

Wirtschaftsplan

Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF)

für das Wirtschaftsjahr vom

01.01.2016 - 31.12.2016

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Ausführungen

Wirtschaftsplan

1.	Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung - Vorbericht	4
2.	Erfolgsplan.....	5
3.	Bilanzplan.....	7
4.	Investitionsprogramm	8
5.	Liquiditätsplan	9
6.	Finanzplan.....	10
7.	Stellenübersicht.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Erfolgsplan.....	5
Abbildung 2 Bilanzplan	7
Abbildung 3 Investitionsprogramm.....	8
Abbildung 4 Liquiditätsplan.....	9
Abbildung 5 Ergänzende Angaben zum Finanzplan	10
Abbildung 6 Stellenübersicht	11

Allgemeine Ausführungen

Unter Zugrundelegung der kommunalen Gesetzgebung im Freistaat Sachsen (u. a. Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen – SächsGemO sowie der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung – SächsEigBVO) sowie den satzungsgemäßen Regelungen zum Wirtschaftsplan in den Unternehmen bzw. Eigenbetrieben („Unternehmen“) der Großen Kreisstadt Freital („Stadt Freital“) wurde die nachfolgende Wirtschaftsplandokumentation anhand der Vorgabe „einheitliche standardisierte Wirtschaftsplanung für Unternehmen mit Beteiligung der Stadt Freital“ erarbeitet.

Der Wirtschaftsplan beinhaltet dabei folgende Plandokumente: **Erfolgsplan, Bilanzplan, Investitionsprogramm, Liquiditätsplan, Finanzplan** sowie **Stellenübersicht**.

Diesen Plandokumenten, die im Einzelnen auch verbal erläutert werden, wurde ein Vorbericht vorangestellt. Schwerpunktmäßig wird in diesem Vorbericht auf folgende Aspekte eingegangen:

- den Stand und die voraussichtliche Entwicklung der Aufgaben, die durch das Unternehmen wahrgenommen werden – auch vor dem Hintergrund der von der Stadt Freital übertragenen Aufgaben,
- die zur Aufgabenerfüllung eingesetzten Mittel und Strategien sowie
- die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens unter Zugrundelegung der einzelnen o.g. Plandokumente.

Der Vorbericht (Abschnitt 1) und die o. g. Plandokumente (Abbildungen 1 ff.), einschließlich der verbalen Erläuterung (Abschnitte 2 bis 7), stellen den zur Veröffentlichung bestimmten Wirtschaftsplan des Unternehmens dar.

Die in diesem Abschnitt enthaltenen „Allgemeinen Ausführungen“ sowie die in den Anlagen zusammengefassten zusätzlichen Informationen sind hingegen nicht zur Veröffentlichung vorgesehen. Die in den Anlagen zusammengefassten zusätzlichen Informationen richten sich ausschließlich an die Adressaten des Wirtschaftsplanes (Gesellschafter, Beteiligungscontrolling bzw. Finanz- und Verwaltungsausschuss der Stadt Freital, Aufsichtsräte).

Der Wirtschaftsplan (für das betreffende Planjahr) ist unter Berücksichtigung der Vorjahresergebnisse (festgestellte Ergebnisse im Prüfbericht zum Jahresabschluss und Daten des Wirtschaftsplanes des Vorjahres), der bisherigen Erkenntnisse (V-Ist) und des Planes zum laufenden Geschäftsjahr sowie der bekannten Entwicklungen für das Planjahr sowie dem Planjahr folgenden drei Geschäftsjahre aufgestellt worden. Die Berücksichtigung der Vorjahresergebnisse und Daten des Wirtschaftsplanes des Vorjahres erfolgte ergänzend zum Zwecke des Vergleiches bzw. als Daten- und Informationsgrundlage für die Erstellung des Beteiligungsberichts der Stadt Freital.

Sofern das Unternehmen aus mehreren Geschäftszweigen (Sparten) besteht, erfolgt für den Erfolgsplan des Planjahres eine gesonderte Untergliederung nach den einzelnen Geschäftszweigen (Sparten) für folgende Planinhalte: Erfolgsplan, Planung Rohertrag, Planung der sonstigen Kosten und Erträge (siehe Anlagen).

Wirtschaftsplan

1. Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung - Vorbericht

In fast allen Wirtschaftsbereichen Deutschlands ist die Wirtschaftsleistung im Jahr 2014 gestiegen. Die der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stieg nach Angaben des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) um 1 %. In 2015 wird nun für alle Bereiche der Wirtschaft mit einem abgeflachten Expansionskurs und durchschnittlichen Wachstumsraten von 1 - 1,7 % gerechnet. Für die Bauinvestitionen ergab sich in 2014 ein Zuwachs von 3,4 % (im Vergleich zum Vorjahr). Für 2015 geht man davon aus, dass die Bauinvestitionen weiterhin aufwärts gerichtet bleiben, aber nicht mehr so stark anwachsen werden wie im Jahr 2014.

Die wirtschaftliche Entwicklung der WGF mbH verlief, wie in Gesamtdeutschland, positiv und mit weiter ansteigenden Vermietungserlösen. Die Finanz- und Liquiditätsslage war jederzeit geordnet und stabil. Von den geplanten Gesamtausgaben des Jahres 2015 sind im 1. Halbjahr für die Durchführung von Einzelmaßnahmen nur 545 TEUR abgeflossen. 2.000 TEUR sind insgesamt geplant. Für den Neubau Oststraße 13/13c hat die WGF mbH in diesem Zeitraum 150 TEUR von geplanten 1.375 TEUR aufgewendet. Die Ausgaben konzentrieren sich daher auf das 2. Halbjahr 2015. Es wird, neben der allgemeinen Instandhaltung und dem Neubezug, zusätzlich (bis zum 31.12.2015) noch ein Mittelabfluss von rund 2,7 Mio. EUR erwartet. Außergewöhnlich hoch fielen in diesem Jahr die Auszahlungen von Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung aus. Statt geplanten 400 TEUR wurden 800 TEUR zur Auszahlung gebracht. Ursächlich hierfür sind stark gesunkene Aufwendungen für Heizkosten/Warmwasser und Winterdienstleistungen, wegen eines sehr milden Winters in 2014. Die Auszahlungsbeiträge der Betriebskostenabrechnung hängen stark vom Witterungsverlauf im Abrechnungsjahr ab und sind deshalb nur schwer zu schätzen. Zusätzliche Aufwendungen im Bereich der Betriebskosten haben sich im Geschäftsjahr 2015 durch die Anhebung der Hebesätze für die Grundsteuer ergeben. Der Gesamtaufwand für an die Stadt Freital zu zahlende Grundsteuer ist um rund 40 TEUR auf insgesamt 300 TEUR Jahresaufwand gestiegen. Weitere außergewöhnliche Ereignisse haben sich im Geschäftsverlauf des Jahres 2015 nicht ereignet. Der Anstieg der Vermietungserlöse hält auch im Jahr 2015 weiter an. Es ist kein Ende des Aufwärtstrends zu beobachten. Die Vermietungserlöse des Geschäftsjahres 2015 werden (wie im Jahr 2014) deutlich über den Vorjahreswerten und dem Planbudget liegen. Insgesamt erwartet die WGF mbH für 2015 voraussichtlich 10.665 TEUR Vermietungserlöse. Das sind 96 TEUR mehr als in 2014 und 165 TEUR mehr als geplant. Für das Jahr 2016 wird mit noch einmal leicht steigenden Vermietungserlösen gerechnet, da die im Herbst erzielten Vermietungserlöse (die leicht über den Erlösen des Frühjahrs und Sommers liegen) stets im Folgejahr auf diesem Niveau gehalten werden konnten. Für das Planbudget 2016 werden deshalb Vermietungserlöse von 10.680 TEUR festgesetzt. In Folgejahren wird nicht mehr mit so starken Steigerungen gerechnet, aber das erreichte Niveau der Vermietungserlöse 2015/2016 wird sicher beibehalten werden.

Die Gesamtleerstandsquote der WGF mbH hat sich seit dem Jahr 2000 konsequent verringert. Im Jahr 2014 wurde eine Quote von 4,2 % erreicht. Im Geschäftsverlauf des Jahres 2015 war leider bis Mitte des Jahres wieder ein leichtes Ansteigen der Quote zu verzeichnen. So stehen zum 30.06.2015 163 Wohnungen (per 31.12.2014: 139 Wohnungen) leer. Die Quote ist damit auf rund 4,7 % gestiegen. Im Juni 2015 stehen 21 erhaltenen Kündigungen nur 19 Neuvermietungen gegenüber. Kumuliert sind es bis zu diesem Zeitpunkt 151 Kündigungen zu 127 Neuvermietungen. Von den 151 Kündigungen entfallen 67 auf Wegzüge aus Freital und 33 auf Umzüge in Altenheime bzw. auf verstorbene Mieter. Inwieweit sich diese Entwicklung bis Ende des Jahres noch umkehrt oder fortsetzt, bleibt abzuwarten.

2. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan stellt sich wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN	IST	PLAN	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre		
		2014	2014	2015	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Umsatzerlöse	15.049,0	15.464,9	15.340,0	15.438,0	15.390,0	15.410,0	15.410,0	15.410,0
2.	Bestandsveränderung	80,0	-194,2	60,0	-150,0	-100,0	90,0	90,0	90,0
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
I.	Gesamtleistung (Summe 1. bis 3.)	15.129,0	15.270,7	15.400,0	15.288,0	15.290,0	15.500,0	15.500,0	15.500,0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	250,0	549,6	195,0	230,0	205,0	200,0	200,0	200,0
5.	Materialaufw and	8.060,0	7.360,1	9.050,0	8.750,0	9.900,0	8.600,0	8.700,0	8.700,0
a	Aufw endungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b	Aufw endungen für bezogene Leistungen	8.060,0	7.360,1	9.050,0	8.750,0	9.900,0	8.600,0	8.700,0	8.700,0
6.	Personalaufw and	1.400,0	1.382,6	1.440,0	1.440,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0
a	Löhne und Gehälter	1.140,0	1.173,2	1.180,0	1.180,0	1.380,0	1.380,0	1.380,0	1.380,0
b	soziale Abgaben und Aufw endungen für Altersversorgung ...	260,0	209,4	260,0	260,0	220,0	220,0	220,0	220,0
7.	Abschreibungen	2.250,0	2.234,5	2.250,0	2.300,0	2.300,0	2.300,0	2.300,0	2.300,0
a	auf imm. Vgg. des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.250,0	2.234,5	2.250,0	2.300,0	2.300,0	2.300,0	2.300,0	2.300,0
b	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens ...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8.	Sonstige betriebliche Aufw endungen	480,0	433,0	470,0	435,0	490,0	460,0	470,0	470,0
II.	Betriebsergebnis (Summe I. + 4. - 5. bis 8.)	3.189,0	4.410,1	2.385,0	2.593,0	1.205,0	2.740,0	2.630,0	2.630,0
9.	Erträge aus Beteiligungen / Gew innabführung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen ...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15,0	34,8	30,0	40,0	30,0	20,0	20,0	20,0
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere ...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13.	Aufw endungen aus Verlustübernahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14.	Zinsen und ähnliche Aufw endungen	1.030,0	914,0	1.000,0	890,0	900,0	860,0	860,0	860,0
III.	Finanzergebnis (Summe 9. bis 11. - 12. bis 14.)	-1.015,0	-879,2	-970,0	-850,0	-870,0	-840,0	-840,0	-840,0
IV.	Erg. d. gew öhnl. Gesch.tätigkeit (Summe II. + III.)	2.174,0	3.530,9	1.415,0	1.743,0	335,0	1.900,0	1.790,0	1.790,0
15.	Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16.	Außerordentliche Aufw endungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V.	Außerordentliches Ergebnis (Summe 15. - 16.)	0,0							
17.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	20,0	171,8	98,0	98,0	70,0	78,0	78,0	78,0
18.	Sonstige Steuern	2,0	1,2	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
19.	Erg. ohne Ergebnisabführung (Summe IV. + V. - 17. - 18.)	2.152,0	3.357,9	1.315,0	1.643,0	263,0	1.820,0	1.710,0	1.710,0
20.	Ausgleichszahlung an Minderheitsheitsgeschafter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21.	Auf Grund Gew innabführungsvertrag abgeführter Gew inn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
22.	Erträge aus Verlustübernahme	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
VI.	Jahresübers ch. / -fehlbetr. (19. - 20. - 21 + 22.)	2.152,0	3.357,9	1.315,0	1.643,0	263,0	1.820,0	1.710,0	1.710,0
Nachrichtlich - Summe der Erträge und Aufwendungen									
a)	Summe der Erträge	15.394,0	15.855,1	15.625,0	15.558,0	15.525,0	15.720,0	15.720,0	15.720,0
b)	Summe der Aufw endungen	13.242,0	12.497,2	14.310,0	13.915,0	15.262,0	13.900,0	14.010,0	14.010,0
	Jahresübers ch. / -fehlbetr.	2.152,0	3.357,9	1.315,0	1.643,0	263,0	1.820,0	1.710,0	1.710,0
Nachrichtlich - Verwendung Jahresergebnis									
a)	zur Tilgung des Verlustvortrags								
b)	zur Einstellung in Rücklagen								
c)	Abführung / Ausschüttung		356,4	300,0	0,0				
d)	Vortrag auf neue Rechnung	2.152,0	3.001,5	1.015,0	1.643,0	263,0	1.820,0	1.710,0	1.710,0
	Jahresübers ch. / -fehlbetr.	2.152,0	3.357,9	1.315,0	1.643,0	263,0	1.820,0	1.710,0	1.710,0

Abbildung 1 Erfolgsplan

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich geprägt durch die Erlöse aus Vermietungen, welche durch die anhaltend gute Vermietsituation in 2016 bei ca. 10.680 TEUR erwartet werden. Weiterhin werden die Umsatzerlöse durch Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 4.600 TEUR geprägt sein. Hinzu kommen geplante Umsätze aus der Betreuung von fremden Wohnbeständen in Höhe von 110 TEUR.

Die für 2016 geplanten Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 205 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Sonderposten [53 TEUR], Erträgen aus Versicherungserstattungen, Nutzungsentgelten und verschiedenen kleineren Positionen [80 TEUR] sowie sonstigen neutralen Erträgen [72 TEUR] zusammen.

Die geplanten Aufwendungen werden im Jahr 2016 von Materialaufwendungen, Personalaufwendungen, Abschreibungen und Sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestimmt werden.

Der geplante Materialaufwand in Höhe von 9.900 TEUR setzt sich dabei aus Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Form von Betriebskosten [5.000 TEUR] sowie Instandhaltungsaufwendungen [4.900 TEUR] zusammen. Die Instandhaltungsaufwendungen liegen dabei durch eine geplante Brandschutzsanierung in Zauckerode [2.400 TEUR, für die Objekte Opelstraße 2 und 4] rund 1.150 TEUR über dem Niveau des Vorjahres. **Dabei handelt es sich um einen einmaligen Effekt, welcher maßgeblich für die erwartete Ergebnisverschlechterung verantwortlich ist.** Die weiteren geplanten 2.500 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus verschiedenen Einzelmaßnahmen, insbesondere den Aufwendungen für Neubezugsinstandsetzungen [1.000 TEUR], Technikinstandhaltungen [600 TEUR] sowie weiteren planmäßigen Instandhaltungen [750 TEUR] zusammen.

Die Personalaufwendungen werden für 2016 mit 1.600 TEUR geplant.

Abschreibungen [2.300 TEUR] und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen [490 TEUR] werden damit für 2016 etwa auf dem Planniveau der Vorjahre erwartet und keine besonderen Entwicklungen aufweisen. Sondereffekte wie Zuschreibungen und Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Plan nicht berücksichtigt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der WGF mbH gliedern sich in allgemeine Verwaltungsaufwendungen, die notwendig sind, um den Geschäftsbetrieb zu unterhalten und in sonstige/periodenfremde Aufwendungen und schwanken zwischen 400-500 TEUR. Die periodenfremden Aufwendungen beinhalten die jährlichen Ausbuchungen von Forderungen aus der Vermietung, Buchverluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (sofern welche entstanden sind), sonstige periodenfremde Aufwendungen (wie z.B. Auszahlung von Gewährleistungseinbehalten) und Aufwendungen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverlauf des Jahres betreffen (z.B. Ausgleichsbeträge aus früheren Sanierungen). Die periodenfremden Aufwendungen fallen in den einzelnen Jahren sehr unterschiedlich aus. Für 2016 wird mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 440 TEUR geplant. Für die aperiodischen Posten sind 50 TEUR vorgesehen. Außergewöhnliche periodenfremde Aufwendungen werden zurzeit weder für 2015 noch für 2016 erwartet.

Das Finanzergebnis wird in 2016 bei rund -870 TEUR erwartet. Dies ist durch Zinserträge [30 TEUR] und Zinsaufwendungen [900 TEUR], hier insbesondere für bestehende Bankverbindlichkeiten, begründet.

Insgesamt führt dies zu einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von +335 TEUR. Nach Steuern ergibt sich ein geplanter **Jahresüberschuss** in Höhe von rund

+263 TEUR.

3. Bilanzplan

Dem Wirtschaftsplan liegt folgende Bilanzplanung zugrunde:

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN	IST	PLAN	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre		
		2014	2014	2015	2015	2016	2017	2018	2019
I.	Inmaterielle Vermögensgegenstände	6,5	30,7	16,5	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II.	Sachanlagen	81.856,5	81.921,3	81.116,5	80.669,0	81.884,0	80.734,0	79.584,0	78.434,0
III.	Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A.	Anlagevermögen	81.863,0	81.952,0	81.133,0	80.684,0	81.884,0	80.734,0	79.584,0	78.434,0
I.	Vorräte	0,0	4.457,6	4.800,0	4.400,0	4.500,0	4.500,0	4.600,0	4.700,0
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	Unfert. Erz./Leist., Betriebsk., zum Verkauf best. Grundsücke	0,0	4.457,6	4.800,0	4.400,0	4.500,0	4.500,0	4.600,0	4.700,0
3.	Fertige Erzeugnisse und Waren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Geleistete Anzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,0	855,0	1.050,0	1.150,0	1.050,0	1.050,0	1.050,0	1.050,0
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	95,5	150,0	250,0	150,0	150,0	150,0	150,0
2.	Forderungen gegen nahestehende Personen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	0,0	759,5	900,0	900,0	900,0	900,0	900,0	900,0
III.	Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguth., Guth. bei Kreditinstituten	0,0	7.766,4	6.896,5	8.521,2	5.116,2	4.748,2	6.055,2	7.362,2
B.	Umlaufvermögen	0,0	13.079,0	12.746,5	14.071,2	10.666,2	10.298,2	11.705,2	13.112,2
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,0							
B.	Sonstige Aktiva	0,0							
	AKTIVA	81.863,0	95.031,0	93.879,5	94.755,2	92.550,2	91.032,2	91.289,2	91.546,2

I.	Gezeichnetes Kapital, Festkapital	1.150,4	1.150,4	1.150,4	1.150,4	1.150,4	1.150,4	1.150,4	1.150,4
II.	Kapitalrücklage, allgemeine Rücklage	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9
III.	Gewinnrücklagen	46.548,5	50.744,6	53.633,0	54.102,5	55.745,5	56.008,5	57.828,5	59.538,5
IV.	Bilanzgewinn/-verlust	6.704,5	3.357,9	1.315,0	1.643,0	263,0	1.820,0	1.710,0	1.710,0
A.	Eigenkapital	66.292,3	67.141,8	67.987,3	68.784,8	69.047,8	70.867,8	72.577,8	74.287,8
B.	Sonderposten aus Zulagen, Zuschüssen bzw. BKZ	1.741,2	1.743,2	1.690,2	1.690,2	1.637,2	1.584,2	1.531,2	1.478,2
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	Steuerrückstellungen	0,0	35,3	150,0	100,0	100,0	200,0	200,0	200,0
3.	Sonstige Rückstellungen	0,0	462,5	300,0	320,0	300,0	300,0	300,0	300,0
C.	Rückstellungen	0,0	497,8	450,0	420,0	400,0	500,0	500,0	500,0
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	19.213,2	17.288,0	17.045,2	14.945,2	11.545,2	10.145,2	8.745,2
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.200,0	5.269,2	5.280,0	5.282,0	5.290,0	5.300,0	5.300,0	5.300,0
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	815,7	800,0	1.200,0	900,0	900,0	900,0	900,0
4.	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	0,0	334,2	379,0	318,0	315,0	315,0	315,0	315,0
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	15,9	5,0	15,0	15,0	20,0	20,0	20,0
D.	Verbindlichkeiten	5.200,0	25.648,2	23.752,0	23.860,2	21.465,2	18.080,2	16.680,2	15.280,2
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,0							
F.	Sonstige Passiva	0,0							
	PASSIVA	73.233,5	95.031,0	93.879,5	94.755,2	92.550,2	91.032,2	91.289,2	91.546,2

Abbildung 2 Bilanzplan

Die Bilanzsumme der WGF wird per 31.12.2016 planmäßig bei rund 92.550 TEUR liegen. Dabei werden die Aktiva im Bereich der Sachanlagen bei rund 81.884 TEUR liegen, das Umlaufvermögen bei rund 10.666 TEUR. Der Cashfonds der WGF per 31.12.2016 wird planmäßig bei etwa 5.116 TEUR erwartet. Auf Seiten der Passiva wird zum Stichtag 31.12.2016 das Eigenkapital bei rund 69.047 TEUR liegen. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten werden nach der geplanten Tilgung auf 14.945 TEUR zurückgehen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote wird geplant bei 74,6% liegen. Sonstige bedeutsame Bilanzveränderungen werden für 2016 nicht geplant.

4. Investitionsprogramm

Die geplanten Investitionen stellen sich im Detail wie folgt dar:

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN	IST	PLAN	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre		
	2014	2014	2015	2015	2016	2017	2018	2019
Regelmäßig wiederkehrende Investitionen								
- GWG, Betriebs- und Geschäftsausstattung								
- immaterielle Vermögensgegenstände		37,5						
- Finanzanlagen								
- Aktivierte Eigenleistungen								
- Planungen, Sonstige	60,0	69,1	125,0	33,0	100,0	150,0	150,0	150,0
Zwischensumme	60,0	106,6	125,0	33,0	100,0	150,0	150,0	150,0
Fortführung von Investitionsprojekten bzw. abgeschl. Projekte								
- Komplexsanierung Oststraße	500,0	455,6		1.000,0				
- 16 Balkone Schachtstraße				123,0				
- ...								
- ...								
- ...								
- ...								
- ...								
- ...								
- Maßnahmen < TEUR 50								
- Sonstige			1.375,0	0,0	3.400,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Zwischensumme	500,0	455,6	1.375,0	1.123,0	3.400,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Sonstige, derzeit noch nicht konkret geplante Projekte (Summe)								
Investitionen gesamt	560,0	562,2	1.500,0	1.156,0	3.500,0	1.150,0	1.150,0	1.150,0

Abbildung 3 Investitionsprogramm

Der Investitionsplan wird im Wesentlichen durch den Neubau der Oststr. 13 / 13c dominiert, wofür in 2016 insgesamt 3.400 TEUR planmäßig Verwendung finden sollen.

5. Liquiditätsplan

Der Liquiditätsplan stellt sich in der Gliederung nach DRS 21 wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN	IST	PLAN	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre		
		2014	2014	2015	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Periodenergebnis	2.152,0	3.357,9	1.315,0	1.643,0	263,0	1.820,0	1.710,0	1.710,0
2.	+/- Abschr./Zuschr. auf Gg. des Anlagevermögens	2.250,0	2.055,5	2.250,0	2.300,0	2.300,0	2.300,0	2.300,0	2.300,0
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		156,9	-47,8	-77,8	-20,0	100,0	0,0	0,0
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-55,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0
5.	-/+ Zun./Abn. der Vorräte, der Ford. aus L&L, anderer Aktiva	0,0	168,9	-537,4	-237,4	0,0	0,0	-100,0	-100,0
6.	+/- Zun./Abn. der Verb. aus L&L, anderer Passiva		188,3	29,0	380,0	-295,0	15,0	0,0	0,0
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gg. des Anlageverm.		-102,8	0,0	124,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.015,0	879,2	970,0	850,0	870,0	840,0	840,0	840,0
9.	- Beteiligungserträge								
15.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	5.362,0	6.650,9	3.925,8	4.928,8	3.065,0	5.022,0	4.697,0	4.697,0
16.	+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des immat. AV und von Sachanlagen	0,0	210,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17.	- Auszahl. für Invest. in das immat. AV und in Sachanlagen	-560,0	-562,2	-1.500,0	-1.156,0	-3.500,0	-1.150,0	-1.150,0	-1.150,0
20.	+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlageverm.**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
28.	+ Zinserträge	15,0	34,8	30,0	40,0	30,0	20,0	20,0	20,0
29.	+ Beteiligungserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
30.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-545,0	-316,9	-1.470,0	-1.116,0	-3.470,0	-1.130,0	-1.130,0	-1.130,0
31.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen								
33.	- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen								
35.	+ Einzahl. aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
36.	- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-2.000,0	-1.925,0	-1.925,0	-2.168,0	-2.100,0	-3.400,0	-1.400,0	-1.400,0
37.	+ Einzahl. aus erh. Zuschüssen/Zuwendungen f. Investitionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
40.	- Zinsaufwand	-1.030,0	-914,0	-1.000,0	-890,0	-900,0	-860,0	-860,0	-860,0
41.	- Gezahlte Dividenden	0,0	-356,4	-300,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
43.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.030,0	-3.195,4	-3.225,0	-3.058,0	-3.000,0	-4.260,0	-2.260,0	-2.260,0
44.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.787,0	3.138,6	-769,2	754,8	-3.405,0	-368,0	1.307,0	1.307,0
47.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.627,8	4.627,8	7.766,4	7.766,4	8.521,2	5.116,2	4.748,2	6.055,2
48.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.414,8	7.766,4	6.997,2	8.521,2	5.116,2	4.748,2	6.055,2	7.362,2
nachrichtlich - Zusammensetzung des Finanzmittelfonds									
Wertpapiere			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassenbestand, Bundesbankguth., Guth. bei Kreditinstituten			7.766,4	6.896,5	8.521,2	5.116,2	4.748,2	6.055,2	7.362,2
In Anspruch genommene Betriebsmittelkredite			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode			7.766,4	6.896,5	8.521,2	5.116,2	4.748,2	6.055,2	7.362,2
nachrichtlich - Übersicht Kreditlinien bei Banken									
Verfügbare Kreditlinien			460,0	460,0	460,0	460,0	460,0	460,0	0,0
In Anspruch genommen			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freie Linien zum Stichtag			460,0	460,0	460,0	460,0	460,0	460,0	0,0
nachrichtlich - Zusammensetzung zahlungsunwirks. Auf./Ertr.									
Erträge aus der Auflösung des SoPo		-55,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0
Summe zahlungsunwirks. Auf./Ertr.		-55,0	-53,0						

Abbildung 4 Liquiditätsplan

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird bei rund 3.065 TEUR liegen. Aus dem Investitionsprogramm folgend wird der investive Cashflow bei -3.470 TEUR erwartet. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Zins- und Tilgungsleistung der WGF in Höhe von rund -3.000 TEUR. Damit deckt der Operative Cashflow die Finanzierungstätigkeit, die Investition wird faktisch vollständig aus vorhandener Liquidität finanziert. Die Kassenbestände nehmen dadurch planmäßig um rund 3.405 TEUR ab. Neuaufnahmen von Finanzkrediten sind nicht geplant.

6. Finanzplan

Die nach § 20 Abs. 1 SächsEigBVO geforderten Angaben im Finanzplan zu Erträgen und Aufwendungen sowie zu Mittelzu- und -abflüssen sind im Erfolgsplan bzw. Liquiditätsplan enthalten. Bezüglich des Investitionsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 4.

Nachfolgend dargestellt werden die Angaben zu den Finanzbeziehungen zur Stadt Freital sowie zu Verpflichtungsermächtigungen und den daraus resultierenden Zahlungen:

<i>Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle</i>	PLAN 2014	IST 2014	PLAN 2015	V - IST 2015	PLAN 2016	PLAN Folgejahre		
						2017	2018	2019
Geldeinzahlungen								
laufende Geschäftstätigkeit								
laufende Zuwendungen/Zuschüsse von der Stadt Freital								
Sonstige laufende Einzahlungen von der Stadt Freital								
Investitionstätigkeit								
Investitionszuwendungen von der Stadt Freital								
Sonstige investive Einzahlungen von der Stadt Freital								
Finanzierungstätigkeit								
Kapitalerhöhung durch die Stadt Freital								
Verlustausgleich durch die Stadt Freital								
Kreditaufnahme von der Stadt Freital								
Sonstige Einzahlungen von der Stadt Freital								
SUMME der Geldeinzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Geldauszahlungen								
laufende Geschäftstätigkeit								
laufende Zuwendungen/Zuschüsse an die Stadt Freital (auch Rückzahlungen)								
Zinsauszahlungen an die Stadt Freital								
Sonstige laufende Auszahlungen an die Stadt Freital								
Investitionstätigkeit								
Investitionszuwendungen an die Stadt Freital (auch Rückzahlungen)								
Sonstige investive Auszahlungen an die Stadt Freital								
Finanzierungstätigkeit								
Kapitalentnahme durch die Stadt Freital								
Gewinnabführung an die Stadt Freital								
Kredittilgung an die Stadt Freital								
Sonstige Auszahlungen an die Stadt Freital								
SUMME der Geldauszahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SALDO (Geldeinzahlungen abzüglich Geldauszahlungen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

	aus Vorjahren	PLAN 2016	Fälligkeiten Folgejahre		
			2017	2018	2019
Nachrichtlich - Angaben zu Verpflichtungsermächtigungen					
Gesamtbetrag					
<i>im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditaufnahmen</i>					

Abbildung 5 Ergänzende Angaben zum Finanzplan

Nur informativ – nicht relevant.

7. Stellenübersicht

Die der Planung zugrunde gelegte Stellenübersicht stellt sich wie folgt dar:

Angaben in VZÄ*	PLAN	IST	PLAN	IST 30.06.	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre			Verweis
	2014	2014	2015	2015	2015	2016	2017	2018	2019	
Betriebsleitung, Geschäftsführung	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
Rechnungswesen	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	
Bestandsverwaltung	11,00	12,00	11,00	11,00	11,00	12,00	12,00	12,00	12,00	
Technik	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	13,00	12,00	12,00	
Auszubildende**	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe VZÄ	33,00	34,00	34,00	33,00	33,00	34,00	35,00	34,00	34,00	
Nachrichtlich - Stellen/Mitarbeiter										
Vorhandene bzw. geplante Stellen										
Vorhandene bzw. geplante Mitarbeiter										
<i>davon Beamte</i>										

*) VZÄ = Vollzeitäquivalent, bei Beschäftigten entspricht ein VZÄ einer regelmäßigen Wochenarbeitszeit von 40 Stunden

***) 1 Auszubildender = 0,25 VZÄ

Abbildung 6 Stellenübersicht