

Anlage 135/2022-01

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

**Wirtschaftsplan  
für das Geschäftsjahr 2023**



## **Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) 2023 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2027)**

### **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) Neubauvorhaben
- b) Sanierung und Modernisierung bestehender Gebäude
- c) Umfangreiche Maßnahmen, die jedoch nicht aktivierungsfähig sind
- d) Investitionen in das Umlaufvermögen

Die Investitionen in Neubauvorhaben sollen zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebotes der WVH unter Einbeziehung eines hochpreisigen Wohnungsangebotes führen. 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**

Bis Mitte 2023 soll das Neubauvorhaben „Neue Mitte Heidenau“ (Errichtung von vier Wohnhäusern sowie eines Wohn- und Geschäftshauses) abgeschlossen werden.

An der Rudolf-Breitscheid-Straße hat die WVH drei erschlossene Grundstücke von der HPB erworben. Hier ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern geplant. Der Bau des ersten Punkthauses (vier Wohneinheiten) wurde begonnen und soll Mitte 2023 abgeschlossen sein. Der Baubeginn für die zwei Riegelhäuser ist für 2023 vorgesehen (Fertigstellung 2025). Das zweite Punkthaus soll in 2025 errichtet werden.

Für die Entwicklung des freien Grundstückes Pirnaer Straße 17 ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 großen Wohneinheiten geplant, die das vorhandene WVH-Wohnungsangebot ergänzen. Die Baugenehmigung liegt seit dem 30.06.2022 vor. Mit der Errichtung soll in 2023 begonnen werden, um Anfang 2024 mit der Vermietung beginnen zu können.

Im Wohnquartier „Am Mühlgraben“ soll zudem in 2023 ein Mehrfamilienhaus mit 4 großen Etagenwohnungen errichtet werden.



## 1.2 Sanierung und Modernisierung bestehender Gebäude

Das Sanierungsvorhaben „Sonnenhof II“ wird im 3. Quartal 2022 mit Fertigstellung der Außenanlagen abgeschlossen.

Wesentliche Maßnahmen in 2023 sind:

- Anbau von Aufzügen Hartmut-Fiedler-Ring 9-17 (2.500 TEUR)
- Gauben-/Fassadensanierung Herbert-Graf-Straße 1-7 (450 TEUR)
- Grundhafte Wohnungserneuerung (400 TEUR)
- Gestaltung Marktplatz „Neue Mitte“ (400 TEUR)
- Sanierung Käthe-Kollwitz-Straße 2-8 (300 TEUR)
- Strangsanierung inkl. Abwasser (240 TEUR)
- gesetzlich verpflichtende Installation von Rauchwarnmeldern (220 TEUR)
- Planungsleistungen Parkhaus „Neue Mitte“ (181 TEUR)

## 1.3 Umfangreiche Maßnahmen, die jedoch nicht aktivierungsfähig sind

Maßnahmen im Investitionsplan, die über eine laufende Instandhaltung hinausgehen, aber aus bilanzieller Sicht nicht dem Anlagevermögen zuordenbar sind, können nicht aktiviert werden und belasten damit als Instandhaltungskosten das Ergebnis des jeweiligen Geschäftsjahres.

## 1.4 Investitionen in das Umlaufvermögen

Die Planung für 2023 sieht den Verkauf eines Teils gewerblicher Flächen, welche ab Mitte 2023 von der DLG als Geschäftsstelle genutzt werden sollen, an die HPB vor. Derzeit wird im Rahmen eines beim Finanzamt Pirna gestellten Antrages auf verbindliche Auskunft geprüft, ob es eine Möglichkeit für die WVH gibt, ohne den Verlust der erweiterten Kürzung bei der Gewerbesteuer, diesen gewerblichen Anteil nicht an die HPB verkaufen zu müssen, sondern über ein Leasingmodell an die DLG „vermieten“ zu können. Dies würde Kosten für die Teilung des Wohn- und Geschäftshauses und Bildung einer Wohnungseigentümergeinschaft einsparen. Bis zur Entscheidung durch das Finanzamt erfolgt der Ausweis i. H. v. 4.900,0 TEUR weiterhin im Umlaufvermögen (zum Verkauf bestimmte Grundstücke).

## 2. Ergebnisentwicklung

Der Wirtschaftsplan 2023 weist einen stabilen Jahresüberschuss auf Vorjahresniveau aus. Die aufgrund der Bauvorhaben steigenden Abschreibungen und Zinsaufwendungen können durch Erhöhung der Mieteinnahmen (insbesondere „Sonnenhof II“ und „Neue Mitte Heidenau“) kompensiert werden.

Mit erheblichen Steigerungen ist bei den Betriebskosten zu rechnen, die aufgrund der Umlagefähigkeit nur unwesentlich das Ergebnis der WVH belasten, da diese im Folgejahr aufgrund der Abrechnung die Umsatzerlöse aus Betriebskostenumlage erhöhen.



### **3. Finanz- und Liquiditätsplanung 2023**

Die Planung für 2023 sieht einen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit i. H. v. 4.481,8 TEUR vor, der den Kapitaldienst (Tilgung: 2.418,6 TEUR, Zinsen: 678,4 TEUR) ausreichend abdeckt und darüber hinaus als Eigenmittel für Investitionen in das Sachanlagevermögen (17.289,4 TEUR) verwendet werden kann. Nicht durch Eigenmittel gedeckte Investitionen werden durch die Aufnahme von Darlehen (14.900,0 TEUR) finanziert.

### **4. Bilanzentwicklung 2023**

Die Bilanzsumme erhöht sich durch Investitionen in Wohngebäude (Neubau, Sanierung). Diese werden durch Eigenmittel (14%) und zusätzliche Kapitalmarktdarlehen (86%) finanziert, wodurch sich bei gleichzeitigem Anstieg des Anlagevermögens auch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen.

Durch anhaltend hohe Jahresüberschüsse steigt auch das Eigenkapital analog an, um eine ausreichend hohe Eigenkapitalquote (>30%) zu erzielen.

### **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 in Heidenau, 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 2023 zum Wirtschaftsplan 2023  
(informativ: Mittelfristplanung bis 2027)**

	Plan Gesamt- investition	Forecast bis 31.12.2022	PLAN 2023	PLAN 2024	PLAN 2025	PLAN 2026	PLAN 2027
Investitionsmaßnahme	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Neubau:</b>							
Neue Mitte Heidenau (ohne Anteil HPB)	17.100,0	14.100,0	3.000,0				
Evaluierung Neubau "am Mühlgraben" - MFH	445,8	427,8	18,0				
Realisierung Neubau "am Mühlgraben" - MFH	1.554,2	-	1.500,0	54,2			
Neubau Mehrfamilienhaus Pirnaer Straße 17	2.500,0	103,5	2.300,0	96,5			
Neubau R.-Breitscheid-Str. 1. BA Punkthaus 1	1.900,0	1.103,9	796,1				
Neubau R.-Breitscheid-Str. 2. BA 2 Riegelhäuser	23.800,0	626,2	3.873,8	15.300,0	4.000,0		
Neubau R.-Breitscheid-Str. 4. BA Punkthaus 2	2.073,0	53,0	-	-	2.020,0		
Gehweg RBS	136,8	-	-	-	136,8		
Spielfeld LTB	250,0	-	-	-	250,0		
<b>Sanierung:</b>							
Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	16.231,7	16.231,7	-				
Strangsanierung 2023 (ab 2023 inkl. Abwasserleitun	240,0	-	240,0				
Strangsanierung 2024 (ab 2023 inkl. Abwasserleitun	240,0	-	-	240,0			
Strangsanierung 2025 (ab 2023 inkl. Abwasserleitun	240,0	-	-		240,0		
Strangsanierung 2026 (ab 2023 inkl. Abwasserleitun	240,0	-	-			240,0	
Strangsanierung 2027 (ab 2023 inkl. Abwasserleitun	240,0	-	-				240,0
Treppenhausinstandsetzungen 2023	100,0	-	100,0				
Treppenhausinstandsetzungen 2024	100,0	-	-	100,0			
Treppenhausinstandsetzungen 2025	100,0	-	-		100,0		
Treppenhausinstandsetzungen 2026	100,0	-	-			100,0	
Treppenhausinstandsetzungen 2027	100,0	-	-				100,0
Zwischensumme	67.691,5	32.646,1	11.827,9	15.790,7	6.746,8	340,0	340,0

<b>Investitionsmaßnahme</b>	<b>Plan Gesamt- investition TEUR</b>	<b>Forecast bis 31.12.2022 TEUR</b>	<b>PLAN 2023 TEUR</b>	<b>PLAN 2024 TEUR</b>	<b>PLAN 2025 TEUR</b>	<b>PLAN 2026 TEUR</b>	<b>PLAN 2027 TEUR</b>
Übertrag	67.691,5	32.646,1	11.827,9	15.790,7	6.746,8	340,0	340,0
Fassadeninstandsetzungen BEET44-52 2023	160,0	-	160,0				
Fassadeninstandsetzungen BEET54-60 2024	170,0	-	-	170,0			
Fassadeninstandsetzungen 2025	180,0	-	-		180,0		
Fassadeninstandsetzungen 2026	190,0	-	-			190,0	
Fassadeninstandsetzungen 2027	200,0	-	-				200,0
Gauben-/Fassadensanierung HG1-7	850,0	400,0	450,0				
Eingangsbereiche Heidenau Mügeln 2023	100,0	-	100,0				
Eingangsbereiche Heidenau Mügeln 2024	50,0	-	-	50,0			
Sanierung KK2-8	10.800,0	-	300,0	500,0	5.000,0	5.000,0	
Aufzüge Ernst-Schneller Straße 37-47	1.785,0	1.335,0	450,0				
Aufzüge H.-Fiedler-Ring 9-20	3.000,0	-	2.500,0	500,0			
Außenanlagen 2023	200,0	-	200,0				
Außenanlagen 2024	200,0	-	-	200,0			
Außenanlagen 2025	200,0	-	-		200,0		
Außenanlagen 2026	200,0	-	-			200,0	
Außenanlagen 2027	200,0	-	-				200,0
Grundhafte Wohnungserneuerung 2023	400,0	-	400,0				
Grundhafte Wohnungserneuerung 2024	200,0	-	-	200,0			
Grundhafte Wohnungserneuerung 2025	200,0	-	-		200,0		
Grundhafte Wohnungserneuerung 2026	200,0	-	-			200,0	
Grundhafte Wohnungserneuerung 2027	200,0	-	-				200,0
Zwischensumme	87.376,5	34.381,1	16.387,9	17.410,7	12.326,8	5.930,0	940,0

<b>Investitionsmaßnahme</b>	<b>Plan Gesamt- investition TEUR</b>	<b>Forecast bis 31.12.2022 TEUR</b>	<b>PLAN 2023 TEUR</b>	<b>PLAN 2024 TEUR</b>	<b>PLAN 2025 TEUR</b>	<b>PLAN 2026 TEUR</b>	<b>PLAN 2027 TEUR</b>
Übertrag	87.376,5	34.381,1	16.387,9	17.410,7	12.326,8	5.930,0	940,0
Neubau Stellplätze 2023	100,0	-	100,0				
Neubau Stellplätze 2024	100,0	-	-	100,0			
Neubau Stellplätze 2025	100,0	-	-		100,0		
Neubau Stellplätze 2026	100,0	-	-			100,0	
Neubau Stellplätze 2027	100,0	-	-				100,0
Planung Parkhaus Neue Mitte	200,0	19,0	181,0				
Lüftungsgeräte PIR + RING	80,0	-	80,0				
Müllboxen KK	20,0	-	20,0				
Müllplatzumhausung BAHN16-22	15,0	-	15,0				
Marktplatzgestaltung	400,0	-	400,0				
Sanierung Elektro-Zählerplätze 2023	48,0	-	48,0				
Sanierung Elektro-Zählerplätze 2024	48,0	-	-	48,0			
Sanierung Elektro-Zählerplätze 2025	48,0	-	-		48,0		
Sanierung Elektro-Zählerplätze 2026	48,0	-	-			48,0	
Sanierung Elektro-Zählerplätze 2027	48,0	-	-				48,0
Rauchwarnmelder	220,0	-	220,0				
Unvorhersehbare Investitionen	50,0	-	50,0				
Folgeprojekte	7.000,0	-	-	-	-	2.000,0	5.000,0
<b>Zwischensumme Aktivierungen</b>	<b>96.101,5</b>	<b>34.400,1</b>	<b>17.501,9</b>	<b>17.558,7</b>	<b>12.474,8</b>	<b>8.078,0</b>	<b>6.088,0</b>
<b><u>Nicht aktivierungsfähige Maßnahmen:</u></b>							
Kanalsanierung 2023	50,0		50,0				
Austausch Heizkörper DD	15,0		15,0				
Sanierung Spielplatz KK-SO2	25,0		25,0				
Optische Aufwertung Müllplätze	10,0		10,0				
Verbesserung Vermietbarkeit 2023	50,0		50,0				
Reinigung Dächer Mügeln	20,0		20,0				
Instandsetzung Balkonanlage DON5-8	18,5		18,5				
Vorbereitung TDD	20,0		20,0				
Schadensaufnahme Balkone Mügeln	10,0		10,0				
Austausch rückspülbare Filter	60,0		60,0				
<b>Zwischensumme Instandhaltungsaufwendungen</b>			<b>278,5</b>				

	Plan Gesamt- investition	Forecast bis 31.12.2022	PLAN 2023	PLAN 2024	PLAN 2025	PLAN 2026	PLAN 2027
Investitionsmaßnahme	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Umlaufvermögen:</b>							
Neue Mitte Heidenau Anteil HPB	4.900,0		2.000,0				
<b>Zwischensumme Umlaufvermögen</b>			<b>2.000,0</b>				
<b>Gesamtsumme Investitionen</b>			<b>19.780,4</b>				

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH**
**Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023 zum Wirtschaftsplan 2023  
(informativ: Mittelfristplanung bis 2027)**

	Forecast 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR	Plan 2024 TEUR	Plan 2025 TEUR	Plan 2026 TEUR	Plan 2027 TEUR
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung						
a) 1. Grundmieten	8.505,0	9.100,4	9.785,3	10.715,3	11.279,7	11.484,0
2. Betriebskostenumlage	4.000,0	4.070,4	4.730,0	4.967,0	5.067,0	5.168,0
b) aus Verkauf von Grundstücken	-	4.900,0	-	-	-	-
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	-	-	-	-
Umsatzerlöse	12.505,0	18.070,8	14.515,3	15.682,3	16.346,7	16.652,0
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten	4.390,9	- 3.340,4	237,0	100,0	101,0	103,0
3. Sonstige betriebliche Erträge	822,6	366,7	196,7	196,7	196,7	196,7
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.628,2	8.236,1	8.601,6	8.827,6	9.055,0	9.285,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.000,0	900,0	-	-	-	-
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.788,5	3.470,1	3.589,0	4.096,2	4.294,7	4.318,1
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	933,3	965,0	983,5	1.001,2	1.016,2	1.029,4
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	261,1	226,7	103,7	113,1	112,4	160,2
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,6	23,3	19,3	1,8	1,2	1,2
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	676,9	678,4	930,9	1.267,3	1.505,3	1.633,9
10. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.973,3</b>	<b>1.097,5</b>	<b>967,0</b>	<b>901,6</b>	<b>886,8</b>	<b>846,7</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	337,6	211,0	171,3	159,8	157,2	158,0
12. Sonstige Steuern	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
13. <b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.634,7</b>	<b>885,5</b>	<b>794,7</b>	<b>740,8</b>	<b>728,6</b>	<b>687,7</b>

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH**
**Kapitalflussrechnung zum 31.12.2023 zum Wirtschaftsplan 2023  
(informativ: Mittelfristplanung bis 2027)**

	Forecast 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR	Plan 2024 TEUR	Plan 2025 TEUR	Plan 2026 TEUR	Plan 2027 TEUR
Periodenergebnis	1.634,7	885,5	794,7	740,8	728,6	687,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.788,5	3.470,1	3.589,0	4.096,2	4.294,7	4.318,1
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	- 28,7	- 28,7	- 28,7	- 28,7	- 28,7	- 28,7
Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen	- 6,8	-	-	-	-	-
Abnahme / Zunahme (-) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 3.874,5	3.980,5	28,7	1,1	6,6	9,8
Abnahme (-) / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.449,1	- 4.184,0	-	-	-	-
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 625,9	- 70,0	-	-	-	-
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-	-	-	-	-
Zinsaufwendungen	676,9	678,4	930,9	1.267,3	1.505,3	1.633,9
Erhaltene Zinsen	- 20,6	- 23,3	- 19,3	- 1,8	- 1,2	- 1,2
Erträge aus Gewinnabführung	- 261,1	- 226,7	- 103,7	- 113,1	- 112,4	- 160,2
Ertragsteueraufwand	337,6	211,0	171,3	159,8	157,2	158,0
<i>Hilfszeile: Umgliederung Forderungen aus Ertragsteuern</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Hilfszeile: Veränderung der Steuerrückstellungen aus Ertragsteuern</i>	-	-	-	-	-	-
Ertragsteuerzahlungen	- 337,6	- 211,0	- 171,3	- 159,8	- 157,2	- 158,0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.731,6</b>	<b>4.481,8</b>	<b>5.191,6</b>	<b>5.961,8</b>	<b>6.392,9</b>	<b>6.459,4</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	905,0	-	-	-	-	-
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 14.937,5	- 17.289,4	- 17.628,0	- 12.542,8	- 8.103,4	- 6.113,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-	-	-	-	-	-
Auszahlungen aus der Vergabe von Krediten	-	-	-	-	-	-
Einzahlungen aus der Tilgung von vergebenen Krediten	44,8	538,6	1.704,8	4,8	4,8	4,8
Erhaltene Zinsen	20,6	23,3	19,3	1,8	1,2	1,2
Einzahlungen aus Gewinnabführung	57,3	261,1	226,7	103,7	113,1	112,4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 13.909,8</b>	<b>- 16.466,4</b>	<b>- 15.677,2</b>	<b>- 12.432,5</b>	<b>- 7.984,3</b>	<b>- 5.994,7</b>
Auszahlungen an Gesellschafter	- 300,0	- 300,0	- 300,0	- 300,0	- 300,0	- 300,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	10.200,0	14.900,0	14.500,0	10.800,0	6.600,0	4.900,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	- 2.234,0	- 2.418,6	- 2.617,4	- 2.853,9	- 3.034,2	- 3.201,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	-	-	-	-	-	-
Gezahlte Zinsen	- 676,9	- 678,4	- 930,9	- 1.267,3	- 1.505,3	- 1.633,9
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.989,1</b>	<b>11.503,0</b>	<b>10.651,7</b>	<b>6.378,8</b>	<b>1.760,5</b>	<b>- 234,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>- 2.189,1</b>	<b>- 481,6</b>	<b>166,1</b>	<b>- 91,9</b>	<b>169,1</b>	<b>229,8</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.527,5	2.338,4	1.856,8	2.022,9	1.931,0	2.100,1
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.338,4</b>	<b>1.856,8</b>	<b>2.022,9</b>	<b>1.931,0</b>	<b>2.100,1</b>	<b>2.329,9</b>

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH**
**Bilanz zum 31.12.2023 zum Wirtschaftsplan 2023  
(informativ: Mittelfristplanung bis 2027)**

Aktiva	IST (vorl.) 30.06.2022 TEUR	Forecast 31.12.2022 TEUR	Plan 31.12.2023 TEUR	Plan 31.12.2024 TEUR	Plan 31.12.2025 TEUR	Plan 31.12.2026 TEUR	Plan 31.12.2027 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>							
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>							
Software	-	-	-	-	-	-	-
II. <u>Sachanlagen</u>							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	89.775,0	92.277,7	113.285,7	118.464,7	141.810,4	149.456,8	153.278,9
2. Grundstücke ohne Bauten	1.808,4	1.808,4	1.808,4	1.808,4	1.808,4	1.808,4	1.808,4
3. Bauten auf fremden Grundstücken	30,2	28,9	26,1	23,4	20,7	18,0	15,3
4. Technische Anlagen und Maschinen	198,4	154,5	66,9	22,9	18,6	14,3	10,0
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93,3	199,3	152,9	108,9	69,8	39,1	19,0
6. Anlagen im Bau	14.580,6	17.151,2	10.597,1	19.547,8	4.694,8	894,8	- 1.105,2
7. Bauvorbereitungskosten	971,8	1.134,1	706,3	706,3	706,3	706,3	706,3
	107.457,7	112.754,1	126.643,4	140.682,4	149.129,0	152.937,7	154.732,7
III. <u>Finanzanlagen</u>							
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	1.448,1	1.448,1
<b>B. Umlaufvermögen</b>							
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>							
1. Grundstücke ohne Bauten	150,2	150,2	150,2	150,2	150,2	150,2	150,2
2. Unfertige Leistungen	6.026,2	4.070,4	4.730,0	4.967,0	5.067,0	5.168,0	5.271,0
abzüglich:							
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	- 3.909,4	- 3.909,1	- 4.730,0	- 4.967,0	- 5.067,0	- 5.168,0	- 5.271,0
3. Unfertige Bauten	-	4.000,0	-	-	-	-	-
	2.267,0	4.311,5	150,2	150,2	150,2	150,2	150,2
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>							
1. Forderungen aus Vermietung	207,9	145,8	92,0	97,7	96,6	90,0	80,2
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.711,8	2.377,1	2.042,3	180,1	184,7	179,2	222,2
3. Forderungen gegen Gesellschafter	72,4	2,4	-	-	-	-	-
4. Sonstige Vermögensgegenstände	360,8	308,2	308,2	308,2	308,2	308,2	308,2
	3.352,9	2.833,5	2.442,5	586,0	589,5	577,4	610,6
III. <u>Flüssige Mittel</u>							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.129,4	2.338,4	1.856,8	2.022,9	1.931,0	2.100,1	2.329,9
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	16,5	1,2	-	-	-	-	-
	115.671,6	123.686,8	132.541,0	144.889,6	153.247,8	157.213,5	159.271,5

## WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Bilanz zum 31.12.2023 zum Wirtschaftsplan 2023  
(informativ: Mittelfristplanung bis 2027)

Passiva	IST (vorl.)	Forecast	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital							
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	1.600,0	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	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	9.169,2
2. Andere Gewinnrücklagen	13.274,7	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	22.443,9
IV. <u>Gewinnvortrag</u>	3.934,1	3.934,1	5.268,8	5.854,3	6.349,0	6.789,8	7.218,4
V. <u>Jahresüberschuss</u>	878,8	1.634,7	885,5	794,7	740,8	728,6	687,7
	45.353,3	46.109,2	46.694,7	47.189,4	47.630,2	48.058,8	48.446,5
B. I. <u>Sonderposten</u>	1.302,1	1.273,4	1.244,7	1.216,0	1.187,3	1.158,6	1.129,9
C. <u>Rückstellungen</u>							
1. Steuerrückstellungen	0,1	-	-	-	-	-	-
2. Sonstige Rückstellungen	146,7	186,3	186,3	186,3	186,3	186,3	186,3
	146,8	186,3	186,3	186,3	186,3	186,3	186,3
D. <u>Verbindlichkeiten</u>							
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.549,0	71.166,8	83.648,2	95.530,8	103.476,9	107.042,7	108.741,7
2. Erhaltene Anzahlungen	2.350,1	4.184,0	-	-	-	-	-
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	59,3	59,2	59,2	59,2	59,2	59,2	59,2
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	948,2	433,2	433,2	433,2	433,2	433,2	433,2
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	- 236,4	187,3	187,3	187,3	187,3	187,3	187,3
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	131,8	-	-	-	-	-	-
7. Sonstige Verbindlichkeiten	- 20,0	-	-	-	-	-	-
	68.782,0	76.030,5	84.327,9	96.210,5	104.156,6	107.722,4	109.421,4
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	87,4	87,4	87,4	87,4	87,4	87,4	87,4
	115.671,6	123.686,8	132.541,0	144.889,6	153.247,8	157.213,5	159.271,5