

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungs-
gesellschaft Heidenau mbH
Heidenau**

**Wirtschaftsplan
für das Wirtschaftsjahr 2017**



Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) 2017 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

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. 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 Neubau- und Sanierungsvorhaben ist die Aufnahme von Darlehen vorgesehen.

Im Jahr 2017 soll die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt beginnen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist für das Jahr 2019 vorgesehen. Zudem soll die Planung der Erweiterung des Seniorenwohnens Sonnenhof fortgesetzt und diese Maßnahme im Jahr 2019 umgesetzt werden.

Die Bestandsgebäude werden durch mehrere Maßnahmen aufgewertet. Dabei soll die Fassade am Objekt Dresdner Straße 85-101 / Zschierener Straße 2/4 mit einem Wämedämmverbundsystem versehen und die Balkone erneuert werden. In den Objekten Waldstraße 41-51 und Siegfried-Rädel-Straße 18-22a sollen Balkone angebaut und die Fassade aufgewertet werden. Zudem werden im Grundstück Lessingstraße 1/3/5 die Außenanlagen aufgewertet und neue Stellplätze geschaffen. Die Erneuerung der Warm- und Kaltwasseranlagen in Heidenau Mügeln soll im Jahr 2017 an einem weiteren Wohnblock umgesetzt werden.

Zudem soll im Jahr 2018 ein im Rahmen der Projektentwicklung der HPB zu errichtendes Gebäude am Mühlgraben erworben werden.

Diese Maßnahmen können aufgrund fehlender Liquidität nur unter Einbeziehung zusätzlicher Kredite realisiert werden.

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 2015. 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)

Die Verkaufsmöglichkeit von unbebauten Grundstücken kann nur schwer eingeschätzt werden und wurde daher bei der Planung nicht berücksichtigt.

2.4. Bestandsänderungen (GuV-Position 2)

Weil keine Verkäufe geplant sind wurden bei Grundstücksverkäufen die dem Verkaufserlös gegenüber stehenden Buchwerte hier mit 0,00 € ausgewiesen.

2.5. Sonstige betriebliche Erträge (GuV-Position 3)

Entschädigungen für Versicherungsfälle werden in der bisherigen 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 Eigentümergeinschaften (GuV-Position 4.a.4.)

Für die im Eigentum der WVH befindlichen 39 Eigentumswohnungen muss an die jeweiligen Eigentümergeinschaften 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 seit dem Jahr 2014 keine Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke mehr geplant.



2.12 Aufwendungen für andere Lieferungen und 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. Seit dem Geschäftsjahr 2016 wurde die Vergütung der Vermietungsaktivitäten neu geregelt.

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 Verwaltungsaufwendungen (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. Die seit mehr als 10 Jahren unveränderten Kosten für Mietergewinnung/ -bindung werden ab 2017 angehoben. Dabei ist für 2017 das 25-jährige Gründungsjubiläum und damit verbundene Aktivitäten berücksichtigt.

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 der Liquiditätssituation der TDH und der geplanten Investitionen nicht vorgesehen.

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

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 können derzeit kaum Guthabenzinsen vereinbart werden. Sollte sich das derzeitige Zinsniveau fortsetzen können keine Zinserträge aus Geldmarktanlagen erwirtschaftet werden.



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 günstigere Zinsniveau geringere Zinsen vereinbart werden.

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 2,5% und 6% p.a. angenommen.

Im Rahmen der Restrukturierung der Kreditsicherheiten für eine Weiterentwicklung der Beleihungssituation werden zukünftig teilweise 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 Körperschaftssteuer 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. Im Planungszeitraum wird regelmäßig ein positives Ergebnis erzielt.

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 2017 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

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 Kapaldienst für bestehende Kredite ist mit 3.195 T€ im Jahr 2017 eine große Ausgabenposition. Diese wird sich mit weiterer Kreditaufnahme weiter erhöhen. Die Erhöhungen des Kapaldienstes werden jedoch durch die höheren Mieterlöse kompensiert.

Durch die HPB werden die gewährten Gesellschafterdarlehen regelmäßig getilgt, was zu einem jährlichen Mittelzufluss führt. Zur Finanzierung von Reihenhauprojekten wurden bisher Gesellschafterdarlehen an die HPB geplant. Diese soll die HPB zukünftig direkt am Kapitalmarkt aufnehmen. Für die Errichtung der Gewerberäume am Markt soll im Jahr 2019 ein weiteres Gesellschafterdarlehen aufgenommen werden.

Für die TDH wurde zur Verbesserung der Liquiditätssituation und der Schaffung von Investitionsspielräumen bis 2018 keine Tilgung der Darlehen geplant.

Das von der DLG erwirtschaftete Ergebnis wird im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages an die WVH abgeführt. Im Jahr 2017 ist die Erhöhung der Kapitalrücklage um 100 T€ vorgesehen.

4. Bilanzentwicklung 2017 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

Die Bilanzsumme erhöht sich im Jahr 2017 durch höhere Investitionen in Wohngebäude. Diese werden vorwiegend durch zusätzliche Kapitalmarktdarlehen finanziert, wodurch sich die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute erhöhen.



In den Jahren 2018 bis 2020 sind weitere 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 Tilgung der an die HPB und die TDH ausgereichten Gesellschafterdarlehen sinken die Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

5. Zusammenfassung

Im Bestand der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH befanden sich am 31.12.2015 2.292 eigene Wohn- und 25 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 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 2017

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

Investitionsmaßnahme	2. Fort- schreibung				
	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
	T€	T€	T€	T€	T€
1. Sanierung und Modernisierung					
Neubau Ringstraße/Bahnhofstraße	725				
Sanierung Güterbahnhofstraße 16	624				
Sanierung Pirnaer Straße 30	100				
Neubau Markt	500	4.000	4.000	5.000	
Neubau					
Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	100	100	300	2.700	
Neubau Stellplätze/Spielplatz Sonnenhof	100	400	2.789		
Sanierung Hauptstraße 49	1.538				
Grundstück Gabelsberger Straße	170				
Fassadensanierung Dresdner Straße	300	1.650			
Neubau am Mühlgraben			1.500		
Erneuerung Warmwasser/Elt Mügeln	280	80	60	80	100
Neubau 2			300	500	2.000
Balkonanbau		1.240	1.000	1.000	1.000
Aufzüge Beethovenstraße			300	300	300
Parkplätze Lessingstraße 1/3/5		200			
Summe Investitionen an Grundstücken	4.437	7.670	10.249	9.580	3.400
2. Sonstige Investitionen					
BGA Betreutes Wohnen	5	5	5	5	5
Summe sonst. Investitionen	5	5	5	5	5
Investitionskosten gesamt	4.442	7.675	10.254	9.585	3.405

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsver-
waltungsgesellschaft Heidenau mbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2017

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

	2. Fort- schreibung				
	Plan 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung					
a) 1. Grundmieten	7.627	7.706	7.950	8.239	8.558
2. Betriebskostenumlage	3.358	3.481	3.549	3.634	3.707
Umsatzerlöse	10.985	11.187	11.499	11.873	12.265
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	-5.340	-5.456	-5.420	-5.514	-5.761
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-806	-878	-934	-952	-970
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.014	-2.165	-2.369	-2.559	-2.625
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-859	-911	-891	-890	-830
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	33	9	29	29	35
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	145	144	143	144	140
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.655	-1.505	-1.620	-1.686	-1.658
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	572	508	520	528	679
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-26	-23	-26	-26	-26
12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	546	485	494	502	653
13. Ausschüttung	-250	-250	-450	-250	-250
14. Verrechnung des Jahresergebnisses	-296	-235	-44	-252	-403
15. Bilanzergebnis	0	0	0	0	0

Finanz- und Liquiditätsplanung 2017

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

Plan 2016 Plan 2017 Plan 2018 Plan 2019 Plan 2020

	T€	T€	T€	T€	T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	2.429	2.669	3.206	3.322	1.788
Einnahmen					
Mieteinnahmen	7.627	7.706	7.950	8.239	8.558
BK-Erlöse	3.358	3.481	3.549	3.634	3.707
Sonstiges	83	83	83	83	83
II. Einnahmen gesamt	11.068	11.270	11.582	11.956	12.348
Ausgaben					
Investitionen	4.442	7.675	10.254	9.585	3.405
Laufende Instandhaltung	550	500	450	450	450
Verbesserung Vermietbarkeit	800	800	800	800	900
Modernisierung bewohnter Wohnungen	100	40	40	40	50
Mittel für besondere Maßnahmen T	250	250	200	200	250
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	110	10	10	10	10
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	15	15	15	15	15
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	24	25	26	27	28
Gerichtskosten	15	15	15	15	15
sonstige Hausbewirtschaftung	99	101	101	99	99
sonstige bezogene Leistung	806	878	934	952	970
Betriebskosten	3.537	3.665	3.738	3.813	3.889
Sächliche Verwaltungskosten	857	910	890	890	830
Zusätzl. Ausgaben					
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10	10
Steuern vom Ertrag	34	26	23	26	26
III. Gesamtausgaben	11.649	14.920	17.506	16.932	10.947
Finanzierungsmittelzufluss					
Erträge aus verbundenen Unternehmen	6	33	9	29	29
Zinsertrag	145	144	143	144	140
Kreditaufnahme	5.768	7.970	10.249	9.080	3.400
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	75	75	75	227	238
Finanzierungsmittelabfluss					
Zinsen	1.655	1.505	1.620	1.686	1.658
Tilgung	1.954	2.163	2.361	2.602	2.746
Aufnahme Investitionskredite HPB	1.300	0	0	1.500	0
Kapitalerhöhung DLG		100			
Ausschüttung	250	250	450	250	250
IV. Finanzierungsmittel	835	4.204	6.045	3.442	-847
V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen	2.683	3.223	3.327	1.788	2.342
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-14	-17	-5		
VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse	-14	-17	-5	0	0
Zahlungsmittellendbestand	2.669	3.206	3.322	1.788	2.342

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

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau
Bilanzentwicklung 2017

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)

Bilanz zum 31. Dezember
A K T I V A

	2. Fortschreibung					
	Ist	Plan	Plan	Plan	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€	T€
A. Anlagevermögen						
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>						
Software	0	0	0	0	0	0
II. <u>Sachanlagen</u>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	73.690	77.014	82.501	90.373	97.366	98.103
2. Grundstücke ohne Bauten	46	46	46	46	46	46
3. Bauten auf fremden Grundstücken	19	19	19	19	19	19
4. Technische Anlagen und Maschinen	51	51	51	51	51	51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	76	81	86	91	96	101
6. Anlagen im Bau	731	0	0	0	0	0
7. Bauvorbereitungskosten	40	40	40	40	40	40
	<u>74.653</u>	<u>77.251</u>	<u>82.743</u>	<u>90.620</u>	<u>97.618</u>	<u>98.360</u>
II. <u>Finanzanlagen</u>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	723	723	823	823	823	823
	<u>723</u>	<u>723</u>	<u>823</u>	<u>823</u>	<u>823</u>	<u>823</u>
	75.376	77.974	83.566	91.443	98.441	99.183
B. Umlaufvermögen						
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>						
1. Grundstücke ohne Bauten	441	441	441	441	441	441
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>						
1. Forderungen aus Vermietung	137	137	137	137	137	137
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.576	3.828	3.729	3.674	4.947	4.715
3. Forderungen gegen TDH	0	0	0	0	0	0
4. Forderungen gemäß § 6a AHG	17	17	17	17	17	17
5. Sonstige Vermögensgegenstände	336	336	336	336	336	336
	<u>3.066</u>	<u>4.318</u>	<u>4.219</u>	<u>4.164</u>	<u>5.437</u>	<u>5.205</u>
III. <u>Flüssige Mittel</u>						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.431	2.669	3.206	3.322	1.788	2.342
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	125	125	125	125	125	125
	<u>81.439</u>	<u>85.527</u>	<u>91.557</u>	<u>99.495</u>	<u>106.232</u>	<u>107.296</u>

PASSIVA

	Ist 31.12.2015 T€	fort- geschriebener Plan 31.12.2016 T€	Plan 31.12.2017 T€	mittelfristige Vorschau Plan 31.12.2018 T€	Plan 31.12.2019 T€	Plan 31.12.2020 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	9.169	9.169	9.169	9.169	9.169	9.169
2. Andere Gewinnrücklagen	7.275	7.275	7.275	7.275	7.275	7.275
	16.444	16.444	16.444	16.444	16.444	16.444
IV. <u>Bilanzgewinn</u>	5.083	5.379	5.614	5.658	5.910	6.313
	39.623	39.919	40.154	40.198	40.450	40.853
B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u>	297	290	283	276	269	262
C. <u>Rückstellungen</u>						
1. Steuerrückstellungen	9	9	9	9	9	9
1. Sonstige Rückstellungen	252	252	251	249	248	246
	261	261	260	258	257	255
D. <u>Verbindlichkeiten</u>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.418	44.232	50.039	57.927	64.405	65.059
2. Erhaltene Anzahlungen	315	315	315	315	315	315
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7	7	7	7	7	7
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	250	235	231	246	261	277
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	142	142	142	142	142	142
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5	5	5	5	5	5
7. Sonstige Verbindlichkeiten	9	9	9	9	9	9
	41.146	44.945	50.748	58.651	65.144	65.814
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	112	112	112	112	112	112
	81.439	85.527	91.557	99.495	106.232	107.296