WVH

Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

1. Fortschreibung des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2016

Anlagen:

- Begründung (Anlage 1)
- Investitionsplan 2016 (Anlage 2)
- Plan Gewinn- und Verlustrechnung 2016 (Anlage 2)
- Finanz- u. Liquiditätsplanung 2016 (Anlage 4)
- Bilanzplanung 2016 (Anlage 5)

Begründung zum Beschluss

Ein durch die WVH in Auftrag gegebenes Gutachten der Basis Bau Lohse GmbH & Co. KG vom 04.11.2015 hat festgestellt, dass umfangreiche Sicherungsmaßnahmen an Balkonanlagen im Wohngebiet Heidenau Mügeln erforderlich sind. Entsprechend der Kostenschätzung betragen die Instandsetzungskosten je nach Ausführungsvariante zwischen 350.000,00 € und 500.000,00 €.

Der vollständige Neubau von Loggien an den Gebäuden in Verbindung mit dem Abriss der bestehenden Balkone und der Wärmedämmung einer Gebäudeseite verursacht entsprechend Schätzung Baukosten in Höhe von ca. 175.000,00 € je Hauseingang.

Für die Objekte Dresdner Straße 85 – 101 und Zschierener Straße 2/4 entstehen demzufolge Baukosten in Höhe von 1.950.000,00 €. Diese Kosten können vollständig zu den Gebäudekosten nachaktiviert werden und führen zukünftig zu höheren Abschreibungen. Durch die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter kann diese Maßnahme kostendeckend durchgeführt werden (siehe Anlage 6). Für die Instandsetzung der Balkone der Gebäude Käthe-Kollwitz-Straße 1-5 und Dr.-Otto-Nuschke-Straße 9-12 fallen Kosten in Höhe von etwa 175.000,00 € bis 225.000,00 € an. Diese Kosten sollen aus den im Wirtschaftsplan vorgesehenen Instandhaltungsmitteln finanziert werden.

Für den Bau eines Mehrfamilienhauses soll ein Grundstück an der Gabelsberger Straße erworben werden. Da sich auf dem Grundstück noch Garagen befinden, ist mit einem etwas längeren Zeitraum bis zum Baubeginn zu rechnen. Die Projektentwicklung soll nach der Eigentumsübertragung beginnen.

Für die Bauvorhaben Neubau Ringstraße 9/9a, Güterbahnhofstraße 16 und Hauptstraße 49 wurden die im Geschäftsjahr 2015 nicht investierten Mittel in den Plan des Geschäftsjahres 2016 übertragen.

Der Erwerb der Grundstücke an der R.-Breitscheid-Straße durch die HPB (siehe Beschluss-Nr. 05-02/2016) soll über ein Gesellschafterdarlehen finanziert werden. Dafür muss die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH ein Darlehen am Kapitalmarkt aufnehmen.

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft
Heidenau mbH
Investitionsplan 2016 bis 2019**

1. Fortschreibung

Investitionsmaßnahme	fortge- schriebener		fortge- schriebener				
	Plan	IST	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2015 T€	2015 T€	2016 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
1. Sanierung und Modernisierung							
Neubau Ringstraße/Bahnhofstraße	3.067	2.342		725			
Sanierung Pirnaer Straße 27	150	125					
Sanierung Güterbahnhofstraße 16	350	76	350	624			
Sanierung Pirnaer Straße 30			70	70			
Neubau 1	100	40	500	500	4.000	4.000	4.000
Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	200		200	100	100	300	2.700
Neubau Stellplätze/Spielplatz Sonnenhof				100	3.189		
Sanierung Hauptstraße 49	1.600	562	500	1.538			
Grundstück Gabelsberger Straße				170			
Fassadensanierung Dresdner Straße				1.950			
Neubau am Mühlgraben					1.500		
Erneuerung Warmwasser/Elt Mügeln	80	80	230	230	230	180	230
Neubau 2						300	500
Aufzüge Beethovenstraße						300	
Summe Investitionen an Grundstücken	5.547	3.225	1.850	6.007	9.019	5.080	7.430
2. Sonstige Investitionen							
BGA Betreutes Wohnen	5	5	5	5	5	5	5
Summe sonst. Investitionen	5	5	5	5	5	5	5
Investitionskosten gesamt	5.552	3.230	1.855	6.012	9.024	5.085	7.435

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Finanz- und Liquiditätsplanung 2016

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2019)

1. Fortschreibung

fortgeschriebener
Plan 2016

mittelfristige Vorschau
Plan 2017 Plan 2018 Plan 2019

	T€	T€	T€	T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	2.429	2.476	2.607	2.701
Einnahmen				
Mieteinnahmen	7.627	7.706	7.880	7.990
BK-Erlöse	3.358	3.453	3.551	3.553
Grundstücksverkauf	0	0	0	0
Sonstiges	83	83	83	83
Fördermittel	0	0	0	0
II. Einnahmen gesamt	11.068	11.242	11.514	11.626
Ausgaben				
Investitionen	6.012	9.024	5.085	7.435
Laufende Instandhaltung	550	500	500	450
Verbesserung Vermietbarkeit	800	750	750	700
Modernisierung bewohnter Wohnungen	100	50	50	50
Mittel für besondere Maßnahmen T	250	200	200	200
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	110	50	44	30
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	15	15	15	15
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	24	25	26	27
Gerichtskosten	15	15	15	15
sonstige Hausbewirtschaftung	99	99	99	99
sonstige bezogene Leistung	806	821	836	852
Betriebskosten	3.537	3.637	3.740	3.732
Vertriebskosten/Vermessung	0	0	0	0
Sächliche Verwaltungskosten	857	857	857	857
Zusätzl. Ausgaben				
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10
Steuern vom Ertrag	34	26	24	24
III. Gesamtausgaben	13.219	16.079	12.251	14.496
Finanzierungsmittelzufluss				
Erträge aus verbundenen Unternehmen	6	33	18	20
Zinsertrag	145	143	142	135
Kreditaufnahme	7.218	9.019	5.080	7.430
Rückzahlung Darlehen durch HPB	75	75	75	212
Finanzierungsmittelabfluss				
Zinsen	1.724	1.862	1.902	1.952
Tilgung	1.958	2.173	2.327	2.563
Aufnahme Investitionskredite HPB	1.300	0	0	0
Ausschüttung	250	250	250	250
IV. Finanzierungsmittel	2.212	4.985	836	3.032
V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen	2.490	2.624	2.706	2.863
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-14	-17	-5	
VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse	-14	-17	-5	0
Zahlungsmittelendbestand	2.476	2.607	2.701	2.863

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

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Erläuterungen zur Unternehmensentwicklung im Jahr 2016 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2019)

Bilanz zum 31. Dezember

AKTIVA

	Ist	fort- geschriebener	mittelfristige Vorschau		Plan
	31.12.2015	Plan 31.12.2016	Plan 31.12.2017	Plan 31.12.2018	Plan 31.12.2019
	T€	T€	T€	T€	T€
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	0	0	0	0	0
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	73.690	78.617	85.571	88.462	93.557
2. Grundstücke ohne Bauten	46	46	46	46	46
3. Bauten auf fremden Grundstücken	19	19	19	19	19
4. Technische Anlagen und Maschinen	51	51	51	51	51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	76	81	86	91	96
6. Anlagen im Bau	731	0	0	0	0
7. Bauvorbereitungskosten	40	40	40	40	40
	74.653	78.854	85.813	88.709	93.809
II. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	723	723	723	723	723
	723	723	723	723	723
	75.376	79.577	86.536	89.432	94.532
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Grundstücke ohne Bauten	441	441	441	441	441
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	137	137	137	137	137
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.576	3.828	3.738	3.665	3.594
3. Forderungen gegen TDH	0	0	0	0	-150
4. Forderungen gemäß § 6a AHG	17	17	17	17	17
5. Sonstige Vermögensgegenstände	336	336	336	336	336
	3.066	4.318	4.228	4.155	3.934
III. Flüssige Mittel					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.431	2.478	2.609	2.703	2.865
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
	125	125	125	125	125
	81.439	86.939	93.939	96.856	101.897

PASSIVA

	fort- geschriebener mittelfristige Vorschau				
	Ist 31.12.2015 T€	Plan 31.12.2016 T€	Plan 31.12.2017 T€	Plan 31.12.2018 T€	Plan 31.12.2019 T€
A. Eigenkapital					
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 DMBilG	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>	5.083	5.343	5.508	5.669	5.838
	39.623	39.883	40.048	40.209	40.378
B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u>					
	297	290	283	276	269
C. <u>Rückstellungen</u>					
1. Steuerrückstellungen	9	9	9	9	9
1. Sonstige Rückstellungen	252	252	251	249	248
	261	261	260	258	257
D. <u>Verbindlichkeiten</u>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.418	45.678	52.524	55.277	60.144
2. Erhaltene Anzahlungen	315	315	315	315	315
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7	7	7	7	7
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	250	237	234	246	259
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	142	142	142	142	142
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5	5	5	5	5
7. Sonstige Verbindlichkeiten	9	9	9	9	9
	41.146	46.393	53.236	56.001	60.881
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>					
	112	112	112	112	112
	81.439	86.939	93.939	96.856	101.897