

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

**Wirtschaftsplan  
für das Geschäftsjahr 2019**



# **Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) 2019 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2022)**

## **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 2019 soll die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Markt beginnen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist für das Jahr 2020 vorgesehen. Zudem ist die Realisierung des ersten Bauabschnittes zur Erweiterung der Seniorenwohnanlage Sonnenhof in den Jahren 2019 und 2020 geplant.

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 44-52 Aufzüge eingebaut werden. In den Objekten Dresdner Straße 40-46 und Pestalozzistraße 14-18 sollen Balkone angebaut und die Fassade aufgewertet werden. Die Erneuerung der Warm- und Kaltwasseranlagen in Heidenau Mügeln soll im Jahr 2019 an einem weiteren Wohnblock umgesetzt werden.

Die bestehenden Objekte sollen schrittweise mit Haustafeln ausgestattet werden, was zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes des Gebäudes und der Verbesserung der Informationsversorgung der Mieter führen soll. Daneben ist in einzelnen Objekten die bedarfsgerechte Errichtung neuer PKW-Stellplätze geplant.

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 2017. 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 Neuvermietungen erhöht werden. Der Neubau von Wohnungen führt ebenfalls zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen. Mieterhöhungen nach Vergleichsmiete werden nur in geringem Umfang durchgeführt.

### **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)**

Der Bestand an zu verkaufenden Grundstücken ist sehr gering. Zudem ist die Verkaufsmöglichkeit von unbebauten Grundstücken nur schwer einzuschätzen, sodass in der Planung keine Umsätze berücksichtigt wurden.

### **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.

## **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 4,0% 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 2019 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2022)**

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 3.209 T€ im Jahr 2019 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 die planmäßige Tilgung der Gesellschafterdarlehen geplant.

Das von der DLG erwirtschaftete Ergebnis wird im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages an die WVH abgeführt. Im Jahr 2019 ist die Erhöhung der Kapitalrücklage um 200 T€ vorgesehen.

### **4. Bilanzentwicklung 2019 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2022)**

Die Bilanzsumme erhöht sich im Jahr 2019 durch höhere Investitionen in Wohngebäude. Diese werden vorwiegend durch zusätzliche Kapitalmarktdarlehen finanziert, wodurch sich die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute erhöhen.



In den Jahren 2020 bis 2022 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 31.12.2017 2.295 eigene Wohn- und 26 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 2019

Investitionsmaßnahme	3. Fort- schreibung				
	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>1. Neubau</b>					
Neubau Markt	1.000	10.114	4.000		
Neubau am Mühlgraben	200	1.400			
Grundstücke R.-Breitscheid-Str. (von HPB)		400	1.200		
<b>Neubau</b>	<b>1.200</b>	<b>11.914</b>	<b>5.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Sanierung</b>					
Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	300	4.232	3.500		
Erneuerung Warmwasser/Elt Mügeln	80	100	130	100	50
Balkonanbau Waldstr./S.-Rädel-Str.	126				
Balkonanbau	1.300	1.400	1.000	1.000	1.000
Aufzüge Beethovenstraße	680	850	510	340	340
elektronische Haustafel	100	100	100	100	100
Müllplätze Mügeln	300				
Neubau Stellplätze	100	100	100	100	
Sanierung Ferdinandstraße 12	100				
Außenanlagen Dresdner Straße 85-101	250				
<b>Bestand</b>	<b>3.336</b>	<b>6.782</b>	<b>5.340</b>	<b>1.640</b>	<b>1.490</b>
<b>3. Sonstige Investitionen</b>					
BGA Betreutes Wohnen	5	5	5	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Investitionskosten Anlagevermögen</b>	<b>4.541</b>	<b>18.701</b>	<b>10.545</b>	<b>1.645</b>	<b>1.495</b>
<b>Investitionen Umlaufvermögen</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>1.445</b>		
(an die HPB zu verkaufende Gewerberäume)					
<b>Gesamt</b>	<b>5.541</b>	<b>20.701</b>	<b>11.990</b>	<b>1.645</b>	<b>1.495</b>

## WVH Wohnungsbau- und Wohnungsver- waltungsgesellschaft Heidenau mbH

### Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	3. Fort- schreibung				
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2018	2019	2020	2021	2022
	T€	T€	T€	T€	T€
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung					
a) 1. Grundmieten	7.734	7.864	8.075	8.660	8.795
2. Betriebskostenumlage	3.549	3.634	3.707	3.781	3.856
b) Grundstücksverkauf	0	0	5.000	0	0
Umsatzerlöse	11.283	11.498	16.782	12.441	12.651
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten	0	0	-4.445	0	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	83	83	83	83	83
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.804	-5.800	-5.677	-5.426	-5.657
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-934	-952	-970	-988	-1.006
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.262	-2.355	-2.729	-2.940	-2.973
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-891	-890	-830	-830	-830
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	36	88	49	66	84
8. Sontige Zinsen und ähnliche Erträge	70	62	55	50	45
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.027	-1.168	-1.546	-1.595	-1.489
10. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>554</b>	<b>566</b>	<b>772</b>	<b>861</b>	<b>908</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16	-22	-15	-17	-39
12. <b>Jahresüberschuss</b>	<b>538</b>	<b>544</b>	<b>757</b>	<b>844</b>	<b>869</b>
13. Ausschüttung	-350	-350	-300	-300	-300
14. Verrechnung des Jahresergebnisses	-188	-194	-457	-544	-569
15. <b>Bilanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Finanz- und Liquiditätsplanung 2019**

	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Zahlungsmittel Anfangsbestand</b>	<b>3.962</b>	<b>3.623</b>	<b>2.114</b>	<b>1.470</b>	<b>2.279</b>
<b>Einnahmen</b>					
Mieteinnahmen	7.734	7.864	8.075	8.660	8.795
BK-Erlöse	3.549	3.634	3.707	3.781	3.856
Verkauf Markt an HPB	0	0	5.000	0	0
Sonstiges	83	83	83	83	83
<b>II. Einnahmen gesamt</b>	<b>11.366</b>	<b>11.581</b>	<b>16.865</b>	<b>12.524</b>	<b>12.734</b>
<b>Ausgaben</b>					
Investitionen	5.541	20.701	11.990	1.645	1.495
Laufende Instandhaltung	500	500	500	400	400
Verbesserung Vermietbarkeit	1.100	800	800	600	800
Modernisierung bewohnter Wohnungen	40	40	50	65	50
Mittel für besondere Maßnahmen	250	250	200	200	200
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	10	10	10	10	10
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	15	15	15	15	15
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	26	27	28	29	31
Gerichtskosten	15	15	15	15	15
sonstige Hausbewirtschaftung	75	75	75	75	75
sonstige bezogene Leistung	934	952	970	988	1.006
Betriebskosten	3.738	3.813	3.889	3.967	4.046
Sächliche Verwaltungskosten	890	890	830	830	830
<b>Zusätzl. Ausgaben</b>					
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10	10
Steuern vom Ertrag	16	16	22	15	17
<b>III. Gesamtausgaben</b>	<b>14.160</b>	<b>30.114</b>	<b>20.849</b>	<b>8.864</b>	<b>9.000</b>
<b>Finanzierungsmittelzufluss</b>					
Erträge aus verbundenen Unternehmen	36	36	88	49	66
Zinsertrag	70	62	55	50	45
Kreditaufnahme	6.850	20.550	7.440	1.540	1.490
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	1.575	142	178	125	106
<b>Finanzierungsmittelabfluss</b>					
Zinsen	1.027	1.168	1.546	1.595	1.489
Tilgung	1.894	2.041	2.566	2.700	2.815
Investitionskredite HPB	2.400	0	0	0	0
Kapitalerhöhung DLG	400	200			
<b>Ausschüttung</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>IV. Finanzierungsmittel</b>	<b>2.460</b>	<b>17.031</b>	<b>3.349</b>	<b>-2.831</b>	<b>-2.897</b>
<b>V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen</b>	<b>3.628</b>	<b>2.121</b>	<b>1.479</b>	<b>2.299</b>	<b>3.116</b>
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-5	-7	-9	-20	
<b>VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse</b>	<b>-5</b>	<b>-7</b>	<b>-9</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>
<b>Zahlungsmittelendbestand</b>	<b>3.623</b>	<b>2.114</b>	<b>1.470</b>	<b>2.279</b>	<b>3.116</b>

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

## WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

### Bilanzentwicklung 2019

#### Bilanz zum 31. Dezember

#### AKTIVA

	Plan 31.12.2018 T€	Plan 31.12.2019 T€	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€	Plan 31.12.2022 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Software	0	0	0	0	0
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	80.059	98.171	104.359	102.975	101.459
2. Grundstücke ohne Bauten	194	194	194	194	194
3. Bauten auf fremden Grundstücken	43	43	43	43	43
4. Technische Anlagen und Maschinen	48	48	48	48	48
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57	52	47	42	37
6. Anlagen im Bau	0	0	0	0	0
7. Bauvorbereitungskosten	0	0	0	0	0
	<u>80.401</u>	<u>98.508</u>	<u>104.691</u>	<u>103.302</u>	<u>101.781</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.223	1.423	1.423	1.423	1.423
	<u>1.223</u>	<u>1.423</u>	<u>1.423</u>	<u>1.423</u>	<u>1.423</u>
	81.624	99.931	106.114	104.725	103.204
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>					
1. Grundstücke ohne Bauten	1.396	3.396	3.396	3.396	3.396
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	116	116	116	116	116
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.059	3.917	3.700	3.592	3.504
3. Forderungen gegen Gesellschafter	21	21	21	21	21
4. Forderungen gemäß § 6a AHG	0	0	0	0	0
5. Sonstige Vermögensgegenstände	246	246	246	246	246
	<u>4.442</u>	<u>4.300</u>	<u>4.083</u>	<u>3.975</u>	<u>3.887</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.623	2.114	1.470	2.279	3.116
	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
	<u>91.202</u>	<u>109.858</u>	<u>115.180</u>	<u>114.492</u>	<u>113.720</u>

## PASSIVA

	Plan 31.12.2018 T€	Plan 31.12.2019 T€	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€	Plan 31.12.2022 T€
A. Eigenkapital					
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
II. <u>Kapitalrücklage</u>	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
2. Andere Gewinnrücklagen	7.275	7.275	7.275	7.275	7.275
	16.444	16.444	16.444	16.444	16.444
IV. <u>Bilanzgewinn</u>	6.694	6.888	7.345	7.889	8.458
	41.234	41.428	41.885	42.429	42.998
B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u>	275	268	261	254	247
C. <u>Rückstellungen</u>					
1. Steuerrückstellungen	33	33	33	33	33
1. Sonstige Rückstellungen	247	246	244	243	243
	280	279	277	276	276
D. <u>Verbindlichkeiten</u>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	47.708	66.217	71.091	69.931	68.606
2. Erhaltene Anzahlungen	519	519	519	519	519
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	67	67	67	67	67
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	834	795	795	731	722
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	201	201	201	201	201
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5	5	5	5	5
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1	1	1	1	1
	49.335	67.805	72.679	71.455	70.121
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	78	78	78	78	78
	91.202	109.858	115.180	114.492	113.720