

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

**Wirtschaftsplan  
für das Geschäftsjahr 2018**



## **Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) 2018 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)**

### **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 hochpreisigen 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 2018 soll die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt beginnen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist für das Jahr 2020 vorgesehen. Zudem soll die Planung der Erweiterung des Seniorenwohnens Sonnenhof fortgesetzt und diese Maßnahme im Jahr 2019 umgesetzt werden.

Des weiteren sind auf einem noch zu erwerbenden Grundstück am Mühlgraben und auf einem Grundstück an der Rudolf-Breitscheid-Straße Neubauvorhaben vorgesehen.

Die Bestandsgebäude werden durch mehrere Maßnahmen aufgewertet. Dabei sollen in den Objekten Beethovenstraße 36 -42 Aufzüge eingebaut werden. In den Objekten Bahnhofstraße 16 – 22 und Lessingstraße 12 - 18 sollen Balkone angebaut und die Fassade aufgewertet werden. Zudem werden die Standorte für Müllcontainer im Wohngebiet Heidenau Mügeln erneuert. Die Erneuerung der Warm- und Kaltwasseranlagen in Heidenau Mügeln soll im Jahr 2018 an einem weiteren Wohnblock umgesetzt werden.

Nach der Balkonsanierung im Objekt Dresdner Straße 85-101 und Zschierener Straße 2/4 sollen die Außenanlagen in diesem Objekt aufgewertet werden. Im Objekt Ferdinandstraße 12 sind grundlegende Instandsetzungen zur Feuchtigkeitsbeseitigung und Wärmedämmung erforderlich. Dieses Objekt soll im Rahmen der Baumaßnahmen an das Fernwärmenetz der TDH angeschlossen 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 2016. 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 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 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. In dieser Position werden die durch die DLG weiterberechneten Kosten der Mietergewinnung und –bindung ausgewiesen.

### **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 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 auch kürzere Zinsbindungsfristen gewählt. 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 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 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 Kapitaldienst für bestehende Kredite ist mit 2.958 T€ im Jahr 2018 eine der größten 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. Zur Finanzierung von Reihenhausprojekten wurden bisher Gesellschafterdarlehen an die HPB geplant. Die Finanzierung der Bauvorhaben wird die HPB künftig mit Gesellschafterdarlehen und Kapitalmarktdarlehen vornehmen.

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

Das von der DLG erwirtschaftete Ergebnis wird im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages an die WVH abgeführt. Im Jahr 2018 ist die Erhöhung der Kapitalrücklage um 400 T€ vorgesehen.

### **4. Bilanzentwicklung 2017 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2020)**

Die Bilanzsumme erhöht sich im Jahr 2018 durch höhere Investitionen in Wohngebäude. Diese werden vorwiegend durch zusätzliche Kapitalmarktdarlehen finanziert, wodurch sich die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute erhöhen.

In den Jahren 2019 bis 2021 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 Auszahlung der gewährten Gesellschafterdarlehen an die HPB erhöhen sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Dem stehen planmäßige Tilgungen der bestehenden Darlehen durch die HPB und die TDH entgegen.

## **5. Zusammenfassung**

Im Bestand der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH befanden sich am 31.12.2016 2.293 eigene Wohn- und 28 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 2018

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

Investitionsmaßnahme	1. Fort- schreibung				
	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>1. Sanierung und Modernisierung</b>					
Neubau Thomas-Mann-Straße	200				
Neubau Markt	1.000	4.000	4.000	4.000	
Neubau					3.000
Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	100	300	2.700		
Fassadensanierung Dresdner Straße	1.899				
Neubau am Mühlgraben		1.500			
Erneuerung Warmwasser/Elt Mügeln	80	80	100	130	100
Neubau 2			500	2.000	
Balkonanbau	1.240	1.000	1.000	1.000	1.000
Aufzüge Beethovenstraße		680	850	510	300
Parkplätze Lessingstraße 1/3/5	200				
Müllplätze Mügeln		300			
Neubau Stellplätze		100			
Sanierung Ferdinandstraße 12		100			
Außenanlagen Dresdner Straße 85-101		250			
Neubau R.-Breitscheid-Straße 72		1.000	1.000		
<b>Summe Investitionen an Grundstücken</b>	<b>4.719</b>	<b>9.310</b>	<b>10.150</b>	<b>7.640</b>	<b>4.400</b>
<b>2. Sonstige Investitionen</b>					
BGA Betreutes Wohnen	5	5	5	5	5
<b>Summe sonst. Investitionen</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Investitionskosten gesamt</b>	<b>4.724</b>	<b>9.315</b>	<b>10.155</b>	<b>7.645</b>	<b>4.405</b>

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsver-  
waltungsgesellschaft Heidenau mbH

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

	1. Fort- schreibung				
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2017	2018	2019	2020	2021
	T€	T€	T€	T€	T€
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung					
a) 1. Grundmieten	7.612	7.723	8.023	8.428	8.774
2. Betriebskostenumlage	3.481	3.549	3.634	3.707	3.781
Umsatzerlöse	11.093	11.272	11.657	12.135	12.555
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	-5.456	-5.530	-5.624	-5.741	-5.690
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-878	-934	-952	-970	-988
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.167	-2.262	-2.429	-2.612	-2.765
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-911	-891	-890	-830	-830
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	9	36	42	6	15
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	144	143	139	133	128
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.315	-1.247	-1.382	-1.502	-1.553
10. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>602</b>	<b>670</b>	<b>644</b>	<b>702</b>	<b>955</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-23	-27	-27	-21	-21
12. <b>Jahresüberschuss/ -fehlbetrag</b>	<b>579</b>	<b>643</b>	<b>617</b>	<b>681</b>	<b>934</b>
13. Ausschüttung	-250	-350	-350	-300	-300
14. Verrechnung des Jahresergebnisses	-329	-293	-267	-381	-634
15. <b>Bilanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Finanz- und Liquiditätsplanung 2018

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

### 1. Fortschreibung

	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Zahlungsmittel Anfangsbestand</b>	<b>2.950</b>	<b>4.020</b>	<b>2.034</b>	<b>2.421</b>	<b>2.001</b>
<b>Einnahmen</b>					
Mieteinnahmen	7.612	7.723	8.023	8.428	8.774
BK-Erlöse	3.481	3.549	3.634	3.707	3.781
Sonstiges	83	83	83	83	83
<b>II. Einnahmen gesamt</b>	<b>11.176</b>	<b>11.355</b>	<b>11.740</b>	<b>12.218</b>	<b>12.638</b>
<b>Ausgaben</b>					
Investitionen	4.724	9.315	10.155	7.645	4.405
Laufende Instandhaltung	500	500	500	500	500
Verbesserung Vermietbarkeit	800	800	800	800	800
Modernisierung bewohnter Wohnungen	40	40	40	50	50
Mittel für besondere Maßnahmen T	250	250	250	250	250
Baubetreuungsleistungen der VVH DLG	10	10	10	10	10
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	15	15	15	15	15
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	25	26	27	28	29
Gerichtskosten	15	15	15	15	15
sonstige Hausbewirtschaftung	101	101	99	99	99
sonstige bezogene Leistung	878	934	952	970	988
Betriebskosten	3.665	3.738	3.813	3.889	3.967
Sächliche Verwaltungskosten	910	890	890	830	830
<b>Zusätzl. Ausgaben</b>					
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10	10
Steuern vom Ertrag	26	23	27	27	21
<b>III. Gesamtausgaben</b>	<b>11.969</b>	<b>16.667</b>	<b>17.603</b>	<b>15.138</b>	<b>11.989</b>
<b>Finanzierungsmittelzufluss</b>					
Erträge aus verbundenen Unternehmen	33	9	36	42	6
Zinsertrag	144	143	139	133	128
Kreditaufnahme	5.870	9.310	10.150	6.640	4.400
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	75	75	142	178	125
<b>Finanzierungsmittelabfluss</b>					
Zinsen	1.315	1.247	1.382	1.502	1.553
Tilgung	2.027	2.209	2.478	2.682	2.836
Investitionskredite HPB	550	2.000	0	0	0
Kapitalerhöhung DLG	100	400			
<b>Ausschüttung</b>	<b>250</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>IV. Finanzierungsmittel</b>	<b>1.880</b>	<b>3.331</b>	<b>6.257</b>	<b>2.509</b>	<b>-30</b>
<b>V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen</b>	<b>4.037</b>	<b>2.039</b>	<b>2.428</b>	<b>2.010</b>	<b>2.620</b>
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-17	-5	-7	-9	-20
<b>VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse</b>	<b>-17</b>	<b>-5</b>	<b>-7</b>	<b>-9</b>	<b>-20</b>
<b>Zahlungsmittelendbestand</b>	<b>4.020</b>	<b>2.034</b>	<b>2.421</b>	<b>2.001</b>	<b>2.600</b>

## WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

### Bilanzentwicklung 2018

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

#### Bilanz zum 31. Dezember

#### AKTIVA

	Ist 31.12.2016 T€	Plan 31.12.2017 T€	Plan 31.12.2018 T€	Plan 31.12.2019 T€	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>						
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Software	0	0	0	0	0	0
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	74.983	77.517	84.716	92.404	97.369	99.071
2. Grundstücke ohne Bauten	46	46	46	46	46	46
3. Bauten auf fremden Grundstücken	18	18	18	18	18	18
4. Technische Anlagen und Maschinen	45	45	45	45	45	45
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67	72	77	77	77	77
6. Anlagen im Bau	51	51	51	51	51	51
7. Bauvorbereitungskosten	169	169	0	0	0	0
	<u>75.379</u>	<u>77.918</u>	<u>84.953</u>	<u>92.641</u>	<u>97.606</u>	<u>99.308</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	723	823	1.223	1.223	1.223	1.223
	<u>723</u>	<u>823</u>	<u>1.223</u>	<u>1.223</u>	<u>1.223</u>	<u>1.223</u>
	76.102	78.741	86.176	93.864	98.829	100.531
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>						
1. Grundstücke ohne Bauten	397	397	397	397	397	397
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>						
1. Forderungen aus Vermietung	104	104	104	104	104	104
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.580	4.031	5.983	5.841	5.627	5.511
3. Forderungen gegen TDH	0	0	0	0	0	0
4. Forderungen gemäß § 6a AHG	17	17	17	17	17	17
5. Sonstige Vermögensgegenstände	332	332	332	332	332	332
	<u>4.033</u>	<u>4.484</u>	<u>6.436</u>	<u>6.294</u>	<u>6.080</u>	<u>5.964</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.950	4.020	2.034	2.421	2.001	2.600
	<u>2.950</u>	<u>4.020</u>	<u>2.034</u>	<u>2.421</u>	<u>2.001</u>	<u>2.600</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	139	139	139	139	139	139
	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>139</u>
	<u>83.621</u>	<u>87.781</u>	<u>95.182</u>	<u>103.115</u>	<u>107.446</u>	<u>109.631</u>

## PASSIVA

	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€	
<b>A. Eigenkapital</b>						
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>	5.891	6.220	6.513	6.780	7.161	7.795
	40.431	40.760	41.053	41.320	41.701	42.335
<b>B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u></b>	289	282	275	268	261	254
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>						
1. Steuerrückstellungen	45	45	45	45	45	45
1. Sonstige Rückstellungen	302	301	299	298	296	295
	347	346	344	343	341	340
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.755	45.598	52.699	60.371	64.329	65.893
2. Erhaltene Anzahlungen	274	274	274	274	274	274
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43	43	43	43	43	43
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	263	259	275	277	278	273
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	138	138	138	138	138	138
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0	0	0	0	0	0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
	42.473	46.312	53.429	61.103	65.062	66.621
<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	81	81	81	81	81	81
	83.621	87.781	95.182	103.115	107.446	109.631