ausgabenpositionen. Dieser wird mit weiteren Kreditaufnahmen zukünftig steigen. Die Erhöhungen des Kapitaldienstes werden jedoch durch die höheren Mieterlöse kompensiert.

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

Das von der DLG erwirtschaftete Ergebnis wird im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages an die WvH durchgereicht.



#### **4. Bilanzentwicklung 2022 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)**

Die Bilanzsumme steigt tendenziell durch höhere Investitionen in Wohngebäude. Diese werden vorwiegend durch zusätzliche Kapitalmarktdarlehen finanziert, wodurch sich bei gleichzeitigem Anstieg des Anlagevermögens auch die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute erhöhen.

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

Mit der Auszahlung der Gesellschafterdarlehen an die HPB erhöhen sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Dem stehen planmäßige Tilgungen der bestehenden Darlehen durch die HPB gegenüber.

#### **5. Zusammenfassung**

Das Ziel der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH 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.

Investitionsplan 2022 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)  
zum Wirtschaftsplan 2022

Investitionsmaßnahme	Gesamtaufwendungen T€	bisherige Aufwendungen 31.12.2020 T€	an die HPB zu verkaufen	vorl. Ist 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Plan 2026 T€
<b>1. Neubau</b>									
Neue Mitte Heidenau	21.804,0	2.962,0	4.900,0	5.804,3	7.533,0	604,7			
Neubau "am Mühlgraben" - Reihenhäuser	0,0	0,0		3,3	0,0				
Neubau "am Mühlgraben" - Mehrfamilienhaus	2.000,0	194,0		18,8	200,0	1.587,2			
Grundstücke R.-Breitscheid-Str. (von HPB)	1.248,0	1.206,0		45,8					
Neubau Mehrfamilienhaus Pirnaer Straße 17	2.050,0	24,0		69,1	150,0	1.600,0	206,9		
Neubau R.-Breitscheid-Str. 1. BA Punkthaus 1	1.900,0	113,0		208,4	1.500,0	78,6			
Neubau R.-Breitscheid-Str. 2. BA Riegelhaus 1	8.900,0	69,0		224,7	250,0	7.250,0	1.106,3		
Neubau R.-Breitscheid-Str. 2. BA Riegelhaus 2	8.900,0	0,0					4.450,0	4.450,0	
Neubau R.-Breitscheid-Str. 4. BA Punkthaus 2	2.000,0	0,0						150,0	1.850,0
<b>Neubau</b>				<b>6.374,4</b>	<b>9.633,0</b>	<b>11.120,5</b>	<b>5.763,2</b>	<b>4.600,0</b>	<b>1.850,0</b>
<b>2. Sanierung</b>									
Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	16.231,7	5.820,0		6.445,8	3.965,9				
Fassadensanierung/Balkon Dresdner Straße 74/76	1.000,0	744,0		277,0					
Erneuerung Warmwasser Mügeln/Strangsanierung				0,0	80,0	120,0	130,0	100,0	
Treppenhausinstandsetzungen				0,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fassadeninstandsetzungen				0,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Gaiben- und Fassadensanierung Herbert-Graf-Str. 1-7	1.500,0				1.500,0				
Eingangsbereiche Heidenau Mügeln					120,0	120,0			
Pirnaer Straße 30 Dachgeschossausbau, Fassade	0,0				0,0	0,0			
Sanierung Käthe-Kollwitz-Straße 2-8	11.200,0				200,0	500,0	500,0	4.000,0	6.000,0
Aufzüge Ernst-Schneller Straße 25-35	1.500,0	323,0		973,4	203,6				
Außenanlagen				198,7	200,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Einbauküchen				0,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
grundhafte Wohnungserneuerung					200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
Neubau Stellplätze				0,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Elektronische Haustafeln				228,2	100,0				
Aufzüge H.-Fiedler-Ring 9-14	1.500,0					1.500,0			
Aufzüge H.-Fiedler-Ring 15-17	700,0					700,0			
Aufzüge Ernst-Schneller Straße 37-47	1.750,0				1.750,0				
Seniorenwohnen Elbblick - Instandsetzungsmaßnahmen	100,0				100,0				
Heidenau Mügeln - Nachrüstung Sekuranten	70,0				70,0				
<b>Bestand</b>				<b>8.123,1</b>	<b>8.889,5</b>	<b>3.640,0</b>	<b>1.330,0</b>	<b>4.800,0</b>	<b>6.700,0</b>
<b>Investitionskosten Anlagevermögen</b>				<b>14.497,5</b>	<b>18.522,5</b>	<b>14.760,5</b>	<b>7.093,2</b>	<b>9.400,0</b>	<b>8.550,0</b>
<b>Investitionen Umlaufvermögen</b>									
Neue Mitte Heidenau (an die HPB zu verkaufende Gewerberäume)	4.900,0		4.900,0	0,0	4.000,0	900,0			
<b>Gesamt</b>				<b>14.497,5</b>	<b>22.522,5</b>	<b>15.660,5</b>	<b>7.093,2</b>	<b>9.400,0</b>	<b>8.550,0</b>



## Finanz- und Liquiditätsplanung 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€
<b>I. Zahlungsmittel Anfangsbestand</b>	<b>5.810,2</b>	<b>4.527,5</b>	<b>2.199,4</b>	<b>2.394,2</b>	<b>2.492,5</b>	<b>2.337,6</b>
<b>Einnahmen</b>						
Mieteinnahmen	8.132,4	8.475,0	8.993,0	9.245,0	9.501,0	9.711,0
BK-Erlöse	3.867,2	3.990,6	4.070,4	4.152,0	4.235,0	4.320,0
Verkauf Markt an HPB	80,0	3.950,0	950,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges	320,2	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0
<b>II. Einnahmen gesamt</b>	<b>12.399,8</b>	<b>16.583,6</b>	<b>14.181,4</b>	<b>13.565,0</b>	<b>13.904,0</b>	<b>14.199,0</b>
<b>Ausgaben</b>						
Investitionen Anlagevermögen	14.425,8	18.522,5	14.760,5	7.093,2	9.400,0	8.550,0
Investitionen Umlaufvermögen	0,0	4.000,0	900,0	0,0	0,0	0,0
Laufende Instandhaltung	753,0	650,0	650,0	650,0	650,0	650,0
Verbesserung Vermietbarkeit	1.228,3	1.300,0	1.350,0	1.400,0	1.450,0	1.500,0
Modernisierung bewohnter Wohnungen	0,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Mittel für besondere Maßnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	20,8	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	33,5	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
Gerichtskosten	0,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
sonstige Hausbewirtschaftung	150,3	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
sonstige bezogene Leistung	1.059,1	1.002,2	1.062,0	1.103,4	1.140,6	1.163,7
Betriebskosten	3.990,6	4.111,1	4.193,5	4.277,4	4.363,2	4.450,1
Sächliche Verwaltungskosten	1.242,6	-46,7	858,3	856,3	856,3	854,3
Steuern vom Ertrag	371,8	337,6	203,5	169,7	166,4	174,7
Sonstige Steuern		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>III. Gesamtausgaben</b>	<b>23.275,8</b>	<b>30.083,7</b>	<b>24.184,8</b>	<b>15.757,0</b>	<b>18.233,5</b>	<b>17.549,8</b>
<b>Finanzierungsmittelzufluss</b>						
Erträge aus verbundenen Unternehmen	54,8	54,8	203,9	125,6	55,3	69,7
Zinsertrag	18,5	24,6	23,7	19,8	41,2	40,6
Kreditaufnahme /-abruf	12.470,0	14.387,0	13.583,6	5.686,9	11.005,0	7.665,0
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	45,0	45,0	45,0	618,0	5,0	2.505,0
Investitionszuschuss Sonnenhof II (SAB)	490,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Finanzierungsmittelabfluss</b>						
Zinsaufwand	609,9	695,1	753,8	902,9	1.014,0	1.052,2
Tilgung	1.968,9	2.337,3	2.597,2	2.950,1	3.110,9	3.077,4
Investitionskredite an HPB	600,0	0,0	0,0	0,0	2.500,0	2.500,0
<b>Ausschüttung</b>	<b>300,0</b>	<b>300,0</b>	<b>300,0</b>	<b>300,0</b>	<b>300,0</b>	<b>300,0</b>
<b>IV. Finanzierungsmittel</b>	<b>9.600,3</b>	<b>11.179,1</b>	<b>10.205,2</b>	<b>2.297,3</b>	<b>4.181,6</b>	<b>3.350,8</b>
<b>V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen</b>	<b>4.534,5</b>	<b>2.206,4</b>	<b>2.401,2</b>	<b>2.499,5</b>	<b>2.344,6</b>	<b>2.337,5</b>
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
<b>VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse</b>	<b>-7,0</b>	<b>-7,0</b>	<b>-7,0</b>	<b>-7,0</b>	<b>-7,0</b>	<b>-7,0</b>
<b>Zahlungsmittelendbestand</b>	<b>4.527,5</b>	<b>2.199,4</b>	<b>2.394,2</b>	<b>2.492,5</b>	<b>2.337,6</b>	<b>2.330,5</b>

## WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

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

Aktiva	IST (vorl.)	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>						
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Software	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	74.734,7	80.433,2	91.956,5	95.715,4	104.143,0	111.641,9
2. Grundstücke ohne Bauten	1.789,4	1.789,4	1.789,4	1.789,4	1.789,4	1.789,4
3. Bauten auf fremden Grundstücken	34,1	34,1	34,1	34,1	34,1	34,1
4. Technische Anlagen und Maschinen	292,1	292,1	292,1	292,1	292,1	292,1
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119,7	119,7	119,7	119,7	119,7	119,7
6. Anlagen im Bau	20.578,2	30.211,2	30.211,2	29.920,3	28.696,0	26.348,9
7. Bauvorbereitungskosten	3.310,7	3.310,7	3.310,7	3.626,7	2.377,2	2.262,2
	100.858,9	116.190,4	127.713,7	131.497,7	137.451,5	142.488,3
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.448,1	1.448,1	1.448,1	1.448,1	1.448,1	1.448,1
	1.448,1	1.448,1	1.448,1	1.448,1	1.448,1	1.448,1
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>						
1. Grundstücke ohne Bauten	150,2	150,2	150,2	150,2	150,2	150,2
2. Unfertige Leistungen	3.909,1	4.070,4	4.152,0	4.235,0	4.320,0	4.406,0
abzüglich:						
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnet						
Betriebskosten	-3.909,1	-3.909,1	-3.909,1	-3.909,1	-3.909,1	-3.909,1
3. Unfertige Bauten	0,0	4.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	150,2	4.311,5	393,1	476,1	561,1	647,1
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>						
1. Forderungen aus Vermietung	155,8	145,8	125,8	95,8	55,8	55,8
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.311,3	2.415,4	2.292,1	1.603,8	4.113,2	4.098,3
3. Forderungen gegen Gesellschafter	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
4. Sonstige Vermögensgegenstände	308,2	308,2	308,2	308,2	308,2	308,2
	2.777,7	2.871,8	2.728,5	2.010,2	4.479,6	4.464,7
<b>III. Flüssige Mittel</b>						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.527,5	2.199,4	2.394,2	2.492,5	2.337,6	2.330,5
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>						
	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
	109.763,6	127.022,4	134.678,8	137.925,8	146.279,1	151.379,9

## WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

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

Passiva	IST (vorl.)	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>						
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0
II. <u>Kapitalrücklage</u>	16.496,5	16.496,5	16.496,5	16.496,5	16.496,5	16.496,5
III. <u>Gewinnrücklagen</u>						
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169,2	9.169,2	9.169,2	9.169,2	9.169,2	9.169,2
2. Andere Gewinnrücklagen	13.274,7	13.274,7	13.274,7	13.274,7	13.274,7	13.274,7
	22.443,9	22.443,9	22.443,9	22.443,9	22.443,9	22.443,9
IV. <u>Gewinnvortrag</u>	3.073,6	3.733,7	5.013,7	5.654,6	6.185,7	6.665,9
<u>Jahresüberschuss</u>	960,1	1.580,0	940,9	831,1	780,1	834,1
	44.574,1	45.854,1	46.495,0	47.026,1	47.506,3	48.040,4
<b>B. I. <u>Sonderposten</u></b>	1.309,9	1.289,0	1.268,1	1.247,2	1.226,3	1.205,4
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>						
1. Steuerrückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Sonstige Rückstellungen	186,3	186,3	186,3	186,3	186,3	186,3
	186,3	186,3	186,3	186,3	186,3	186,3
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	62.692,2	74.741,9	85.728,3	88.465,1	96.359,1	100.946,8
2. Erhaltene Anzahlungen	234,0	4.184,0	234,0	234,0	234,0	234,0
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	59,2	59,2	59,2	59,2	59,2	59,2
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistung	433,2	433,2	433,2	433,2	433,2	433,2
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	187,3	187,3	187,3	187,3	187,3	187,3
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	63.605,9	79.605,6	86.642,0	89.378,8	97.272,8	101.860,5
<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	87,4	87,4	87,4	87,4	87,4	87,4
	109.763,6	127.022,4	134.678,8	137.925,8	146.279,1	151.379,9