

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

**1. Fortschreibung
des
Wirtschaftsplanes
für das Geschäftsjahr 2021**



Wirtschaftsplan der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) 2021

1. Fortschreibung

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2024)

Begründung

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) ist innerhalb des WVH-Unternehmensverbundes die besitzhaltende Gesellschaft. Für die Verwaltung, Bewirtschaftung, Weiterentwicklung sowie den Neubau bestehen vertragliche Beziehungen mit den Tochtergesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2021 sind durch mehrere unvorhersehbare Ereignisse zusätzliche Aufwendungen entstanden, welche bei der ursprünglichen Planung nicht absehbar waren. Diese beinhalten im Wesentlichen:

- Bildung einer Rückstellung im Zusammenhang mit den rechtlichen Auseinandersetzungen zur Kündigung des Bauvertrages zwischen WVH und CEC Bau GmbH (Rohbauarbeiten Projekt „Neue Mitte Heidenau“)
- Erstellung eines Audits mit umfangreichen Analysen zur wirtschaftlichen und personellen Situation im WVH-Unternehmensverbund
- rechtliche Beratungen zum Audit

Hinzu kommen nicht realisierbare Einnahmen aufgrund verspäteter Mietbeginne nach komplexen Modernisierungen von Wohngebäuden (Bauzeitverzögerungen durch Materiallieferschwierigkeiten sowie Personalmangel bei vertraglich gebundenen Baufirmen). Außerdem kommen geplante Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften durch verschobene Bauvorhaben (HPB) sowie Steigerungen der Aufwendungen (DLG) nicht zum Tragen.

Diese Tatsachen machen die Fortschreibung des Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2021 erforderlich.

Investitionsplan 2021 - 1. Fortschreibung (einschließlich Mittelfristplanung bis 2024)
zum Wirtschaftsplan 2021

Investitionsmaßnahme	Gesamtauf- wendungen T€	bisherige Aufwendungen 31.12.2020 T€	an die HPB zu verkaufen	Plan 2021 T€	1. Fort- schreibung Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€
1. Neubau								
Neue Mitte Heidenau	21.804,0	2.962,0	4.900,0	6.692,0	6.409,0	6.798,0	735,0	
Neubau "am Mühlgraben" - Reihenhäuser	2.530,0							
Neubau "am Mühlgraben" - Mehrfamilienhaus	1.750,0	194,0		170,0	0,0	200,0	1.356,0	
Grundstücke R.-Breitscheid-Str. (von HPB)	1.248,0	1.206,0			42,0			
Neubau Mehrfamilienhaus Pirnaer Straße 17	2.550,0	24,0			76,0	350,0	926,0	1.250,0
Neubau R.-Breitscheid-Str. 1. BA Punkthaus 1	1.800,0	113,0		900,0	0,0	1.600,0	200,0	
Neubau R.-Breitscheid-Str. 2. BA Riegelhaus 1	8.900,0	69,0				250,0	7.250,0	1.331,0
Neubau R.-Breitscheid-Str. 2. BA Riegelhaus 2	8.900,0	0,0						4.450,0
Neubau R.-Breitscheid-Str. 4. BA Punkthaus 2	1.800,0	0,0						
Neubau				7.762,0	6.527,0	9.198,0	10.467,0	7.031,0
2. Sanierung								
Erweiterung Seniorenwohnen Sonnenhof	16.231,7	5.820,0		7.416,0	6.161,7	4.250,0		
Fassadensanierung/Balkon Dresdner Straße 74/76	1.000,0	744,0			256,0			
Erneuerung Warmwasser Mügeln/Strangsanie rung				120,0	120,0	80,0	120,0	130,0
Treppenhausinstandsetzungen				150,0	150,0	100,0	100,0	100,0
Fassadeninstandsetzungen				200,0	200,0	100,0	100,0	100,0
Gauben- und Fassadensanierung Herbert-Graf-Str. 1-7						1.500,0		
Eingangsbereiche Heidenau Mügeln	150,0					120,0	120,0	
Pirnaer Straße 30 Dachgeschossausbau, Fassade	1.100,0					100,0	1.000,0	
Sanierung Käthe-Kollwitz-Straße 2-8	11.200,0					200,0	500,0	500,0
Aufzüge Ernst-Schneller Straße 25-35	1.500,0	323,0		1.500,0	1.177,0			
Außenanlagen				100,0	200,0	200,0	100,0	100,0
Einbauküchen				100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
grundhafte Wohnungserneuerung						200,0	200,0	200,0
Neubau Stellplätze				100,0	100,0		100,0	100,0
Elektronische Haustafeln				140,0	330,0	100,0		
Aufzüge H.-Fiedler-Ring 9-14	1.500,0						1.500,0	
Aufzüge H.-Fiedler-Ring 15-17	700,0						700,0	
Aufzüge Ernst-Schneller Straße 37-47	1.500,0					1.500,0		
Seniorenwohnen Elbblick - Instandsetzungsmaßnahmen	100,0					100,0		
Heidenau Mügeln - Nachrüstung Sekuranten	70,0					70,0		
Bestand				9.826,0	8.794,7	8.820,0	4.640,0	1.330,0
Investitionskosten Anlagevermögen				17.588,0	15.321,7	18.018,0	15.107,0	8.361,0
Investitionen Umlaufvermögen								
Neue Mitte Heidenau	4.900,0		4.900,0	2.400,0	0,0	4.000,0	900,0	
(an die HPB zu verkaufende Gewerberäume)								
Gesamt				19.988,0	15.321,7	22.018,0	16.007,0	8.361,0

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Gewinn- und Verlustrechnung 2021 - 1. Fortschreibung (einschließlich Mittelfristplanung bis 2024) zum Wirtschaftsplan 2021

Anlage 3
Stand: 08.11.2021

	Plan 2021 T€	1. Fort- schreibung Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung					
a) 1. Grundmieten	8.205,0	8.160,0	8.357,0	9.068,0	9.212,0
2. Betriebskostenumlage	4.053,0	3.986,0	4.134,0	4.216,7	4.301,0
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	80,0	0,0	4.900,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse	12.258,0	12.226,0	12.491,0	18.184,7	13.513,0
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten	0,0	68,0	4.000,0	-4.000,0	0,0
3. Sonstige betriebliche Erträge	115,0	115,2	115,2	115,2	115,2
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.523,0	-6.724,0	-6.911,4	-6.969,0	-7.070,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	-4.000,0	-900,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-984,0	-984,0	-1.000,2	-1.063,2	-1.102,7
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.361,0	-2.361,0	-2.807,8	-3.358,0	-3.498,3
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.118,0	-1.435,5	-959,3	-959,1	-958,9
7. Erträge aus Beteiligungen	191,0	33,4	103,9	135,6	66,8
8. Sontige Zinsen und ähnliche Erträge	35,0	19,6	33,5	59,8	24,4
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-739,0	-712,0	-700,2	-761,3	-946,8
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-174,0	-7,9	-20,4	-29,1	-13,6
11. Jahresüberschuss	700,0	237,8	344,3	455,6	129,1
12. Ausschüttung	-300,0	-300,0	-300,0	-300,0	-300,0
13. Verrechnung des Jahresergebnisses	-400,0	62,2	-44,3	-155,6	170,9
14. Bilanzergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Finanz- und Liquiditätsplan 2021 - 1. Fortschreibung (einschließlich Mittelfristplanung bis 2024) zum Wirtschaftsplan 2021

Anlage 4
Stand: 08.11.2021

	Plan 2021 T€	1. Fort- schreibung Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	3.904,0	5.810,2	4.994,4	2.538,9	2.057,5
Einnahmen					
Mieteinnahmen	8.205,0	8.160,0	8.357,0	9.068,0	9.212,0
BK-Erlöse	4.053,0	3.986,0	4.134,0	4.216,7	4.301,0
Verkauf Markt an HPB	2.400,0	0,0	3.950,0	950,0	0,0
Sonstiges	93,0	93,0	93,0	93,0	93,0
II. Einnahmen gesamt	14.751,0	12.239,0	16.534,0	14.327,7	13.606,0
Ausgaben					
Investitionen	19.988,0	15.321,7	22.018,0	16.007,0	8.361,0
Laufende Instandhaltung	440,0	440,0	440,0	440,0	440,0
Verbesserung Vermietbarkeit	1.100,0	1.300,0	1.300,0	1.400,0	1.500,0
Modernisierung bewohnter Wohnungen	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Mittel für besondere Maßnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Baubetreuungsleistungen der WVH DLG	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
IH-Leistungen der DLG-Hausmeister	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Hausgeld an Eigentümergemeinschaften	29,0	29,9	31,3	31,3	31,3
Gerichtskosten	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
sonstige Hausbewirtschaftung	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
sonstige bezogene Leistung	984,0	984,0	1.000,2	1.063,2	1.102,7
Betriebskosten	4.299,0	4.299,0	4.385,4	4.473,0	4.584,0
Sächliche Verwaltungskosten	1.118,0	1.435,5	959,3	959,1	958,9
Steuern vom Ertrag	174,0	7,9	20,4	29,1	13,6
III. Gesamtausgaben	28.322,0	24.008,0	30.344,6	25.092,7	17.181,5
Finanzierungsmittelzufluss					
Erträge aus verbundenen Unternehmen	173,0	532,0	33,4	103,9	135,6
Zinsertrag	35,0	19,6	33,5	59,8	24,4
Kreditaufnahme /-abruf	20.310,0	13.723,6	14.923,2	13.279,9	9.148,3
Rückzahlung Darlehen durch HPB/TDH	2.045,0	45,0	45,0	1.045,0	4.318,0
Investitionszuschuss Sonnenhof II (SAB)	556,0	526,0	586,0	0,0	0,0
Finanzierungsmittelabfluss					
Zinsaufwand	739,0	712,0	699,0	761,3	946,8
Tilgung	2.313,0	2.274,0	2.342,0	2.618,7	2.980,1
Investitionskredite an HPB	2.000,0	600,0	900,0	500,0	0,0
Ausschüttung	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
IV. Finanzierungsmittel	17.767,0	10.960,2	11.380,1	10.308,6	9.399,4
V. Zahlungsmittelbestand vor stichtagsbez. Einflüssen	8.100,0	5.001,4	2.563,9	2.082,5	7.881,4
Sicherheitseinbehalte aus Baumaßnahmen	-7,0	-7,0	-25,0	-25,0	-25,0
VI. Stichtagsbezogene Liquiditätseinflüsse	-7,0	-7,0	-25,0	-25,0	-25,0
Zahlungsmittellendbestand	8.093,0	4.994,4	2.538,9	2.057,5	7.856,4

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2021 - 1. Fortschreibung (einschließlich Mittelfristplanung bis 2024)
zum Wirtschaftsplan 2021

Aktiva	IST	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
	T€	T€	T€	T€	T€
A. Anlagevermögen					
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>					
Software	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. <u>Sachanlagen</u>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	76.288,1	88.783,8	103.428,8	114.742,8	119.310,0
2. Grundstücke ohne Bauten	1.764,3	1.764,3	1.764,3	1.764,3	1.764,3
3. Bauten auf fremden Grundstücken	34,1	34,1	34,1	34,1	34,1
4. Technische Anlagen und Maschinen	63,9	63,9	63,9	63,9	63,9
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	107,3	102,3	97,3	92,3	87,3
6. Anlagen im Bau	6.585,1	6.026,6	6.549,9	5.500,8	5.209,9
7. Bauvorbereitungskosten	3.310,7	3.950,1	2.289,6	1.784,1	2.100,1
	<u>88.153,5</u>	<u>100.725,1</u>	<u>114.227,9</u>	<u>123.982,3</u>	<u>128.569,6</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.448,1	1.448,1	1.448,1	1.448,1	1.448,1
	<u>1.448,1</u>	<u>1.448,1</u>	<u>1.448,1</u>	<u>1.448,1</u>	<u>1.448,1</u>
	89.601,6	102.173,2	115.676,0	125.430,4	130.017,7
B. Umlaufvermögen					
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>					
1. Grundstücke ohne Bauten	215,6	135,6	135,6	135,6	135,6
2. Unfertige Leistungen					
abzüglich:					
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnet					
Betriebskosten	0,0	148,0	148,0	148,0	148,0
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>					
1. Forderungen aus Vermietung	159,6	159,6	159,6	159,6	159,6
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.241,6	2.298,0	3.823,9	5.310,5	923,3
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	333,3	333,3	333,3	333,3	333,3
	<u>2.734,5</u>	<u>2.790,9</u>	<u>4.316,8</u>	<u>5.803,4</u>	<u>1.416,2</u>
III. <u>Flüssige Mittel</u>					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.810,2	4.994,4	2.538,9	2.057,5	7.856,4
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	<u>98.362,0</u>	<u>110.242,2</u>	<u>122.815,4</u>	<u>133.575,0</u>	<u>139.574,0</u>

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2021 - 1. Fortschreibung (einschließlich Mittelfristplanung bis 2024)
zum Wirtschaftsplan 2021

Passiva	IST 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>	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0
II. <u>Kapitalrücklage</u>	16.496,4	16.496,4	16.496,4	16.496,4	16.496,4
III. <u>Gewinnrücklagen</u>					
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169,2	9.169,2	9.169,2	9.169,2	9.169,2
2. Andere Gewinnrücklagen	13.274,7	13.274,7	13.274,7	13.274,7	13.274,7
	22.443,9	22.443,9	22.443,9	22.443,9	22.443,9
IV. <u>Gewinnvortrag</u>	1.971,7	3.073,6	3.011,4	3.055,7	3.211,3
<u>Jahresüberschuss</u>	1.401,9	237,8	344,3	455,6	129,1
	43.913,9	43.851,7	43.896,0	44.051,6	43.880,7
B. I. <u>Sonderposten</u>	819,1	1.315,9	1.286,6	1.257,4	1.228,1
C. <u>Rückstellungen</u>					
1. Steuerrückstellungen	248,3	248,3	248,3	248,3	248,3
2. Sonstige Rückstellungen	380,8	380,8	380,8	380,8	380,8
	629,1	629,1	629,1	629,1	629,1
D. <u>Verbindlichkeiten</u>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	52.210,6	63.660,2	76.241,4	86.902,6	93.070,8
2. Erhaltene Anzahlungen	42,7	42,7	42,7	42,7	42,7
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63,1	63,1	63,1	63,1	63,1
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	446,4	442,4	419,4	391,4	422,4
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121,1	121,1	121,1	121,1	121,1
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
	52.886,7	64.332,3	76.890,5	87.523,7	93.722,9
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	113,2	113,2	113,2	113,2	113,2
	98.362,0	110.242,2	122.815,4	133.575,0	139.574,0