



Wirtschaftsplan der WVK Dienstleistungs- gesellschaft Heidenau mbH 2018 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

Investitionsplan

Bereich Verwaltung

Zur Sicherstellung der Verwaltungsabläufe sind regelmäßige Ersatzinvestitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Software erforderlich. Für den Erwerb bisher geleaster Fahrzeuge 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.

Zur Erweiterung des Leistungsumfanges der Hausmeister in den Bereichen Objektbewirtschaftung und Instandsetzung ist die Übertragung des Grundstückes Gabelsberger Straße 2 von der WVK Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH an die WVK Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH beabsichtigt. Auf diesem Grundstück soll im Geschäftsjahr 2018 ein Hausmeisterstützpunkt mit Funktionsgebäude errichtet werden. Dieses soll zukünftig die Grundlage weiterer Erweiterungen der Hausmeisterleistungen an Unternehmen des Firmenverbundes und fremde Dritte bilden.

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 WVK, welche mit zusätzlichem Personaleinsatz einhergehen.

Für die Entwicklung der Investitionsvorhaben der WVK 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 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 31.12.2016 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 2018 ist daher die Erhöhung der Kapitalrücklage 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 guter 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 2018 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

| Investitionsmaßnahme | 1. Fort- schreibung | | | | |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Plan 2017 | Plan 2018 | Plan 2019 | Plan 2020 | Plan 2021 |
| | € | € | € | € | € |
| <u>Bereich Hausmeister</u> | | | | | |
| Gebäude | | 300.000,00 | | | |
| div. Geräte | 45.000,00 | 20.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 |
| Fahrzeuge | 15.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| GWG | 1.500,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| | <u>61.500,00</u> | <u>335.000,00</u> | <u>30.000,00</u> | <u>30.000,00</u> | <u>30.000,00</u> |
| <u>Bereich Verwaltung</u> | | | | | |
| Software | 45.000,00 | 25.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 |
| Fahrzeuge | 10.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 |
| BGA | 60.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | 21.000,00 |
| GWG | 3.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 |
| | <u>118.000,00</u> | <u>68.000,00</u> | <u>63.000,00</u> | <u>63.000,00</u> | <u>59.000,00</u> |
| | <u>179.500,00</u> | <u>403.000,00</u> | <u>93.000,00</u> | <u>93.000,00</u> | <u>89.000,00</u> |

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

| | 1. Fort- schreibung | | mittelfristige Vorschau | | |
|--|------------------------|--------------|-------------------------|--------------|--------------|
| | Plan 2017 | Plan 2018 | Plan 2019 | Plan 2020 | Plan 2021 |
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| 1. Umsatzerlöse | 2.490,6 | 2.824,8 | 2.908,3 | 3.012,4 | 3.073,3 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | 254,0 | 410,0 | 410,0 | 410,0 | 410,0 |
| 3. Materialaufwand/bez. Leistungen | -88,4 | -139,0 | -144,0 | -149,0 | -154,0 |
| 4. Personalaufwand | -1.894,1 | -2.090,1 | -2.171,0 | -2.304,9 | -2.350,6 |
| 5. Abschreibungen | -64,5 | -88,0 | -98,0 | -108,0 | -108,0 |
| 6. Sonstiger betrieblicher Aufwand | -691,6 | -879,3 | -860,5 | -851,7 | -852,9 |
| 7. Zinserträge | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| 8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 6,5 | 38,5 | 44,9 | 8,8 | 17,9 |
| 9. sonstige Steuern | -3,0 | -3,0 | -3,0 | -3,0 | -3,0 |
| 10. Gewinnabführung | -3,5 | -35,5 | -41,9 | -5,8 | -14,9 |
| 11. Jahresergebnis | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Finanz- und Liquiditätsplanung 2018

1. Fortschreibung

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

| | Jahr 2017 T€ | Jahr 2018 T€ | Jahr 2019 T€ | Jahr 2020 T€ | Jahr 2021 T€ |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| I. Zahlungsmittel Anfangsbestand | 387,4 | 26,6 | 143,6 | 155,0 | 133,9 |
| II. Einnahmen | | | | | |
| Hausmeisterleistungen | 805,0 | 952,5 | 1.032,2 | 1.107,3 | 1.158,2 |
| Verwaltungsleistungen | 1.643,3 | 1.830,0 | 1.833,7 | 1.862,8 | 1.872,8 |
| Betreuung | 42,3 | 42,3 | 42,3 | 42,3 | 42,3 |
| sonstige Einnahmen | 254,0 | 410,0 | 410,0 | 410,0 | 410,0 |
| Zinserträge | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Kapitalerhöhung | 100,0 | 400,0 | | | |
| Summe Einnahmen | 2.845,0 | 3.634,9 | 3.318,4 | 3.422,5 | 3.483,4 |
| III. Ausgaben | | | | | |
| 1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit | | | | | |
| Investitionen HM-Geräte | 61,5 | 335,0 | 30,0 | 30,0 | 30,0 |
| Investitionen Verwaltung | 118,0 | 68,0 | 63,0 | 63,0 | 59,0 |
| Material/bezogene Leistungen | 83,0 | 130,0 | 135,0 | 140,0 | 145,0 |
| Miete/BK HM | 5,4 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 |
| Personal HM | 552,5 | 661,9 | 714,2 | 728,1 | 742,1 |
| Personal Verwaltung | 1.221,5 | 1.340,9 | 1.367,7 | 1.486,0 | 1.515,7 |
| Personal Betreuung | 120,0 | 87,4 | 89,1 | 90,9 | 92,7 |
| Verwaltungskosten HM | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 |
| Verwaltungskosten Verwaltung | 607,3 | 752,0 | 733,2 | 724,4 | 725,6 |
| Verwaltungskosten Betreuung | 82,0 | 125,0 | 125,0 | 125,0 | 125,0 |
| Gewinnabführung an Gesellschafter | 349,3 | 3,5 | 35,5 | 41,9 | 5,8 |
| 2. Steuern | | | | | |
| Kfz | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| Summe Ausgaben | 3.205,9 | 3.517,9 | 3.307,0 | 3.443,5 | 3.455,3 |
| Saldo aus Einnahmen und Ausgaben | -360,9 | 117,0 | 11,4 | -21,0 | 28,1 |
| Zahlungsmittelendbestand | 26,6 | 143,6 | 155,0 | 133,9 | 162,0 |

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Erläuterungen zur Unternehmensentwicklung im Jahr 2018

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

Bilanz zum 31. Dezember

Aktiva

| | mittelfristige Vorschau | | | | | |
|--|-------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| | Ist | Plan | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| A. Anlagevermögen | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | |
| Software | 3,7 | 39,7 | 54,7 | 59,7 | 59,7 | 59,7 |
| geleistete Anzahlungen | 6,2 | 6,2 | 6,2 | 6,2 | 6,2 | 6,2 |
| II. Sachanlagen | | | | | | |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten | 0,0 | 0,0 | 315,0 | 305,0 | 295,0 | 285,0 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 177,2 | 246,2 | 256,2 | 256,2 | 251,2 | 242,2 |
| | <u>177,2</u> | <u>246,2</u> | <u>571,2</u> | <u>561,2</u> | <u>546,2</u> | <u>527,2</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 36,9 | 36,9 | 36,9 | 37,0 | 37,0 | 36,9 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 29,6 | 29,6 | 29,6 | 29,6 | 29,6 | 29,6 |
| 3. Forderungen gegen Gesellschafter | 138,3 | 138,3 | 138,3 | 138,3 | 138,3 | 138,3 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 |
| | <u>206,4</u> | <u>206,4</u> | <u>206,4</u> | <u>206,5</u> | <u>206,5</u> | <u>206,4</u> |
| II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 387,4 | 26,6 | 143,6 | 155,0 | 133,9 | 162,0 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 11,5 |
| | <u>792,4</u> | <u>536,6</u> | <u>993,6</u> | <u>1.000,1</u> | <u>964,0</u> | <u>966,8</u> |

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Bilanz zum 31. Dezember

Passiva

| | Ist | Plan | Plan | mittelfristige Vorschau | | Plan |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| | € | € | € | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| II. Kapitalrücklagen | 200,0 | 300,0 | 725,0 | 725,0 | 725,0 | 725,0 |
| | <u>300,0</u> | <u>400,0</u> | <u>825,0</u> | <u>825,0</u> | <u>825,0</u> | <u>825,0</u> |
| B. Rückstellung | | | | | | |
| Sonstige Rückstellungen | 115,1 | 105,1 | 105,1 | 105,1 | 105,1 | 105,1 |
| | <u>115,1</u> | <u>105,1</u> | <u>105,1</u> | <u>105,1</u> | <u>105,1</u> | <u>105,1</u> |
| C. Verbindlichkeiten | | | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 23,3 | 23,3 | 23,3 | 23,3 | 23,3 | 17,0 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter | 352,0 | 6,2 | 38,2 | 44,6 | 8,5 | 17,6 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,1 | 2,1 | 2,1 |
| | <u>377,3</u> | <u>31,5</u> | <u>63,5</u> | <u>70,0</u> | <u>33,9</u> | <u>36,7</u> |
| | <u>792,4</u> | <u>536,6</u> | <u>993,6</u> | <u>1.000,1</u> | <u>964,0</u> | <u>966,8</u> |

