

Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH 2013 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)

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

Die Gesellschaft beabsichtigt, die im Investitionsplan enthaltenen Investitionen durchzuführen. Die Festlegung der einzelnen Investitionsmaßnahmen im Planungszeitraum erfolgte unter folgenden Gesichtspunkten:

- Alle Sanierungsmaßnahmen müssen weitgehend aus Eigenmitteln ohne wesentliche zusätzliche Fremdmittel finanziert werden, um eine weitere Erhöhung der Belastung durch den Kapitaldienst auszuschließen. Wenn zusätzliche Fremdmittel für die umfassende Baumaßnahme am Sonnenhof und einen Neubau wegen des großen Leistungsumfangs genutzt werden, sollten dies möglichst Landes- oder KfW-Förderdarlehen sein.
- Die Maßnahmen werden auf gegenwärtig teilsanierte bzw. sanierte Objekte konzentriert, um deren Vermietbarkeit nachhaltig zu sichern.
- Zur Neugestaltung des Wohnquartiers Dr.-Otto-Nuschke-Straße 2-12 und Käthe-Kollwitz-Straße 1-33 wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt, zu dessen Ergebnis bereits Planungen vorliegen. Das Projekt erhielt den Namen „Sonnenhof“. Im Ergebnis sollen schrittweise folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

A) Das Gebiet Heidenau Mügeln soll allgemein aufgewertet werden, um damit die Vermietungschancen zu verbessern. Neben der farblichen Auffrischung aus laufenden Instandhaltungsmitteln soll als neuer gesellschaftlicher Mittelpunkt ein Wohnblock (Käthe-Kollwitz-Straße 27-33) als Einrichtung mit Betreutem Wohnen umgestaltet werden. Dazu sind der Anbau von Aufzügen und eine nutzungsgerechte Sanierung erforderlich. Als Neubau ist unmittelbar eingebunden ein "Betreuungszentrum" mit Ausstrahlung auf das gesamte Wohngebiet vorgesehen. Dieses Projekt ist für das Jahr 2013 vorgesehen. In angrenzenden Wohnblöcken sind Maßnahmen zur Förderung des "Mehrgenerationenwohnens" beabsichtigt. In diesem Zusammenhang sollen weitere Aufzüge angebaut werden.

Die Gesamtheit der Maßnahmen in Heidenau Mügeln sind einzuordnen in die Förderungen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“, in die dieses Wohngebiet aufgenommen wurde.

Es sind Förderdarlehen der Programme „energetische Sanierung“ und „Mehrgenerationenwohnen“ zu den heutigen Bedingungen in Höhe von ca. 1.439 TEuro zur Finanzierung dieses Projektes vorgesehen. Außerdem werden Eigenmittel von ca. 1.885 TEuro eingearbeitet.

B) In Anlehnung an den Architektenwettbewerb wird ein Gesamtkonzept für die Häuser Käthe-Kollwitz-Straße und Dr.-Otto-Nuschke-Straße erarbeitet werden, in dem der teilweise Rückbau eine Rolle spielen wird. Eine konkrete zeitlich Einordnung liegt noch nicht vor. Für 2015 sind zunächst weitere Mittel in Höhe von 1.300 TEuro für den Sonnenhof vorgesehen.

C) Umgestaltung der Freiflächen des Hofbereiches zu einem attraktiven Wohnhof zur Nutzung durch die Anwohner.

- Im Gebiet Heidenau-Süd wird die Warmwasserbereitung über die Fernwärme bereits in 2012 vollständig gesichert, die bisherige dezentrale Versorgung mit Gasdurchlauferhitzern entfällt.

- Ausgewählte, bisher zum Verkauf vorgesehene Objekte, werden ausgehend von der Bedarfs- und Liquiditätssituation und von Fördermöglichkeiten zur Sanierung vorgesehen.

So wurde bereits die teilweise Sanierung der Bahnhofstraße 34 durchgeführt, um das Innenstadtbild aufzuwerten und langfristig einfache Wohnungen anbieten zu können. Da dieses Objekt im Sanierungsgebiet „Heidenau-Stadtzentrum“ liegt, konnten Fördermittel in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus wurde mit gleichem Anliegen das Objekt Güterbahnhofstraße 16 im Bestand gehalten und aus laufenden Instandhaltungsmitteln zur Vermietung einfacher Wohnungen gesichert. Jetzt läuft die Herrichtung des Objektes Friedrich-Engels-Straße 7.

- In Abhängigkeit von der Leerstandsentwicklung soll im Wohngebiet Heidenau Mügeln außerdem die Stilllegung von Etagen (4. und 5. OG) erfolgen (Käthe-Kollwitz-Straße 22-28). Damit sind die leerstandsbedingten Betriebskostenausfälle positiv beeinflussbar. Voraussetzung für die größtmögliche Wirksamkeit ist jedoch der vollständige Leerstand von Wohnungen in Hauseingängen mit einer Hausstation zur Wärmeversorgung. Das ist trotz längerer Bemühungen noch in keinem Fall gelungen.

- Ein Rückbau ist mangels wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit der WVH im betrachteten Zeitraum nicht vorgesehen.

- Für das Jahr 2016 ist der Neubau eines Wohnhauses mit 12 4-Raum-Wohnungen vorgesehen.

- Die nach INSEK noch zum Abriss vorgesehenen Objekte sind im Rahmen von Fördermöglichkeiten bis 2013 abzureißen. Ein weiterer Abriss über den im bisherigen Unternehmenskonzept festgelegten Umfang hinaus ist nicht vorgesehen.

- Geschäftsausstattung ist nur noch in minimalem Umfang (Mieterbüro, Mieterbetreuung und in Anlage Betreutes Wohnen) vorhanden und ist nach Ende der Nutzungsdauer zu ersetzen.

Unter Beachtung dieser Investitionsgrundsätze stehen aus gegenwärtiger Sicht keine weiteren Mittel zur Sanierung der Mehrzahl bisher unsanierter und zunehmend leer stehender Altbauten zur Verfügung. Die Objekte, für die nach INSEK eine Sicherung und Sanierung vorgesehen ist, werden daher zum Verkauf angeboten.

Die bisher vorgesehenen Verkaufstermine wurden für alle noch nicht verkauften Objekte über die Jahre bis 2015 verteilt. Der konkrete Verkaufszeitpunkt ist vom Finden von Kaufinteressenten abhängig. Die dafür erzielbaren Verkaufserlöse sind wichtige Finanzierungsgrundlage für die oben genannten Aktivitäten.

2. Ergebnisentwicklung 2013

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)

Anlage 2 und 3

Der Planung zur voraussichtlichen Ergebnisentwicklung liegen folgende Gedanken zugrunde:

1. Grundmieten (GuV - Position 1.a.1.)

Basis für die Planung bilden die Sollmieten und Erlösschmälerungen infolge von Leerständen per Dezember 2011. Die Erlösschmälerung wegen Leerstand betrug im Dezember 2011 5,91 % einschließlich Betreutes Wohnen, bezogen auf den Wohnungsmieterlös des Kernbestandes.

Folgende Leerstände wurden unter Berücksichtigung der beabsichtigten Verringerung des Leerstandes infolge der geplanten Investitionen der Ermittlung der Mieteinnahmen im Planungszeitraum zugrunde gelegt:

Die prognostizierte durchschnittliche Leerstandsquote im Jahr 2016 im Unternehmen nach Abriss und Rückbau sowie Verkauf im Kernbestand beträgt 9,86 %. Diese Einschätzung berücksichtigt die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, weiterhin umfangreiche Vermietungsanstrengungen, sowie die Realisierung der vorgesehenen Investitionen. Die langfristige Sicherung dieser Leerstandsquote erfordert umfangreiche Aktivitäten zur weiteren Sanierung des verbleibenden Kernbestandes, um die Attraktivität zu erhöhen sowie die Wiedervermietung leer werdender Wohnungen zu sichern.

Ebenso wichtig ist eine intensive Sozialarbeit, insbesondere in den größeren Wohngebieten, um die soziale Ausgewogenheit zu sichern und keine sozialen Brennpunkte entstehen zu lassen. Hierzu gehört auch der vorgesehene Neubau eines Gemeinschaftshauses zur Nutzung durch die Bewohner des Betreuten Wohnens und aller Mieter in Heidenau Mügeln. Die Betreuung soll durch den Nachbarschaftsverein Heidenau e.V. erfolgen, der von der WVH auch erforderliche finanzielle Unterstützung erhält.

Ordnung und Sauberkeit in den Außenanlagen und Gemeinschaftsräumen müssen weiterhin einen guten optischen Eindruck in den Wohngebieten vermitteln. Damit unterstützt die WVH auch kommunale Interessen zur Stabilisierung dieser Wohngebiete. Entsprechende Kosten werden unter "sächliche Verwaltungskosten" (GuV - Position 6) ausgewiesen.

Forderungsausfälle sind auf dem vorhandenen niedrigen Niveau durch die konsequente Nutzung aller Möglichkeiten zur Beitreibung von Mietrückständen zu halten. Erhöhungen der Miete wurden in die Planung einbezogen für die mögliche Modernisierungumlage nach Sanierungsmaßnahmen und individuell vereinbarte Kleinmodernisierungen. Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem werden als schwer durchsetzbar eingeschätzt und einnahmeseitig in geringem Umfang einbezogen. Unabhängig davon werden derartige Möglichkeiten der Umsatzsteigerung ständig geprüft.

2. Betriebskostenumlagen (GuV - Position 1.a.2)

Als umlagefähig wurden alle entstehenden Betriebskosten angesetzt, die nicht auf leer stehende Wohnungen zuzuordnen sind. Der Planansatz enthält eine jährliche Steigerung der Betriebskosten um 1,0 %. Als wesentlicher Einflussfaktor werden die Energiekosten gesehen. Die zusätzlichen Betriebskosten für Aufzüge werden einbezogen. Durch steigenden Leerstand steigen die nicht umlegbaren Betriebskosten an (GuV - Position 4.a.1).

3. Grundstücksverkauf (GuV - Position 1. b)

Die nach dem INSEK zu sichernden und zu sanierenden Gebäude sind zum Verkauf aus dem Umlaufvermögen vorgesehen. Da in Abhängigkeit vom Leerstand bereits eine weitgehende Abwertung der Buchwerte der Gebäude erfolgte, entstehen bezogen auf die vorgesehenen Verkaufspreise Verkaufsgewinne. Den hier ausgewiesenen Verkaufspreisen stehen die vorhandenen Buchwerte entgegen (GuV - Position 2). Der bisherige Verkauf bestätigt die Tragfähigkeit dieses Konzeptes. Es besteht auch zu den vorgesehenen Preisen eine regelmäßige Nachfrage. Zum Verkauf vorgesehen sind ab 2012 5 Wohngrundstücke mit 48 Wohnungen. Die Verkaufsabsicht



wurde im Planungszeitraum bis 2015 verteilt. Ein Restitutionsobjekt, für das die Restitutionsentscheidung noch aussteht, ist ebenfalls für den Verkauf vorgesehen, wurde jedoch wegen der Ungewissheit in Umsatz und Bestandsveränderung nicht einbezogen.

Wenn beim Verkauf davon ausgegangen wird, dass diese Wohnungen in ähnlicher Anzahl zeitversetzt um ca. 2 Jahre nach der Sanierung durch die Käufer wieder an den Markt gebracht werden und die in diese Wohnungen einziehenden Mieter zu ca. 30 % aus dem Bestand der WVH stammen würden, würde das zur Erhöhung des Leerstandes in der WVH um ca. 15 WE (ca. 0,6 %) bezogen auf den Bestand nach Abriss, Rückbau und Verkauf führen. Das hätte ca. 27 TEuro geringere Mieteinnahmen je Jahr der vollen Wirksamkeit zur Folge. Diese möglichen Auswirkungen sind in der GuV und Liquiditätsentwicklung nicht dargestellt.

Das bisher zum Verkauf vorgesehene Objekt Friedrich-Engels-Straße 7 wird abweichend von der bisherigen Verkaufsabsicht im Unternehmen gehalten und teilweise saniert. Damit entstehen 9 Wohnungen, die zu niedrigeren Mieten an sozialschwache Interessenten vermietet werden können. Darüber hinaus stehen nach erfolgtem Abriss unbebaute Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung. Diese sind jedoch nach den Bedingungen zur Abrissförderung für jeweils zehn Jahre nur zum Eigenheimbau oder für gewerbliche Zwecke nutzbar. Wegen der Ungewissheit zu Verkaufserlös und Verkaufszeitpunkt wurden sie nicht in die Betrachtung einbezogen.

4. Bestandsänderungen (GuV - Position 2)

Hier werden bei Grundstücksverkäufen die dem Verkaufserlös entgegen stehenden Buchwerte ausgewiesen.

5. Sonstige betriebliche Erträge (GuV - Position 3)

Entschädigungen für Versicherungsfälle werden in bisheriger durchschnittlicher Höhe weiterhin angenommen. Sonstige und Weiterberechnungserträge entstehen aus Weiterberechnungen von verauslagten Betriebskosten außerhalb der Betriebskostenabrechnung, aus Mahn- und ähnlichen Gebühren sowie nicht liquiditätswirksamen Rückstellungsaufösungen und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

6. Betriebskosten (GuV - Position 4.a.1)

Die Betriebskosten werden insbesondere durch steigende Energiekosten und im Rahmen der üblichen Inflation in den folgenden Jahren schrittweise ansteigen (Planansatz jährliche Steigerung ca. 1,0 %). Damit steigen auch die auf die leer stehenden Wohnungen entfallenden Anteile, die als Aufwand beim Vermieter verbleiben. Hier wirken insbesondere 50 % (bzw. 30 %) der Heizkosten, die auf Wohnfläche umzulegen sind und bei Leerstand vom Vermieter nicht weitergereicht werden können. Dem soll durch schrittweise Stilllegung der oberen Etagen bei vollständigem Leerstand insbesondere in Heidenau Mügeln entgegengewirkt werden.

Gegen die Tendenz der Kostensteigerung wirken Abgänge aus Abriss, Rückbau bzw. Verkauf. Alle anderen Betriebskosten werden den Mietern weiterberechnet. (vgl. GuV - Position 1.a.1).

7. Instandhaltungskosten (GuV - Position 4.a.2)

Zunehmend mehr Objekte sind vollsaniert und bedürfen zumindest im betrachteten Zeitraum geringer, laufender Instandhaltungsmaßnahmen. Eine Inflationsrate von 2 %/a wurde eingerechnet.

Durch Abriss, Rückbau und Verkauf vermindert sich die Anzahl der instand zu haltenden Einheiten nur noch gering. Es wird eingeschätzt, dass ca. 15 bis 20 Jahre nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen schrittweise vorbeugende Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Ab 2013 wurden daher schrittweise höhere Instandhaltungskosten angenommen, um einen entsprechenden Spielraum zu schaffen (besondere Maßnahmen T). Die dargestellte Liquiditätsentwicklung ermöglicht eine gezielte Abarbeitung kurzfristig entstehender Maßnahmen dieser Art.

8. Modernisierungskosten, die nicht aktiviert werden können (GuV - Position 4.a.3)

Mit der DM-Eröffnungsbilanz wurden Bilanzierungsgrundsätze für den nachhaltig werterhöhenden Anteil der Modernisierungskosten insbesondere aus Maßnahmen des Investitionsplanes festgelegt. Nur dieser Anteil kann aktiviert werden und erhöht für die Folgejahre die Abschreibungen (je nach Art der Maßnahme durchschnittlich ca. 80 % der Gesamtkosten). Der verbleibende Anteil ist als laufender Instandhaltungsaufwand des Jahres zu zeigen (ca. 20 %). Neue Gebäudeteile wie Aufzüge und Balkone sind nahezu vollständig zu aktivieren.

9. Hausgeld für Eigentümergemeinschaften (GuV - Position 4.a.4)

Bei der Mieterprivatisierung im Rahmen des Altschuldenerhilfegesetzes als auch bei späteren Verkaufsbemühungen konnten 39 Eigentumswohnungen nicht verkauft werden. Die WVH muss als Eigentümer Hausgeld zahlen, das, reduziert um den an Mieter umlegbaren Betriebskostenanteil, als Aufwand ausgewiesen wird.

10. Sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung (GuV - Position 4.a.5)

Zum Beitreiben von Mietrückständen entstehen laufend Kosten, die nicht voll von den betroffenen Mietern ausgeglichen werden. Sonstige Kosten entstehen zum Beispiel auch für den Wachdienst, der zur Verbesserung von Ordnung und Sicherheit in den Wohngebieten bestellt wurde, sowie für Verwaltungsleistungen der Hausmeister und Weiterberechnungen.

11. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (GuV - Position 4b)

Bei der Vorbereitung von Grundstücksverkäufen fallen regelmäßig Vertriebskosten und Kosten für die Vermessung der Grundstücke an. Außerdem kann jeder Grundstückseigentümer bei Vermessungen der Nachbargrundstücke anteilig in Anspruch genommen werden.

12. Sonstige bezogene Leistungen (GuV - Position 4c)

Durch die DLG erfolgt seit 01.01.2006 die Verwaltung der Wohngrundstücke. Die Vergütung erfolgt gemäß Vertrag in Anlehnung an die Regelsätze der II. BV.

13. Abschreibungen (GuV - Position 5)

Die Abschreibungen weisen durch die Aktivierung der Modernisierungskosten eine steigende Tendenz auf. Verminderungen entstehen durch erreichte Vollabschreibung und die Abgänge von Gebäuden und Gebäudeteilen nach Abriss, Rückbau und Verkauf. Für strukturellen Leerstand in vorgesehenen Rückbauwohnungen werden außerplanmäßige Abschreibungen gebildet und stellen eine Vorsorge für spätere Rückbauten dar.

14. Sächliche Verwaltungskosten (GuV - Position 6.1)

Die Mehrzahl der Kostenarten, die direkt mit der Verwaltungstätigkeit, die seit 01.01.2006 durch die DLG übernommen wurde, verbunden sind, entfiel ganz oder teilweise. Sie flossen ein in den von der DLG zu berechnenden Betrag für Geschäftsbesorgung, Buchführung usw.. Unverändert erhalten bleiben Kosten, die im Interesse des Vermietungsstandes entstehen (Kosten zur Mietergewinnung, Mieterbindung und für Berichte im Infokanal). Ab 2013 kommen die Kosten für die Betreuung im „Sonnenhof“ hinzu.

Diese Aktivitäten müssen in Anbetracht der Marktentwicklung weiter intensiv betrieben werden. Damit werden auch kommunale Interessen zur Entwicklung des kulturellen Lebens und der Stabilisierung der sozialen Situation in der Stadt Heidenau positiv beeinflusst.

15. Andere Verwaltungsaufwendungen (GuV - Position 6.2)

Sonstige Aufwendungen für ausfallende Forderungen, Nebenkosten für Darlehen und Rückstellungszuführungen werden hier berücksichtigt. Besonders ungewiss sind Ergebnisauskehrverpflichtungen im Rahmen des § 7 Vermögensgesetz für den letzten noch nicht entschiedenen Restitutionsanspruch.

16. Erträge aus Beteiligungen (GuV - Position 7)

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH wird regelmäßig bei gleich bleibendem Preisniveau für die Hausmeisterleistungen gemäß Gewinnabführungsvertrag ihren Jahresüberschuss an die WVH abführen. Auch aus den ab 2006 übernommenen Verwaltungsaufgaben wird ein positives Ergebnis entstehen und abzuführen sein.

Die TDH hat ihre wirtschaftliche Situation so stabilisiert, dass sie eine jährliche Gewinnausschüttung von 50 TEuro vornehmen kann.

Aus der HPB sind Ausschüttungen noch nicht möglich und daher noch nicht einbezogen. Es werden zwischen 2012 und 2018 die Verlustvorträge aufgebraucht sein, so dass danach jährlich über die Verfahrensweise zu entscheiden ist. Diese Erträge unterliegen ab 2006 weiterhin der Gewerbesteuer. Vorrangig sollte jedoch durch HPB (und TDH) zunächst freie Liquidität zur Tilgung von Gesellschafterdarlehen genutzt werden, bevor Gewinnabführungen/-ausschüttungen wirksam werden.

17. Zinserträge (GuV - Position 8)

Diese werden aus Zinsen für Gesellschafterdarlehen für Tochterunternehmen verzinsliche, laufende Konten sowie Festgeldanlagen erzielt. Mit Tilgung von Darlehen durch die TDH und HPB sowie durch ein niedriges Zinsniveau bei der laufenden Verzinsung sinken diese Erträge tendenziell. Die Zinserträge unterliegen der Gewerbesteuer.

18. Zinsaufwendungen (GuV - Position 9)

Die Entwicklung wird durch folgende Tendenzen geprägt:

Da die WVH vorwiegend Annuitätendarlehen hat, sinken mit steigender Tilgung die Zinsen. Darlehen aus der Hochzinszeit (7,25 bis 8,20 % p.a.) konnten seit 2004 mit wesentlich günstigeren Bedingungen nach Auslauf der Zinsbindungsfrist umgeschuldet werden. Neu aufzunehmende (Förder-) Darlehen werden eingearbeitet und gegenwärtige Bedingungen zu Zins und Tilgung berücksichtigt.

Alle wirksamen oder mit Forward-Darlehen gesicherten Anschlussfinanzierungen sind bei der Ermittlung von Zins und Tilgung berücksichtigt. Die an Zinsbindungsfristen anschließende Umschuldung auf Hypothekendarlehen wurde zu folgenden Bedingungen angenommen: 6,0 % Zinsen bei Fortführung der Tilgung. Diese Annahme setzt voraus, dass sich das durchschnittliche Zinsniveau der zurückliegenden Jahre nicht nennenswert erhöht und durch die Banken nicht eine Erhöhung der Tilgung durchgesetzt wird.

Bei Darlehen mit mehr als 10 Jahren Zinsbindungsfrist wird weiter untersucht, ob eine vorzeitige Kündigung und günstige Anschlussfinanzierung auch unter Nutzung von Forward-Darlehen Vorteile für das Unternehmen bringen.

19. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (GuV - Position 10)

Es wird davon ausgegangen, dass ein stetig positives Ergebnis erzielt werden kann.

20. Steuern vom Einkommen und Ertrag (GuV - Position 11)

Durch die hohen Verlustvorträge bei der Körperschaftssteuer sind im Planungszeitraum keine Steuern zu zahlen.

Die Gewerbesteuer wurde unter den Bedingungen der erweiterten Kürzung errechnet. Dabei unterliegen, vereinfacht erläutert, nur die Zinserträge und Erträge aus verbundenen Unternehmen der Steuer. Insgesamt wird das Fortwirken der aktuellen steuerrechtlichen Regelungen vorausgesetzt.

21. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (GuV - Position 12)

Die Entwicklung wird bestimmt durch das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

22. Verrechnung des Jahresüberschusses/-fehlbetrages (GuV - Position 14)

Der in den Jahresscheiben ausgewiesene Jahresüberschuss wird jeweils zur Stabilisierung der Eigenkapitalsituation verbunden mit einer Verbesserung der Rating-Situation bei den finanzierenden Banken genutzt. Vorzugsweise ist der Bilanzgewinn zu erhöhen. Eine Gewinnausschüttung ist in 2013 und den folgenden Betrachtungsjahren jeweils in Höhe von 250 TEuro vorgesehen.

3. Finanz- und Liquiditätsplanung 2013

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)

Anlage 4

Fehlende Zahlungsfähigkeit eines Unternehmens kann neben der bilanziellen Überschuldung Insolvenzgrund sein. Deshalb erfordert die Finanz- und Liquiditätsplanung besondere Aufmerksamkeit.

Ein durchschnittlicher Geldbestand von ca. 1.500 TEuro in der WVH sollte dabei nicht unterschritten werden, um stichtagsbedingte außerordentliche Zahlungsverpflichtungen (Kapitaldienst für halbjährlich zu tilgende Darlehen, Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen und ähnliches) gesichert zu erfüllen. Diese Forderung wird auch von potentiell finanzierenden Banken unter Sicherheitsgesichtspunkten gestellt (2,5 x Sollmonatsmieten). Den in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigten Erlösen und Aufwendungen stehen nicht immer Geldflüsse gegenüber, andererseits bestehen Zahlungsverpflichtungen, die nicht zu Ausweisen in der GuV führen. Insbesondere durch die hohe Kreditbelastung ist die langfristige Sicherung der Zahlungsfähigkeit von größter Bedeutung. Jeweils bezogen auf den 31.12. der Jahre wird die stichtagsbezogene Entwicklung des Zahlungsmittelendbestandes dargestellt.

Der durchgängige Ausweis eines positiven Bestandes in Verbindung mit einem ständig verfügbaren jedoch weit über üblichen Hypothekendarlehen zu verzinsenden Kontokorrentkredit von 460 TEuro lässt die Aussage zu, dass die laufende Zahlungsfähigkeit im gesamten Planungszeitraum gegeben sein wird.

Zu von der GuV abweichenden Positionen werden folgende Erläuterungen gegeben:

zu Grundstücksverkauf

Für den Verkauf unsanierter Wohngrundstücke wurden Verkaufserlöse ausgehend von der gegenwärtigen Marktsituation eingeschätzt und einbezogen, die vorwiegend infolge außerplanmäßiger Abschreibungen wegen strukturellem Leerstand Gewinn zulassen (vgl. GuV 1.b Grundstücksverkauf und 2. Bestandsänderungen).

zu Sonstige betriebliche Erträge (GuV - Position 3)

In der Position sonstige Einnahmen werden z.B. nicht liquiditätswirksame Rückstellungsaufhebungen oder Auflösungen von Wertberichtigungen ausgewiesen. Zufließende Fördermittel für Baumaßnahmen sind in der GuV den Anschaffungskosten und letztlich den Abschreibungen gegenzurechnen.

zu Investitionen und Instandhaltungen

Die Sanierungsinvestitionen gemäß Investitionsplan und alle Instandhaltungen werden vorrangig aus Eigenmitteln finanziert. Nur so kann der Kapitaldienst auf der dargestellten Höhe gehalten werden. Nicht alle Ausgaben werden wegen teilweiser Aktivierung GuV-wirksam (vgl. GuV 4.a.2 und 4.a.3).

Für die Investitionen zur Aufwertung in Heidenau Mügeln „Sonnenhof“ in 2013 ist gegenwärtig folgende Finanzierung vorgesehen:

Eigenmittel - Investition	1.710 TEUR
lfd. Instandhaltung	175 TEUR
<u>Förderdarlehen</u>	<u>1.439 TEUR</u>
Gesamt	3.324 TEUR

Zur Absicherung dieser Finanzierung wurden mit der SAB Sächsische Aufbaubank als Fördermittelgeberin bereits Darlehensverträge abgeschlossen.

zu Finanzierungsmittelzufluss

Erträge aus verbundenen Unternehmen: Die Jahresüberschüsse der DLG werden jeweils im Folgejahr an die WVH gemäß Gewinnabführungsvertrag abgeführt (GuV - Position 7).

Aus der TDH ist ein jährlicher Geldzufluss aus Gewinnausschüttung von 50 TEuro vorgesehen.

Aus der HPB sind Ausschüttungen im betrachteten Zeitraum zunächst nicht möglich.

Rückzahlungen Darlehen: TDH und HPB werden jährlich Teile ihrer von der WVH ausgereichten Darlehen tilgen (GuV - Position 8).

zu Finanzierungsmittelabfluss

Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung): Als Kapitaldienst werden jeweils die gemäß bestehenden Kreditverträgen und vorgesehene Kreditneuaufnahmen an die Darlehensgeber abzuführenden Zinsen und Tilgungsbeträge ausgewiesen. (vgl. GuV – Position 9 Zinsaufwand)

Zu stichtagsbezogenen Liquiditätseinflüssen

In der Bilanz der WVH wurden in den zurückliegenden Jahren Rückstellungen für folgende Positionen gebildet bzw. werden Verbindlichkeiten ausgewiesen:

- Betriebsprüfungsrisiko- Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen - weitere Abgrenzungen

Die Gewinnausschüttungen von der DLG und der TDH für die einzelnen Jahre erfolgen erst im Folgejahr.

4. Bilanzentwicklung 2013

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)

Anlage 5

Die Bilanzsumme sinkt regelmäßig. Folgende Ursachen sind zu sehen:

Aktiva:

-Die Abschreibungen sind häufig höher als die Investitionen.

-Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (HPB) sinken wegen der regelmäßigen Tilgung der gewährten Darlehen für Grundstückskäufe.

- Tilgungen der TDH führen zu Reduzierung der Forderungen gegen die TDH.

-Ein sinkender Bestand an flüssigen Mitteln ist wesentlich durch die Finanzierung von Investitionen aus Eigenmitteln und die Darlehenstilgung bedingt. Aufgehalten wird die Tendenz durch darlehensfinanzierte Investitionen in 2013, 2015 und 2016.

Passiva:

- Das Eigenkapital steigt in den Jahren 2013 bis 2016 durch den Jahresüberschuss.
- Regelmäßige Tilgungen von Sanierungs- und Altschuldendarlehen reduzieren den Verbindlichkeitsstand.

5. Zusammenfassung

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH hat zum 31.12.2011 2.352 Wohnungseinheiten (WE) im Bestand. Davon befinden sich 69 WE in unsanierten Objekten, wovon 68 WE leer stehen. Diese Wohnungen befinden sich alle in Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden. Davon sind gegenwärtig 48 WE und 6 Gewerbeeinheiten (52 Einheiten Leerstand) zum Verkauf vorgesehen.

Das Unternehmen legte für die Jahre 2002 bis 2013 in Übereinstimmung mit dem INSEK der Stadt Heidenau den Abriss von 26 Objekten mit 185 Wohneinheiten und 12 Gewerbeeinheiten sowie den Rückbau von 108 Wohneinheiten in 5 Blöcken (Großblockbauweise) fest.

Davon wurden bisher bereits 24 Objekte mit 178 Wohnungen unter Nutzung von Fördermitteln des Landesrückbauprogramms und des Programms Stadtumbau Ost abgerissen. Ein Objekt wurde an Restituanten zurückgegeben. In den Jahren 2003 bis 2008 erfolgte der Rückbau von 108 Wohnungen der Melanchthonstraße 7/9/11, Mozartstraße 17/19/21, Waldstraße 19 - 33 und Rosa-Luxemburg-Straße 12 - 18. Die Fortführung des Abrissprogramms kann nach gesetzlicher Änderung bis 2013 gefördert werden und muss daher im Jahr 2013 abgeschlossen werden. Über den konkreten Zeitpunkt des Abrisses weiterer Objekte ist noch zu entscheiden. Die damit verbundene Entlastung der Gesellschaft von laufenden Aufwendungen und von Altschulden (ein Bescheid liegt bereits vor) ist aus gegenwärtiger Sicht nahezu vollständig in beantragter Höhe möglich.

Für die Zeit nach 2013 sieht die Gesellschaft zur Zeit keine weiteren konkreten Abrisse vor. Das ist Mangels der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit aus eigener Kraft nicht möglich. Ein Rückbau in Heidenau-Mügeln erfordert klare Aussagen zu Fördermöglichkeiten der Kosten aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ und Regelungen zum weiteren Altschuldenerlass für die abgerissenen Wohnungen.

Deshalb wird zunächst ausgehend von der Leerstandsentwicklung auf begrenzte Stilllegung von Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss orientiert, um zumindest nicht umlegbare Betriebskosten zu reduzieren. Außerdem wurde durch außerplanmäßige Abschreibungen auf langfristig leer stehende Wohnungen in der GuV Vorsorge getroffen.

Die Investitionen werden zielgerichtet für Maßnahmen eingesetzt, die zur Reduzierung von Leerständen führen sollen. Dazu zählen der Einbau von Aufzügen in ausgewählten Hauseingängen in Heidenau Mügeln und die Maßnahme „Betreutes Wohnen - Mehrgenerationenwohnen“ verbunden mit der Umgestaltung eines Wohnquartiers „Sonnenhof“ in Heidenau Mügeln. Außerdem ist der Neubau von 4-Raum-Wohnungen vorgesehen.

Für Investitionen stehen nur begrenzte Mittel zur Verfügung.

Mit der vorliegenden Finanz- und Liquiditätsplanung wird belegt, dass das Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen bei Einhaltung der geplanten Aufwendungen und Erwirtschaftung der geplanten Erlöse zu jedem Zeitpunkt nachkommen kann.

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsver-
waltungsgesellschaft Heidenau mbH
Investitionsplan 2013

Investitionsmaßnahme	Plan 2013 T€	davon Moderni- sierung T€	davon Instand- haltung T€	davon Aktivierung T€	davon Instand- setzung T€	Aktivierung in %
1. Sanierung und Modernisierung						
Mehrgenerationenwohnen Mügeln Sanierung	1.538	1.230	308	1.230	308	0%
Mehrgenerationenwohnen Mügeln Neubau	728	728	0	728	0	100%
Mehrgenerationenwohnen Mügeln Freianlage	283	283	0	283	0	100%
Mehrgenerationenwohnen zus. Kosten Neuvermietung	150	75	75	75	75	50%
Summe Investitionen an Grundstücken	2.699	2.316	383	2.316	383	
2. Sonstige Investitionen						
BGA für Mieterbüro/Betreutes Wohnen	2	0	0	2	0	100%
Summe sonst. Investitionen	2	0	0	2	0	
Investitionskosten gesamt	2.701	2.316	383	2.318	383	

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsver-
waltungsgesellschaft Heidenau mbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2013

	fortge-				
	schiebener	Planjahr	mittelfristige	Vorschau	
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2012	2013	2014	2015	2016
	T€	T€	T€	T€	T€
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung					
a) 1. Grundmieten	6.759	6.845	6.918	6.899	6.974
2. Betriebskostenumlage	3.060	3.022	3.039	3.112	3.139
b) Grundstücksverkauf	205	123	190	100	0
Umsatzerlöse	<u>10.024</u>	<u>9.990</u>	<u>10.147</u>	<u>10.111</u>	<u>10.113</u>
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten	-144	-54	-85	-52	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	51	68	83	83	83
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.747	-4.923	-4.700	-4.901	-4.842
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8	-4	-4	-4	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-726	-637	-637	-637	-661
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.736	-1.880	-1.897	-1.915	-1.896
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-811	-772	-761	-750	-748
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	63	199	175	179	240
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	167	174	166	160	146
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.833	-1.748	-1.684	-1.649	-1.664
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>300</u>	<u>413</u>	<u>803</u>	<u>625</u>	<u>771</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-32	-84	-73	-74	-87
12. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	<u>268</u>	<u>329</u>	<u>730</u>	<u>551</u>	<u>684</u>
13. Ausschüttung	0	-250	-250	-250	-250
14. Verrechnung des Jahresergebnisses	-268	-79	-480	-301	-434
15. Bilanzergebnis	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsver-
waltungsgesellschaft Heidenau mbH

Finanz- und Liquiditätsplanung 2013

fortge- Planjahr
schriebener mittelfristige Vorschau
Plan 2012 Plan 2013 Plan 2014 Plan 2015 Plan 2016

	T€	T€	T€	T€	T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	3.205	2.788	2.083	2.616	2.825
Einnahmen					
Mieteinnahmen	6.759	6.845	6.918	6.899	6.974
BK-Erlöse	3.060	3.022	3.039	3.112	3.139
Grundstücksverkauf	205	123	190	100	0
Sonstiges	51	68	83	83	83
Fördermittel	22	0	0	0	0
II. Einnahmen gesamt	10.097	10.058	10.230	10.194	10.196
Ausgaben					
Investitionen	802	2.701	162	1.302	2.002
Laufende Instandhaltung	551	562	581	597	614
Verbesserung Vermietbarkeit	500	542	553	564	575
Modernisierung bewohnter Wohnungen	194	198	202	206	210
Mittel für besondere Maßnahmen T	200	220	224	228	233
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	26	91	37	82	110
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	15	15	15	15	15
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	24	24	24	24	24
Gerichtskosten	15	15	15	15	15
sonstige Hausbewirtschaftung	58	82	97	97	97
sonstige bezogene Leistung	726	637	637	637	661
Betriebskosten	3.278	3.231	3.271	3.334	3.374
Vertriebskosten/Vermessung	8	4	4	4	0
Sächliche Verwaltungskosten	893	760	751	742	741
Zusätzl. Ausgaben					
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10	10
Steuern vom Ertrag	30	32	84	73	74
III. Gesamtausgaben	7.330	9.124	6.667	7.930	8.755
Finanzierungsmittelzufluss					
Erträge aus verbundenen Unternehmen	27	63	149	125	129
Zinsertrag	167	174	166	160	146
Kreditaufnahme	0	1.439	0	1.088	1.308
Rückzahlung Darlehen durch TDH / HPB	245	245	245	245	245
Finanzierungsmittelabfluss					
Zinsen	1.833	1.748	1.684	1.649	1.664
Tilgung	1.481	1.557	1.647	1.771	1.842
Ausschüttung	0	0	250	250	250
IV. Finanzierungsmittel	-2.875	-1.384	-3.021	-2.052	-1.928
V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen	3.097	2.338	2.625	2.828	2.338
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-4	-5	-9	-3	-14
Ausschüttung für 2011	-250				
Ausschüttung für 2012 *		-250			
Ausgleichsbeitrag Sanierungsgebiet	-55				
VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse	-309	-255	-9	-3	-14
Zahlungsmittelendbestand	2.788	2.083	2.616	2.825	2.324

Darüber hinaus steht als operative Sicherheit ein Kontokorrentkredit in Höhe von 460 TEUR zur Verfügung.

* voraussichtlicher Ergebnisverwendungsbeschluss des Gesellschafters

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau
Erläuterungen zur Unternehmensentwicklung im Jahr 2013

Bilanz zum 31. Dezember

AKTIVA

	Ist 31.12.2011 T€	fortge-	Planjahr Plan 31.12.2013 T€	mittelfristige Vorschau		Plan 31.12.2016 T€
		schriebener Plan 31.12.2012 T€		Plan 31.12.2014 T€	Plan 31.12.2015 T€	
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software	1	0	0	0	0	0
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	69.190	68.079	69.391	67.969	67.639	68.365
2. Grundstücke ohne Bauten	46	46	46	46	46	46
3. Bauten auf fremden Grundstücken	9	4	0	0	0	0
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18	17	16	25	26	28
5. Bauvorbereitungskosten	126	426	0	0	0	0
	<u>69.389</u>	<u>68.572</u>	<u>69.453</u>	<u>68.040</u>	<u>67.711</u>	<u>68.439</u>
II. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	508	508	508	508	508	508
	<u>508</u>	<u>508</u>	<u>508</u>	<u>508</u>	<u>508</u>	<u>508</u>
B. Umlaufvermögen						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke ohne Bauten	547	547	547	547	547	367
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	341	197	143	58	0	0
3. Unfertige Leistungen						
abzüglich:						
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnet						
Betriebskosten	0	0	0	0	0	0
	<u>888</u>	<u>744</u>	<u>690</u>	<u>605</u>	<u>547</u>	<u>367</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Vermietung	68	68	68	68	68	68
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	866	902	893	774	683	649
3. Forderungen gegen TDH	2.102	1.952	1.852	1.702	1.552	1.402
4. Forderungen gegen Gesellschafter	44	0	0	0	0	0
5. Forderungen gemäß § 6a AHG	48	0	0	0	0	0
6. Sonstige Vermögensgegenstände	122	122	122	122	122	122
	<u>3.250</u>	<u>3.044</u>	<u>2.935</u>	<u>2.666</u>	<u>2.425</u>	<u>2.241</u>
III. Flüssige Mittel						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.205	2.788	2.083	2.616	2.825	2.324
	<u>48</u>	<u>48</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten						
	<u>77.289</u>	<u>75.704</u>	<u>75.669</u>	<u>74.435</u>	<u>74.016</u>	<u>73.879</u>

PASSIVA

	fortge-		Planjahr	mittelfristige Vorschau		Plan
	Ist	schiebener		Plan	Plan	
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
A. Eigenkapital						
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	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106
2. Andere Gewinnrücklagen	7.275	7.275	7.275	7.275	7.275	7.275
	16.381	16.381	16.381	16.381	16.381	16.381
IV. <u>Bilanzgewinn</u>	1.498	1.516	1.595	2.075	2.376	2.810
	35.975	35.993	36.072	36.552	36.853	37.287
B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u>	326	319	312	305	298	291
C. <u>Rückstellungen</u>						
1. Steuerrückstellungen	31	0	0	0	0	0
1. Sonstige Rückstellungen	554	473	472	471	470	467
	585	473	472	471	470	467
D. <u>Verbindlichkeiten</u>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.926	38.414	38.296	36.649	35.966	35.432
2. Erhaltene Anzahlungen	69	69	69	45	57	57
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	116	116	116	116	116	116
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	194	194	194	194	153	126
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	96	96	96	96	96	96
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2	30	42	7	7	7
	40.403	38.919	38.813	37.107	36.395	35.834
	77.289	75.704	75.669	74.435	74.016	73.879