

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungs-  
verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH  
Heidenau**

**Wirtschaftsplan  
für das Geschäftsjahr 2018**

**3. Fortschreibung**

**Begründung:**

Der Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) soll aufgrund wesentlicher Veränderungen fortgeschrieben werden. Folgende grundsätzliche Änderungen wurden eingearbeitet.

Investitionen

Die geplanten Investitionsmaßnahmen „Am Mühlgraben“ und „Neubau am Markt“ verzögern sich aufgrund der noch nicht vollzogenen Grundstücksübertragungen und der Abstimmungen zur Bebauung mit den zuständigen Behörden. Im Geschäftsjahr 2018 werden daher vor allem Planungskosten und die Kosten des Grundstückserwerbs anfallen. Die darüber hinausgehenden Aufwendungen wurden in das Geschäftsjahr 2019 übertragen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgrund der geringeren Investitionstätigkeit im laufenden Geschäftsjahr wird die Aufnahme von Fremdkapital zeitlich verzögert stattfinden. Damit reduzieren sich die für dieses Jahr geplanten Zinsaufwendungen für neue Darlehen.

Aufgrund der Freilenkung der Wohnungen in dem zur Sanierung vorgesehenen Objekt „Sonnenhof II“ werden zusätzliche Instandhaltungsaufwendungen für die Ersatzwohnungen notwendig. Zudem entsteht durch den geringeren Leerstand, welcher unter anderem durch die gestiegene Wohnungsnachfrage begründet ist, das Erfordernis die Wohnungen in kürzerer Zeit wieder zu vermieten. Damit müssen die Instandsetzungen in kurzer Zeit nach der Wohnungsabnahme durchgeführt werden, sodass in diesem Jahr ein zusätzlicher Aufwand entsteht. Die Mittel für die Instandsetzung der Wohnungen zur Neuvermietung sollen um 300 T€ erhöht werden.

Der mit einer Wachsutzgesellschaft für das Wohngebiet Heidenau Mügeln abgeschlossene Vertrag wurde gekündigt. Damit entstehen bereits ab dem Geschäftsjahr 2018 keine Aufwendungen in dieser Position.

Durch die Anpassungen reduziert sich der geplante Jahresüberschuss um 202 T€ auf 538 T€.

## WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

### Investitionsplan

Investitionsmaßnahme	2. Fort- schreibung		3. Fort- schreibung	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€
	IST 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2018 T€			
<b>1. Neubau</b>						
Neubau Markt	120	4.000	1.000	10.114	4.000	
Neubau am Mühlgraben		1.600	200	1.400		
Grundstücke R.-Breitscheid-Str. (von HPB)				400	1.200	
<b>Neubau</b>	<b>124</b>	<b>5.600</b>	<b>1.200</b>	<b>11.914</b>	<b>5.200</b>	<b>0</b>
<b>2. Sanierung</b>						
Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	32	300	300	4.232	3.500	
Erneuerung Warmwasser/Elt Mügeln	75	80	80	100	130	100
Balkonanbau Waldstr./S.-Rädel-Str.	1.114	126	126			
Balkonanbau		1.300	1.300	1.400	1.000	1.000
Aufzüge Beethovenstraße		680	680	850	510	340
elektronische Haustafel		100	100	100	100	100
Müllplätze Mügeln		300	300			
Neubau Stellplätze		100	100	100	100	100
Sanierung Ferdinandstraße 12		100	100			
Außenanlagen Dresdner Straße 85-101		250	250			
<b>Bestand</b>	<b>3.561</b>	<b>3.336</b>	<b>3.336</b>	<b>6.782</b>	<b>5.340</b>	<b>1.640</b>
<b>3. Sonstige Investitionen</b>						
BGA Betreutes Wohnen	0	5	5	5	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Investitionskosten Anlagevermögen</b>	<b>3.561</b>	<b>8.941</b>	<b>4.541</b>	<b>18.701</b>	<b>10.545</b>	<b>1.645</b>
<b>Investitionen Umlaufvermögen</b> (an die HPB zu verkaufende Gewerberäume)		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>1.445</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>3.561</b>	<b>9.941</b>	<b>5.541</b>	<b>20.701</b>	<b>11.990</b>	<b>1.645</b>

## WVH Wohnungsbau- und Wohnungsver- waltungsgesellschaft Heidenau mbH

### Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	1. Fort- schreibung Plan 2017 T€	2. Fort- schreibung Plan 2018 T€	3. Fort- schreibung Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung						
a) 1. Grundmieten	7.612	7.734	7.734	7.864	8.075	8.660
2. Betriebskostenumlage	3.481	3.549	3.549	3.634	3.707	3.781
b) Grundstücksverkauf	0	0	0	0	5.000	0
Umsatzerlöse	11.093	11.283	11.283	11.498	16.782	12.441
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten	0	0	0	0	-4.445	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	83	83	83	83	83	83
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.456	-5.530	-5.804	-5.800	-5.677	-5.426
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-878	-934	-934	-952	-970	-988
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.167	-2.262	-2.262	-2.355	-2.729	-2.940
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-911	-891	-891	-890	-830	-830
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	9	36	36	88	49	66
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	144	70	70	62	55	50
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.315	-1.099	-1.027	-1.168	-1.546	-1.595
10. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>602</b>	<b>756</b>	<b>554</b>	<b>566</b>	<b>772</b>	<b>861</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-23	-16	-16	-22	-15	-17
12. <b>Jahresüberschuss</b>	<b>579</b>	<b>740</b>	<b>538</b>	<b>544</b>	<b>757</b>	<b>844</b>
13. Ausschüttung	-250	-350	-350	-350	-300	-300
14. Verrechnung des Jahresergebnisses	-329	-390	-188	-194	-457	-544
15. <b>Bilanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Finanz- und Liquiditätsplanung 2018**

	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
	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>Einnahmen</b>				
Mieteinnahmen	7.734	7.864	8.075	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
<b>II. Einnahmen gesamt</b>	<b>11.366</b>	<b>11.581</b>	<b>16.865</b>	<b>12.524</b>
<b>Ausgaben</b>				
Investitionen	5.541	20.701	11.990	1.645
Laufende Instandhaltung	500	500	500	400
Verbesserung Vermietbarkeit	1.100	800	800	600
Modernisierung bewohnter Wohnungen	40	40	50	65
Mittel für besondere Maßnahmen	250	250	200	200
Baubetreuungsleistungen der WVH 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	75	75	75	75
sonstige bezogene Leistung	934	952	970	988
Betriebskosten	3.738	3.813	3.889	3.967
Sächliche Verwaltungskosten	890	890	830	830
<b>Zusätzl. Ausgaben</b>				
Straßenausbaubeitrag u.ä.	10	10	10	10
Steuern vom Ertrag	16	16	22	15
<b>III. Gesamtausgaben</b>	<b>14.160</b>	<b>30.114</b>	<b>20.849</b>	<b>8.864</b>
<b>Finanzierungsmittelzufluss</b>				
Erträge aus verbundenen Unternehmen	36	36	88	49
Zinsertrag	70	62	55	50
Kreditaufnahme	6.850	20.550	7.440	1.540
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	1.575	142	178	125
<b>Finanzierungsmittelabfluss</b>				
Zinsen	1.027	1.168	1.546	1.595
Tilgung	1.894	2.041	2.566	2.700
Investitionskredite HPB	2.400	0	0	0
Kapitalerhöhung DLG	400	200		
<b>Ausschüttung</b>	<b>350</b>	<b>350</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>V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen</b>	<b>3.628</b>	<b>2.121</b>	<b>1.479</b>	<b>2.299</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>Zahlungsmittelendbestand</b>	<b>3.623</b>	<b>2.114</b>	<b>1.470</b>	<b>2.279</b>

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

# WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

## Bilanzentwicklung 2018

### Bilanz zum 31. Dezember

#### AKTIVA

	Ist 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
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	75.243	80.059	98.171	104.359	102.975
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	57	52	47	42
6. Anlagen im Bau	1.237	0	0	0	0
7. Bauvorbereitungskosten	328	0	0	0	0
	<u>77.150</u>	<u>80.401</u>	<u>98.508</u>	<u>104.691</u>	<u>103.302</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	823	1.223	1.423	1.423	1.423
	<u>823</u>	<u>1.223</u>	<u>1.423</u>	<u>1.423</u>	<u>1.423</u>
	77.973	81.624	99.931	106.114	104.725
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>					
1. Grundstücke ohne Bauten	396	1.396	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	3.234	4.059	3.917	3.700	3.592
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>3.617</u>	<u>4.442</u>	<u>4.300</u>	<u>4.083</u>	<u>3.975</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.962	3.623	2.114	1.470	2.279
	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>117</u>
	<u>86.065</u>	<u>91.202</u>	<u>109.858</u>	<u>115.180</u>	<u>114.492</u>

## PASSIVA

	Ist 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. Eigenkapital</b>					
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>	6.506	6.694	6.888	7.345	7.889
	41.046	41.234	41.428	41.885	42.429
<b>B. I. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u></b>	282	275	268	261	254
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>					
1. Steuerrückstellungen	33	33	33	33	33
1. Sonstige Rückstellungen	247	247	246	244	243
	280	280	279	277	276
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	42.752	47.708	66.217	71.091	69.931
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	834	795	795	731
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
	44.379	49.335	67.805	72.679	71.455
<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	78	78	78	78	78
	86.065	91.202	109.858	115.180	114.492