

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

**Wirtschaftsplan
für das Geschäftsjahr 2021**



Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) 2021 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2024)

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.

1.1. Neubauvorhaben

Im Geschäftsjahr 2021 soll die Errichtung der Wohngebäude und des Geschäftshauses „Neue Mitte“ beginnen. Grundlage der Beschlussfassung zur Umsetzung des Vorhabens durch den Aufsichtsrat am 27.02.2018 war die durch das Planungsbüro Lunze vorgelegte Kostenschätzung nach DIN 276. Die Gesamtkosten zuzüglich Grundstück sollten demnach 19.316 T€ betragen. Nachdem die Planung weitergeführt und der Baugrund grundlegender untersucht wurde legte das Planungsbüro eine die Kostenberechnung vom 05.02.2020 mit Gesamtbaukosten in Höhe von 24.703 T€ vor. Der Aufsichtsrat entschied in der Sitzung vom 02.06.2020 sämtliche Leistungen auszuschreiben und nach Aufstellung einer Kostenübersicht eine Entscheidung zur Durchführung des Vorhabens zu treffen. In der Sitzung vom 06.10.2020 entschied der Aufsichtsrat auf der Grundlage des Kostenanschlages vom 11.09.2020 über Gesamtbaukosten in Höhe von 21.428 T€ die Investitionsmaßnahme durchzuführen. Unter Berücksichtigung bereits entstandener Kosten aus dem Grundstückserwerb entstehen für das Bauvorhaben voraussichtlich Gesamtkosten von 21.804 T€. In dieser Maßnahme sollen auch Verwaltungsräume für die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH errichtet werden, welche zum Zwecke der Vermietung an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH zum Preis von 4.900 T€ verkauft werden sollen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Die Errichtung der Mehrfamilienhäuser im Wohnquartier „Lugturmblick“ an der Rudolf-Breitscheid-Straße ist in vier Bauabschnitten geplant. Im Geschäftsjahr 2021 soll mit der Errichtung des ersten Punkthauses mit insgesamt fünf Wohnungen begonnen werden.



Für das Wohnquartier „Am Mühlgraben“ ist die Errichtung von acht Reihen- und einem Mehrfamilienhaus geplant. Das Grundstück soll im Geschäftsjahr 2021 von der Stadt Heidenau erworben werden. Die Errichtung der Gebäude ist in den Jahren 2023 und 2024 geplant.

1.2. Sanierungsvorhaben

Die Umsetzung des Sanierungsvorhabens „Sonnenhof II“ erfolgt in den Geschäftsjahren 2020 bis 2022. Die Fertigstellung des ersten von drei Bauabschnitten ist für Juli 2021 geplant. Mit der Maßnahme soll die bereits bestehende und voll vermietete Seniorenwohnanlage „Sonnenhof“ erweitert werden.

Die Bestandsgebäude werden durch mehrere Maßnahmen aufgewertet. Dabei sollen In den Objekten Ernst-Schneller-Straße 25-35 Personenaufzüge eingebaut werden, welche einen Zugang in jeder Etage haben. Mit dieser Maßnahme sollen die Treppenhäuser und die Fassade instandgesetzt werden. Vor den Objekten sollen überdachte und verglaste Eingangsbereiche mit integrierter Briefkastenanlage errichtet werden.

Zudem sollen in bestehenden Wohngebäuden Warm- und Kaltwasseranlagen erneuert und Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt werden. An weiteren Gebäuden soll die Fassade malermäßig instandgesetzt werden.

An Einzelstandorten sollen Außenanlagen aufgewertet und Stellplätze geschaffen werden. Weiterhin ist zur Aufwertung individueller Wohnungsangebote der Einbau von Einbauküchen vorgesehen.

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 2019. 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 durch Neuvermietungen 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 gegenüberstehenden 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. Komplexe Instandsetzungen wie beispielsweise Fassadensanierungen oder Treppenhausrenovierungen bestehender Wohngebäude werden entsprechend der Abnutzung der Gebäudeteile durchgeführt. Der Umfang der Instandsetzungen soll sich an der üblichen Abnutzung orientieren und dem Leistungsvermögen der Gesellschaft entsprechen.

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 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. Ausschüttungen der TDH und der HPB wurden aufgrund der Liquiditätssituation der Gesellschaften und der geplanten Investitionen nicht geplant.

2.17. Zinserträge (GuV-Position 8)

Zinserträge werden durch die Gesellschafterdarlehen an 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 0,75% und 2,00% 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. Steuern vom Einkommen und Ertrag (GuV-Position 10)

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 Körperschaftssteuer werden die Verlustvorträge im Geschäftsjahr 2020 verbraucht sein, sodass im Planungszeitraum mit dem aktuellen Steuersatz von 15% zuzüglich 6,5% Solidaritätszuschlag geplant wurde.

2.20. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag (GuV-Position 11)

Die Entwicklung wird durch das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Im Planungszeitraum wird regelmäßig ein positives Ergebnis erzielt.

2.21. Gewinnabführung (GuV-Position 12)

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.

2.22. Verrechnung des Jahresüberschusses/ -fehlbetrages (GuV-Position 13)

Der nach der Gewinnabführung verbliebene Betrag wird mit dem Bilanzgewinn verrechnet und erhöht oder vermindert das Eigenkapital.

3. Finanz- und Liquiditätsplanung 2021 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2024)

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 3.097 T€ im Jahr 2021 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 der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet „Lugturblick“ sind Gesellschafterdarlehen an die HPB geplant. Die Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen führt zukünftig zu Mittelzuflüssen.



Die TDH hat die gewährten Gesellschafterdarlehen im Geschäftsjahr 2020 vollständig zurückgezahlt.

Das von der DLG erwirtschaftete Ergebnis wird im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages an die WVH abgeführt.

4. Bilanzentwicklung 2021 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2024)

Die Bilanzsumme erhöht sich im Jahr 2020 durch höhere Investitionen in Wohngebäude. Diese werden vorwiegend durch zusätzliche Kapitalmarktdarlehen finanziert, wodurch sich die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute erhöhen.

In den Jahren 2021 bis 2024 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 Gesellschafterdarlehen an die HPB erhöhen sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Dem stehen planmäßige Tilgungen der bestehenden Darlehen durch die HPB entgegen.

5. Zusammenfassung

Im Bestand der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH befanden sich am 31.12.2019 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 2021

Investitionsmaßnahme	Gesamtauf-	bisherige	an die HPB	2. Fort-	Plan	Plan	Plan	Plan
	wendungen	Aufwendungen	zu verkaufen	schreibung				
	T€	T€		Plan	2021	2022	2023	2024
				2020	T€	T€	T€	T€
1. Neubau								
Neue Mitte Heidenau	21.804	1.784	4.900	1.000	6.692	7.428		
Neubau "am Mühlgraben" - Reihenhäuser		40					1.250	920
Neubau "am Mühlgraben" - Mehrfamilienhaus	4.180	40		100	170		910	750
Grundstücke R.-Breitscheid-Str. (von HPB)	1.200			1.200				
Neubau R.-Breitscheid-Str. Planungskosten				400				
Neubau Mehrfamilienhaus Pirnaer Straße 17	2.704	1		100			1.353	1.250
Neubau R.-Breitscheid-Str. 1. Bauabschnitt	1.685				900	785		
Neubau R.-Breitscheid-Str. 2. Bauabschnitt						3.000	3.000	2.000
Neubau				2.800	7.762	11.213	6.513	4.920

2. Sanierung

Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	15.577	1.036		5.309	7.416	1.816		
Fassadensanierung/Balkon Dresdner Straße 74/76	1.000	0		1.000				
Erneuerung Warmwasser Mügeln				130	120	60	120	130
Treppenhausinstandsetzungen				100	150	100	100	100
Fassadeninstandsetzungen					200	100	100	100
Balkonanbau						1.000		1.000
Aufzüge Ernst-Schneller Straße 25-35	1.500				1.500			
Außenanlagen				100	100	100	100	100
Einbauküchen				100	100	100	100	100
Neubau Stellplätze				100	100	100	100	100
Elektronische Haustafeln				140	140	100		
Balkonanbau Dresdner Str. 40-46, Pestalozzistr. 14-18	1.400	1.067		333				
Balkonanbau R.-Breitscheid-Straße 72b				30				
Aufzüge H.-Fiedler-Ring 15-17						600		
Aufzüge Ernst-Schneller Straße 37-47								1.200
Bestand				7.342	9.826	4.076	620	2.830

Investitionskosten Anlagevermögen **10.142** **17.588** **15.289** **7.133** **7.750**

Investitionen Umlaufvermögen

Neue Mitte Heidenau	4.900	4.900	500	2.400	2.000			
(an die HPB zu verkaufende Gewerberäume)								
Gesamt				10.642	19.988	17.289	7.133	7.750

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	2. Fortschreibung				
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2020	2021	2022	2023	2024
	T€	T€	T€	T€	T€
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung					
a) 1. Grundmieten	8.027	8.205	8.839	9.140	9.602
2. Betriebskostenumlage	3.974	4.053	4.134	4.217	4.301
b) aus VerkaufVon Grundstücken	0	0	4.900	0	0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen					
Umsatzerlöse	<u>12.001</u>	<u>12.258</u>	<u>17.873</u>	<u>13.357</u>	<u>13.903</u>
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten	0	0	-4.900	0	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	93	115	115	115	115
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.298	-6.523	-6.302	-6.449	-6.530
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-968	-984	-1.038	-1.061	-1.089
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.272	-2.361	-3.040	-3.183	-3.338
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.158	-1.118	-1.022	-1.022	-1.022
7. Erträge aus Beteiligungen	173	191	190	215	214
8. Sontige Zinsen und ähnliche Erträge	25	35	34	34	34
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-975	-739	-767	-790	-884
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-29	-174	-216	-231	-261
11. Jahresüberschuss	<u>592</u>	<u>700</u>	<u>927</u>	<u>985</u>	<u>1.142</u>
12. Ausschüttung	-300	-300	-300	-300	-300
13. Verrechnung des Jahresergebnisses	-292	-400	-627	-685	-842
14. Bilanzergebnis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Finanz- und Liquiditätsplanung 2021

	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
	€	€	€	€	€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	4.249	3.904	8.093	6.825	8.614
Einnahmen					
Mieteinnahmen	8.027	8.205	8.839	9.140	9.602
BK-Erlöse	3.974	4.053	4.134	4.217	4.301
Verkauf Markt an HPB	500	2.400	2.000	0	0
Sonstiges	93	93	93	93	93
II. Einnahmen gesamt	12.594	14.751	15.066	13.450	13.996
Ausgaben					
Investitionen	10.642	19.988	17.289	7.133	7.750
Laufende Instandhaltung	440	440	440	440	400
Verbesserung Vermietbarkeit	1.200	1.100	1.000	1.000	1.000
Modernisierung bewohnter Wohnungen	60	60	60	60	60
Mittel für besondere Maßnahmen	0	0	0	0	0
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	10	10	10	10	10
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	20	20	20	20	20
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	28	29	31	31	31
Gerichtskosten	15	15	15	15	15
sonstige Hausbewirtschaftung	85	85	85	85	85
sonstige bezogene Leistung	968	984	1.038	1.061	1.089
Betriebskosten	4.215	4.299	4.386	4.473	4.584
Sächliche Verwaltungskosten	1.158	1.118	1.022	1.022	1.022
Steuern vom Ertrag	105	174	216	231	261
III. Gesamtausgaben	18.946	28.322	25.612	15.581	16.327
Finanzierungsmittelzufluss					
Erträge aus verbundenen Unternehmen	366	173	191	190	215
Zinsertrag	25	35	34	34	34
Kreditaufnahme /-abruf	8.460	20.310	11.745	6.970	6.080
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	125	2.045	845	545	31
Investitionszuschuss Sonnenhof II (SAB)	556	556			
Finanzierungsmittelabfluss					
Zinsaufwand	975	739	767	790	884
Tilgung	2.238	2.313	2.445	2.698	2.848
Investitionskredite an HPB	0	2.000	0	0	0
Ausschüttung	300	300	300	300	300
IV. Finanzierungsmittel	6.019	17.767	9.303	3.951	2.328
V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen	3.916	8.100	6.850	8.645	8.611
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-12	-7	-25	-31	
VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse	-12	-7	-25	-31	0
Zahlungsmittelendbestand	3.904	8.093	6.825	8.614	8.611
Liquiditätsreserve Darlehen Lugturmblick an HPB	0	-2.000	-2.000	-2.000	
verfügbare Liquidität	3.904	6.093	4.825	6.614	

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

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau
Bilanzplanung

Bilanz zum 31. Dezember

A K T I V A

	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€	Plan 31.12.2022 T€	Plan 31.12.2023 T€	Plan 31.12.2024 T€
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	0	0	0	0	0
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	84.427	102.864	114.858	118.493	122.609
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	114	109	104	99	94
6. Anlagen im Bau	1.140	0	0	0	0
7. Bauvorbereitungskosten	2.535	0	0	0	0
	88.766	103.523	115.512	119.142	123.253
II. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.448	1.448	1.448	1.448	1.448
	1.448	1.448	1.448	1.448	1.448
	90.214	104.971	116.960	120.590	124.701
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	1.915	1.888	1.042	522	490
3. Forderungen gegen Gesellschafter	36	36	36	36	36
4. Sonstige Vermögensgegenstände	283	283	283	283	283
	2.365	2.338	1.492	972	940
III. Flüssige Mittel					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.904	8.093	6.825	8.614	8.611
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
	17	17	17	17	17
	97.001	115.920	125.795	130.694	134.770

PASSIVA

	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€	Plan 31.12.2022 T€	Plan 31.12.2023 T€	Plan 31.12.2024 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 DMBiG	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>	1.972	2.264	2.664	3.291	3.976
<u>Jahresüberschuss</u>	592	700	927	985	1.142
	43.104	43.504	44.131	44.816	45.658
B. I. <u>Sonderposten</u>	820	1.347	1.318	1.288	1.259
C. <u>Rückstellungen</u>					
1. Steuerrückstellungen	88	88	88	88	88
1. Sonstige Rückstellungen	232	231	231	231	231
	320	319	319	319	319
D. <u>Verbindlichkeiten</u>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	52.093	70.090	79.390	83.662	86.894
2. Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58	58	58	58	58
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistung	348	344	321	293	324
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
	52.668	70.661	79.938	84.182	87.445
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	89	89	89	89	89
	97.001	115.920	125.795	130.694	134.770