

Wirtschaftsplan

Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF)

für das Wirtschaftsjahr vom

01.01.2017 - 31.12.2017

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Ausführungen

Wirtschaftsplan

1.	Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung	4
2.	Erfolgsplan	6
3.	Bilanzplan	9
4.	Investitionsprogramm	10
5.	Liquiditätsplan	11
6.	Finanzplan	12
7.	Stellenübersicht	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Erfolgsplan	6
Abbildung 2 - Instandhaltungsprogramm	7
Abbildung 3 - Bilanzplan	9
Abbildung 4 - Investitionsprogramm	10
Abbildung 5 - Liquiditätsplan	11
Abbildung 6 - Ergänzende Angaben zum Finanzplan	12
Abbildung 7 - Stellenübersicht	13

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.

Für das Planjahr ist eine Planung zusätzlich in einzelne Quartale vorgenommen worden. Die Quartalsplanung dient lediglich internen Zwecken sowie einem quartalsbezogenen Reporting an das Beteiligungscontrolling der Stadt Freital (Plan-Ist-Vergleich).

Freital, den 03.11.2016

Michael Heintzig
Geschäftsführer

Henryk Eismann
Prokurist

Wirtschaftsplan

1. Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung

1.1. Vorbericht

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist auch im Jahr 2016 weiter positiv verlaufen. Der konjunkturelle Aufschwung wurde, wenn auch etwas gedämpft, fortgesetzt.

In der Immobilienbranche sind die Mieten in den Ballungsräumen weiter spürbar angestiegen, der begonnene Neubau kann mit der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen immer noch nicht Schritt halten und muss weiter schnell und in großem Umfang fortgesetzt werden, um die Situation in Großstädten, Universitätsstädten und Ballungsräumen zu entspannen. Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbundes werden rund 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zusätzlich benötigt. Um der Wohnungsknappheit schneller entgegen zu wirken, ist es nach Meinung von Experten der Baubranche auch notwendig, das Regelwerk für Wohnungsneubauten zu lockern. Neben der Wohnungsknappheit auf der einen Seite, stehen in Deutschland aber nach offiziellen Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung immer noch rund zwei Millionen Wohnungen leer, hauptsächlich in ländlichen Gebieten.

Im Spannungsfeld dieser Situation verlief die wirtschaftliche Entwicklung der WGF mbH in 2016, wie in den Vorjahren auch, positiv. Die Vermietungserlöse aus Wohnungsvermietungen sind weiter angestiegen und werden für das Jahr 2016 bei rund 10.840 TEUR erwartet. Damit ergibt sich ein voraussichtlicher Anstieg um 150 TEUR im Vergleich zum Vorjahr und eine Steigerung um 160 TEUR im Vergleich zum Planbudget für 2016. Auch für 2017 wird ein Anstieg der Vermietungserlöse prognostiziert. Er resultiert, neben der Beibehaltung der erreichten Vermietungserlöse, aus der Neuvermietung des Objektes Oststraße 13/13 c sowie aus zusätzlichen Mieteinnahmen des „City-Centers Freital“, welches durch die WGF mbH käuflich erworben werden soll. Für das Geschäftsjahr 2017 werden daher insgesamt Vermietungserlöse von rund 11.400 TEUR erwartet.

Die Finanz- und Liquiditätslage war auch in 2016 jederzeit geordnet und stabil. Jedoch hat sich die zeitliche Umsetzung der 2 Großprojekte Neubau Oststraße 13/13 c und Strangsanierung (einschließlich Fassadensanierung) Ooppelstraße 2 und 4 zu einem Großteil in das 4. Quartal 2016 verschoben. Die fassadenseitige Sanierung (straßenseitig) der Ooppelstraße 4 kann dabei voraussichtlich erst in 2017 und nicht wie geplant in 2016 beendet werden.

Für beide Projekte werden im letzten Quartal 2016 noch Zahlungsabflüsse von ca. 1,7 – 2 Mio. EUR erwartet.

Das geplante Jahresergebnis 2016 mit einem Jahresüberschuss von 263 TEUR wird nach dem gegenwärtigen Stand deutlich überschritten, der Jahresüberschuss wird voraussichtlich bei 1.803 TEUR liegen. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen zwei Sachverhalte. Zum einen eine Zuschreibung von insgesamt ca. 500 TEUR zu 3 Objekten im Anlagevermögen. Die entsprechenden Bewertungsgutachten dazu liegen der WGF erst seit dem Sommer 2016 vor. Zum anderen wird der geplante Instandhaltungsaufwand statt geplanten 4.900 TEUR voraussichtlich nur 4.500 TEUR betragen. Kleinere Einsparungen in anderen Positionen (z.B. bei dem Kapitaldienst und dem Personalaufwand) wirken sich zusätzlich positiv auf das Jahresergebnis 2016 aus.

1.2. Ausgewählte Schwerpunkte ab 2017

Vermietung

Hauptaugenmerk der Geschäftsführung wird auch in 2017, wie in bisherigen Jahren, ein möglichst hoher Vermietungsstand sein. Dazu wird weiterhin in die Bestände investiert werden, um ein möglichst attraktives Wohnraumangebot zu günstigen Mieten für alle Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können. Ziel ist, ein Leerstandsniveau im operativen Bereich von 5% Leerstand nicht zu überschreiten. Insbesondere die Vermarktung des Neubaus Oststraße 13/13c soll Indikator für den Bedarf im höherwertigen Wohnraumsegment und damit Grundlage für die Fortentwicklung des angestrebten Neubauprogramms sein.

Instandhaltungsprogramm

Auch in 2017 soll das umfangreiche Instandhaltungsprogramm der WGF fortgesetzt werden. Dabei sind wieder entsprechende Mittel für die Wiederbezugsmaßnahmen sowie Technikinstandhaltungen vorgesehen. Erhebliche Anstrengungen sind auch in der energetischen Sanierung (Decken- und Fassadendämmungen etc.) geplant. Daraus werden sich Umlagemöglichkeiten mit positivem Effekt auf die Erlössituation ergeben.

Investitionsprogramm

Die Geschäftsführung strebt in 2017 die Vorbereitung eines weiteren Neubaus an, der in 2018/2019 errichtet werden kann. Damit soll das Neubauprogramm der WGF fortgesetzt werden. Des Weiteren ist ein Unternehmenswachstum durch den Zukauf des City-Centers in Freital geplant. Hier sollen 63 Wohneinheiten sowie 16 Gewerbeeinheiten, insgesamt rund 10.000 m² Nutzfläche, zugekauft werden. Ein weiterer Schwerpunkt des Investitionsprogramms ab 2017 ist der Beginn des Sanierungsprogramms in den 5-Geschossen in Freital-Zuckerode. Hier werden die elektrischen Anlagen, die Warmwassererzeugung und die Heizungssysteme auf einen modernen Stand gebracht, um die Gebäude langfristig als attraktiven Wohnraum im unteren Preissegment anbieten zu können. Darüber hinaus soll das Balkonbauprogramm im Gebiet Schachtstraße fortgesetzt werden.

Upgrade des ERP-Systems

Das im Unternehmen im Einsatz befindliche ERP-System iX-Haus ist seit dem Jahr 2000 im Einsatz und entspricht in der Classic-Version nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Möglichkeiten. Zusätzlich befinden sich weitere Satellitensysteme um das iX-Haus in Anwendung. Die für diese Systeme zur Verfügung stehende datentechnische Anbindung ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäß. Insgesamt sieht die Geschäftsführung hier erhebliche Effizienzgewinne durch die Gestaltung optimierter Geschäftsprozesse sowie langfristig ein Kosteneinsparpotential durch den Wegfall der Satellitensysteme. Die Vorbereitung der Umstellung soll in 2017, die Umstellung möglichst in 2018 erfolgen.

Personalentwicklung

Der Umbau im Personalbereich durch planmäßige Altersabgänge, welcher in 2016 begann, wird auch in 2017 ein zentraler Bereich der Arbeit der Geschäftsführung sein.

Ballsäle Coßmannsdorf

Vorbehaltlich einer entsprechenden Entscheidung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Freital wird ab 2017 die Sanierung der im Jahr 2016 durch die WGF erworbenen Ballsäle Coßmannsdorf durchgeführt werden.

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		
		2015	2015	2016	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Umsatzerlöse	15.340,0	15.326,5	15.390,0	15.494,2	16.265,0	16.405,0	16.455,0	16.505,0
2.	Bestandsveränderung	60,0	46,7	-100,0	-58,2	53,9	240,0	100,0	100,0
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.)	15.400,0	15.373,1	15.290,0	15.436,0	16.318,9	16.645,0	16.555,0	16.605,0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	195,0	255,6	205,0	754,1	138,0	168,0	138,0	138,0
5.	Materialaufw and	9.050,0	8.967,0	9.900,0	9.500,0	8.263,0	9.089,0	9.131,0	8.290,0
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	9.050,0	8.967,0	9.900,0	9.500,0	8.263,0	9.089,0	9.131,0	8.290,0
6.	Personalaufw and	1.440,0	1.403,7	1.600,0	1.435,0	1.750,0	1.750,0	1.750,0	1.750,0
a	Löhne und Gehälter	1.180,0	1.188,9	1.380,0	1.212,3	1.470,6	1.470,6	1.470,6	1.470,6
b	soziale Abgaben und Aufw endungen für Altersversorgung ...	260,0	214,8	220,0	222,7	279,4	279,4	279,4	279,4
7.	Abschreibungen	2.250,0	2.238,3	2.300,0	2.300,0	2.480,0	2.500,0	2.520,0	2.540,0
a	auf imm. Vgg. des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.250,0	2.238,3	2.300,0	2.300,0	2.480,0	2.500,0	2.520,0	2.540,0
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	470,0	434,6	490,0	450,0	510,0	610,0	610,0	520,0
II.	Betriebsergebnis (Summe I. + 4. - 5. bis 8.)	2.385,0	2.585,1	1.205,0	2.505,2	3.453,9	2.864,0	2.682,0	3.643,0
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	30,0	40,6	30,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	1.000,0	816,6	900,0	700,0	557,0	507,0	507,0	507,0
III.	Finanzergebnis (Summe 9. bis 11. - 12. bis 14.)	-970,0	-776,0	-870,0	-650,0	-557,0	-507,0	-507,0	-507,0
IV.	Erg. d. gewöhnl. Gesch.tätigkeit (Summe II. + III.)	1.415,0	1.809,1	335,0	1.855,2	2.896,9	2.357,0	2.175,0	3.136,0
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	98,0	54,3	70,0	50,0	70,0	70,0	70,0	70,0
18.	Sonstige Steuern	2,0	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
19.	Erg. ohne Ergebnisabführung (Summe IV. + V. - 17. - 18.)	1.315,0	1.753,3	263,0	1.803,2	2.824,9	2.285,0	2.103,0	3.064,0
20.	Ausgleichszahlung an Minderheitsheitsgesellschafter	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.	Jahresübersch. / -fehlbetr. (19. - 20. - 21 + 22.)	1.315,0	1.753,3	263,0	1.803,2	2.824,9	2.285,0	2.103,0	3.064,0
Nachrichtlich - Summe der Erträge und Aufwendungen									
a)	Summe der Erträge	15.625,0	15.669,3	15.525,0	16.240,0	16.456,9	16.813,0	16.693,0	16.743,0
b)	Summe der Aufw endungen	14.310,0	13.916,0	15.262,0	14.436,8	13.632,0	14.528,0	14.590,0	13.679,0
	Jahresübersch. / -fehlbetr.	1.315,0	1.753,3	263,0	1.803,2	2.824,9	2.285,0	2.103,0	3.064,0
Nachrichtlich - Verwendung Jahresergebnis									
a)	zur Tilgung des Verlustvortrags	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b)	zur Einstellung in Rücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c)	Abführung / Ausschüttung	300,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d)	Vortrag auf neue Rechnung	1.015,0	1.753,3	263,0	1.803,2	2.824,9	2.285,0	2.103,0	3.064,0
	Jahresübersch. / -fehlbetr.	1.315,0	1.753,3	263,0	1.803,2	2.824,9	2.285,0	2.103,0	3.064,0

Abbildung 1 - Erfolgsplan

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich geprägt durch die Erlöse aus Vermietungen, welche - durch die anhaltend gute Vermietungssituation und die zwei neuen Objekte im Bestand der WGF - im Jahr 2017 in Höhe von ca. 11.400 TEUR erwartet werden. Dabei erfolgt eine Berücksichtigung von zusätzlichen Vermietungserlösen aus dem Kauf des City-Centers und der Neuvermietung Oststraße 13/13 in Höhe der bisher bekannten Werte, das heißt ohne exakte Kenntnis des Vermietungsstandes und des Zahlungsverhaltens der neuen Mieter in 2017.

Weiterhin werden die Umsatzerlöse durch Umsätze aus der Betriebskostenabrechnung geprägt, es werden 4.750 TEUR Umsätze aus der Betriebskostenabrechnung erwartet. Die Erhöhung zu bisher geplanten Abrechnungsergebnissen von durchschnittlich rund 4.500 TEUR ergibt sich aus einer groben Schätzung weiterer Abrechnungserlöse aus den zwei neu hinzugekommenen Objekten und kann derzeit noch nicht weiter beziffert werden.

Die Umsätze aus der Betreuung von fremden Wohnungsbeständen (Verwalterentgelte) werden sich 2017 nicht wesentlich in der Höhe ändern und weiter bei 115 TEUR liegen.

Die für 2017 geplanten Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 138 TEUR setzen sich aus Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (53 TEUR), Erträgen aus Versicherungserstattungen, Nutzungsentgelten und verschiedenen kleineren Positionen (85 TEUR) zusammen.

Die geplanten Aufwendungen werden im Jahr 2017 von geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Betriebskosten und Instandhaltungskosten), Personalaufwendungen, Abschreibungen und Sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestimmt.

Die geplanten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von 8.263 TEUR setzen sich dabei aus Aufwendungen in Form von Betriebskosten (5.240 TEUR nach vorläufigen Schätzungen) sowie Instandhaltungsaufwendungen (3.023 TEUR) zusammen. Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten die normale, regelmäßig wiederkehrende Instandhaltung in Höhe von 1.800 TEUR, wobei für die Aufwendungen für den Neubezug weiter ein Budget von 1.000 TEUR vorgesehen ist. Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen, die in Zusammenhang mit Naturereignissen stehen (Sturm, Hochwasser) oder durch außerplanmäßige technische Havarien notwendig werden, sind nicht eingeplant. Zusätzlich zur normalen Instandhaltung ist im Jahr 2017 die Durchführung weiterer Einzelmaßnahmen mit einem Umfang von 1.223 TEUR vorgesehen. Mehrere Objekte sollen dabei mit einer WDVS-Fassade und Deckendämmung ausgestattet werden, außerdem sind der Einbau von neuen Wohnungseingangstüren an verschiedenen Objekten und Außentreppensanierungen geplant.

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN	IST	PLAN	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre		
	2015	2015	2016	2016	2017	2018	2019	2020
Regelmäßig wiederkehrende Instandhaltungen								
- Wohnungen (Wiederbezug)					1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
- Technik					700,0	700,0	700,0	700,0
- Beräumung / Instandhaltung Versicherungsschäden BV					100,0	100,0	100,0	100,0
Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	0,0	1.800,0	1.800,0	1.800,0	1.800,0
Einzelmaßnahmen ohne Regelmäßigkeit								
- Deckendämmung div. Objekte					41,0	100,0	100,0	
- Bernhard-Naumann-Weg 10/12 Sanierung Fassade / Deckendämmung					97,0			
- Wilsdruffer Str. 146 WDVS-Fassade Deckendämmung					97,0			
- Wilsdruffer Str. 148 WDVS-Fassade Deckendämmung					97,0			
- Rotkopf-Görg-Str. 7 WDVS Deckendämmung					145,0			
- An der Kleinbahn 5 WDVS Deckendämmung					155,0			
- Hauptstr. 2 WDVS Deckendämmung					72,0			
- Hauptstr. 4 WDVS Deckendämmung					86,0			
- Dresdner Str. 129-131 Giebelsanierung (Sonnenuhr)					50,0			
- Wohnungseingangstüren (291 Stk.)					51,0	49,0	91,0	
- Dresdner 295/297 Außentreppensanierung					32,0			
- Sonstige Vorhaben (2017: Fertigstellung Ooppelstr. 4)					200,0	800,0	800,0	1.150,0
- Citycenter					100,0	1.000,0	1.000,0	
Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	0,0	1.223,0	1.949,0	1.991,0	1.150,0
Sicherheitsreserve								
Instandhaltungen gesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	3.023,0	3.749,0	3.791,0	2.950,0

Abbildung 2 - Instandhaltungsprogramm

Die Personalaufwendungen werden in 2017 bei etwa 1.750 TEUR erwartet. Die Erhöhung von etwa 22 % gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus zwei zusätzlich notwendigen Stellen, zeitweisen Doppelbesetzungen einiger Stellen (zur Absicherung der Altersabgänge) sowie einer Gehaltsanpassung ab 01.01.2017.

Die Abschreibungen (2.300 TEUR in 2016) werden sich in 2017 nach vorläufigen Berechnungen auf Grund der Aktivierung der Oststraße 13/13 c, der Aktivierung der Heinrich-Heine-Straße 6 a-f und des Kaufs des „City-Centers-Freital“ um 180 TEUR erhöhen.

Sondereffekte, wie Zuschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen, werden im Plan nicht berücksichtigt, da sie derzeit nicht bekannt sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, das heißt sächliche Verwaltungsaufwendungen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes sowie sonstige periodenfremde Aufwendungen, fallen üblicherweise in Höhe von 400 TEUR bis 500 TEUR an. Für 2017 werden 510 TEUR erwartet. Die periodenfremden Aufwendungen beinhalten die jährlichen Ausbuchungen von Mietforderungen, die auf Grund der Uneinbringlichkeit notwendig werden. Außerdem werden in diesen Aufwendungen auch Buchverluste aus Verkäufen und sonstige Aufwendungen, die sich auf Vorjahre beziehen, ausgewiesen.

Diese periodenfremden Aufwendungen können sehr unterschiedlich ausfallen. Für 2017 sind bisher keine wesentlichen, außergewöhnlichen Beträge für diesen Bereich bekannt.

Das Finanzergebnis wird in 2017 bei rund -557 TEUR erwartet. Es setzt sich ausschließlich aus Zinsaufwendungen zusammen. Diese sinken durch in Vorjahren vorgenommene Sonderstilgungen und Umschuldungen, bei denen niedrigere Zinssätze vereinbart werden konnten. Zinserträge werden für 2017 nicht erwartet, da alle Festgeldanlagen in 2016 gekündigt werden müssen, um den Kaufpreis für den Kauf des „City-Centers-Freital“ aus Eigenmitteln finanzieren zu können.

Das Finanzergebnis 2017 verringert sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 143 TEUR.

Insgesamt führt dies zu einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.896,9 TEUR. Nach Steuern ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 ein geplanter **Jahresüberschuss** in Höhe von rund

+2.824,9 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		
		2015	2015	2016	2016	2017	2018	2019	2020
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	16,5	15,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II.	Sachanlagen	81.116,5	81.006,5	81.884,0	81.684,3	86.819,3	87.459,3	87.999,3	87.999,3
III.	Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A.	Anlagevermögen	81.133,0	81.022,0	81.884,0	81.684,3	86.819,3	87.459,3	87.999,3	87.999,3
I.	Vorräte	4.800,0	4.504,2	4.300,0	4.446,1	4.500,0	4.740,0	4.840,0	4.940,0
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	4.800,0	4.504,2	4.300,0	4.446,1	4.500,0	4.740,0	4.840,0	4.940,0
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	1.050,0	524,0	1.050,0	685,0	565,0	565,0	565,0	565,0
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	150,0	97,6	150,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
2.	Forderungen gegen nahestehende Personen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	900,0	426,5	900,0	620,0	500,0	500,0	500,0	500,0
III.	Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguth., Guth. bei Kreditinstituten	6.997,2	8.180,2	5.316,2	7.238,8	2.802,1	3.064,1	3.184,1	4.755,1
B.	Umlaufvermögen	12.847,2	13.208,5	10.666,2	12.369,9	7.867,1	8.369,1	8.589,1	10.260,1
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,0							
B.	Sonstige Aktiva	0,0							
	AKTIVA	93.980,2	94.230,5	92.550,3	94.054,2	94.686,4	95.828,4	96.588,4	98.259,4

I.	Gezeichnetes Kapital, Festkapital	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5
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	53.633,0	54.102,6	55.745,6	55.855,9	57.659,1	60.484,0	62.769,0	64.872,0
IV.	Bilanzgewinn/-verlust	1.315,0	1.753,3	263,0	1.803,2	2.824,9	2.285,0	2.103,0	3.064,0
A.	Eigenkapital	67.987,3	68.895,2	69.048,0	70.698,5	73.523,4	75.808,4	77.911,3	80.975,3
B.	Sonderposten aus Zulagen, Zuschüssen bzw. BKZ	1.690,1	1.690,1	1.637,1	1.637,1	1.584,1	1.531,1	1.478,1	1.425,1
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	150,0	12,0	100,0	20,0	20,0	40,0	50,0	60,0
3.	Sonstige Rückstellungen	300,0	235,8	300,0	250,0	300,0	250,0	250,0	250,0
C.	Rückstellungen	450,0	247,8	400,0	270,0	320,0	290,0	300,0	310,0
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.288,0	17.053,0	14.945,2	14.951,0	13.100,0	11.700,0	10.300,0	8.900,0
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.280,0	5.299,2	5.290,0	5.319,3	5.300,0	5.540,0	5.540,0	5.540,0
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	800,0	692,5	900,0	820,0	500,0	600,0	700,0	750,0
4.	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	379,0	323,9	315,0	333,4	334,0	334,0	334,0	334,0
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	5,0	28,7	15,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
D.	Verbindlichkeiten	23.752,0	23.397,4	21.465,2	21.448,7	19.259,0	18.199,0	16.899,0	15.549,0
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,0							
F.	Sonstige Passiva	100,8	0,0						
	PASSIVA	93.980,2	94.230,5	92.550,3	94.054,2	94.686,4	95.828,4	96.588,4	98.259,4

Abbildung 3 - Bilanzplan

Die Bilanzsumme der WGF wird per 31.12.2017 planmäßig bei rund 94.686 TEUR liegen. Dabei werden die Aktiva im Bereich der Sachanlagen bei rund 86.819 TEUR liegen, das Umlaufvermögen bei rund 7.867 TEUR. Der Cashfonds der WGF per 31.12.2017 wird planmäßig bei etwa 2.802 TEUR erwartet. Die enorme Verringerung um 4.437 TEUR ergibt sich aus dem Zahlungsabfluss für den Kauf des City-Centers. Auf Seiten der Passiva erhöht sich das Eigenkapital weiter auf 73.523 TEUR. Es wird somit per 31.12.2017 eine bilanzielle Eigenkapitalquote von rund 77 % erreicht. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten werden nach der für 2017 im Plan enthaltenen Tilgung in Höhe von 1.851 TEUR auf 13.100 TEUR zurückgehen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden entsprechend dem Plan 718 TEUR sondergetilgt. Für 2017 ist neben der planmäßigen Tilgung die Sondertilgung von 3 SAB-Darlehen in Höhe von 438 TEUR vorgesehen. Diese Sondertilgung wird im 3. Quartal 2017 fällig.

Sonstige bedeutsame Bilanzveränderungen werden für 2017 nicht geplant.

4. Investitionsprogramm

Die geplanten Investitionen stellen sich im Detail wie folgt dar:

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2015	IST 2015	PLAN 2016	V - IST 2016	PLAN 2017	PLAN Folgejahre		
						2018	2019	2020
Regelmäßig wiederkehrende Investitionen								
- GWG, Betriebs- und Geschäftsausstattung					20,0	50,0	20,0	20,0
- immaterielle Vermögensgegenstände								
- Finanzanlagen								
- Aktivierte Eigenleistungen								
- Planungen, Sonstige	125,0		100,0					
Zwischensumme	125,0	0,0	100,0	0,0	20,0	50,0	20,0	20,0
Fortführung von Investitionsprojekten bzw. abgeschl. Projekte								
Altprogramm komplett - bis 2016	1.375,0	1.367,4	3.400,0	2.498,8				
Oststr. 13/13c ab 2017					0,0			
Balkone Schachtstr. ab 2017					240,0	240,0	240,0	300,0
Ballsäle Coßmannsdorf ab 2017					750,0			
Heizung / Warmwasser / Strom Zauckerode					1.395,0	1.850,0	1.800,0	2.220,0
Citycenter					4.800,0			
Neubauprogramm					181,0	1.000,0	1.000,0	
PKW-Stellplätze "Am langen Rain 1-4"					49,0			
Balkone Instandhaltungsprogramm div. Objekte					180,0			
Zwischensumme	1.375,0	1.367,4	3.400,0	2.498,8	7.595,0	3.090,0	3.040,0	2.520,0
Sonstige, derzeit noch nicht konkret geplante Projekte (Summe)								
Investitionen gesamt	1.500,0	1.367,4	3.500,0	2.498,8	7.615,0	3.140,0	3.060,0	2.540,0

Abbildung 4 - Investitionsprogramm

Der Investitionsplan wird im Wesentlichen durch den Kauf des City-Centers Freital (geplante Anschaffungskosten von ca. 4,8 Mio. EUR inkl. Anschaffungsnebenkosten) und die Strangsanierung der Heinrich-Heine-Str. 6 a-f dominiert. Hierfür sind auf Grund der Umstellung der Heizung und der Warmwasserversorgung sowie der Umrüstung von Gas auf Stromversorgung 1.395 TEUR Investitionskosten geplant.

Außerdem sind erste Planungs- und Sanierungskosten in Höhe von 750 TEUR für die Ballsäle Coßmannsdorf vorgesehen. Der Einsatz dieser Mittel steht unter dem Vorbehalt der Entscheidung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Freital zur Zukunft des Gebäudes. Für einen weiteren Neubau im Jahr 2017 werden erste Planungskosten von 181 TEUR berücksichtigt.

Auch der seit mehreren Jahren durchgeführte Anbau von Balkonen im Schachtstraßengebiet soll in 2017 fortgesetzt werden. Dieses Anbauprogramm soll bis 2020 abgeschlossen werden.

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		
		2015	2015	2016	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Periodenergebnis	1.315,0	1.753,3	263,0	1.803,2	2.824,9	2.285,0	2.103,0	3.064,0
2.	+/- Abschr./Zuschr. auf Gg. des Anlagevermögens	2.250,0	2.238,3	2.300,0	1.800,0	2.480,0	2.500,0	2.520,0	2.540,0
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-47,8	-250,0	-20,0	22,2	50,0	-30,0	10,0	10,0
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-53,0	-53,1	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0
5.	-/+ Zun./Abn. der Vorräte, der Ford. aus L&L, anderer Aktiva	-537,5	284,2	200,0	-102,8	66,1	-240,0	-100,0	-100,0
6.	+/- Zun./Abn. der Verb. aus L&L, anderer Passiva	29,0	-90,6	-295,0	153,3	-338,7	340,0	100,0	50,0
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gg. des Anlageverm.	0,0	59,1	0,0	36,5	0,0	0,0	0,0	0,0
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	970,0	776,0	870,0	650,0	557,0	507,0	507,0	507,0
9.	- Beteiligungserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	3.925,8	4.717,4	3.265,0	4.309,4	5.586,3	5.309,0	5.087,0	6.018,0
16.	+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des immat. AV und von Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17.	- Auszahl. für Invest. in das immat. AV und in Sachanlagen	-1.500,0	-1.367,4	-3.500,0	-2.498,8	-7.615,0	-3.140,0	-3.060,0	-2.540,0
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	30,0	40,6	30,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0
29.	+ Beteiligungserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
30.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.470,0	-1.326,8	-3.470,0	-2.448,8	-7.615,0	-3.140,0	-3.060,0	-2.540,0
31.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
33.	- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	-1.925,0	-2.160,2	-2.100,0	-2.102,0	-1.851,0	-1.400,0	-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	-1.000,0	-816,6	-900,0	-700,0	-557,0	-507,0	-507,0	-507,0
41.	- Gezahlte Dividenden	-300,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
43.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.225,0	-2.976,8	-3.000,0	-2.802,0	-2.408,0	-1.907,0	-1.907,0	-1.907,0
44.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-769,2	413,7	-3.205,0	-941,4	-4.436,7	262,0	120,0	1.571,0
47.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.766,5	7.766,5	8.521,2	8.180,2	7.238,8	2.802,1	3.064,1	3.184,1
48.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.997,2	8.180,2	5.316,2	7.238,8	2.802,1	3.064,1	3.184,1	4.755,1
nachrichtlich - Zusammensetzung des Finanzmittelfonds									
	Wertpapiere		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kassenbestand, Bundesbankguth., Guth. bei Kreditinstituten		8.180,2	5.316,2	7.238,8	2.802,1	3.064,1	3.184,1	4.755,1
	In Anspruch genommene Betriebsmittelkredite		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode		8.180,2	5.316,2	7.238,8	2.802,1	3.064,1	3.184,1	4.755,1
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		53,0	53,1	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0
	Summe zahlungsunwirks. Auf./Ertr.		53,0	53,1	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0

Abbildung 5 - Liquiditätsplan

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird bei rund 5.586 TEUR liegen. Aus dem Investitionsprogramm folgend wird der investive Cashflow bei -7.615 TEUR erwartet. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Zins- und Tilgungsleistung der WGF in Höhe von rund -2.408 TEUR, 1.851 TEUR entfallen dabei auf Tilgungen und Sondertilgungen. Damit deckt der Operative Cashflow zwar die Finanzierungstätigkeit, die Investitionen werden aber zum größten Teil (mit 4.437 TEUR) aus vorhandener Liquidität finanziert. Die Kassenbestände nehmen dadurch planmäßig um rund 4.437 TEUR ab. Dadurch werden die bisher angesparten Liquiditätsreserven in 2017 vollständig abgebaut.

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 2015	IST 2015	PLAN 2016	V - IST 2016	PLAN 2017	PLAN Folgejahre		
						2018	2019	2020
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 2017	Fälligkeiten Folgejahre		
			2018	2019	2020
Nachrichtlich - Angaben zu Verpflichtungsermächtigungen					
Gesamtbetrag					
<i>im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditaufnahmen</i>					

Abbildung 6 - Ergänzende Angaben zum Finanzplan

7. Stellenübersicht

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

Angaben in VZÄ*	PLAN	IST	PLAN	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre			Verweis
	2015	2015	2016	2016	2017	2018	2019	2020	
Betriebsleitung, Geschäftsführung	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	3,00	3,00	
Rechnungswesen	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	
Bestandsverwaltung	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	
Technik	12,00	12,00	12,00	12,00	13,00	13,00	13,00	13,00	
Auszubildende**	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe VZÄ	34,00	33,00	33,00	33,00	35,00	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 7 - Stellenübersicht

Der Stellenplan sieht für 2017 insgesamt 35 Planstellen vor. Gegenüber 2016 wird seitens der Geschäftsführung mit zwei zusätzlichen Stellen gerechnet, eine davon im Bereich der Geschäftsführung und eine in der Abteilung Technik.

Die zusätzliche Stelle im Bereich der Geschäftsführung soll als Stabsstelle, befristet für vorerst 2 Jahre, geschaffen werden, um die geplante Umstellung des ERP-Systems vorzubereiten und umzusetzen. Der dafür vorgesehene Mitarbeiter soll nach Ende des Projektes im Zuge der Altersabgänge in die Abteilung Bestandsverwaltung wechseln.

In der Abteilung Technik wird durch gestiegene Aufgabenumfänge (Instandhaltungsprogramm der 5-Geschosser in Zuckerode, Neubauprogramm, City-Center und der voraussichtlichen Betreuung des Projektes BC) bis auf weiteres dauerhaft eine zusätzliche Stelle notwendig. Diese Stelle erfordert inhaltlich-fachlich einen Techniker/Meister-Profil und wird ausgestattet als Bauleiterstelle für WGF-Projekte.