

## **Wirtschaftsplan der WVH WohnungsbaU- und Wohnungsverwaltungs-Gesellschaft Heidenau mbH 2015 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2018)**

### **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

Sanierung bestehender Gebäude und  
Wohnungsneubau

Die Investitionen in Neubauvorhaben sollen zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebotes der WVH mit der Einbeziehung eines höherpreisigen Wohnungsangebotes erfolgen. Hier wird mit dem Neubau von 4-Raum-Wohnungen auf dem Grundstück Ringstraße 9 ein erstes Vorhaben realisiert. 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 Neubauvorhaben ist die Aufnahme von Darlehen vorgesehen.

Weiterhin soll im Jahr 2015 die Planung eines weiteren Neubauvorhabens und der Sanierung des Gebäudes Hauptstraße 49 begonnen werden. Die Umsetzung der Vorhaben ist für die Geschäftsjahre 2017 beziehungsweise 2018 geplant. Zudem soll im Jahr 2016 ein im Rahmen der Projektentwicklung der HPB zu errichtendes Gebäude am Mühlgraben erworben werden.

Die bedarfsgerechte Anpassung der bestehenden Objekte, zum Beispiel durch Balkonanbauten, muss wegen der bereits bestehenden Darlehen und dem damit verbundenen Mangel an Sicherheiten ohne den Einsatz von Fremdkapital erfolgen. So wird die Erneuerung der Warmwasserleitungen in Heidenau Mügeln vollständig durch Eigenmittel finanziert.

Zur weiteren Aufwertung des Wohngebietes Mügeln soll im Jahr 2017 ein weiterer Wohnblock saniert und die umliegende Außenanlage bedarfsgerecht umgebaut werden. Hierbei ist die Verlegung vorhandener Stellplätze geplant.

Um den Bedarf an einfachen Wohnungen abdecken zu können werden die bisher nicht verkauften Gebäude Güterbahnhofstraße 16 und Pirnaer Straße 27 für die schrittweise Sanierung aus Mitteln der laufenden Instandhaltung vorbereitet. Eine Kreditaufnahme ist für diese Sanierungsmaßnahmen nicht vorgesehen.

## **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 2013. Die Wohnungsnachfrage und der damit verbundene Wohnungsleerstand, welcher zu Erlösschmälerungen führt, bleibt auf dem derzeitigen Niveau bestehen. Die Mieteinnahmen können durch Modernisierungsumlagen nach Investitionen und Mieterhöhungen nach Vergleichsmiete erhöht werden. Der Neubau von Wohnungen führt ebenfalls zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen.

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

Als umlagefähig wurden alle entstehenden Betriebskosten angesetzt, die nicht auf leer stehende Wohnungen entfallen. Der Planansatz enthält eine jährliche Steigerung der Betriebskosten um 1%. Wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten wird die zukünftige Entwicklung der Energiekosten haben. Die zukünftig durch Aufzugseinbauten und Neubauvorhaben entstehenden Betriebskosten wurden in die Berechnung einbezogen.

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

Durch Verkäufe bebauter Grundstücke mit unsanierten Gebäuden in den vergangenen Jahren konnte deren Bestand stark reduziert werden. Nach der Übernahme des Objektes Hauptstraße 49 in den zu sanierenden Bestand sind zukünftig keine Verkäufe bebauter Grundstücke vorgesehen. Die Verkaufsmöglichkeit von unbebauten Grundstücken kann nur schwer eingeschätzt werden und wurde daher bei der Planung nicht berücksichtigt.

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

Hier wurden bei Grundstücksverkäufen die dem Verkaufserlös gegenüber stehenden Buchwerte ausgewiesen.

### **2.5. Sonstige betriebliche Erträge (GuV-Position 3)**

Entschädigungen für Versicherungsfälle werden in der bisheriger 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 werden insbesondere durch steigende Energiekosten weiter ansteigen. Durch die energetische 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)**

Durch den zunehmenden Bedarf an hochwertig ausgestattetem Wohnraum sind hohe Kosten zur Verbesserung der Vermietbarkeit vorgesehen. Der tatsächliche Bedarf der im Rahmen der Neuvermietung einzusetzenden Mittel liegt jedoch über den geplanten Werten, kann aber aufgrund der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und der entsprechenden Liquiditätssituation nicht weiter erhöht werden. Das gilt ebenfalls für komplexe Instandsetzungen wie beispielsweise Fassadensanierungen oder Treppenhausrenovierungen bestehender Wohngebäude. Diese Instandsetzungen sollen zukünftig entsprechend dem Leistungsvermögen der Gesellschaft vorgenommen werden.

## **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 39 Eigentumswohnungen muss an die jeweiligen Eigentümergemeinschaften Hausgeld gezahlt werden. Die darin enthaltenen Betriebskosten können im Rahmen der Betriebskostenabrechnung teilweise 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.10.)**

Zum Beitreiben von Mietrückständen entstehen Kosten, die nicht voll von den betroffenen Mietern ausgeglichen werden. Sonstige Kosten entstehen ebenfalls für den Wachdienst, 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. Entsprechend sind ab dem Jahr 2014 keine Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke mehr geplant.

#### **2.12 Sonstige bezogene Leistungen (GuV-Position 4c)**

Die Verwaltung der Wohngrundstücke wird seit 2006 durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH vorgenommen. Die Vergütung erfolgt gemäß Vertrag in Anlehnung an die Regelsätze der II. Berechnungsverordnung.

#### **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 Verwaltungskosten (GuV-Position 6.1.)**

Ein hoher Anteil der Kostenarten ist seit der Übernahme der Verwaltungstätigkeit durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH entfallen. Diese Kosten werden durch die DLG im Rahmen des Verwaltungsvertrages an die WVH berechnet. Mit dem Betrieb des Gemeinschaftsgebäudes in der Wohnanlage "Sonnenhof" fallen Kosten für die Betreuung der Mieter an.

#### **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. Eine Ausschüttung der TDH wurde aufgrund ihrer Liquiditätssituation und der geplanten Investitionen nicht geplant.

Für die HPB sind aufgrund des bestehenden Verlustvortrages keine Gewinnabführungen vorgesehen.

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

Zinserträge werden durch die Gesellschafterdarlehen an die TDH und die HPB erzielt. Durch die regelmäßige Tilgung der Darlehen sinken die Zinserträge entsprechend. Für Geldmarktanlagen konnten günstige Zinsen (bis zu 5,0 % p.a.) vereinbart werden. Sollte sich das derzeitige Zinsniveau fortsetzen werden mittelfristig geringere Zinsen erwirtschaftet.

### **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 allgemein günstigere Zinsniveau geringere Zinsen vereinbart werden. Die vereinbarten Zinssätze liegen im Durchschnitt jedoch weiterhin oberhalb der Gesamtkapitalrendite, sodass der Einsatz zinsgünstiger Förderdarlehen bevorzugt wird.

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 3% und 6% p.a. angenommen.

Im Rahmen der Restrukturierung der Kreditsicherheiten für eine Weiterentwicklung der Beleihungssituation werden zukünftig kürzere Zinsbindungsfristen bevorzugt. Hier sollen Beleihungsspielräume aufgedeckt und mit den Banken über die Freigabe nicht benötigter Sicherheiten verhandelt werden.

### **2.19. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (GuV-Position 10)**

Es wird ein stetig positives Ergebnis erzielt.

### **2.20. (Steuern vom Einkommen und Ertrag (GuV-Position 11)**

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 Körperschaftsteuer bestehen weiterhin hohe Verlustvorträge, sodass im Planungszeitraum keine Steuern zu zahlen sein werden.

### **2.21. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag (GuV-Position 12)**

Die Entwicklung wird durch das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

### **2.22. Gewinnabführung (GuV-Position 13)**

Es ist eine jährliche Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 250 T€ 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.

### **2.23. Verrechnung des Jahresüberschusses/ -fehlbetrages (GuV-Position 14)**

Der nach der Gewinnabführung verbliebene Betrag wird mit dem Bilanzgewinn verrechnet und erhöht oder vermindert das Eigenkapital.

### **3. Finanz- und Liquiditätsplanung 2015 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2018)**

Zur Gewährleistung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft wird bei der Planerstellung eine Mindestliquidität vom 2,5 Monatsgrundmieten eingeplant. Dies ist sowohl für die regelmäßige Begleichung der Verbindlichkeiten als auch für die Bonitätsbewertung durch die Banken erforderlich. Ein höherer Liquiditätsbestand verbessert sowohl die finanzielle Bewegungsfreiheit des Unternehmens als auch die Bonitätsbewertung bei den Banken. 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 mit 3.567 T€ im Jahr 2015 die größte Ausgabenposition. Diese wird sich mit weiterer Kreditaufnahme weiter erhöhen. Die Erhöhungen des Kapitaldienstes werden jedoch durch die höheren Mieterlöse kompensiert.

Durch die HPB werden die gewährten Gesellschafterdarlehen regelmäßig getilgt, was zu einem jährlichen Mittelzufluss führt. Für die TDH wurde zur Verbesserung der Liquiditätssituation und der Schaffung von Investitionsspielräumen keine Tilgung der Darlehen geplant. Das von der DLG erwirtschaftete Ergebnis wird im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages an die WVH abgeführt.

### **4. Bilanzentwicklung 2015 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2018)**

Die Bilanzsumme erhöht sich im Jahr 2015 durch die geplanten Investitionen, welche teilweise mit Fremdkapital finanziert werden sollen. Gleichzeitig wird die planmäßige Tilgung der bestehenden Kredite fortgesetzt. Zudem vermindert sich der Kassenbestand erheblich.

In den Jahren 2016 bis 2018 sind Investitionen unter Einbeziehung zusätzlicher Kredite vorgesehen was zu einer stetig ansteigenden Bilanzsumme führt. Dies ist mit einem Anstieg des Anlagevermögens und der Verbindlichkeiten verbunden.

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

Durch die regelmäßige Tilgung der an die HPB ausgereichten Gesellschafterdarlehen sinken die Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Da für die zukünftigen Projekte der HPB die Zwischenfinanzierung durch die WVH geplant ist steigen diese Forderungen wieder an.

## **5. Zusammenfassung**

Im Bestand der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH befanden sich am 31.12.2013 2.321 eigene Wohn- und 32 Gewerbeeinheiten. Ziel 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 relativ 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.

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft  
Heidenau mbH  
Investitionsplan 2015 bis 2018**

Investitionsmaßnahme	Plan 2014 T€	Plan 2015 T€	Plan 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€
<b>1. Sanierung und Modernisierung</b>					
Neubau Ringstraße/Bahnhofstraße	2.220	1.480			
Mehrgenerationenwohnen Mügeln Sanierung	1.137				
Mehrgenerationenwohnen Mügeln Neubau	982				
Mehrgenerationenwohnen Mügeln Freianlage	288				
Mehrgenerationenwohnen zus. Kosten Neuverm.	650				
Mehrgenerationenwohnen Verlegung Trafostation	29				
Mehrgenerationenwohnen Projektsteuerung usw.	7				
Neubau 1		100	500	4.000	
Sanierung Sonnenhof		100	200	3.300	
Neubau Stellplätze/Spielplatz		100	100	1.300	
Sanierung Hauptstraße 49		300	1.200		
Neubau am Mühlgraben			1.500		
Erneuerung Warmwasser Mügeln			160	120	160
Neubau 2					300
Balkonanbau Pestalozzistr. 9/11/13, 15/17, 19/21	1.000				
<b>Summe Investitionen an Grundstücken</b>	<b>6.313</b>	<b>2.080</b>	<b>3.660</b>	<b>8.720</b>	<b>460</b>
<b>2. Sonstige Investitionen</b>					
BGA Betreutes Wohnen	12	5	5	5	5
<b>Summe sonst. Investitionen</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Investitionskosten gesamt</b>	<b>6.325</b>	<b>2.085</b>	<b>3.665</b>	<b>8.725</b>	<b>465</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2015

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2018)

	Plan 2014 T€	Plan 2015 T€	Plan 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung					
a) 1. Grundmieten	7.033	7.333	7.475	7.597	7.853
2. Betriebskostenumlage	3.198	3.254	3.358	3.453	3.551
b) Grundstücksverkauf	0	0	0	0	0
Umsatzerlöse	10.231	10.587	10.833	11.050	11.404
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten	0	0	0	0	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	83	83	83	83	83
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.046	-4.907	-5.163	-5.266	-5.501
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-696	-730	-739	-745	-752
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.881	-1.946	-2.015	-2.187	-2.193
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-824	-861	-859	-858	-858
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	72	6	16	33	17
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	166	144	193	194	197
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.759	-1.780	-1.842	-1.943	-1.847
10. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>346</b>	<b>596</b>	<b>507</b>	<b>361</b>	<b>550</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-33	-34	-31	-34	-32
12. <b>Jahresüberschuss/ -fehlbetrag</b>	<b>313</b>	<b>562</b>	<b>476</b>	<b>327</b>	<b>518</b>
13. Ausschüttung	-250	-250	-250	-250	-250
14. Verrechnung des Jahresergebnisses	-63	-312	-226	-77	-268
15. <b>Bilanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Finanz- und Liquiditätsplanung 2015

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2018)

	fortge- schriebener Plan 2014		Plan 2015	mittelfristige Vorschau Plan 2016 Plan 2017 Plan 2018		
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Zahlungsmittel Anfangsbestand</b>	<b>3.626</b>	<b>2.872</b>	<b>1.933</b>	<b>1.862</b>	<b>1.682</b>	
<b>Einnahmen</b>						
Mieteinnahmen	7.033	7.333	7.475	7.597	7.853	
BK-Erlöse	3.198	3.254	3.358	3.453	3.551	
Grundstücksverkauf	0	0	0	0	0	
Sonstiges	83	83	83	83	83	
Fördermittel	0	0	0	0	0	
<b>II. Einnahmen gesamt</b>	<b>10.314</b>	<b>10.670</b>	<b>10.916</b>	<b>11.133</b>	<b>11.487</b>	
<b>Ausgaben</b>						
Investitionen	6.325	2.085	3.665	8.725	465	
Laufende Instandhaltung	562	573	584	596	608	
Verbesserung Vermietbarkeit	750	750	750	750	765	
Modernisierung bewohnter Wohnungen	100	102	104	106	108	
Mittel für besondere Maßnahmen T	224	228	233	238	243	
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	37	82	110	70	44	
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	15	15	15	15	15	
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	24	24	24	25	26	
Gerichtskosten	15	15	15	15	15	
sonstige Hausbewirtschaftung	97	99	99	99	99	
sonstige bezogene Leistung	696	730	739	745	752	
Betriebskosten	3.380	3.427	3.537	3.637	3.740	
Vertriebskosten/Vermessung	0	0	0	0	0	
Sächliche Verwaltungskosten	819	857	857	857	857	
<b>Zusätzl. Ausgaben</b>						
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10	10	
Steuern vom Ertrag	84	33	22	31	34	
<b>III. Gesamtausgaben</b>	<b>13.138</b>	<b>9.030</b>	<b>10.764</b>	<b>15.919</b>	<b>7.781</b>	
<b>Finanzierungsmittelzufluss</b>						
Erträge aus verbundenen Unternehmen	99	22	6	16	33	
Zinsertrag	166	144	193	194	197	
Kreditaufnahme	5.250	2.500	5.300	10.300	2.300	
Rückzahlung Darlehen durch TDH / HPB	245	75	1.575	1.725	2.075	
<b>Finanzierungsmittelabfluss</b>						
Zinsen	1.759	1.780	1.842	1.943	1.847	
Tilgung	1.672	1.787	3.391	3.719	4.125	
Aufnahme Investitionskredite TDH/HPB		1.500	1.800	1.700	2.000	
<b>Ausschüttung</b>	250	250	250	250	250	
<b>IV. Finanzierungsmittel</b>	<b>2.079</b>	<b>-2.576</b>	<b>-209</b>	<b>4.623</b>	<b>-3.617</b>	
<b>V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen</b>	<b>2.881</b>	<b>1.936</b>	<b>1.876</b>	<b>1.699</b>	<b>1.771</b>	
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-9	-3	-14	-17	-5	
<b>VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse</b>	<b>-9</b>	<b>-3</b>	<b>-14</b>	<b>-17</b>	<b>-5</b>	
<b>Zahlungsmittelendbestand</b>	<b>2.872</b>	<b>1.933</b>	<b>1.862</b>	<b>1.682</b>	<b>1.766</b>	

# WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

## Erläuterungen zur Unternehmensentwicklung im Jahr 2015 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2018)

### Bilanz zum 31. Dezember

#### AKTIVA

	mittelfristige Vorschau				
	Plan 31.12.2014	Plan 31.12.2015	Plan 31.12.2016	Plan 31.12.2017	Plan 31.12.2018
T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Software	0	0	0	0	0
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	72.580	74.960	76.630	84.365	82.811
2. Grundstücke ohne Bauten	46	46	46	46	46
3. Bauten auf fremden Grundstücken	22	22	22	22	22
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18	22	27	32	37
5. Anlagen im Bau	2.220	400	700	-200	-200
5. Bauvorbereitungskosten	2	2	2	2	2
	<u>74.888</u>	<u>75.452</u>	<u>77.427</u>	<u>84.267</u>	<u>82.718</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	608	608	608	608	608
	<u>608</u>	<u>608</u>	<u>608</u>	<u>608</u>	<u>608</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>					
1. Grundstücke ohne Bauten	502	502	502	502	502
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0	0	0	0	0
3. Unfertige Leistungen	2.876				
abzüglich:					
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnet					
Betriebskosten	-2.876	0	0	0	0
	<u>502</u>	<u>502</u>	<u>502</u>	<u>502</u>	<u>502</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	141	141	141	141	141
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1	1	1	1	1
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	268	1.677	1.912	1.904	1.813
4. Forderungen gegen TDH	1.802	1.802	1.802	1.802	1.802
5. Forderungen gegen Gesellschafter	3	3	3	3	3
6. Forderungen gemäß § 6a AHG	17	17	17	17	17
7. Sonstige Vermögensgegenstände	204	204	204	204	204
	<u>2.436</u>	<u>3.845</u>	<u>4.080</u>	<u>4.072</u>	<u>3.981</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.872	1.933	1.862	1.682	1.766
	<u>57</u>	<u>57</u>	<u>57</u>	<u>57</u>	<u>57</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
	<u>81.363</u>	<u>82.397</u>	<u>84.536</u>	<u>91.188</u>	<u>89.632</u>

PASSIVA

	mittelfristige Vorschau				
	Plan 31.12.2014 T€	Plan 31.12.2015 T€	Plan 31.12.2016 T€	Plan 31.12.2017 T€	Plan 31.12.2018 T€
<b>A. Eigenkapital</b>					
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
II. <u>Kapitalrücklage</u>	16.496	16.496	16.496	16.496	16.496
III. <u>Gewinnrücklagen</u>					
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	9.169	9.169	9.169	9.169	9.169
2. Andere Gewinnrücklagen	7.275	7.275	7.275	7.275	7.275
	16.444	16.444	16.444	16.444	16.444
IV. <u>Bilanzgewinn</u>	3.172	3.484	3.710	3.787	4.055
	37.712	38.024	38.250	38.327	38.595
<b>B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u></b>	305	298	291	284	277
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>					
1. Steuerrückstellungen	10	10	10	10	10
1. Sonstige Rückstellungen	438	438	435	434	432
	448	448	445	444	442
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.116	42.829	44.738	51.319	49.494
2. Erhaltene Anzahlungen	116	128	128	128	128
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	112	112	112	112	112
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	233	237	251	253	263
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	321	321	321	321	321
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0
	42.898	43.627	45.550	52.133	50.318
	81.363	82.397	84.536	91.188	89.632