

Wirtschaftsplan

Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF)

für das Wirtschaftsjahr vom

01.01.2019 - 31.12.2019

23.10.2018

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Ausführungen

Wirtschaftsplan

1.	Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung	4
1.1.	Vorbericht	4
1.2.	Ausgewählte Schwerpunkte ab 2019	5
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 09.11.2018

Michael Heitzig
Geschäftsführer

Henryk Eismann
Prokurist

Wirtschaftsplan

1. Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung

1.1. Vorbericht

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist auch im Jahr 2018 weiter positiv verlaufen. Die Auftragslage in allen Branchen war gut bis sehr gut, die Steuereinnahmen haben neue Rekordstände erreicht. Der konjunkturelle Aufschwung hält unvermindert an und auch für 2019 geht die aktuelle Herbstprognose der Bundesregierung von einem weiteren Wirtschaftswachstum aus. Es wird mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 1,8% gerechnet. Dabei wird vor allem eine stabile Binnenkonjunktur mit hohen Inlandsinvestitionen erwartet.

In der Wohnungswirtschaft stehen die Unternehmen unverändert vor den Herausforderungen der Sanierung, des Umbaus, Rückbaus und dem Neubau. Die Rahmenbedingungen dafür (wie z.B. der Anstieg der Baukosten, die demographische Entwicklung und die Zuwanderungsbewegungen) gestalten sich weiterhin schwierig. Die Großstädte verzeichnen weiter einen Bevölkerungszuwachs und eine Entspannung der Nachfrage auf diesen angespannten Wohnungsmärkten ist weiterhin nicht in Sicht. Die Mietpreise in Großstädten sind weiter angestiegen. Im ländlichen Raum dagegen steigt der Leerstand weiter, da die Angebote in der Stadt und die damit verbundene Lebensqualität die Menschen trotz höherer Mietpreise weiter in die Städte locken.

Für alle Menschen weiterhin attraktive und bezahlbare Wohnungen anzubieten, bleibt das erklärte Ziel der Wohnungswirtschaft. In diesem Zusammenhang ist die Wohnungswirtschaft auch gefordert, sich mit unterschiedlichen Sanierungsstandards auseinanderzusetzen, um Wohnungen in verschiedenen Preiskategorien anbieten zu können. Auch der Umbau des Wohnungsbestandes für die speziellen Anforderungen von Senioren bleibt weiterhin ein wichtiges Thema. Ebenso wird die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und die Optimierung der Nebenkosten, im Interesse der Mieter, in den nächsten Jahren ein außerordentlich wichtiges Ziel bleiben.

Im Spannungsfeld dieser Situation verlief die wirtschaftliche Entwicklung der WGF mbH in 2018, wie in den Vorjahren, positiv. Die Vermietungserlöse aus Wohnungsvermietungen sind weiter angestiegen und werden für das Jahr 2018 bei rund 11.577 TEUR erwartet [Plan: 11.550 TEUR]. Damit ergibt sich ein voraussichtlicher Anstieg um 248 TEUR im Vergleich zum Vorjahr. Auch für 2019 wird ein Anstieg der Vermietungserlöse erwartet. Er resultiert, neben der Beibehaltung der erreichten Vermietungserlöse, aus der Mietsteigerung bei Neuvermietung sowie aus zusätzlichen Mieteinnahmen der Gewerbeflächen im City-Center. Die Gesamtleistung liegt im Forecast bei rund 16.467 TEUR und damit nahezu auf dem Planansatz von 16.516 TEUR.

Weiterhin problematisch haben sich die Baupreise entwickelt, die jedoch, soweit möglich, in Budgetansätzen berücksichtigt waren. Dadurch und durch geeignete Maßnahmen konnten alle Instandhaltungsvorhaben im Rahmen der Budgetansätze abgewickelt werden. Bei den anderen GuV-Positionen (z.B. sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand, Zinsaufwendungen) ergeben sich leicht positive Effekte, da die voraussichtlichen Ist-Zahlen im Forecast ertragsseitig über den Planzahlen und aufwandsmäßig unter den Planzahlen liegen.

Die Finanz- und Liquiditätssituation war auch in 2018 jederzeit geordnet und stabil. Diese Entwicklung wird auch für 2019 und die Folgejahre erwartet. Das Jahresergebnis 2018 wird nach dem gegenwärtigen Forecast bei einem Jahresüberschuss von 1.546,5 TEUR und damit über dem Planansatz von 1.182 TEUR liegen. Diese Prognose stellt nunmehr die Grundlage für den folgenden Wirtschaftsplan 2019 der Wohnungsgesellschaft Freital mbH dar.

1.2. Ausgewählte Schwerpunkte ab 2019

WGF – Aktiv für Freital

Vermietung

Bei den Vermietungserlösen geht die Planung von weiter steigenden Erlösen aus. Diese resultieren aus zusätzlichen Vermietungen im Gewerbebereich und der Neuvermietung von Wohnraum, der dann im Allgemeinen zu wirtschaftlich besseren Konditionen vermietet wird. Um dies zu erreichen, sind allerdings regelmäßig erhebliche Instandhaltungsaufwendungen notwendig.

Instandhaltungsprogramm

Der Instandhaltungsaufwand dient maßgeblich dazu, zügig attraktiven, zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können. Auch die Großmaßnahme der Umrüstung der elf 5-Geschosser-Blöcke in Freital-Zuckerode dient diesem Zweck. Hier werden ab 2019 noch etwa 9.150 TEUR für eine zeitgemäße Heizung und Warmwasserversorgung sowie Elektroinstallation eingesetzt. In 2019 sind dafür 2.300 TEUR eingeplant. Das weitere Instandhaltungsprogramm beinhaltet die regelmäßigen technischen Erneuerungen des Bestandes sowie den Austausch von Friatherm-Wasserleitungen in verschiedenen Objekten zur Vermeidung von weiteren Wasserschäden. Außerdem ist die schrittweise Umrüstung des Bestandes auf ein elektronisches Schließsystem vorgesehen, da viele Schließanlagen altersmäßig an ihren Grenzen gekommen sind und sonst konventionell erneuert werden müssten.

Investitionsprogramm

Das Investitionsprogramm hat auch 2019 den Schwerpunkt City-Center. Damit leistet die WGF mbH, als 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Freital, ihren Beitrag zur Innenstadtentwicklung, insbesondere zur Gestaltung des neuen Stadtzentrums. Ab 2019 werden im City-Center die Deutsche Bank und Die Fahrrad-Kette als Mieter mit neuen Angeboten vor Ort sein. Weiterhin ist geplant, mittels einer Markterweiterung den Penny-Markt als langfristigen Ankermieter zu halten. Die Erneuerung der Fassaden an den Gebäuden Bahnhofstr. 30 und 32 sowie Dresdner Str. 174b und 176 steht ebenso im Programm, wie die Instandsetzung des Parkdecks. Investitionsseitig wird auch das Balkonanbauprogramm auf der Schachtstraße fortgesetzt.

Weitere Digitalisierung der Prozesse der WGF

Die zeitgemäße Abbildung der Arbeitsabläufe mit einer entsprechenden Daten- und Dokumentenhaltung ist Voraussetzung für eine zukunftsfähige Verwaltung. Um auf diesem Weg weiter voranzukommen, ist zusätzlich zur bereits erfolgten Einführung eines ERP-Systems die parallele Implementierung eines digitalen Dokumentenmanagements geplant. Dieses wird einen schnellen und rechtssicheren Zugriff auf sämtlichen ein- und ausgehenden Schriftverkehr der WGF ermöglichen.

Personal- und Unternehmensentwicklung

Trotz bereits erheblicher Umstellungen und Anstrengungen verbleiben für 2019 in diesem Bereich weitere Aufgaben. Per Erstellungsdatum werden bis Anfang 2020 noch 7 Mitarbeiter/-innen in den Ruhestand gehen. Darüber hinaus sind noch Langzeitausfälle, mit z.T. unklarer Perspektive, zu kompensieren.

Des Weiteren plant die Geschäftsführung zur Wahrnehmung der sozialen Verantwortung die Einführung eines Systems der betrieblichen Altersvorsorge ab 2019, auch um im Fachkräfte-wettbewerb ein attraktiver Arbeitgeber zu sein.

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		
		2017	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Umsatzerlöse	16.265,0	16.204,7	16.466,0	16.327,0	16.562,0	16.695,0	16.745,0	16.795,0
2.	Bestandsveränderung	53,9	-26,2	50,4	140,2	61,1	50,0	50,0	0,0
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.)	16.318,9	16.178,4	16.516,4	16.467,2	16.623,1	16.745,0	16.795,0	16.795,0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	138,0	430,8	433,0	539,2	133,0	53,0	53,0	53,0
5.	Materialaufwand	9.658,0	9.433,1	10.115,0	9.923,9	10.295,0	10.600,0	10.230,0	10.070,0
a	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b	Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.658,0	9.433,1	10.115,0	9.923,9	10.295,0	10.600,0	10.230,0	10.070,0
6.	Personalaufwand	1.750,0	1.698,9	1.915,9	1.815,7	1.975,4	1.975,4	1.999,2	2.023,0
a	Löhne und Gehälter	1.470,6	1.435,9	1.610,0	1.525,6	1.660,0	1.660,0	1.680,0	1.700,0
b	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ...	279,4	263,0	305,9	290,1	315,4	315,4	319,2	323,0
7.	Abschreibungen	2.480,0	2.401,4	2.480,0	2.480,0	2.530,0	2.600,0	2.600,0	2.600,0
a	auf imm. Vgg. des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.480,0	2.401,4	2.480,0	2.480,0	2.530,0	2.600,0	2.600,0	2.600,0
b	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens ...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	510,0	582,4	652,0	607,1	661,0	636,0	636,0	636,0
II.	Betriebsergebnis (Summe I. + 4. - 5. bis 8.)	2.058,9	2.493,4	1.786,5	2.179,8	1.294,7	986,6	1.382,8	1.519,0
9.	Erträge aus Beteiligungen / Gewinnabführung	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	0,0	6,2	0,0	0,0	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.	Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	557,0	520,3	377,0	335,8	307,0	307,0	307,0	307,0
III.	Finanzergebnis (Summe 9. bis 11. - 12. bis 14.)	-557,0	-514,1	-377,0	-335,8	-307,0	-307,0	-307,0	-307,0
IV.	Erg. d. gewöhnl. Gesch.tätigkeit (Summe II. + III.)	1.501,9	1.979,3	1.409,5	1.844,0	987,7	679,6	1.075,8	1.212,0
15.	Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16.	Außerordentliche Aufwendungen	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	70,0	65,0	225,5	295,0	158,0	108,7	172,1	193,9
18.	Sonstige Steuern	2,0	1,3	2,0	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
19.	Erg. ohne Ergebnisabführung (Summe IV. + V. - 17. - 18.)	1.429,9	1.913,0	1.182,0	1.546,5	827,3	568,5	901,3	1.015,7
20.	Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschaftler	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21.	Auf Grund Gewinnabführungsvertrag abgeführter Gewinn	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.)	1.429,9	1.913,0	1.182,0	1.546,5	827,3	568,5	901,3	1.015,7
Nachrichtlich - Summe der Erträge und Aufwendungen									
a)	Summe der Erträge	16.456,9	16.615,5	16.949,4	17.006,5	16.756,1	16.798,0	16.848,0	16.848,0
b)	Summe der Aufwendungen	15.027,0	14.702,5	15.767,4	15.460,0	15.928,8	16.229,5	15.946,7	15.832,3
	Jahresübersch. / -fehlbetr.	1.429,9	1.913,0	1.182,0	1.546,5	827,3	568,5	901,3	1.015,7
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	1.429,9	1.913,0	1.182,0	1.546,5	827,3	568,5	901,3	1.015,7
c)	Abführung / Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d)	Vortrag auf neue Rechnung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Jahresübersch. / -fehlbetr.	1.429,9	1.913,0	1.182,0	1.546,5	827,3	568,5	901,3	1.015,7

Abbildung 1 - Erfolgsplan

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich geprägt durch die Erlöse aus Vermietungen, die für das Jahr 2019 in Höhe von ca. 11.700 TEUR erwartet werden. Weiterhin werden die Umsatzerlöse durch Umsätze aus der Betriebskostenabrechnung geprägt, die in Höhe von 4.700 TEUR erwartet werden. Diese beruhen aufgrund der zum Zeitpunkt der Planerstellung für 2019 noch nicht feststehenden Höhe der Betriebskosten auf einer Hochrechnung.

Die Umsätze aus der Betreuung von fremden Wohnungsbeständen (Verwalterentgelte) werden sich 2019 nicht wesentlich in der Höhe ändern und bei 112 TEUR liegen.

Die für 2019 geplanten Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 133 TEUR setzen sich aus Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage [53 TEUR], Erträgen aus Versicherungserstattungen, Nutzungsentgelten und verschiedenen kleineren Positionen [80 TEUR] zusammen.

Der Planaufwand wird im Jahr 2019 von Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Betriebskosten und Instandhaltungskosten), Personalaufwendungen, Abschreibungen und Sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestimmt.

Die geplanten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung im Jahr 2019 in Höhe von 10.295 TEUR setzen sich dabei aus Aufwendungen in Form von Betriebskosten [5.200 TEUR nach vorläufigen Schätzungen] sowie Instandhaltungsaufwendungen [5.095 TEUR] zusammen. Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten die normale, regelmäßig wiederkehrende Instandhaltung in Höhe von 2.300 TEUR. Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen, die im Zusammenhang mit Naturereignissen stehen (Sturm, Hochwasser) oder durch außerplanmäßige technische Havarien notwendig werden, sind nicht eingeplant. Zusätzlich zur normalen Instandhaltung ist im Jahr 2019 die Durchführung weiterer Einzelmaßnahmen mit einem Umfang von 2.795 TEUR vorgesehen. Schwerpunkt der Instandhaltungsmaßnahmen ist dabei die Fortführung der Sanierung der 5-Geschosser in Zuckerode, in 2019 die Blöcke Glück-Auf-Straße 6a-e sowie Ringstraße 1a-f.

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2017	IST 2017	PLAN 2018	V - IST 2018	PLAN 2019	PLAN Folgejahre		
						2020	2021	2022
Regelmäßig wiederkehrende Instandhaltungen								
- Wohnungen (Wiederbezug)					1.500,0	1.500,0	1.500,0	1.500,0
- Technik					700,0	700,0	800,0	800,0
- Beräumung / Instandhaltung Versicherungsschäden BV					100,0	100,0	100,0	100,0
Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	0,0	2.300,0	2.300,0	2.400,0	2.400,0
Einzelmaßnahmen ohne Regelmäßigkeit								
- Strangsanierung Zuckerode					2.300,0	2.900,0	2.000,0	1.950,0
- Dachsanierung Glück-Auf-Str. 3								180,0
- Dachsanierung August-Bebel-Str. 3							110,0	
- Umrüstung auf iLoq-Schließsystem - gesamter Bestand					155,0	100,0	250,0	100,0
- Vorplanung Strangsanierung Deuben-Süd							100,0	
- Austausch Friatherm Dresdner Str. 235/237					50,0			
- Deckendämmung diverse Objekte					70,0		70,0	140,0
- Austausch Friatherm Oberhausener Str.					220,0			
Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	0,0	2.795,0	3.000,0	2.530,0	2.370,0
Sicherheitsreserve								
Instandhaltungen gesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	5.095,0	5.300,0	4.930,0	4.770,0

Abbildung 2 - Instandhaltungsprogramm

Die Personalaufwendungen werden in 2019 bei etwa 1.975 TEUR erwartet. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus einem notwendigen Stellenaufwuchs im Hausmeisterbereich sowie einer Gehaltsanpassung ab 01.07.2019. Auf die betriebliche Altersvorsorge werden dabei etwa 35 TEUR entfallen.

Die Abschreibungen werden sich in 2019 nach vorläufigen Berechnungen bei etwa 2.530 TEUR bewegen. Eine genauere Prognose wird erst nach Jahresabschluss 2018 möglich sein.

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, werden in 2019 bei 661 TEUR erwartet. Die Höhe der Aufwendungen ist hier u.a. durch die geplante Einführung des Dokumentenmanagementsystems begründet.

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 2019 sind bisher keine wesentlichen, außergewöhnlichen Beträge für diesen Bereich bekannt.

Das Finanzergebnis wird in 2019 bei rund -307 TEUR erwartet. Es setzt sich ausschließlich aus Zinsaufwendungen zusammen. Diese sinken durch in Vorjahren vorgenommene Sonder tilgungen und Umschuldungen, bei denen niedrigere Zinssätze vereinbart werden konnten.

Insgesamt führt dies zu einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 987,7 TEUR.

Auf dieser Grundlage ergibt sich eine Steuerschätzung in der Körperschaftssteuer in Höhe von rund 158,0 TEUR. Sonstige Steuern werden in Höhe von 2,4 TEUR erwartet.

Nach Steuern ergibt sich für das Geschäftsjahr 2019 ein geplanter **Jahresüberschuss** in Höhe von rund

+827,3 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		
		2017	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	55,1	2,1	60,1	110,1	90,1	70,1	50,1
II.	Sachanlagen	85.424,3	85.839,8	86.271,7	85.977,9	86.117,9	85.537,9	84.857,9	84.357,9
III.	Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A.	Anlagevermögen	85.424,3	85.894,9	86.273,8	86.038,0	86.228,0	85.628,0	84.928,0	84.408,0
I.	Vorräte	4.500,0	4.648,7	4.850,0	4.788,9	4.850,0	4.900,0	4.950,0	4.950,0
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	4.500,0	4.648,7	4.850,0	4.788,9	4.850,0	4.900,0	4.950,0	4.950,0
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	565,0	794,5	465,0	465,0	465,0	465,0	465,0	465,0
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65,0	143,5	65,0	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	500,0	651,0	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0
III.	Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguth., Guth. bei Kreditinstituten	2.802,1	4.159,7	3.032,9	3.844,0	2.872,8	2.608,3	2.806,5	2.989,2
B.	Umlaufvermögen	7.867,1	9.602,8	8.347,9	9.097,8	8.187,8	7.973,3	8.221,5	8.404,2
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
B.	Sonstige Aktiva	0,0							
	AKTIVA	93.291,4	95.498,6	94.621,6	95.135,9	94.415,8	93.601,3	93.149,6	92.812,2

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	57.659,1	58.276,5	59.331,3	60.189,5	61.736,0	62.563,3	63.131,8	64.033,1
IV.	Bilanzgewinn/-verlust	1.429,9	1.913,0	1.182,0	1.546,5	827,3	568,5	901,3	1.015,7
A.	Eigenkapital	72.128,4	73.228,9	73.552,7	74.775,4	75.602,7	76.171,1	77.072,4	78.088,1
B.	Sonderposten aus Zulagen, Zuschüssen bzw. BKZ	1.584,1	1.584,0	1.531,0	1.531,0	1.478,0	1.425,0	1.372,0	1.319,0
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	20,0	0,0	20,0	20,0	20,0	50,0	50,0	50,0
3.	Sonstige Rückstellungen	300,0	251,9	270,0	300,0	270,0	270,0	270,0	270,0
C.	Rückstellungen	320,0	251,9	290,0	320,0	290,0	320,0	320,0	320,0
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.100,0	13.099,9	12.595,9	11.693,1	10.393,1	9.093,1	7.793,1	6.493,1
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.300,0	5.462,7	5.500,0	5.663,6	5.500,0	5.540,0	5.540,0	5.540,0
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	500,0	1.498,3	800,0	800,0	800,0	700,0	700,0	700,0
4.	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	334,0	333,7	327,1	327,1	327,1	327,1	327,1	327,1
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	25,0	39,3	25,0	25,7	25,0	25,0	25,0	25,0
D.	Verbindlichkeiten	19.259,0	20.433,8	19.248,0	18.509,5	17.045,2	15.685,2	14.385,2	13.085,2
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,0							
F.	Sonstige Passiva	100,8	0,0						
	PASSIVA	93.392,3	95.498,6	94.621,7	95.135,9	94.415,8	93.601,3	93.149,6	92.812,3

Abbildung 3 - Bilanzplan

Die Bilanzsumme der WGF mbH wird per 31.12.2019 planmäßig bei rund 94.416 TEUR liegen. Dabei werden die Aktiva im Bereich der Sachanlagen rund 86.118 TEUR ausmachen, das Umlaufvermögen wird bei rund 8.188 TEUR liegen. Der Cashfunds der WGF mbH per 31.12.2019 wird planmäßig bei etwa 2.873 TEUR erwartet. Auf Seiten der Passiva erhöht sich das Eigenkapital weiter auf 75.603 TEUR. Es wird somit per 31.12.2019 eine bilanzielle Eigenkapitalquote von rund 80% erreicht. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten werden nach der für 2019 im Plan enthaltenen Nettotilgung i.H.v. 1.300 TEUR auf 10.393 TEUR zurückgehen.

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		
	2017	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022
Regelmäßig wiederkehrende Investitionen								
- GWG, Betriebs- und Geschäftsausstattung				5,0	100,0	100,0	100,0	100,0
- immaterielle Vermögensgegenstände					70,0			
- Finanzanlagen								
- Aktivierte Eigenleistungen								
- Planungen, Sonstige	0,0		0,0					
Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	5,0	170,0	100,0	100,0	100,0
Fortführung von Investitionsprojekten bzw. abgeschl. Projekte								
Altprogramm komplett - bis 2018	7.615,0	6.307,5	3.290,0	2.707,5				
City-Center					2.200,0			
Parkplätze und Stützmauer Pesterwitzer Str. 21					120,0			
Komplexsanierung Rotkopf-Görg-Str. 7						550,0		
Balkonanbauprogramm Schachtstr.					150,0	150,0	150,0	150,0
Stellplätze Mittelweg 16, Dresdner 57/59							65,0	
Dresdner Str. 288					80,0	1.000,0		
Neubauprogramm						200,0	1.500,0	1.500,0
Balkonanbau Südstraße 21, 22-26							85,0	130,0
Balkonanbau Deuben-Süd (rechte Seite)								200,0
Zwischensumme	7.615,0	6.307,5	3.290,0	2.707,5	2.550,0	1.900,0	1.800,0	1.980,0
Sonstige, derzeit noch nicht konkret geplante Projekte (Summe)								
Investitionen gesamt	7.615,0	6.307,5	3.290,0	2.712,5	2.720,0	2.000,0	1.900,0	2.080,0

Abbildung 4 - Investitionsprogramm

Das Investitionsprogramm wird auch in 2019 maßgeblich durch die Maßnahmen am City-Center geprägt sein. Dazu gehören die Anbau- und Sanierungsarbeiten, die angestrebte Markterweiterung des Penny-Marktes sowie die Parkdecksanierung. Insgesamt müssen 2019 mit Überträgen noch rund 2.200 TEUR investiert werden.

Das Balkonanbauprogramm auf der Schachtstraße wird fortgesetzt. Des Weiteren soll im Zuge der Straßenbaumaßnahme an der Pesterwitzer Str. die Stützmauer des Grundstücks Pesterwitzer Str. 21 saniert werden.

Für die Dresdner Str. 288 soll die Planung für andere als bisher vorgesehene Nutzung aufgenommen werden. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens ist nunmehr für 2020 eingepplant.

Im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände ist die Anschaffung einer Software zum digitalen Dokumentenmanagement vorgesehen.

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		
		2017	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Periodenergebnis	1.429,9	1.913,0	1.182,0	1.546,5	827,3	568,5	901,3	1.015,7
2.	+/- Abschr./Zuschr. auf Gg. des Anlagevermögens	2.480,0	2.401,4	2.480,0	2.480,0	2.530,0	2.600,0	2.600,0	2.600,0
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	50,0	-92,4	5,0	68,1	-30,0	30,0	0,0	0,0
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	66,1	-336,4	-140,4	190,1	-61,1	-50,0	-50,0	0,0
6.	+/- Zun./Abn. der Verb. aus L&L, anderer Passiva	-338,7	717,8	234,3	-517,5	-164,3	-60,0	0,0	0,0
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gg. des Anlageverm.	0,0	-36,5	-325,0	-334,8	0,0	0,0	0,0	0,0
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	557,0	514,1	377,0	335,8	307,0	307,0	307,0	307,0
9.	- Beteiligungserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	4.191,3	5.027,9	3.759,9	3.715,3	3.355,8	3.342,5	3.705,3	3.869,7
16.	+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des immat. AV und von Sachanlagen	0,0	0,0	400,0	424,2	0,0	0,0	0,0	0,0
17.	- Auszahl. für Invest. in das immat. AV und in Sachanlagen	-6.220,0	-6.307,5	-3.290,0	-2.712,5	-2.720,0	-2.000,0	-1.900,0	-2.080,0
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	0,0	6,2	0,0	0,0	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	-6.220,0	-6.301,3	-2.890,0	-2.288,3	-2.720,0	-2.000,0	-1.900,0	-2.080,0
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	1.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
36.	- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-1.851,0	-1.851,0	-1.504,0	-1.406,8	-1.300,0	-1.300,0	-1.300,0	-1.300,0
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	-557,0	-520,3	-377,0	-335,8	-307,0	-307,0	-307,0	-307,0
41.	- Gezahlte Dividenden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
43.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.408,0	-2.371,3	-881,0	-1.742,7	-1.607,0	-1.607,0	-1.607,0	-1.607,0
44.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.436,7	-3.644,7	-11,1	-315,7	-971,2	-264,5	198,3	182,7
47.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.238,8	7.804,4	3.044,0	4.159,7	3.844,0	2.872,8	2.608,3	2.806,5
48.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.802,1	4.159,7	3.032,9	3.844,0	2.872,8	2.608,3	2.806,5	2.989,2
<i>nachrichtlich - Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</i>									
<i>Wertpapiere</i>			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Kassenbestand, Bundesbankguth., Guth. bei Kreditinstituten</i>			4.159,7	3.032,9	3.844,0	2.872,8	2.608,3	2.806,5	2.989,2
<i>In Anspruch genommene Betriebsmittelkredite</i>			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode			4.159,7	3.032,9	3.844,0	2.872,8	2.608,3	2.806,5	2.989,2
<i>nachrichtlich - Übersicht Kreditlinien bei Banken</i>									
<i>Verfügbare Kreditlinien</i>			460,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
<i>In Anspruch genommen</i>			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Freie Linien zum Stichtag</i>			460,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0

Abbildung 5 - Liquiditätsplan

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird [rechnerisch] bei rund 3.356 TEUR liegen. Aus dem Investitionsprogramm folgend wird der investive Cashflow bei -2.720 TEUR erwartet. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Zins- und Tilgungsleistung der WGF mbH in Höhe von rund -1.607 TEUR, -1.300 TEUR entfallen dabei auf Tilgungen.

Daraus ergibt sich per 31.12.2019 ein [rechnerischer] Liquiditätsbestand in Höhe von rund

+2.873 TEUR.

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 2017	IST 2017	PLAN 2018	V - IST 2018	PLAN 2019	PLAN Folgejahre		
						2020	2021	2022
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 2019	Fälligkeiten Folgejahre		
			2020	2021	2022
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		
	2017	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022
Betriebsleitung, Geschäftsführung	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Rechnungswesen	7,00	7,00	7,00	7,00	6,50	6,00	6,00	6,00
Service und Vermietung	11,00	11,00	12,00	12,00	12,00	11,00	11,00	11,00
Technik und Hausservice	13,00	14,00	14,00	15,00	16,00	16,00	16,00	16,00
Auszubildende**	0,00	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Summe VZÄ	35,00	36,25	37,25	39,25	39,75	38,25	38,25	38,25

*) 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 2019 insgesamt 39,75 Planstellen vor. Gegenüber dem V-Ist 2018 wird seitens der Geschäftsführung mit einer halben zusätzlichen Stelle gerechnet.

Im Rechnungswesen wird der Stellenaufwuchs durch die erfolgte Mehreinstellung zur Jahresmitte durch Altersabgang egalisiert.

Im Bereich Technik werden 2019 insgesamt 2 von 5 Mitarbeitern das Unternehmen aus Altersgründen verlassen, darüber hinaus ist eine Stelle Langzeitkrank vakant mit unklarer Perspektive. Hier liegt erneut der Schwerpunkt der Personal- und Organisationsarbeit der Geschäftsführung. Der Hausservice benötigt durch die anstehende Übernahme des City-Centers in die Eigenbetreuung eine Planstelle zusätzlich.