

Wirtschaftsplan der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) 2013 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)

1. Investitionsplan 2013 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2016) Anlage 1

Bereich Verwaltung

Zur materiellen Absicherung dieses Bereichs sieht der Investitionsplan Ersatzinvestitionen zur Sicherung der Arbeitsfähigkeit auf angemessenem Niveau vor. Insbesondere die EDV, als zwingende Arbeitsgrundlage, erfordert sowohl für Soft-, als auch für Hardware laufend hohe Investitionen, um die ständige Weiterentwicklung bedarfsgerecht nutzen zu können. Die Finanzierung erfolgt stets aus Eigenmitteln.

Bereich Hausmeister

Die Gesellschaft beabsichtigt, den erreichten guten Ausstattungsstand mit Arbeitsgeräten durch Ersatzinvestitionen laufend beizubehalten. Die zur Sicherung der Mobilität erforderlichen Fahrzeuge werden geleast.

2. Ergebnisentwicklung 2013 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2016) Anlage 2

1. Umsatzerlöse (GuV - Position 1)

Bereich Verwaltung

Bei der Grundstücksverwaltung wird von den vertraglich vereinbarten Verwaltungskostensätzen ausgegangen. Im Unternehmensverbund erfolgt die Vereinbarung in Anlehnung an die Verwaltungskostensätze laut II. Berechnungsverordnung (II. BV).

Für Geschäftsbesorgungsleistungen, Buchführung, Marketingleistungen für die Gesellschafterin, Controlling, Lohnbuchhaltung usw. liegen getrennte vertragliche Vereinbarungen vor. Auch diese konzentrieren sich auf den Unternehmensverbund (ca.94 %). Die Leistungen im Bereich Mieterbindung/-gewinnung und Betreuung nehmen in 2013 durch die Unterstützung der Betreuungsarbeit in den beiden Objekten Betreutes Wohnen (Dresdner Str. 27 und „Sonnenhof“) zu.

Weiterberechnungen von Sachkosten für die Mieterbindung an WVH in Position 2. Sonstige betriebliche Erträge bleiben bestehen.

Bereich Hausmeister

Ausgegangen wird vom grundsätzlichen Fortbestehen der gegenwärtigen Aufträge, die zum wesentlichen Teil innerhalb des Unternehmensverbundes erbracht werden (ca. 85 %). Kurz- und mittelfristig absehbare Verminderungen des Auftragsvolumens sowie Auswirkungen von Verkauf und Abriss von Grundstücken bei der WVH wurden berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Fluktuation wird durch Neuaufträge oder andere Maßnahmen ausgeglichen werden. Eine Erhöhung der Preise für Hausmeisterleistungen wurde mit einem Inflationszuschlag von 2 % vorgesehen.

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

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 auch direkt weiterberechnet.

4. Personalaufwand (GuV - Position 4)

Bereich Verwaltung

Die Personalkosten werden auf dem bisherigen Niveau fortgeführt. Dabei müssen Auftragsreduzierungen zu Personalreduzierungen führen. Für 2014 und 2016 wurden Lohnerhöhungen von 2 % vorgesehen. Nicht berücksichtigt wurde, dass bei Neueinstellungen als Ersatz für ausscheidende Mitarbeiter z.B. Förderungen des Arbeitsamtes wirksam werden können.

Berücksichtigt wurde die Auswirkung von drei Altersteilzeitvereinbarungen. Aufgaben der EDV wurden ausgelagert und erhöhen den sonstigen betrieblichen Aufwand (GuV - Position 6). Im Bereich der Mieterbindung/-gewinnung wurden ebenfalls aller zwei Jahre jeweils 2 % Lohnerhöhungen berücksichtigt.

Die Sozialabgaben wurden mit dem gegenwärtigen Niveau von 2012 angenommen. Eine Anpassung erfolgt entsprechend der Lohnerhöhung.

Bereich Hausmeister

Die Personalkosten werden grundsätzlich zunächst als unverändert angesetzt, da keine tarifliche Bindung besteht. Es wurden jedoch Lohnerhöhungen in 2014 und 2016 von jeweils 2 % vorsorglich angesetzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Anforderungen an die Qualität der Arbeit zur Verbesserung der Ordnung und Sicherheit insbesondere in den Grundstücken der WVH bei der angespannten Vermietungssituation weiter erhöht werden müssen. Bei sich verringern den Aufgaben sind Personalreduzierungen erforderlich. Berücksichtigt werden die Auswirkungen einer Altersteilzeitvereinbarung.

5. Abschreibungen (GuV - Position 5)

Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Bestand am 31.12.2011 und den Zugängen gemäß Investitionsplan.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen(GuV - Position 6)

Alle mit der Arbeit des Personals verbundenen sächlichen Verwaltungskosten fallen hier an. Die vorliegenden Erfahrungen der zurückliegenden Jahre flossen ein. Wesentliche Änderungen wurden im Bereich der EDV-Nutzung und Lizenzgebühren berücksichtigt, da Auslagerungen von Arbeiten auch weiter vorgesehen sind und laufende Modernisierungen der EDV-Nutzung zu höheren Kosten führen.

Alle Kosten für Mieterbetreuung, Betreuung des Infokanals und weitere Aktivitäten zur Öffentlichkeitsarbeit im Auftrag der WVH werden an die WVH weiterberechnet (GuV-Positionen 1 und 2).

7. Zinserträge (GuV - Position 7)

Zinserträge entstehen aus Festgeldanlagen und der Verzinsung des laufenden Kontos. Ausgegangen wurde von durchschnittlich 1,5 % p.a. Verzinsung.

8. Sonstige Steuern (GuV - Position 9)

Wegen des Gewinnabführungsvertrages sind die Erträge der DLG in der WVH zu versteuern. Es fallen daher nur sonstige Steuern (Kfz-Steuer) an.

9. 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 Euro.

3. Finanz- und Liquiditätsplanung 2013

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)

Anlage 3

Die Finanz- und Liquiditätsplanung belegt die regelmäßig gesicherte Zahlungsfähigkeit der DLG. Den nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen stehen jährliche geplante Investitionen in ähnlicher Höhe gegenüber, was für eine gesicherte Eigenfinanzierung der Investitionen spricht.

4. Bilanzentwicklung 2013 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2016) Anlage 4

Die Bilanzsumme der DLG wird bestimmt durch ein stabiles Anlagevermögen in dem ständig Ersatzinvestitionen erfolgen und die gleichbleibende Entwicklung des Liquiditätsbestandes. Es bleiben sowohl Liquiditätsbestand als auch Rückstellungen sowie die Bilanzsumme in ähnlicher Höhe. Das Eigenkapital bleibt wegen des Gewinnabführungsvertrages konstant.

5. Zusammenfassung

Auch nach wesentlicher Erweiterung des Geschäftsfeldes der DLG von ausschließlichen Hausmeisterleistungen um die Gesamtheit der Verwaltungsleistungen der WVH und die Übernahme von Geschäftsbesorgung, Buchhaltung, Controlling usw. für die WVH und die HPB, sowie Buchhaltung für die TDH wird die DLG regelmäßig ein positives Ergebnis erzielen können.

Ebenso wird die Zahlungsfähigkeit ständig gesichert sein. Sie wird damit ein stabiler Partner im Unternehmensverbund und für Dritte sein, für die Hausmeister-, Verwaltungs- und Betreuungsleistungen erbracht werden.

Die Möglichkeiten von Umsatz- und Ergebniserhöhungen sind allerdings auf Grund der mit der Sächsischen Gemeindeordnung verbundenen Einschränkungen für kommunale Unternehmen sehr gering. Die DLG unterliegt demnach insbesondere auf Grund des Subsidiaritätsprinzips in der Akquisition von Umsatz durch Leistungsangebote über die Stadtgrenzen hinaus und durch Entwicklung neuer Geschäftsfelder Beschränkungen, denen nichtkommunale Unternehmen mit ähnlichen Dienstleistungsangeboten nicht ausgesetzt sind.

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Investitionsplan 2013

Investitionsmaßnahme	2012	Planjahr Plan 2013	mittelfristige Vorschau		
	€	€	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016
	€	€	€	€	€
<u>Bereich Hausmeister</u>					
div. Geräte	13.640,00	47.240,00	15.000,00	24.390,00	14.650,00
Sammelposten	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
	15.140,00	48.740,00	16.500,00	25.890,00	16.150,00
<u>Bereich Verwaltung</u>					
Software	8.000,00	33.230,00	6.500,00	6.500,00	7.330,00
BGA	26.000,00	21.000,00	24.090,00	33.500,00	38.140,00
Sammelposten	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
GWG	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
	37.000,00	57.230,00	33.590,00	43.000,00	48.470,00
	52.140,00	105.970,00	50.090,00	68.890,00	64.620,00

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2013

	Planjahr mittelfristige Vorschau				
	2012 T€	Plan 2013 T€	Plan 2014 T€	Plan 2015 T€	Plan 2016 T€
1. Umsatzerlöse	1.841,4	1.758,1	1.739,3	1.791,8	1.856,4
2. Sonstige betriebliche Erträge	293,8	338,9	315,6	278,2	254,0
3. Materialaufwand/bez. Leistungen	-65,2	-51,2	-51,2	-51,2	-51,2
4. Personalaufwand	-1.314,2	-1.236,1	-1.215,8	-1.215,8	-1.201,8
5. Abschreibungen	-75,4	-58,5	-58,9	-69,0	-61,9
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-617,6	-604,5	-605,7	-606,9	-608,1
7. Zinserträge	2,2	4,7	3,7	3,8	4,6
Zinsaufwand	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>65,0</u>	<u>151,4</u>	<u>127,0</u>	<u>130,9</u>	<u>192,0</u>
9. sonstige Steuern	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6
10. Gewinnabführung	-63,4	-149,8	-125,4	-129,3	-190,4
11. Jahresergebnis	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Finanz- und Liquiditätsplanung 2013

	Planjahr				
	Jahr		mittelfristige Vorschau		
	Jahr 2012 T€	Jahr 2013 T€	Jahr 2014 T€	Jahr 2015 T€	Jahr 2016 T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	274,9	299,9	306,7	270,3	268,3
II. Einnahmen					
Hausmeisterleistungen	562,0	526,4	554,5	562,0	569,7
Verwaltungsleistungen	1.136,4	1.121,6	1.069,2	1.114,2	1.170,5
Betreuung	143,0	110,1	115,6	115,6	116,2
sonstige Einnahmen	276,1	325,8	308,2	277,7	254,0
Zinserträge	2,2	4,7	3,7	3,8	4,6
Summe Einnahmen	2.119,7	2.088,6	2.051,2	2.073,3	2.115,0
III. Ausgaben					
1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit					
Investitionen HM-Geräte	15,1	48,7	16,5	25,9	16,2
Investitionen Verwaltung	37,0	57,2	33,6	43,0	48,5
Material/bezogene Leistungen	59,8	45,8	45,8	45,8	45,8
Miete/BK HM	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
Personal HM	362,6	355,7	366,5	365,5	331,9
Personal Verwaltung	852,9	813,2	774,7	767,8	780,1
Personal Betreuung	115,2	86,3	88,0	88,0	89,8
Verwaltungskosten HM	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Verwaltungskosten Verwaltung	488,0	495,5	496,7	497,9	499,1
Verwaltungskosten Betreuung	127,3	106,7	106,7	106,7	106,7
Gewinnabführung an Gesellschafter	27,5	63,4	149,8	125,4	129,3
2. Steuern					
Kfz	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Summe Ausgaben	2.094,7	2.081,8	2.087,6	2.075,3	2.056,7
Saldo aus Einnahmen und Ausgaben	25,0	6,8	-36,4	-2,0	58,2
Zahlungsmittelendbestand	299,9	306,7	270,3	268,3	326,6

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Erläuterungen zur Unternehmensentwicklung im Jahr 2013 Bilanz zum 31. Dezember

Aktiva	Planjahr		mittelfristige Vorschau		
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
	T€	T€	T€	T€	T€
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	15,6	22,3	10,4	1,5	2,1
II. Sachanlagen					
1. Bauten auf fremden Grundstücken	0,6	0,1	0,1	0,1	0,1
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65,1	106,3	109,4	118,2	120,4
	<u>65,7</u>	<u>106,4</u>	<u>109,5</u>	<u>118,3</u>	<u>120,5</u>
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4,5	25,4	25,4	25,4	25,4
2. Forderungen gegen Gesellschafter	64,9	64,9	64,9	64,9	64,9
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1,0	1,0	6,0	10,3	10,3
	<u>70,4</u>	<u>91,3</u>	<u>96,3</u>	<u>100,6</u>	<u>100,6</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	299,9	306,7	270,3	268,3	326,6
C. Rechnungsabgrenzungsposten	20,2	20,2	31,9	31,9	31,9
	<u>471,8</u>	<u>546,9</u>	<u>518,4</u>	<u>520,6</u>	<u>581,7</u>

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Bilanz zum 31. Dezember

Passiva

	Planjahr		mittelfristige Vorschau		
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
	€	€	€	€	€
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
II. Kapitalrücklagen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>	<u>200,0</u>
B. Rückstellung					
Sonstige Rückstellungen	77,9	71,6	67,5	65,8	65,8
	<u>77,9</u>	<u>71,6</u>	<u>67,5</u>	<u>65,8</u>	<u>65,8</u>
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-5,2	-9,6	-9,6	-9,6	-9,6
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	196,1	282,5	258,1	262,0	323,1
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2,7	2,1	2,1	2,1	2,1
	<u>193,9</u>	<u>275,3</u>	<u>250,9</u>	<u>254,8</u>	<u>315,9</u>
	<u>471,8</u>	<u>546,9</u>	<u>518,4</u>	<u>520,6</u>	<u>581,7</u>