

Wirtschaftsplan der WVH Dienstleistungs- gesellschaft Heidenau mbH 2017

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

Investitionsplan

Bereich Verwaltung

Zur Sicherstellung der Verwaltungsabläufe sind regelmäßige Ersatzinvestitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Software erforderlich. Für die Ausstattung zusätzlich angemieteter Räume und den Erwerb des bisher geleastes Fahrzeugs für die Wohnungsvermietung sind zusätzliche Mittel vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt stets aus Eigenmitteln.

Bereich Hausmeister

Für die effiziente Leistungserbringung der Hausmeister ist die regelmäßige Erneuerung der Arbeitsgeräte und Maschinen erforderlich. Zudem soll ein bisher geleastes Fahrzeug gekauft und ein größerer Rasentraktor angeschafft werden.

Ergebnisentwicklung

1. Umsatzerlöse (GuV-Position 1)

Bereich Verwaltung

Bei der Grundstücksverwaltung wird von den vertraglich vereinbarten Verwaltungskostensätzen ausgegangen. Im Unternehmensverbund wurden die Verwaltungskostensätze entsprechend der II. Berechnungsverordnung (II. BV) vereinbart. Daneben sind für die Vermietung der Wohnungen und die Vermittlung von Kaufobjekten Provisionen vereinbart.

Für Geschäftsbesorgungsleistungen, Buchführung, Marketingleistungen für die Gesellschafterin, Controlling, Lohnbuchhaltung usw. liegen gesonderte vertragliche Vereinbarungen vor. Auch diese konzentrieren sich auf den Unternehmensverbund. Im Bereich technische/kaufmännische Betreuung erhöhen sich die Leistungen durch die zunehmenden Bauaktivitäten der WVH, welche mit zusätzlichem Personaleinsatz einhergehen. Die Maklervergütung für die Vermietung der Wohnungen soll zukünftig neu geregelt werden.

Für die Entwicklung der Investitionsvorhaben der WVH und der HPB werden projektbezogene Projektentwicklungsverträge abgeschlossen.

Bereich Hausmeister

Die Umsatzerlöse aus Hausmeisterleistungen erhöhen sich aufgrund höherer Sach- und Personalkosten, die durch Preiserhöhungen an die Vertragspartner weitergegeben werden. Durch die

Erhöhung der Leistungen im Bereich der Treppenhausreinigung und der Objektinstandsetzung können zusätzliche Erlöse generiert werden. Zur Erbringung dieser Leistungen ist ein zusätzlicher Personaleinsatz erforderlich.

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 direkt weiterberechnet.

4. Personalaufwand (GuV-Position 4)

Bereich Verwaltung

Die Personalkosten erhöhen sich durch mehrere Neueinstellungen im Rahmen der Projektentwicklungen und Vermarktungen. Für diese Einstellungen zeichnet sich aufgrund der allgemein guten Arbeitsmarktlage ein tendenziell höheres Gehaltsniveau ab. Für die bestehende Belegschaft ist zukünftig eine Anpassung der Bezüge um jeweils 2% jährlich vorgesehen.

Sozialabgaben wurden entsprechend der Höhe der Arbeitsentgelte angepasst.

Bereich Hausmeister

Die Personalkosten erhöhen sich durch den zusätzlichen Einsatz von Mitarbeitern im Bereich Hausreinigung. Dies führt direkt zu erhöhten Umsätzen. Für die Mitarbeiter des Bereichs Hausmeister sind, vor allem durch die Erhöhung des allgemeinen Mindestlohnes, Gehaltsanpassungen vorgesehen. Zudem wurden Mittel für das leistungsorientierte Prämiensystem eingeplant.

Die Organisationsstruktur ist als Anlage beigefügt.

5. Abschreibungen (GuV-Position 5)

Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Bestand an Anlagegütern am 31.12.2015 und den Zugängen gemäß Investitionsplan.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen (GuV-Position 6)

Alle mit der Arbeit des Personals verbundenen sächlichen Verwaltungsaufwendungen fallen hier an. Die vorliegenden Erfahrungen der zurückliegenden Jahre flossen in die Planung ein.

7. Zinserträge (GuV-Position 7)

Zinserträge entstehen aus der Verzinsung des laufenden Kontos und der Tagesgeldkonten.

8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (GuV-Position 8)

Die geplanten Ergebnisse sind regelmäßig positiv.

9. Sonstige Steuern (GuV-Position 9)

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

10. 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 €.

Finanz- und Liquiditätsplanung

Durch die Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind hohe finanzielle Mittel erforderlich. Des Weiteren ist durch die Erhöhung der Leistungen mit höheren Forderungsbeständen zu rechnen. Im Geschäftsjahr 2017 ist daher die Erhöhung der Kapitalrücklage um 100 T€ vorgesehen. Durch diese Maßnahme ist die Zahlungsfähigkeit der DLG regelmäßig gesichert.

Bilanzentwicklung

Die Bilanz der DLG wird durch ein stabiles Anlagevermögen gekennzeichnet. Die Investitionen und Abschreibungen führen zu einem kontinuierlichen Bestand an Anlagegütern. Die Bilanzsumme bleibt aufgrund des Gewinnabführungsvertrages relativ konstant. Änderungen entstehen vor allem durch den abzuführenden Gewinn des Wirtschaftsjahres der als Verbindlichkeit gegenüber Gesellschafter gezeigt wird.

Zusammenfassung

Durch die Erweiterung der Geschäftsbereiche erhöhen sich die Umsätze und die Kosten in den nächsten Jahren. Dadurch wird der Grundstein langfristig verbesserter Ergebnisse gelegt. Die DLG

wird aus den Tätigkeiten regelmäßig ein positives Ergebnis erzielen. Ebenso wird die Zahlungsfähigkeit ständig gesichert sein.

Infolge der Stellung im Unternehmensverbund der WVH hängt die wirtschaftliche Entwicklung der DLG maßgeblich von der Entwicklung der anderen Gesellschaften ab. Hier liegen sowohl die Risiken als auch die Chancen der Gesellschaft.

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Investitionsplan 2017 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

Investitionsmaßnahme	Planjahr mittelfristige Vorschau				
	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
	€	€	€	€	€
<u>Bereich Hausmeister</u>					
div. Geräte	14.500,00	35.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Fahrzeuge	0,00	15.000,00	20.000,00	0,00	0,00
GWG	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
	<u>16.000,00</u>	<u>51.500,00</u>	<u>36.500,00</u>	<u>16.500,00</u>	<u>16.500,00</u>
<u>Bereich Verwaltung</u>					
Software	8.000,00	5.000,00	9.590,00	5.000,00	29.250,00
Fahrzeuge	0	10.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
BGA	40.000,00	40.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
GWG	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
	<u>51.000,00</u>	<u>58.000,00</u>	<u>49.590,00</u>	<u>45.000,00</u>	<u>69.250,00</u>
	<u>67.000,00</u>	<u>109.500,00</u>	<u>86.090,00</u>	<u>61.500,00</u>	<u>85.750,00</u>

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2017 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

	Planjahr mittelfristige Vorschau				
	Plan 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€
1. Umsatzerlöse	2.160,0	2.490,6	2.575,6	2.641,9	2.671,9
2. Sonstige betriebliche Erträge	254,0	254,0	254,0	254,0	254,0
3. Materialaufwand/bez. Leistungen	-63,7	-88,4	-88,4	-88,4	-88,4
4. Personalaufwand	-1.668,1	-1.894,1	-1.967,7	-2.005,1	-2.042,7
5. Abschreibungen	-61,9	-59,5	-69,5	-79,5	-84,5
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-584,8	-691,6	-673,0	-694,4	-675,8
7. Zinserträge	0,4	0,5	0,5	3,8	3,7
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	35,9	11,6	31,5	32,3	38,2
9. sonstige Steuern	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
10. Gewinnabführung	-32,9	-8,6	-28,5	-29,3	-35,2
11. Jahresergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Finanz- und Liquiditätsplanung 2017

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

	Planjahr mittelfristige Vorschau				
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
	2016	2017	2018	2019	2020
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	153,9	62,3	88,0	91,3	110,1
II. Einnahmen					
Hausmeisterleistungen	682,8	805,0	873,6	882,3	894,5
Verwaltungsleistungen	1.431,3	1.643,3	1.659,7	1.717,2	1.735,1
Betreuung	45,9	42,3	42,3	42,3	42,3
sonstige Einnahmen	254,0	254,0	254,0	254,0	254,0
Zinserträge	0,4	0,5	0,5	3,8	3,7
Kapitalerhöhung		100,0			
Summe Einnahmen	2.414,4	2.845,1	2.830,1	2.899,7	2.929,6
III. Ausgaben					
1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit					
Investitionen HM-Geräte	16,0	51,5	36,5	16,5	16,5
Investitionen Verwaltung	51,0	58,0	49,6	45,0	69,3
Material/bezogene Leistungen	58,3	83,0	83,0	83,0	83,0
Miete/BK HM	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
Personal HM	499,6	552,5	571,9	582,8	592,0
Personal Verwaltung	1.018,1	1.221,5	1.245,9	1.270,8	1.296,2
Personal Betreuung	150,4	120,0	149,8	151,5	154,5
Verwaltungskosten HM	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Verwaltungskosten Verwaltung	511,8	607,3	588,7	610,1	591,5
Verwaltungskosten Betreuung	70,7	82,0	82,0	82,0	82,0
Gewinnabführung an Gesellschafter	119,4	32,9	8,6	28,5	29,3
2. Steuern					
Kfz	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Summe Ausgaben	2.506,0	2.819,4	2.826,7	2.880,9	2.924,9
Saldo aus Einnahmen und Ausgaben	-91,6	25,7	3,3	18,8	4,6
Zahlungsmittelendbestand	62,3	88,0	91,3	110,1	114,7

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Erläuterungen zur Unternehmensentwicklung im Jahr 2017

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

Bilanz zum 31. Dezember

Aktiva

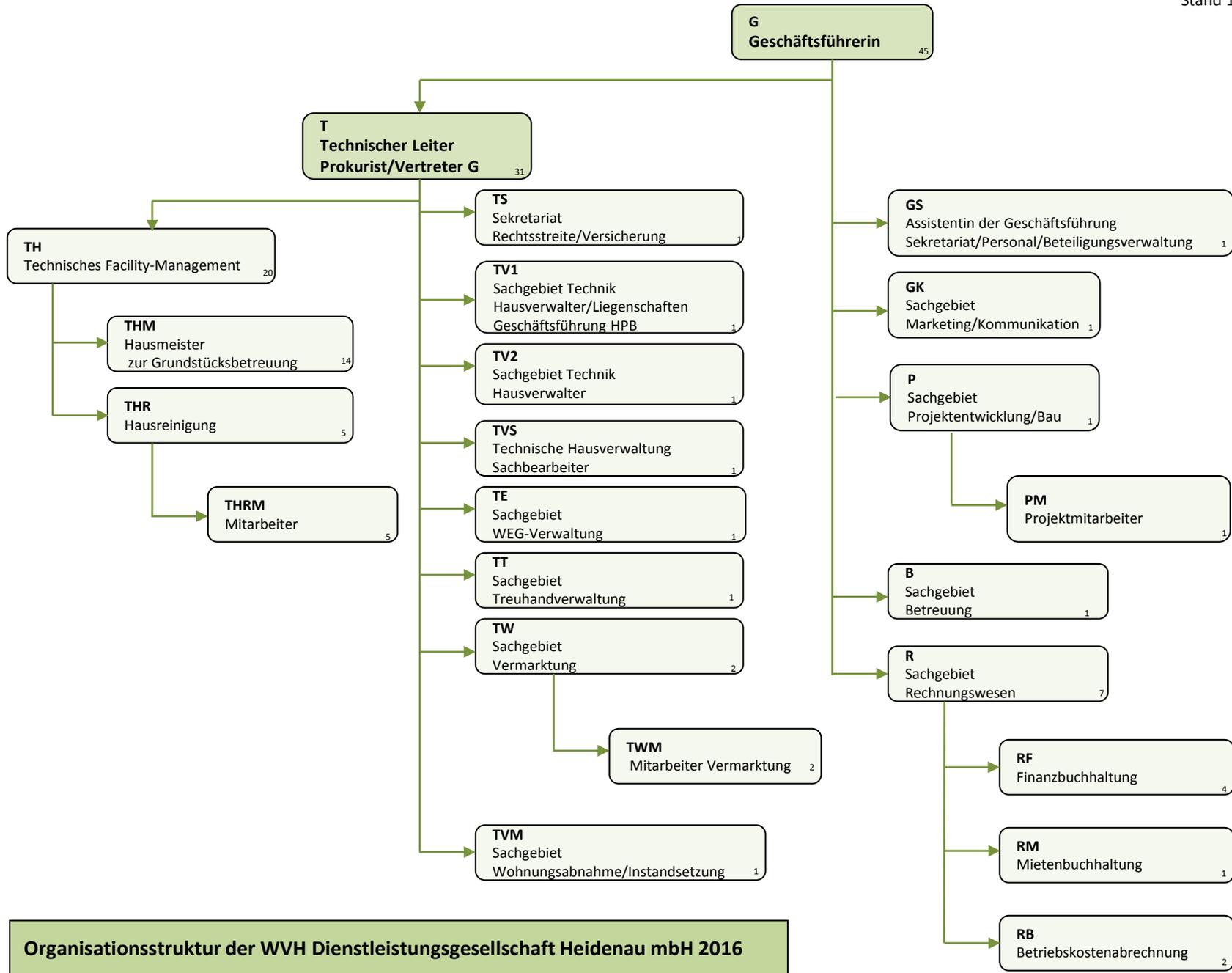
	Ist	Plan	Planjahr Plan	mittelfristige Plan	Vorschau Plan	Plan
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software	8,5	9,7	9,7	14,3	14,3	38,6
sonstige Werte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	170,7	174,6	214,6	214,6	184,6	149,6
	<u>170,7</u>	<u>174,6</u>	<u>214,6</u>	<u>214,6</u>	<u>184,6</u>	<u>149,6</u>
B. Umlaufvermögen						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65,1	65,1	65,1	65,1	65,2	65,2
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
3. Forderungen gegen Gesellschafter	142,0	142,0	142,0	154,0	154,0	154,0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	<u>210,7</u>	<u>210,7</u>	<u>210,7</u>	<u>222,7</u>	<u>222,8</u>	<u>222,8</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	153,9	62,3	88,0	91,3	110,1	114,7
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
	<u>549,9</u>	<u>463,4</u>	<u>529,1</u>	<u>549,0</u>	<u>537,9</u>	<u>531,8</u>

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Bilanz zum 31. Dezember

Passiva

	Ist	Plan	Planjahr	mittelfristige Vorschau		
	31.12.2015	31.12.2016	Plan	Plan	Plan	Plan
	€	€	€	€	€	€
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
II. Kapitalrücklagen	200,0	200,0	300,0	300,0	300,0	300,0
	<u>300,0</u>	<u>300,0</u>	<u>400,0</u>	<u>400,0</u>	<u>400,0</u>	<u>400,0</u>
B. Rückstellung						
Sonstige Rückstellungen	107,4	107,4	97,4	97,4	97,4	97,4
	<u>107,4</u>	<u>107,4</u>	<u>97,4</u>	<u>97,4</u>	<u>97,4</u>	<u>97,4</u>
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10,1	10,1	10,1	10,1	10,1	10,1
2. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	130,7	44,2	19,9	39,8	28,6	22,5
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8
	<u>142,5</u>	<u>56,0</u>	<u>31,7</u>	<u>51,6</u>	<u>40,5</u>	<u>34,4</u>
	<u>549,9</u>	<u>463,4</u>	<u>529,1</u>	<u>549,0</u>	<u>537,9</u>	<u>531,8</u>



Organisationsstruktur der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH 2016