

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

**1. Fortschreibung
des
Wirtschaftsplanes
für das Geschäftsjahr 2020**



Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) 2020

1. Fortschreibung

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2023)

1. Investitionsplan

Markt

Für das Neubauvorhaben am Markt liegt mittlerweile eine Kostenberechnung über insgesamt 24.703 T€ vor. Dies bedeutet im Vergleich zur bisherigen Kostenschätzung über 19.316 T€ eine erhebliche Steigerung. Die Erhöhung ist vor allem durch zusätzliche Entsorgungskosten des belasteten Baugrundes verursacht. Des Weiteren entstehen durch Erhöhungen des Baukostenindex im Zeitraum der Planungserstellung erhöhte Kosten.

Um zusätzliche Kostenklarheit und Kostensicherheit zu erhalten sollen alle Leistungen des Vorhabens vor Baubeginn vollständig ausgeschrieben werden. Zudem soll geprüft werden ob eine Förderung der Altlastensanierung möglich ist.

Die Baukosten wurden auf die Höhe der aktuellen Kostenberechnung angepasst. Zudem wurden aufgrund der erwarteten Verzögerung Investitionskosten aus dem Geschäftsjahr 2020 in spätere Zeiträume verschoben.

Sonnenhof II

Die Ausschreibung der Bauleistungen zum Umbau des Wohngebäudes Käthe-Kollwitz-Straße 15-25 zur Seniorenwohnanlage „Sonnenhof II“ wurde im Geschäftsjahr 2019 durchgeführt. Nach der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat am 17.12.2019 erfolgte die Beauftragung der Leistungen und die Abstimmung des Bauzeitenplanes mit den Gewerken.

Die Investitionskosten wurden entsprechend dem Bauzeitenplan auf die Wirtschaftsjahre 2020 bis 2022 aufgeteilt.

Balkonanbau Dresdner Straße 40-46 / Pestalozzistraße 14-18

Die Baumaßnahmen zum Balkonanbau, die im Geschäftsjahr 2019 zur Realisierung geplant waren werden in 2020 fortgesetzt. Die nicht verbrauchten Investitionsmittel wurden in den Investitionsplan des Jahres 2020 übertragen.

Elektronische Haustafel

Im Jahr 2019 wurden im Rahmen eines Pilotprojektes bereits 17 Hauseingänge mit elektronischen Haustafeln ausgestattet. In den Geschäftsjahren 2020 bis 2022 sollen alle verbliebenen Gebäude der



WVH ebenfalls mit elektronischen Informationstafeln ausgestattet werden. Die Kosten der Installation und Leitungsverlegung wird entsprechend der Änderung des Gestattungsvertrages die Firma Primacom Berlin GmbH, Messeallee 2, 04356 Leipzig übernehmen

Die Anschaffung der Informationstafeln soll durch die WVH erfolgen, sodass eine Aufnahme in den Investitionsplan erforderlich ist.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten des Jahres 2019 wurden aufgrund der Im Jahresabschluss ermittelten Werte angepasst. Es wird auch für das Jahr 2020 mit höheren Aufwendungen für Betriebskosten vor allem für Abfallentsorgungen gerechnet.

Durch neue Zinsbindungsvereinbarungen für bestehende Darlehen kann der Zinsaufwand reduziert werden. Zudem wurden die Kreditaufnahmen an die Liquiditätserfordernisse angepasst, sodass sich Änderung bei den Kreditkosten ergeben.

Der geplante Jahresüberschuss erhöht sich mit dieser Fortschreibung um 50 T€ auf 700 T€.

3. Liquidität

Der Bestand an liquiden Mitteln wurde zum 1.1.2020 aktualisiert. Daneben ergeben sich Änderungen aufgrund der Anpassung des Investitionsplanes und der Kreditabrufe.

Mit der Ostsächsischen Sparkasse Dresden wurde über die Aufnahme der Ergänzungsfinanzierung für das Bauvorhaben „Sonnenhof II“ beraten. Die Sparkasse wird die Finanzierung in Höhe von 1.300 T€ unter Einbeziehung bestehender Sicherheiten übernehmen. Die Beschlussfassung zur Kreditaufnahme soll am 28.05.2020 durch den Stadtrat der Stadt Heidenau und am 29.05.2020 durch die Gesellschafterversammlung erfolgen. Die mit dem Wirtschaftsplan 2020 beschlossene Liquiditätsreserve wurde aufgelöst.

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft
Heidenau mbH**

Investitionsplan 2020

1. Fortschreibung

Investitionsmaßnahme	Gesamtauf- wendungen T€	bisherige Aufwendung T€	2. Fort- schreibung	IST 2019 T€	Plan 2020 T€	1. Fort- schreibung	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€
			Plan 2019 T€			Plan 2020 T€			
1. Neubau									
Neubau Markt	20.079	1.784	1.000	942	7.000	1.000	8.295	9.000	
Neubau "am Mühlgarten" - Reihenhäuser	2.500	40			1.250	1.250	1.250		
Neubau "am Mühlgarten" - Mehrfamilienhaus	1.720	40	100	6	810	910	810		
Grundstücke R.-Breitscheid-Str. (von HPB)	1.200	0			1.200	1.200			
Neubau Mehrfamilienhaus R.-Breitscheid-Str.			400	0		400		6.000	6.000
Neubau Mehrfamilienhaus Pirnaer Straße 17	1.850	1			100	100	875	875	
Neubau			1.500	948	10.360	4.860	11.230	15.875	6.000

2. Sanierung

Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	15.577	1.036	1.000	621	7.000	5.309	7.416	1.816	
Fassadensanierung/Balkon Dresdner Straße 74/76	1.000	0			1.000	1.000			
Erneuerung Warmwasser Mügeln			100	111	130	130	120	60	120
Treppenhausinstandsetzungen					100	100	100	100	100
Fassadeninstandsetzungen							100	100	100
Balkonanbau							1.000	1.000	1.000
Balkonanbau Lessingstraße 12-18, Bahnh 16-22	1.300	1.261	497	458					
Aufzüge H.-Fiedler-Ring / Beethovenstraße	850	987	850	987				600	400
Aufzüge Beethovenstraße 36-42	680	734	32	86					
Aufzüge Ernst-Schneller Straße 25-35							1.200		
Außenanlagen			100	197	100	100	100	100	100
Einbauküchen			100	20	100	100	100	100	100
Müllplätze Mügeln			194	115					
Neubau Stellplätze			100	3	100	100	100	100	100
Elektronische Haustafeln						140	140	100	
Balkonanbau Dresdner Str. 40-46, Pestalozzistr. 14-18	1.400	1.067	1.400	1.067		333			
Balkonanbau R.-Breitscheid-Straße 72b					30	30			
Bestand			4.373	3.665	8.560	7.342	10.376	4.076	2.020

3. Sonstige Investitionen

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

Investitionskosten Anlagevermögen			5.873	4.613	18.920	12.202	21.606	19.951	8.020
Investitionen Umlaufvermögen			0	0	2.000	500	2.400	2.000	
(an die HPB zu verkaufende Gewerberäume)									
Gesamt			5.873	4.613	20.920	12.702	24.006	21.951	8.020

Finanz- und Liquiditätsplanung 2020

	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
	T€	T€	T€	T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	4.249	6.484	5.791	4.170
Einnahmen				
Mieteinnahmen	8.027	8.137	9.152	9.529
BK-Erlöse	3.974	4.053	4.134	4.217
Verkauf Markt an HPB	500	2.400	2.000	0
Sonstiges	93	93	93	93
II. Einnahmen gesamt	12.594	14.683	15.379	13.839
Ausgaben				
Investitionen	12.702	24.006	21.951	8.020
Laufende Instandhaltung	440	440	440	440
Verbesserung Vermietbarkeit	1.200	900	900	800
Modernisierung bewohnter Wohnungen	60	60	60	60
Mittel für besondere Maßnahmen	0	0	0	0
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	10	10	10	10
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	20	20	20	20
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	28	29	31	31
Gerichtskosten	15	15	15	15
sonstige Hausbewirtschaftung	85	85	85	85
sonstige bezogene Leistung	968	985	985	1.003
Betriebskosten	4.215	4.299	4.386	4.473
Sächliche Verwaltungskosten	1.046	1.046	1.010	1.010
Steuern vom Ertrag	105	29	149	175
III. Gesamtausgaben	20.894	31.924	30.042	16.142
Finanzierungsmittelzufluss				
Erträge aus verbundenen Unternehmen	366	173	178	194
Zinsertrag	25	20	15	14
Kreditaufnahme /-abruf	12.320	19.995	16.835	8.020
Ergänzungsdarlehen Sonnenhof II	1.300			
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	125	125	106	45
Finanzierungsmittelabfluss				
Zinsaufwand	979	996	1.148	1.382
Tilgung	2.313	2.449	2.644	2.724
Investitionskredite an HPB	0	0	0	0
Kapitalerhöhung DLG				
Ausschüttung	300	300	300	300
IV. Finanzierungsmittel	10.544	16.568	13.042	3.867
V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen	6.493	5.811	4.170	5.734
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-9	-20		
VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse	-9	-20	0	0
Zahlungsmittelendbestand	6.484	5.791	4.170	5.734
Liquiditätsreserve für Bauvorhaben Sonnenhof II	0	0	0	
verfügbare Liquidität	6.484	5.791	4.170	5.734

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

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Bilanzplanung 2020

1. Fortschreibung

Bilanz zum 31. Dezember

A K T I V A

	Ist 31.12.2019 T€	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€	Plan 31.12.2022 T€	Plan 31.12.2023 T€
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	0	0	0	0	0
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	76.775	86.487	109.013	125.369	129.594
2. Grundstücke ohne Bauten	437	437	437	437	437
3. Bauten auf fremden Grundstücken	37	37	37	37	37
4. Technische Anlagen und Maschinen	76	76	76	76	76
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119	114	109	104	99
6. Anlagen im Bau	1.140	1.140	0	0	0
7. Bauvorbereitungskosten	2.535	2.535	0	0	0
	<u>81.119</u>	<u>90.826</u>	<u>109.672</u>	<u>126.023</u>	<u>130.243</u>
II. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.448	1.448	1.448	1.448	1.448
	<u>1.448</u>	<u>1.448</u>	<u>1.448</u>	<u>1.448</u>	<u>1.448</u>
	82.567	92.274	111.120	127.471	131.691
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Grundstücke ohne Bauten	338	338	338	338	338
2. Unfertige Leistungen					
abzüglich:					
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnet					
Betriebskosten	163	163	163	163	163
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	131	131	131	131	131
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.233	1.915	1.973	1.883	1.843
3. Forderungen gegen Gesellschafter	36	36	36	36	36
4. Sonstige Vermögensgegenstände	283	283	283	283	283
	<u>2.683</u>	<u>2.365</u>	<u>2.423</u>	<u>2.333</u>	<u>2.293</u>
III. Flüssige Mittel					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.249	6.484	5.791	4.170	5.734
C. Rechnungsabgrenzungsposten	17	17	17	17	17
	<u>90.017</u>	<u>101.641</u>	<u>119.852</u>	<u>134.492</u>	<u>140.236</u>

P A S S I V A

	Ist 31.12.2019 T€	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€	Plan 31.12.2022 T€	Plan 31.12.2023 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	13.275	13.275	13.275	13.275	13.275
	22.444	22.444	22.444	22.444	22.444
IV. <u>Gewinnvortrag</u>	823	1.972	2.372	2.764	3.192
<u>Jahresüberschuss</u>	1.449	700	692	728	748
	42.812	43.212	43.604	44.032	44.480
B. I. <u>Sonderposten</u>	271	264	257	250	243
C. <u>Rückstellungen</u>					
1. Steuerrückstellungen	88	88	88	88	88
1. Sonstige Rückstellungen	234	232	231	231	231
	322	320	319	319	319
D. <u>Verbindlichkeiten</u>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	45.871	57.178	74.724	88.915	94.211
2. Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58	58	58	58	58
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistunge	425	351	632	660	667
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	163	163	163	163	163
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0	0	0	0	0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	6	6	6	6	6
	46.523	57.756	75.583	89.802	95.105
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	89	89	89	89	89
	90.017	101.641	119.852	134.492	140.236