

Anlage 017/2018-1

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

**1. Fortschreibung des Wirtschaftsplanes
für das Wirtschaftsjahr 2018**

**WVH Wohnungsbau- und
Wohnungsverwaltungsgesellschaft
Heidenau mbH**

**Betr.: Beschluss zur Investition Bebauung „Am Markt“ mit Grundstückserwerb sowie
Darlehensaufnahme**

Aufsichtsratsbeschluss Nr. 02 - 01/2018

Begründung:

Der Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) soll aufgrund wesentlicher Veränderungen, vor allem aufgrund der geplanten Baumaßnahme „Am Markt“ fortgeschrieben werden. Folgende grundsätzliche Änderungen wurden eingearbeitet.

Investitionen

Die Investitionsmaßnahme „Am Markt“ wurde in den Investitionsplan aufgenommen. Dabei wurden die langfristig bei der WVH verbleibenden Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Stellplätze unter Neubau erfasst. Die nach der Fertigstellung an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) zu verkaufenden Geschäftsräume wurden unter Investitionskosten Umlaufvermögen erfasst.

Die Investitionsvorhaben „Neubau Am Mühlgraben“ und „Neubau R.-Breitscheid-Straße 72“ wurden aufgrund der derzeit unsicheren Realisierungswahrscheinlichkeit im Jahr 2018, in das Planjahr 2019 verschoben.

Für die Investitionsmaßnahmen des Jahres 2017 wurde der jeweilige Bautenstand per 31.12.2017 (IST 2017) dargestellt. Eventuelle Restleistungen wurden in den Plan 2018 übertragen.

Der Einbau elektronischer Haustafeln wurde ab der Fortschreibung des Wirtschaftsplanes 2018 mit 100 T€ jährlich eingeplant. Hier ist vorgesehen, im Rahmen der Treppenhausinstandsetzungen in alle Objekte elektronische Haustafeln einzubauen. Dies soll Informationsmöglichkeiten für die Mieter verbessern und den derzeitigen Verwaltungsaufwand bei der Information der Mieter verringern. Zudem soll durch diese Maßnahme eine Qualitative Aufwertung der Treppenhäuser erreicht werden.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Grundmieten wurden anhand der tatsächlichen Mieteinnahmen im Dezember 2017 und der erwarteten Veränderungen durch Mieterhöhungen aktualisiert.

Im Jahr 2020 wurde der Verkauf der für die HPB zu errichtenden Gewerberäume am Markt geplant. Dabei wurden Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen mit den dazugehörigen Bestandsveränderungen ausgewiesen. In der Addition der Beträge ergibt sich ein einmaliger positiver Einfluss auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 555.000,00 € im Geschäftsjahr 2020.

Die Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge wurde aufgrund der erwarteten teilweisen Tilgung des an die Technische Dienste Heidenau GmbH ausgereichten Gesellschafterdarlehens angepasst.

In der Position Zinsen und Ähnliche Aufwendungen wurden die Auswirkungen der im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossenen Darlehen und Zinsanpassungen berücksichtigt. Zudem erfolgte eine Anpassung der Zinsaufwendungen der folgenden Jahre aufgrund der Änderungen im Investitionsplan und damit der Darlehensaufnahmen.

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Investitionsplan 2018

1. Fortschreibung

Investitionsmaßnahme	1. Fortschreibung			1. Fortschreibung			
	Plan	IST	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2017	2017	2018	2018	2019	2020	2021
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€

1. Neubau

Neubau Markt	1.000	120	4.000	4.000	7.114	4.000	
Neubau Thomas-Mann-Straße	200	4					
Neubau am Mühlgraben			1.500		1.500		
Neubau R.-Breitscheid-Straße 72			1.000		1.000	1.000	
Neubau	1.200	124	6.500	4.000	9.614	5.000	0

2. Sanierung

Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	100	32	300	300	2.700		
Fassadensanierung Dresdner Straße	1.899	1.972					
Erneuerung Warmwasser/Elt Mügeln	80	75	80	80	100	130	100
Balkonanbau Waldstr./S.-Rädel-Str.	1.240	1.114		126			
Balkonanbau			1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Aufzüge Beethovenstraße			680	680	850	510	340
elektronische Haustafel				100	100	100	100
Parkplätze Lessingstraße 1/3/5	200	120					
Müllplätze Mügeln			300	300			
Neubau Stellplätze			100	100			
Sanierung Ferdinandstraße 12			100	100			
Außenanlagen Dresdner Straße 85-101			250	250			
Bestand	3.519	3.561	2.810	3.036	4.750	1.740	1.540

3. Sonstige Investitionen

BGA Betreutes Wohnen	5	0	5	5	5	5	5
Gesamt	0	0	5	5	5	5	5

Investitionskosten Anlagevermögen **4.719** **3.561** **9.315** **7.041** **14.369** **6.745** **1.545**

Investitionen Umlaufvermögen

(an die HPB zu verkaufende Gewerberäume)

Gesamt **4.719** **3.561** **9.315** **8.041** **16.369** **8.190** **1.545**

Finanz- und Liquiditätsplanung 2018

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

1. Fortschreibung

	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
	TE	TE	TE	TE
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	3.959	3.967	2.069	1.662
Einnahmen				
Mieteinnahmen	7.734	7.864	8.354	8.660
BK-Erlöse	3.549	3.634	3.707	3.781
Verkauf Markt an HPB	0	0	5.000	0
Sonstiges	83	83	83	83
II. Einnahmen gesamt	11.366	11.581	17.144	12.524
Ausgaben				
Investitionen	8.041	16.369	8.190	1.545
Laufende Instandhaltung	500	500	500	500
Verbesserung Vermietbarkeit	800	700	700	750
Modernisierung bewohnter Wohnungen	40	40	50	50
Mittel für besondere Maßnahmen T	250	250	200	200
Baubetreuungsleistungen der VVH DLG	10	10	10	10
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	15	15	15	15
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	26	27	28	29
Gerichtskosten	15	15	15	15
sonstige Hausbewirtschaftung	101	99	99	99
sonstige bezogene Leistung	934	952	970	988
Betriebskosten	3.738	3.813	3.889	3.967
Sächliche Verwaltungskosten	890	890	830	830
Zusätzl. Ausgaben				
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10
Steuern vom Ertrag	27	16	19	13
III. Gesamtausgaben	16.397	25.706	16.970	9.021
Finanzierungsmittelzufluss				
Erträge aus verbundenen Unternehmen	36	36	42	6
Zinsertrag	70	87	80	75
Kreditaufnahme	9.650	16.150	3.640	1.400
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	1.575	142	178	125
Finanzierungsmittelabfluss				
Zinsen	1.115	1.365	1.585	1.594
Tilgung	2.022	2.466	2.627	2.717
Investitionskredite HPB	2.400	0	0	0
Kapitalerhöhung DLG	400			
Ausschüttung	350	350	300	300
IV. Finanzierungsmittel	5.044	12.234	-572	-3.005
V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen	3.972	2.076	1.671	2.160
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-5	-7	-9	-20
VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse	-5	-7	-9	-20
Zahlungsmittelendbestand	3.967	2.069	1.662	2.140

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

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€
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software	0	0	0	0	0	0
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	74.983	75.625	81.554	95.524	98.087	96.877
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	67	67	62	57	52
6. Anlagen im Bau	51	51	51	51	51	51
7. Bauvorbereitungskosten	169	169	0	0	0	0
	<u>75.379</u>	<u>76.021</u>	<u>81.781</u>	<u>95.746</u>	<u>98.304</u>	<u>97.089</u>
II. Finanzanlagen						
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	76.844	83.004	96.969	99.527	98.312
B. Umlaufvermögen						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke ohne Bauten	397	397	1.397	3.397	3.397	3.397
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Vermietung	104	104	104	104	104	104
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.580	3.532	4.357	4.215	4.001	3.885
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>3.985</u>	<u>4.810</u>	<u>4.668</u>	<u>4.454</u>	<u>4.338</u>
III. Flüssige Mittel						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.950	3.959	3.967	2.069	1.662	2.140
	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>139</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten						
	<u>83.621</u>	<u>85.324</u>	<u>93.317</u>	<u>107.242</u>	<u>109.179</u>	<u>108.326</u>

P A S S I V A

	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€
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>	5.891	6.220	6.594	6.843	7.775	8.297
	40.431	40.760	41.134	41.383	42.315	42.837
B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u>	289	282	275	268	261	254
C. <u>Rückstellungen</u>						
1. Steuerrückstellungen	45	45	45	45	45	45
1. Sonstige Rückstellungen	302	301	299	298	296	295
	347	346	344	343	341	340
D. <u>Verbindlichkeiten</u>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.755	43.081	50.709	64.393	65.406	64.089
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	319	319	319	320	270
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	43.855	51.483	65.167	66.181	64.814
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	81	81	81	81	81	81
	83.621	85.324	93.317	107.242	109.179	108.326