

# Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

## DWG - Wirtschaftsplan -

Beschlussfassung im Aufsichtsrat am 03.11.2020

# Wirtschaftsplan 2021

inkl. mittelfristiger Planung bis  
2025

(Stand 09/2020)

Der vorliegende Wirtschaftsplan  
wurde im 3. Quartal 2020 erstellt  
und am 3. November 2020 vom Aufsichtsrat  
der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH  
bestätigt

## Inhaltsverzeichnis

Erläuterung zum Wirtschaftsplan Seite 3 - 12

### Anlagen

#### Wirtschaftsplan 2021

Anlage 1	Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)	Seite 14
Anlage 2	Liquiditätsplan / Entwicklung des Finanzmittelbestandes	Seite 15
Anlage 3	Bestandsübersicht und Mieten nach Nutzungsarten	Seite 16
Anlage 4	Verkaufstätigkeit	Seite 17
Anlage 5a	Instandhaltungs-, Investitions- und Abrissplan	Seite 18
Anlage 5b	Geplante Einzelmaßnahmen Invest- und Abrissplan 2020	Seite 19
Anlage 6	Finanzierung Instandhaltungs-, Investitions- und Abrissplan	Seite 20
Anlage 7	Sonstige betriebliche Aufwendungen / Sachaufwendungen	Seite 21
Anlage 8	Stellenübersicht, Vergütungsgruppen	Seite 22

#### mittelfristige Planung 2021 - 2025

Anlage 9	Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)	Seite 24
Anlage 10	Vermögensplan	Seite 25 - 26
Anlage 11	Bestandsentwicklung Wohneinheiten	Seite 27
Anlage 12	Leerstandsentwicklung Wohneinheiten	Seite 28
Anlage 12	Entwicklung der Nettokaltmiete & Erlösschmälerungen Wohneinh.	Seite 29
Anlage 13	Investprogramm	Seite 30
Anlage 14	Entwicklung der Restschulden	Seite 31
Anlage 15	Entwicklung des Liquiditätsbestandes	Seite 32
	Planungsprämissen der mittelfristigen Planung	Seite 34 - 37

# Wirtschaftsplan 2021

## Erläuterung

## Wirtschaftsplan 2021 - Erläuterungen

### A) Ausgangslage für das Wirtschaftsjahr 2021

Mitte Juli 2020 hat der Aufsichtsrat der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH die langfristige Strategie bis 2030 bestätigt. Dieses Strategiekonzept wurde in einem mehrjährigen Zeitraum von der Geschäftsleitung und den Mitarbeitern der DWG, unterstützt durch externe Berater, erarbeitet.

Es bildet nun die Grundlage für das angestrebte qualitative Wachstum der Gesellschaft sowie für die stadtteilbezogene Entwicklung des Bestandes an Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Dieses angestrebte qualitative Wachstum umfasst:

- die Steigerung der Wirtschaftlichkeit, der Effizienz und ein marktorientiertes Portfoliomanagement,
- die Erschließung neuer Erlösquellen durch erweiterte Kundenorientierung und Erneuerung des Marktauftritts,
- die Professionalisierung durch Prozessoptimierung
- die Digitalisierung der DWG, welche durch vernetztes Denken und Handeln die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft stärkt

Bei der langfristigen Bestandsentwicklung wird durch das beschlossene Strategiekonzept 2030 der Fokus auf die Entwicklung der innerstädtischen Kerngebiete gelegt.

Die DWG hat bereits vor Erarbeitung des Strategiekonzeptes entsprechend gehandelt. Im Laufe des Jahres 2020 wurden mit der Fertigstellung der Sanierung der Objekte „Kavalierstr. 73,75“, „Friedrich-Naumann-Str. 8-10“ alle Aufwertungsmaßnahmen abgeschlossen, welche begleitend zur Umgestaltung der Kavalierstraße vorgesehen waren.

Insgesamt leistete die DWG hierdurch einen umfassenden Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes und trägt zur Erhöhung der Stadtrendite bei.

## B) Erläuterungen zum Wirtschaftsplan

### 1. Umsatzerlöse

Hauptgeschäftsfeld der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist die Bewirtschaftung des unternehmenseigenen Bestandes an Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Durch Abriss und Verkauf wird sich der Bestand per 31.12.2020 voraussichtlich auf 8.133 Wohn- (WE) und Gewerbeeinheiten (GE) reduzieren.

Der Wirtschaftsplan 2021 sieht eine weitere Bestandsreduzierung um 374 WE/GE vor.

Für den 31.12.2021 wird ein Endbestand von 7.759 WE/GE erwartet.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die vorgesehenen Bestandsveränderungen.

	V-Ist 2020		Plan 2021	
	WE	GE	WE	GE
Bestand am 31.12. des Vorjahres	8.186	209	7.928	205
Bestandsabgang durch Stilllegung	-35	0	-----*	-----*
Bestandsabgang durch Abriss	0	0	-75	-1
Bestandsabgang durch Verkauf	-220	-4	-300	0
Bestandszu-/-abgang sonstige Gründe	-3	0	2	0
<b>Bestand am 31.12. des Jahres</b>	<b>7.928</b>	<b>205</b>	<b>7.555</b>	<b>204</b>

durchschnittlicher Bestand	8.108	205	7.897	205
durchschnittliche Wohnfläche	450.283 m <sup>2</sup>		438.711 m <sup>2</sup>	
durchschnittliche Gewerbefläche	24.350 m <sup>2</sup>		24.278 m <sup>2</sup>	

\* Bestands- und Leerstandsveränderungen durch Stilllegung von Wohn- und Gewerbeeinheiten sind nicht planbar.

## 1.1 Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (HBW)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus folgenden Positionen zusammen (alle folgenden Wertangaben beziehen sich auf den Wirtschaftsplan 2021):

• Umsatzerlöse aus Vermietung (ohne Aufwendungszuschüsse)	21.368,9 T€
• Pachterlöse	22,6 T€
• Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten (BK)	4.664,5 T€
• Miet- / Aufwendungszuschüsse	0,0 T€
• <u>Umsatzerlöse aus sonstigen Objekterträgen / LuL</u>	<u>202,3 T€</u>
<u>Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung gesamt:</u>	<u>26.258,3 T€</u>

Die Umsatzerlöse aus Vermietung des Planjahres 2021 setzen sich aus den Sollmieten von insgesamt 28.515,5 T€ für Wohn-, Gewerbeeinheiten, Garagen, Stellplätze sowie sonstigen Einheiten und den entsprechenden Erlösschmälerungen von -7.146,6 T€ zusammen.

Hiervon entfallen -7.070,4 T€ auf Leerstand und -76,2 T€ auf Mietpreisminderungen.

Die Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten fallen im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen geringer aus.

Dies ist auf die Mieterdirektabrechnung zurückzuführen. Hierbei wurden für einen Großteil des Wohnungsbestandes direkte Lieferverträge zwischen den Mietern und dem regionalen Versorger, der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV), für die Lieferung von Wärme, Warmwasser etc. geschlossen.

Die Abrechnung dieser Leistungen erfolgt direkt zwischen Mieter und DVV.

## 1.2 Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und

### 1.3 Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (LuL)

Der Wirtschaftsplan 2021 sieht Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit für die Verwaltung fremder Objekte in Höhe von 0,3 T€ vor.

Aus anderen Lieferungen und Leistungen sind keine Erlöse eingeplant.

## **2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen**

Die Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen entfallen ausschließlich auf die Betriebskosten und setzen sich aus Bestandsminderungen durch die BK-Abrechnung für das vorangegangene Geschäftsjahr 2020 sowie aus Bestandserhöhungen an Leistungen durch die Betriebskosten des Geschäftsjahres 2021 zusammen.

Im Saldo ergibt sich eine Bestandsveränderung von 37,6 T€.

## **3. Andere aktivierte Eigenleistungen**

Die Bauvorhaben der DWG werden durch eigene Bauleiter betreut. Die hierdurch erbrachten Eigenleistungen werden ermittelt und unternehmensintern erfasst. Leistungen im Rahmen von aktivierungsfähigen Baumaßnahmen, welche eine nachhaltige Wertsteigerung des Objektes nach sich ziehen, werden in Höhe des Personalkostenanteils aktiviert.

Der Wirtschaftsplan 2021 sieht hierfür 187,3 T€ vor.

## **4. Sonstige betriebliche Erträge**

### **4.1 Erträge aus Verkauf**

Für 2021 ist der Verkauf von 300 Einheiten geplant (300 Wohn- und 0 Gewerbeeinheit). Weiterhin ist 2021 die Vermarktung einiger unbebauter Grundstücke vorgesehen.

Für die geplanten Verkäufe 2021 wurde ein Verkaufspreis von insgesamt 3.201,5 T€ vorgesehen. Nach Abzug der Buchwerte von 802,8 T€ ergibt sich ein Verkaufsergebnis von 2.398,7 T€.

Dieses Ergebnis ist unter der Position 4.1 „Erträge aus Verkäufen AV“ in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### **4.2 Verschiedene Sonstige Erträge**

Die geplanten verschiedenen sonstigen Erträge 2021 setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

• Erträge aus früheren Jahren, Schadensersatz, Vertragsstrafen etc.	35,2 T€
• Erträge aus Auflösung Sonderposten	73,3 T€
• Erträge aus Versicherungsentschädigungen IH	99,6 T€
• Erträge aus sonstigen Versicherungsentschädigungen	6,2 T€
• <u>Erträge aus abgeschriebenen Forderungen / Wertberichtigungen</u>	<u>194,4 T€</u>
<u>Verschiedene sonstige Erträge gesamt</u>	<u>408,7 T€</u>

#### 4.3 Erträge aus Fördermitteln für Investitions- und Abrisstätigkeit

Im Planjahr 2021 sind Erträge aus Fördermitteln für Abrissmaßnahmen von 171,1 T€ eingestellt.

Bedingt durch die ratenweise Auszahlung von Fördermitteln sowie die Tatsache, dass Fördermittel für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen nicht mit einer Ertragsbuchung verbunden sind (diese Fördermittel mindern die Aktivierung), weichen die ausgewiesenen Erträge und die Geldflüsse teilweise erheblich voneinander ab.

Im Wirtschaftsjahr 2021 werden Geldeingänge aus Fördermitteln für Investitions- und Abrissmaßnahmen in Höhe von 639,8 T€ erwartet (inkl. Restauszahlungen aus Vorjahren).

#### 4.4 Außerordentliche Erträge

Der Wirtschaftsplan 2021 sieht keine außerordentlichen Erträge vor.

### 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

#### 5.1 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (HBW)

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 2021 untergliedern sich in Betriebskosten (4.906,9 T€), Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten (8.726,2 T€) und andere Aufwendungen (1.554,0 T€).

Im Wirtschaftsplan 2021 sind 3.562,9 T€ für kalte Betriebskosten, 445,7 T€ für warme Betriebskosten und 898,3 T€ für Grundsteuern eingestellt.

Darin enthalten sind die Betriebskosten des Leerstandes. Diese liegen bei 1.072,0 T€ (davon 1.012,5 T€ kalte BK inkl. Grundsteuer und 59,5 T€ warme BK Leerstand).

Die Instandhaltungskosten 2021 untergliedern sich in bestandsaufwertende und bestandserhaltende Maßnahmen.

Bestandsaufwertende Maßnahmen werden nur im nachhaltig vermietbaren Bestand vorgenommen. In den sonstigen Bestandssegmenten werden lediglich bestands-erhaltende Maßnahmen (Reparaturen) durchgeführt.

Im Einzelnen sind folgende Ausgaben für bauliche Maßnahmen vorgesehen:

1. bestandsaufwertende Maßnahmen	10.511,3 T€
2. bestandserhaltende Maßnahmen	4.173,9 T€
<b>Ausgaben für bauliche Maßnahmen gesamt</b>	<b>14.685,2 T€</b>
davon Investitionen aktivierungsfähig	5.959,0 T€
davon nicht aktivierungsfähig (inkl. Verbrauch Rückstellung)	8.726,2 T€

Die Anlagen 5a und 5b dieses Wirtschaftsplanes geben einen umfassenden Überblick über die baulichen Maßnahmen des Planjahres 2021.

Die anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung 2021 im Gesamtumfang von 1.554,0 T€ umfassen Pachtaufwendungen (0,1 T€), Vertriebskosten (250,1 T€), Hausgeld Wohneigentum (226,9 T€) sowie sonstige Aufwendungen (1.076,9 T€).

Zu letzterem gehören:

• nicht umlegbare Kosten für unbebaute Grundstücke	71,0 T€
• Kosten für Leer-WE/GE im Rahmen der Mieterdirektabrechnung	733,3 T€
• sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen der HBW *1	246,5 T€
• Aufwendungen für eine mögliche CO2-Besteuerung *2	18,1 T€
• <u>andere sonstige Aufwendungen für die HBW</u>	<u>8,0 T€</u>
<b>Sonstige Aufwendungen HBW gesamt</b>	<b>1.076,9 T€</b>

\*1) z.B. Kosten für Beräumung, Ungezieferbekämpfung, Energieausweise, Erstellung Feuerwehrpläne etc.

\*2) Neue Planungsgröße, wurde vorsorglich eingestellt. Sachverhalt noch in der politischen Diskussion.

## 5.2 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Andere Lieferungen und Leistungen sind im Wirtschaftsplan 2021 nicht enthalten.

### Rohergebnis

Aus den Erlösen und Aufwendungen der Positionen 1 bis 5 ergibt sich für das Planjahr 2021 ein Rohergebnis von 14.274,9 T€.

## 6. Personalaufwand

Im Jahr 2021 sind laufende Personalkosten in Höhe von 3.663,0 T€ vorgesehen. Diese unterteilen sich in Löhne & Gehälter (3.029,1 T€) und Sozialabgaben (633,9 T€). Von 2020 zu 2021 ist ein geringfügiger Anstieg des Personalbestandes zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist darin begründet, dass im Jahr 2020 nicht alle Planstellen besetzt waren.

	V-Ist 2020	Veränderung	Plan 2021
Stellenplanpersonal	55,77 VbE	+2,18 VbE	57,95 VbE
Auszubildende	5,75 VbE	+0,25 VbE	6,00 VbE
Gesamt	61,52 VbE	+2,43 VbE	63,95 VbE

VbE = Vollbeschäftigten-Einheiten

## 7. Planmäßige Abschreibungen

Der Wirtschaftsplan 2021 sieht planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 5.107,5 T€ vor.

Davon entfallen:

4.924,7 T€ auf Wohn- und Geschäftsgebäude,

140,5 T€ auf Betriebs- und Geschäftsausstattung / geringwertige Wirtschaftsgüter und

42,3 T€ auf immaterielle Vermögensgegenstände.

Außerordentliche Abschreibungen sind 2021 nicht vorgesehen.

## **8. sonstige betriebliche Aufwendungen**

### **8.1 Sach- und freiwillige Aufwendungen, Spenden, Sponsoring**

Unter dieser Position werden die sächlichen Aufwendungen für die Aufrechterhaltung des allgemeinen, laufenden Geschäftsbetriebs (Verwaltungsaufwand) zusammengefasst. Sonstige betriebliche Aufwendungen, welche diesem nicht zuzuordnen sind, werden in der Folge separat dargestellt.

Der Wirtschaftsplan 2021 sieht Sachaufwendungen, freiwillige Aufwendungen, sowie Aufwendungen für Spenden und Sponsoring in Höhe von 1.819,1 T€ vor.

Die Anlage 7 zeigt eine genaue Aufstellung der einzelnen Teilpositionen.

### **8.2 Aufwendungen für Verkauf**

Unter dieser Position werden konkrete, objektbezogene Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten des Anlagevermögens ausgewiesen. Hierfür wurden im Wirtschaftsjahr 2021 jedoch keine Kosten eingestellt.

### **8.3 Aufwendungen für Abriss / Rückbau**

Der Wirtschaftsplan 2021 sieht hierfür 279,7 T€ vor, welche sich in Kosten für den physischen Abriss (229,1 T€) und Freilenkungskosten (50,6 T€) untergliedern (inkl. Freilenkung der Abrissobjekte der Folgejahre).

### **8.4 Aufwendungen für Fremdverwaltung / Wohneigentumsverwaltung**

Für fremde Verwaltungsleistungen wurden in den Wirtschaftsplan 2021 57,6 T€ eingestellt.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der DWG-eigenen Wohneigentumsbestände. Die mietrechtliche Verwaltung des Sondereigentums (der Wohnungen und Gewerbeeinheiten) wird von der DWG erbracht.

### **8.5 Sonstige Aufwendungen**

Die Sonstigen Aufwendungen 2021 von insgesamt 300,0 T€ umfassen die Abschreibungen / Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung. Dies erfolgt zur Berichtigung der Bilanzwerte, wenn Forderungen als voraussichtlich uneinbringlich

angesehen werden müssen. Unabhängig von der Abschreibung einer Forderung werden Zahlungsausfälle weiterverfolgt.

### **Betriebsergebnis**

Das Betriebsergebnis 2021 wird mit 3.048,0 T€ ausgewiesen.

Die folgenden GuV-Positionen „**9. Erträge aus Beteiligungen**“ und „**10. Erträge aus Wertpapieren / Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**“ sind unbelegt und bedürfen daher keiner Erläuterung.

### **11. Zinsen und ähnliche Erträge**

Der Wirtschaftsplan 2021 sieht Zinserträge von 36,6 T€ vor, welche aus Fest- bzw. Termingeldanlagen, Verzinsung von Geldern auf Kontokorrentkonten sowie für Zinserträge und Auslagererstattungen aus dem Mahnwesen resultieren. Zinserträge aus Wertpapieren sind nicht mehr enthalten, da der restliche Wertpapierbestand Anfang 2020, nach Auslaufen der Anlagezeit, verkauft wurde.

### **12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Nach dem Verkauf des Wertpapierbestandes ist diese Position unbelegt.

### **13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Per 31.12.2020 wird die DWG Kreditverbindlichkeiten in Höhe von ca. 96.382,0 T€ haben (V-Ist). Davon entfallen 12.212,0 T€ auf Altschulden und 84.170,0 T€ auf Modernisierungs- und sonstige Darlehen.

Im Planjahr 2021 sind lfd. Tilgungszahlungen in Höhe von 7.212,9 T€ aus Eigenmitteln vorgesehen.

Im Wirtschaftsjahr 2021 sind Darlehensauszahlungen in Höhe von 3.834,0 T€ für Investitionen/Instandsetzungen eingeplant.

Somit wird Ende 2021 ein Restschuldenstand von 93.003,1 T€ erreicht.

Hierfür sieht der Wirtschaftsplan 2021 Zinsaufwendungen von insgesamt 2.440,6 T€ vor.

Die Anlage 15 gibt einen näheren Überblick über die weitere Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

#### **14. Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Aktuell wird davon ausgegangen, dass 2021 keine Steuern vom Einkommen und Ertrag zu entrichten sind.

#### **Ergebnis nach Steuern**

Das Ergebnis nach Steuern (vom Einkommen und Ertrag) liegt 2021 bei 644,0 T€.

#### **15. sonstige Steuern**

Aufwand für Steuern ist im Wirtschaftsjahr 2021 in Höhe von 4,1 T€ für Grundsteuer unbebauter/eigengenutzter Grundstücke sowie für KFZ-Steuern geplant.

#### **Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag**

Der vorliegende Wirtschaftsplan weist für das Planjahr 2021 ein Jahresergebnis von +639,9 T€ und ein Liquiditätsergebnis von -2.841,5 T€ aus.

Dessau-Roßlau, den 20. Oktober 2020

# Wirtschaftsplan 2021

## Anlagen

**Erfolgsplan / GuV** (nach BilRUG)

Angaben in T EUR	Jahresabschluss 2019	Wirtschaftsplan 2020	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschaftsplan 2021
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>26.998,5</b>	<b>27.386,7</b>	<b>26.572,2</b>	<b>26.258,6</b>
1.1 Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	26.997,8	27.386,4	26.571,9	26.258,3
1.1.1 Umsatzerlöse aus Vermietung/Verpachtung	22.285,8	22.112,6	21.899,3	21.391,5
1.1.2 Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	4.492,8	5.059,1	4.456,9	4.664,5
1.1.3 Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen	219,2	214,7	215,7	202,3
1.2 Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0,7	0,3	0,3	0,3
1.3 Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2. Erhöh./Vermind. des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	<b>-579,1</b>	<b>-41,3</b>	<b>281,0</b>	<b>37,6</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>64,2</b>	<b>254,4</b>	<b>63,3</b>	<b>187,3</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.639,4</b>	<b>2.663,3</b>	<b>3.411,4</b>	<b>2.978,5</b>
4.1 Erträge aus Verkäufen AV (Grdst., grundstücksgl. Rechte)	482,3	1.919,8	2.589,7	2.398,7
4.2 Verschiedene sonstige Erträge	746,0	361,6	440,1	408,7
4.3 Fördermittel/Baukostenzuschüsse (Invest und Abriss)	411,1	381,9	381,6	171,1
4.4 Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>5. Aufwend. für bezogene Lieferungen u. Leistungen</b>	<b>11.231,3</b>	<b>14.501,5</b>	<b>13.257,1</b>	<b>15.187,1</b>
5.1 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.231,3	14.501,5	13.257,1	15.187,1
5.1.1 Betriebskosten	5.048,1	5.901,3	4.984,9	4.906,9
5.1.2 Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	4.630,1	6.673,6	6.663,0	8.726,2
5.1.2.1 laufende Instandhaltung	2.347,3	3.173,2	2.918,0	4.173,9
5.1.2.2 Kosten Instandsetzung/Sondermaßnahmen	2.282,8	3.500,4	3.745,0	4.552,3
5.1.3 Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.553,1	1.926,6	1.609,2	1.554,0
5.2 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>	<b>16.891,7</b>	<b>15.761,6</b>	<b>17.070,8</b>	<b>14.274,9</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>3.399,3</b>	<b>3.673,6</b>	<b>3.320,3</b>	<b>3.663,0</b>
6.1 Löhne und Gehälter	2.832,9	3.049,5	2.762,5	3.029,1
6.2 Soziale Abgaben	566,4	624,1	557,8	633,9
6.3 Umstrukturierungsmaßnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>7. Abschreibungen</b>	<b>5.325,1</b>	<b>4.769,0</b>	<b>4.886,9</b>	<b>5.107,5</b>
7.1 planmäßige Abschreibungen	4.961,5	4.769,0	4.886,9	5.107,5
7.2 außerplanmäßige Abschreibungen	363,6	0,0	0,0	0,0
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2.043,5</b>	<b>2.154,5</b>	<b>2.324,7</b>	<b>2.456,4</b>
8.1 Sach- und freiwillige Aufwendungen, Spenden, Sponsoring	1.095,5	1.516,8	1.602,2	1.819,1
8.2 Aufwendungen für Verkauf	2,6	0,0	0,0	0,0
8.3 Aufwendungen für Abriss (phys. Abriss, Freilenkung)	383,8	341,7	468,2	279,7
8.4 Aufwendung für Fremdverwaltung/WET-Verwaltung	57,4	56,4	56,4	57,6
8.5 Sonstige Aufwendungen	504,2	239,6	197,9	300,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.123,8</b>	<b>5.164,5</b>	<b>6.538,9</b>	<b>3.048,0</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>10. Erträge aus Wertpapieren/Ausleihungen des Finanz-AV</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>11. Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>59,7</b>	<b>57,6</b>	<b>37,3</b>	<b>36,6</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen/Wertpapieren UV</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>3.031,4</b>	<b>2.859,7</b>	<b>2.790,1</b>	<b>2.440,6</b>
<b>14. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.150,0</b>	<b>2.362,3</b>	<b>3.786,1</b>	<b>644,0</b>
<b>15. sonstige Steuern</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</b>	<b>4,1</b>	<b>4,1</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>3.145,8</b>	<b>2.358,2</b>	<b>3.782,0</b>	<b>639,9</b>

**Liquiditätsplan** (mit Anpassung an BilRUG)

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2020	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021
Finanzmittelbestand (Anfangsbestand)	<u>10.800,3</u>		
- dar. Wertpapiere	202,6		
- dar. Flüssige Mittel	10.597,7		
Finanzmittelbestand (Anfangsbestand)		<u>12.034,1</u>	<u>11.440,0</u>
- dar. Wertpapiere		200,1	0,0
- dar. Flüssige Mittel		11.834,0	11.440,0
<b>Einnahmen ( Geldfluss)</b>	<b><u>34.079,7</u></b>	<b><u>33.375,1</u></b>	<b><u>34.141,6</u></b>
- Hausbewirtschaftung einschl.Umsatzerlöse aus Lief.u.Leistg.	27.235,3	26.750,0	25.937,4
- Verkauf AV und UV	3.692,1	4.329,9	3.201,5
- Betreuungstätigkeit	0,3	0,3	0,3
- Fördermittelauszahlungen (Invest u. Abriss inkl. Restauszahlung aus Vorjahren)	480,0	1.864,2	639,8
- sonstige Einnahmen	288,4	335,3	335,6
- Finanzerlöse	57,6	37,3	36,6
- Darlehensaufnahme / Liquiditätszufluss / Umschuldung	2.197,0	0,0	3.834,0
- Abbau sonstiger Forderungen durch Zahlung	129,0	58,1	156,4
- Zahlungseingang aus sonstigen außerordentlichen Erträgen	0,0	0,0	0,0
<b>Ausgaben ( Geldfluss)</b>	<b><u>38.585,3</u></b>	<b><u>33.969,2</u></b>	<b><u>36.983,1</u></b>
- Ausgaben für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.892,9	11.308,4	12.654,5
dar. Betriebskosten einschl. Überzahlungen BK-Abrechnung Vorjahr	5.901,4	4.985,0	4.906,9
dar. lfd. IH einschl. IH-Rückl.WET, sonst.IH /Straßenausbaub.	4.723,2	4.248,0	5.913,9
dar. Fremdleistung Abriss (inkl.Freilenkung)	341,7	468,2	279,7
dar. andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.926,6	1.607,2	1.554,0
dar. für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0
- Ausgaben Personal	3.673,6	3.320,3	3.663,0
- Ausgaben für sonstige betriebliche Aufwendungen u.freiw.Aufwendg.	1.573,2	1.658,6	1.876,7
- Ausgaben für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.859,7	2.790,2	2.440,7
- Auszahlungen für Steuern	4,2	4,1	4,1
- Ausgaben für Bautätigkeit (Mod. Instandhaltung)	8.360,2	5.148,6	8.798,9
- Ausgaben für Ankäufe und sonst.Invest (u.a. Büroausstattung)	441,7	457,3	323,0
- sonstige Ausgaben (Abbau Verbindlichk./Rückstellg.durch Zahlung)	204,1	659,5	9,3
- Darlehenstilgung periodisch	8.575,5	8.572,2	7.212,9
- Sondertilgung / Umschuldung	0,0	50,0	0,0
- sonstige Liquiditätsveränderung	0,2	0,0	0,0
Entnahme (-) / Zuführung (+) Eigenmittel-Rücklagen	<u>-4.505,6</u>	<u>-594,1</u>	<u>-2.841,5</u>
dar. Wertpapiere	-202,6	-200,1	0,0
dar. Flüssige Mittel	-4.303,0	-394,0	-2.841,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	<u>6.294,7</u>	<u>11.440,0</u>	<u>8.598,5</u>
- dar. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0
- dar. Flüssige Mittel	6.294,7	11.440,0	8.598,5

## Bestandsübersicht und Mieterlös nach Nutzungsarten

		Wirtschafts- plan 2020	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021
<b>1. Wohneinheiten</b>				
Wohneinheiten am 31.12.	Anzahl	7.971	7.928	7.555
Wohnfläche am 31.12.	m <sup>2</sup>	442.504	440.288	421.373
Wohneinheiten Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	8.143	8.108	7.897
Wohnfläche Jahresdurchschnitt	m <sup>2</sup> Ø	452.502	450.283	438.711
Mieterlös Wohneinheiten	T EUR	20.130,4	19.820,0	19.247,7
<b>2. Gewerbeeinheiten</b>				
Gewerbeeinheiten am 31.12.	Anzahl	209	205	204
Gewerbefläche am 31.12.	m <sup>2</sup>	24.828	24.284	24.222
Gewerbeeinheiten Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	209	205	205
Gewerbefläche Jahresdurchschnitt	m <sup>2</sup> Ø	24.837	24.350	24.278
Mieterlös Gewerbeeinheiten	T EUR	1.583,5	1.711,4	1.739,9
<b>3. Sonstige Einheiten (Garagen / Stellplätze)</b>				
Stellplätze* am 31.12.	Anzahl	1.555	1.518	1.609
Mietgaragen am 31.12.	Anzahl	156	155	155
Stellplätze* Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	1.514	1.492	1.551
Mietgaragen Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	156	155	155
Mieterlös Garagen / Stellplätze	T EUR	351,3	323,4	352,6

\*) Inkl. Stellplätze welche gemeinsam mit einer Wohnung vermietet wurden (mit WE-Mietvertrag).

**Verkaufstätigkeit** (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte)

Absatz- und Umsatzplanung Buchwerte und Vertriebskosten			Wirtschafts-	voraussichtl.	Wirtschafts-
			plan 2020	Ist 2020	plan 2021
<b>Verkauf von</b>	Wohneinheiten	Anzahl	220	220	300
	Gewerbeeinheiten	Anzahl	1	4	0
	Stillgelegten Einheiten	Anzahl	0	0	41
	Einheiten Gesamt	Anzahl	<u>221</u>	<u>224</u>	<u>341</u>

**Erträge aus Verkauf / Abgang Anlagenvermögen** (siehe sonstige betriebliche Erträge GuV)

Buchgewinn aus dem Verkauf / Abgang	T EUR	1.919,8	2.589,7	2.398,7
-------------------------------------	-------	---------	---------	---------

**Verluste aus Verkauf / Abgang Anlagevermögen** (siehe sonstige betriebliche Aufwendungen GuV)

Buchverlust aus dem Verkauf / Abgang	T EUR	0,0	1,3	0,0
--------------------------------------	-------	-----	-----	-----

**Ergebnis aus Verkauf / Abgang Anlagevermögen**

Zahlungseingang aus Verkäufen des Planjahres	T EUR	3.692,1	4.329,9	3.201,5
--	-------	---------	---------	---------

Buchwertabgang	T EUR	1.772,3	1.741,5	802,8
----------------	-------	---------	---------	-------

Saldo Buchgewinn/-verlust	T EUR	1.919,8	2.588,4	2.398,7
---------------------------	-------	---------	---------	---------

Zahlungseingang gesamt *	T EUR	3.692,1	4.329,9	3.201,5
--------------------------	-------	---------	---------	---------

\* Zahlungseingang gesamt beinhaltet auch Verkäufe aus Vorjahren (Abbau Forderungen).

finanzielle Vertriebskosten Verkauf (AV) (z.B. Anzeigen, Messen etc.)	T EUR	12,0	20,0	20,0
--	-------	------	------	------

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (AV)	T EUR	0,0	0,0	0,0
---	-------	-----	-----	-----

**Instandhaltungs-, Investitions- und Abrissplan**

Angaben in T EUR	Wirtschafts-	voraussichtl.	Wirtschafts-
	plan 2020	Ist 2020	plan 2021
<b>A) Gesamtübersicht bauliche Maßnahmen</b>			
1. Bestandsaufwertung	9.910,2	6.722,7	10.511,3
1.1 Bautätigkeit / Modernisierung	8.360,2	5.079,3	8.771,3
1.2 Instandsetzung	1.550,0	1.330,0	1.740,0
1.3 Verbrauch Rückstellungen Bestandsaufwertung	0,0	313,4	0,0
2. Bestandserhaltung	3.370,7	3.170,3	4.173,9
2.1 laufende Instandhaltung	2.629,8	2.788,8	2.775,0
2.2 IH-Rücklage Wohneigentum	243,4	79,2	1.032,9
2.3 andere Instandhaltung	250,0	0,0	250,0
2.4 Hausanschlussgebühren (ohne Verbrauch Rückstellungen)	50,0	50,0	116,0
2.5 Verbrauch Rückstellungen Bestandserhaltung	197,5	252,3	0,0
<b>Kosten bauliche Maßnahmen ohne Abriss</b>	<b>13.280,9</b>	<b>9.893,0</b>	<b>14.685,2</b>
davon aktivierungsfähig	6.409,8	2.664,3	5.959,0
davon nicht aktivierungsfähig lt. Gewinn- und Verlustrechnung	6.673,6	6.663,0	8.726,2
davon Rückstellung	197,5	565,7	0,0
3. Abriss- / Rückbaumaßnahmen	341,7	468,2	279,7
3.1 physischer Abriss	301,7	410,0	229,1
3.2 Kosten Mieterumsetzung / Freilenkung	40,0	58,2	50,6
davon aktivierungsfähig	0,0	0,0	0,0
davon nicht aktivierungsfähig lt. Gewinn- und Verlustrechnung	341,7	468,2	279,7
<b>Kosten bauliche Maßnahmen inkl. Abriss</b>	<b>13.622,6</b>	<b>10.361,2</b>	<b>14.964,9</b>
davon aktivierungsfähig	6.409,8	2.664,3	5.959,0
davon nicht aktivierungsfähig lt. Gewinn- und Verlustrechnung	7.212,8	7.696,9	9.005,9

Die ausgewiesenen Kosten der baulichen Maßnahmen sind inklusiv fremder Honorarleistungen.

**B) Honorare (Eigenleistungen DWG)**

Eigene Honorarleistungen (aktivierungsfähig)	254,4	63,3	187,3
--	-------	------	-------

**Geplante Einzelmaßnahmen des Invest- und Abrissplans (Auszug)****Wirtschaftsjahr 2021** (ohne Eigenleistungen)

Angaben in T EUR	Gesamt	davon Aktivie- rung	davon Aufwand (GuV)	davon Verbrauch Rückstell.
<b>1. Bestandsaufwertung</b>	<b>10.511,3</b>	<b>5.959,0</b>	<b>4.552,3</b>	<b>0,0</b>
<b>1.1 Bautätigkeit / Modernisierung</b>	<b>8.771,3</b>	<b>5.959,0</b>	<b>2.812,3</b>	<b>0,0</b>
<u>1.1.1 Neubau</u>	<u>550,0</u>	<u>550,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
• Mühlweg östl. - Neubau	550,0	550,0	0,0	0,0
<u>1.1.2 Sanierung Leerstand / Komplexmaßn. / Großmaßnahmen</u>	<u>4.118,4</u>	<u>4.118,4</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
• Ferd.-von-Schill-Str. 19,20 - Komplexe Sanierung	2.600,0	2.600,0	0,0	0,0
• Friedhofstr. 22-30 - Teilrückbau / Sanierung Restgebäude	460,0	460,0	0,0	0,0
• Lessingstr. 9-14 - Komplexe Sanierung	58,4	58,4	0,0	0,0
• Prof.-R.-Paulick-Ring 19,20,21 - Komplexe Sanierung	1.000,0	1.000,0	0,0	0,0
<u>1.1.3 Planungsvorlauf für Maßnahmen Folgejahre</u>	<u>160,0</u>	<u>160,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.4 Haustechnik (Elt./Heizung/Lüftung/Sanitär); Hausanschlüsse</u>	<u>36,0</u>	<u>0,0</u>	<u>36,0</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.5 WE-Sanierung / WE-Strangsan. (nur objektkonkret)</u>	<u>435,7</u>	<u>0,0</u>	<u>435,7</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.6 Um-/Ausbau/ San.Gewerbeeinheiten (nur objektkonkret)</u>	<u>901,2</u>	<u>0,0</u>	<u>901,2</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.7 Gebäudehülle (Fassade, Dach - diverse Maßnahmen)</u>	<u>1.162,7</u>	<u>0,0</u>	<u>1.162,7</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.8 Einbauelemente (Fenster/Türen)</u>	<u>15,6</u>	<u>0,0</u>	<u>15,6</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.9 Aufzüge / Schaffung Barrierefreiheit</u>	<u>540,8</u>	<u>540,8</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.10 Innenausbau / Treppenhäuser / Gemeinschaftsräume</u>	<u>111,1</u>	<u>0,0</u>	<u>111,1</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.11 Garagen / Carports / Stellplätze</u>	<u>488,8</u>	<u>488,8</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.12 Wohnumfeldgestaltung / Tiefbau / KKA</u>	<u>101,0</u>	<u>101,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.13 sonstige Baumaßnahmen</u>	<u>150,0</u>	<u>0,0</u>	<u>150,0</u>	<u>0,0</u>
<b>1.2 Instandsetzung</b>	<b>1.740,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.740,0</b>	<b>0,0</b>
• Wohnungs- / Strangsanierung (Sammelposition)	1.500,0	0,0	1.500,0	0,0
• Sanierung Gewerbe, Garagen, Stellplätze (Sammelposition)	240,0	0,0	240,0	0,0
<b>2. Bestandserhaltung</b>	<b>4.173,9</b>	<b>0,0</b>	<b>4.173,9</b>	<b>0,0</b>
<b>2.1 laufende Instandhaltung</b>	<b>2.775,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.775,0</b>	<b>0,0</b>
• laufende Instandhaltung	2.400,0	0,0	2.400,0	0,0
• IH Versicherungen	300,0	0,0	300,0	0,0
• altersgerechte WE Anpassung	75,0	0,0	75,0	0,0
<b>2.2 IH Rücklage Wohneigentum</b>	<b>1.032,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1.032,9</b>	<b>0,0</b>
<b>2.3 Sonstiges / Unvorhergesehenes (Sammelposition)</b>	<b>250,0</b>	<b>0,0</b>	<b>250,0</b>	<b>0,0</b>
<b>2.4 Hausanschlussgebühren</b>	<b>116,0</b>	<b>0,0</b>	<b>116,0</b>	<b>0,0</b>
<b>3. Abriss- / Rückbau</b>	<b>279,7</b>	<b>0,0</b>	<b>279,7</b>	<b>0,0</b>
<b>3.1 physischer Abriss</b>	<b>229,1</b>	<b>0,0</b>	<b>229,1</b>	<b>0,0</b>
<b>3.2 Kosten Mieterumsetzung Freilenkung</b>	<b>50,6</b>	<b>0,0</b>	<b>50,6</b>	<b>0,0</b>

Diese Übersicht gibt einen Überblick über die wichtigsten Maßnahmen des Invest- / Abrissprogramms. Überhangmaßnahmen (Abarbeitung eventueller Restleistungen) aus dem Vorjahr sind nicht enthalten.

**Finanzierung des Instandhaltungs-, Investitions- und Abrissplanes 2021**

Planjahr 2021	Finanzierungsquellen				
	Ausgaben gesamt	Eigenmittel	Darlehen Projekt- finanz.	Landes- darlehen	Fördermittel Zuschüsse
Angaben in T EUR					
1. Bestandsaufwertung	10.511,3	6.777,1	3.264,0	0,0	470,2
darunter Neubau	550,0	150,0	400,0	0,0	0,0
darunter Bautätigkeit / Modernisierung	8.221,3	4.887,1	2.864,0	0,0	470,2 *1
darunter Instandsetzung	1.740,0	1.740,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandserhaltung	4.173,9	3.603,9	570,0	0,0	0,0
darunter laufende Instandhaltung	2.775,0	2.775,0	0,0	0,0	0,0
darunter IH Rücklage Wohneigentum	1.032,9	462,9	570,0	0,0	0,0
darunter Straßenausbau- /Ausgleichsbeiträge	116,0	116,0	0,0	0,0	0,0
darunter andere Instandhaltung	250,0	250,0	0,0	0,0	0,0
3. Abriss- / Rückbaumaßnahmen	279,7	110,1	0,0	0,0	169,6 *1
darunter physischer Abriss	229,1	90,2	0,0	0,0	138,9 *2
darunter Mieterumsetzung / Freilenkung	50,6	19,9	0,0	0,0	30,7 *2
<b>Finanzierung Maßnahmen</b>	<b>14.964,9</b>	<b>10.491,1</b>	<b>3.834,0</b>	<b>0,0</b>	<b>639,8</b>

\*1 inkl. Restauszahlungen aus Vorjahren

\*2 Aufteilung der Fördermittel erfolgte rechnerisch, im Verhältnis der Kosten

## Sonstige betriebliche Aufwendungen, freiwillige Aufwendungen

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2020	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021
<b>Büroaufwendungen</b>	<b>418,3</b>	<b>420,0</b>	<b>806,1</b>
• Post,Porto,Telefon-und Fernsprechkosten	59,2	60,9	59,8
• Büromaterial,Drucksachen,Zeitschriften,Bücher,Rundfunkgebühren	24,9	23,6	26,6
• Raumkosten für Geschäftsräume (inkl. BK und lfd. Instandhaltung)	177,7	176,7	170,5
• einzelne, geplante Instandhaltung	36,5	46,0	425,0
• Reparatur-und Wartung der Büroeinrichtung	5,8	4,6	6,4
• Sachversicherung	51,7	48,2	54,1
• Leasingkosten Büroausstattung und KFZ	35,5	32,1	36,5
• sonstige Büroaufwendungen	27,0	27,9	27,2
<b>Fahr-,Reise-,Autobetriebskosten, Kosten EDV-Anlage</b>	<b>230,9</b>	<b>212,2</b>	<b>259,5</b>
• Fahrkosten	2,0	2,2	2,3
• Reisekosten	10,2	6,0	10,4
• Autobetriebskosten (ohne Steuern)	12,5	10,0	12,5
• EDV-Kosten	206,2	194,0	234,3
<b>Bewirtung aus gesellschaftlichen Anlass</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>
<b>sonstige Bewirtungskost., Unternehmenswerb., Repräsentat.</b>	<b>16,0</b>	<b>24,0</b>	<b>24,0</b>
• sonstige Bewirtungskosten	3,0	3,0	3,0
• Unternehmenswerbung PR	13,0	21,0	21,0
• Repräsentationen	0,0	0,0	0,0
<b>Werbegeschenke</b>	<b>0,6</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
<b>übrige Unternehmenskosten</b>	<b>171,2</b>	<b>162,0</b>	<b>161,0</b>
• Kosten Gesellschafterversammlg.,Kosten Veröffentlichung	12,2	11,0	11,0
• Gerichts-und Anwaltskosten	87,0	77,0	77,0
• Prüfungskosten	30,0	30,0	30,0
• Verbands-und andere Beiträge	40,0	40,0	40,0
• Kosten des Betriebsrates	2,0	4,0	3,0
<b>sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>670,2</b>	<b>767,6</b>	<b>543,1</b>
• Kosten im Zusammenhang mit Personalwesen	47,6	33,1	46,7
• Abstandszahlg.für nicht beschäftigte Schwerbeschädigte	0,0	0,0	0,0
• Beratungskosten und Honorare	462,5	544,2	317,2
• Honorare Zeitarbeit	0,0	32,0	11,5
• sonstige sächliche Verwaltungskosten	160,1	158,3	167,7
<b>Spenden / Sponsoring</b>	<b>3,7</b>	<b>6,2</b>	<b>8,5</b>
<b>freiwillige Aufwendungen</b>	<b>4,2</b>	<b>2,5</b>	<b>4,2</b>
<b>Zwischensumme Aufwendungen für Geschäftsbetrieb</b>	<b>1.516,8</b>	<b>1.602,2</b>	<b>1.814,1</b>
Aufwendungen für Verkauf	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen für Übertragung techn. Anlagen (Contracting)	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen für Mietertreff	0,0	0,0	5,0
Erwerbsnebenkosten für Ankäufe	0,0	0,0	0,0
<b>Summe sächliche Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>1.516,8</b>	<b>1.602,2</b>	<b>1.819,1</b>

**Stellenübersicht, Vergütungsgruppen (Jahresdurchschnitt)**

	Wirtschafts- plan 2020 Ø / a	voraussichtl. Ist 2020 Ø / a	Wirtschafts- plan 2021 Ø / a
Stellenplanpersonal (ohne Aushilfen und Auszubildende)			
Angaben in Vollbeschäftigteneinheiten (VbE)			
Lohn	0,00	0,30	0,30
Gehaltsgruppe I (angelehnt an den Tarif Wohnungswirtschaft)	0,00	0,00	0,00
Gehaltsgruppe I A	"	0,00	0,00
Gehaltsgruppe II	"	1,00	0,84
Gehaltsgruppe II A	"	1,08	1,17
Gehaltsgruppe III	"	22,55	19,50
Gehaltsgruppe III A	"	7,89	8,31
Gehaltsgruppe IV	"	19,00	16,65
Gehaltsgruppe IV A	"	2,00	2,00
Gehaltsgruppe V	"	3,00	2,00
Gehaltsgruppe V A	"	0,00	2,00
Gehaltsgruppe VI	"	1,00	1,00
außertariflich	2,00	2,00	2,00
Gesamt in VbE	59,52	55,77	57,95

**Darstellung der Veränderungen innerhalb der Vergütungsgruppen**

	voraussichtl. Ist 2020 Ø / a	Veränder- ung ← → Ø / a	Wirtschafts- plan 2021 Ø / a
Angaben in Vollbeschäftigteneinheiten (VbE)			
Lohn	0,30	-----	0,30
Gehaltsgruppe I (angelehnt an den Tarif Wohnungswirtschaft)	0,00	-----	0,00
Gehaltsgruppe I A	"	-----	0,00
Gehaltsgruppe II	"	0,84	+0,16
Gehaltsgruppe II A	"	1,17	-0,09
Gehaltsgruppe III	"	19,50	+2,36
Gehaltsgruppe III A	"	8,31	-0,42
Gehaltsgruppe IV	"	16,65	+0,17
Gehaltsgruppe IV A	"	2,00	-----
Gehaltsgruppe V	"	2,00	-----
Gehaltsgruppe V A	"	2,00	-----
Gehaltsgruppe VI	"	1,00	-----
außertariflich	2,00	-----	2,00
Gesamt in VbE	55,77	+2,18	57,95

Wirtschaftsplan 2021  
mittelfristige Planung

<b>Erfolgsplan / GuV</b> (nach BilRUG)	Wirtschafts- plan 2020	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021	mittelfr. Planung 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025
Angaben in T EUR							
1. Umsatzerlöse	27.386,7	26.572,2	26.258,6	25.947,4	25.808,3	25.420,8	24.998,0
2. Erhöh./Vermind. des Bestandes an unfert. Leistg.	-41,3	281,0	37,6	-64,2	15,4	-63,5	-37,9
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	254,4	63,3	187,3	296,6	116,4	111,0	83,9
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.663,3	3.411,4	2.978,5	2.219,8	3.153,9	1.945,2	1.068,7
5. Aufwend. für bezogene Lieferungen u. Leistungen	14.501,5	13.257,1	15.187,1	11.216,9	10.832,8	10.648,6	10.319,9
<b>Rohergebnis</b>	<b>15.761,6</b>	<b>17.070,8</b>	<b>14.274,9</b>	<b>17.182,7</b>	<b>18.261,2</b>	<b>16.764,9</b>	<b>15.792,8</b>
6. Personalaufwand	3.673,6	3.320,3	3.663,0	3.679,8	3.608,6	3.565,3	3.565,0
7. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen	4.769,0	4.886,9	5.107,5	5.144,2	5.283,2	5.238,9	5.248,4
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.154,5	2.324,7	2.456,4	2.411,6	1.996,8	2.037,4	1.971,5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.164,5</b>	<b>6.538,9</b>	<b>3.048,0</b>	<b>5.947,1</b>	<b>7.372,6</b>	<b>5.923,3</b>	<b>5.007,9</b>
9. Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Erträge aus Wertpapieren/Ausleihungen des Finanz-AV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Erträge	57,6	37,3	36,6	30,4	30,4	30,4	30,4
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen/Wertpapieren des UV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.859,7	2.790,1	2.440,6	2.250,4	2.198,9	1.924,1	1.768,5
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,1	0,0	0,0	27,6	151,4	167,6	122,6
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.362,3</b>	<b>3.786,1</b>	<b>644,0</b>	<b>3.699,5</b>	<b>5.052,7</b>	<b>3.862,0</b>	<b>3.147,2</b>
15. sonstige Steuern	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>2.358,2</b>	<b>3.782,0</b>	<b>639,9</b>	<b>3.695,4</b>	<b>5.048,6</b>	<b>3.857,9</b>	<b>3.143,1</b>

**Vermögensplan****Finanzierungsmittel (Einnahmen)**

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2020	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021	mittelfr. Planung 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025
1. Zuführungen zum Stammkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Zuführungen zu Rücklagen abzüglich Einnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Jahresgewinn	2.358,2	3.782,0	639,9	3.695,4	5.048,6	3.857,9	3.143,1
4. Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzüglich Einnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Auflösungsbeträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Darlehensaufnahmen	2.197,0	0,0	3.834,0	3.776,0	1.660,0	2.075,0	1.680,0
a) von Aufgabenträgern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) von Dritten	2.197,0 *	0,0 *	3.834,0 *	3.776,0 *	1.660,0 *	2.075,0 *	1.680,0 *
9. Abschreibungen und Anlagenabgänge	6.541,3	6.628,4	5.910,3	6.449,0	7.755,2	6.907,0	7.490,2
a) laufende Abschreibungen	4.769,0	4.886,9	5.107,5	5.144,2	5.283,2	5.238,9	5.248,4
b) außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Buchwertabgang Verkauf Grundstücke / Gebäude	1.772,3	1.741,5	802,8	1.304,8	2.472,0	1.668,1	2.241,8
10. Finanzmittelrückflüsse	609,0	1.922,3	796,2	1.096,1	738,1	193,4	201,7
a) Rückflüsse aus gewährten Krediten / zahlungswirksamer Eingang Fördermittel	480,0	1.864,2	639,8	940,7	585,4	41,5	50,1
b) Finanzmittelrückflüsse aus Vorjahren (Abbau Forderungen)	129,0	58,1	156,4	155,4	152,7	151,9	151,6
c) unterwegsbefindliche Zahlung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	4.505,6	594,1	2.841,4	3.437,8	0,0	0,0	0,0
<b>12. Finanzierungsmittel gesamt</b>	<b>16.211,1</b>	<b>12.926,8</b>	<b>14.021,8</b>	<b>18.454,3</b>	<b>15.201,9</b>	<b>13.033,3</b>	<b>12.515,0</b>

\* inkl. Zwischenfinanzierungen und Umschuldungen

## Fortsetzung Vermögensplan - Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2020	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021	mittelfr. Planung 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025
13. Sachanlagen und immaterielle Anlagenwerte	7.106,0	3.059,2	6.271,9	10.276,3	4.498,5	3.842,5	2.650,1
a) für Modernisierung	6.664,3	2.727,6	6.146,3	10.152,3	4.389,0	3.723,0	2.528,1
b) Ankauf von Vermögenswerten	441,7	331,6	125,6	124,0	109,5	119,5	122,0
14. Finanzanl. einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanz.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15. Rückzahlung von Stammkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Entnahmen aus Rücklagen / Abbau Verbindlichkeiten durch Zahlung	6,6	11,2	9,3	3,0	3,0	0,3	0,0
17. Jahresverlust	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18. Entnahme aus Sonderposten mit Rücklagenanteil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19. Auflösung Ertragszuschüsse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20. Entnahme langfristiger Rückstellungen	197,5	648,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21. Neutralisierung von zahlungsunwirksamen Erträgen / Aufwendungen	325,5	585,9	527,7	472,7	270,7	214,5	269,2
22. Tilgung von Krediten	8.575,5	8.622,2	7.212,9	7.702,3	8.104,3	8.333,0	8.668,9
a) Planmäßige Tilgung von Krediten	8.575,5	8.572,2	7.212,9	7.702,3	8.104,3	8.333,0	8.668,9
b) Sondertilgung von Krediten	0,0 *	50,0 *	0,0 *	0,0 *	0,0 *	0,0 *	0,0 *
23. Gewährung von Krediten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
24. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0,0	0,0	0,0	0,0	2.325,4	643,0	926,8
<b>25. Finanzierungsbedarf gesamt</b>	<b>16.211,1</b>	<b>12.926,8</b>	<b>14.021,8</b>	<b>18.454,3</b>	<b>15.201,9</b>	<b>13.033,3</b>	<b>12.515,0</b>

\* inkl. Zwischenfinanzierungen und Umschuldungen

**Bestandsentwicklung Wohneinheiten (WE)\***

Ausgangs- Bestand am ...	Anzahl WE		Veränderungen im Planjahr							End- Bestand am ...	Anzahl WE
			Abgang Abriss	Abgang Verkauf	Abgang Still- legung	sonstige Abgänge	Zugang Neubau	sonstige Zugänge			
										31.12.2019	8.186
01.01.2020	8.186	Zu- und Abgänge 2020	0	-220	-35	-3	0	0	0	31.12.2020	7.928
01.01.2021	7.928	Zu- und Abgänge 2021	-75	-300	0	0	2	0	0	31.12.2021	7.555
01.01.2022	7.555	Zu- und Abgänge 2022	0	-124	0	0	0	0	0	31.12.2022	7.431
01.01.2023	7.431	Zu- und Abgänge 2023	-30	-337	0	-4	0	0	0	31.12.2023	7.060
01.01.2024	7.060	Zu- und Abgänge 2024	0	-173	0	0	0	14	0	31.12.2024	6.901
01.01.2025	6.901	Zu- und Abgänge 2025	0	-240	0	-6	6	0	0	31.12.2025	6.661
* Ohne stillgelegte Einheiten			-105	-1.394	-35	-13	8	14			
									<b>Bestandsveränderung im Planungszeitraum gesamt: -1.525</b>		

Planungsansatz: Bestandsveränderungen durch Verkauf oder Abriss werden in der Regel zum 31.12. eines Jahres angenommen und sind damit zum 01.01. des Folgejahres aus dem Bestand zu nehmen, um die wirtschaftlichen und sonstigen Auswirkungen periodengerecht zu berücksichtigen.  
Bei den "sonstigen Abgängen" handelt es sich beispielsweise um Wohnraumreduzierung durch WE-Zusammenlegung oder Umnutzung von Wohnungen zu Gewerbeeinheiten. "Sonstige Zugänge" sind hauptsächlich Umnutzungen von Gewerbe- zu Wohneinheiten.

**Leerstandsentwicklung Wohneinheiten (WE)**

			Wirtschafts- plan 2020	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021	mittelfr. Planung 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025
Wohnungsbestand	am 31.12.	Anzahl	7.971	7.928	7.555	7.431	7.060	6.901	6.661
Anzahl Leer WE	am 31.12.	Anzahl	2.122	2.259	2.261	2.071	2.031	1.877	1.854
Leerstandsquote	am 31.12.	%	26,62	28,49	29,93	27,87	28,77	27,20	27,83

## Entwicklung Nettokaltmiete, Erlösschmälerungen und Mieterlöse für Wohneinheiten

		Wirtschafts- plan 2020	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021	mittelfr. Planung 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025
Wohnfläche am 31.12.	m <sup>2</sup>	442.504	440.288	421.373	415.462	394.944	385.100	371.143
Wohnfläche im Jahresdurchschnitt	m <sup>2</sup>	452.502	450.283	438.711	420.880	405.203	390.022	378.122
Soll-Nettokaltmiete Wohneinheiten (ohne Aufwendungszuschüsse)	T€/a	26.383,5	26.649,5	26.145,2	25.317,3	25.116,8	24.417,1	24.063,5
Soll-Nettokaltmiete Wohneinheiten (ohne Aufwendungszuschüsse)	€/m <sup>2</sup> /Monat (Jahresdurchschnitt)	4,86	4,93	4,97	5,01	5,17	5,22	5,30
Erlösschmälerungen Leerstand / Mietminderungen	T€/a	6.253,1	6.829,5	6.897,5	6.455,6	6.338,5	6.024,9	5.987,2
Erlösschmälerungen Leerstand / Mietminderungen (Jahresdurchschnitt)	€/m <sup>2</sup> /Monat	1,15	1,26	1,31	1,28	1,30	1,29	1,32
Erlösschmälerungsquote	Prozent	23,70%	25,63%	26,38%	25,50%	25,24%	24,67%	24,88%
Mieterlös Wohneinheiten	T€/a	20.130,4	19.820,0	19.247,7	18.861,7	18.778,3	18.392,2	18.076,3
Mieterlös Wohneinheiten (Jahresdurchschnitt)	€/m <sup>2</sup> /Monat	3,71	3,67	3,66	3,73	3,86	3,93	3,98

**Investitionsprogramm mittelfristig**

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2020	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021	mittelfr. Planung 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025
<b>1. Bestandsaufwertung</b>	<b>9.910,2</b>	<b>6.722,7</b>	<b>10.511,3</b>	<b>11.600,8</b>	<b>5.772,0</b>	<b>5.065,4</b>	<b>3.684,2</b>
1.0 Neubaumaßnahmen	50,0	18,8	550,0	314,6	75,0	400,0	392,9
1.1 Bautätigkeit / Modernisierung	8.310,2	5.060,5	8.221,3	10.046,2	4.457,0	3.425,4	2.051,3
1.2 Instandsetzung	1.550,0	1.330,0	1.740,0	1.240,0	1.240,0	1.240,0	1.240,0
1.3 Verbrauch Rückstellungen	0,0	313,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2. Bestandserhaltung</b>	<b>3.370,7</b>	<b>3.170,3</b>	<b>4.173,9</b>	<b>3.144,2</b>	<b>3.052,8</b>	<b>3.004,0</b>	<b>2.954,0</b>
2.1 laufende Instandhaltung	2.629,8	2.788,8	2.775,0	2.765,0	2.720,0	2.670,0	2.620,0
2.2 Instandhaltungsrücklage Wohneigentum	243,4	79,2	1.032,9	79,2	82,8	84,0	84,0
2.3 andere Instandhaltung	250,0	0,0	250,0	250,0	200,0	200,0	200,0
2.4 Straßenausbaubeiträge (ohne Verbrauch Rückstellung)	50,0	50,0	116,0	50,0	50,0	50,0	50,0
2.5 Verbrauch Rückstellung	197,5	252,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>3. Abriss / Rückbau</b>	<b>341,7</b>	<b>468,2</b>	<b>279,7</b>	<b>481,1</b>	<b>174,8</b>	<b>51,2</b>	<b>30,0</b>
3.1 physischer Abriss	301,7	290,8	229,1	461,1	150,0	51,2	0,0
3.2 Kosten Mieterumsetzung / Freilenkung	40,0	58,2	50,6	20,0	24,8	0,0	30,0
3.3 Abstandszahlungen /sonstige Abrisskosten	0,0	119,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Leistungsumfang gesamt</b>	<b>13.622,6</b>	<b>10.361,2</b>	<b>14.964,9</b>	<b>15.226,1</b>	<b>8.999,6</b>	<b>8.120,6</b>	<b>6.668,2</b>
davon:							
• aktivierungsfähige Leistung	6.409,8	2.664,3	5.959,0	9.855,7	4.272,6	3.612,0	2.444,2
• nicht aktivierungsfähige Leistung	7.212,8	7.696,9	9.005,9	5.370,4	4.727,0	4.508,6	4.224,0
- dar. nicht aktivierungsfähige Leistung (Invest + IH)	6.673,6	6.663,0	8.726,2	4.889,3	4.552,2	4.457,4	4.194,0
- dar. nicht aktivierungsfähige Leistung (Abriss)	341,7	468,2	279,7	481,1	174,8	51,2	30,0
- Verbrauch Rückstellung durch Zahlung	197,5	565,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

**Entwicklung der Darlehens-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / anderen Kreditgebern\***

Angaben in T EUR	Jahres- abschluss 2019	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021	mittelfr. Planung 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025
Restschulden am 01.01		<u>105.163,7</u>	<u>96.382,0</u>	<u>93.003,1</u>	<u>89.076,8</u>	<u>82.632,5</u>	<u>76.374,5</u>
dar. Altschulden		15.185,6	12.212,0	10.810,1	9.352,2	7.867,9	6.357,0
dar. Modernisierungs- und sonstige Darlehen		89.978,1	84.170,0	82.193,0	79.724,6	74.764,6	70.017,5
./. unterwegs befindliche Zahlungen		159,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
./. laufende Tilgung		<u>8.572,2</u>	<u>7.212,9</u>	<u>7.702,3</u>	<u>8.104,3</u>	<u>8.333,0</u>	<u>8.668,9</u>
./. Sondertilgung		<u>50,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
dar. aus Altschulden-Teilentlastung nach Abriss		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. durch Umschuldung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. aus Fördermittelrückflüssen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. aus Eigenkapital		50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Darlehensauszahlung		<u>0,0</u>	<u>3.834,0</u>	<u>3.776,0</u>	<u>1.660,0</u>	<u>2.075,0</u>	<u>1.680,0</u>
dar. durch Umschuldung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. Darlehensneuaufnahmen für Invest-Finanzierung		0,0	3.834,0	3.776,0	1.660,0	2.075,0	1.680,0
dar. Darlehensneuaufnahmen für Unternehmens-Finanzierung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. Zwischenfinanzierung Fördermittel		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restschulden am 31.12. (inkl. unterwegs befindl. Zahlungen)	<u>105.163,7</u>	<u>96.382,0</u>	<u>93.003,1</u>	<u>89.076,8</u>	<u>82.632,5</u>	<u>76.374,5</u>	<u>69.385,6</u>
dar. Altschulden	15.185,6	12.212,0	10.810,1	9.352,2	7.867,9	6.357,0	4.818,7
dar. Modernisierungs- und sonstige Darlehen	89.978,1	84.170,0	82.193,0	79.724,6	74.764,6	70.017,5	64.566,9

\* Die Darstellung umfasst nur Verbindlichkeiten resultierend aus Darlehensverträgen, jedoch keine Verbindlichkeiten aus Refinanzierungsvereinbarungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter o.ä.

Entwicklung des Liquiditätsbestandes

Angaben in T EUR	IST lt. Bilanz 2019	voraussichtl. Ist 2020	Wirtschafts- plan 2021	mittelfr. Planung 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025
Liquiditätsbestand am 01.01.		<u>12.034,1</u>	<u>11.440,0</u>	<u>8.598,5</u>	<u>5.160,7</u>	<u>7.486,1</u>	<u>8.129,1</u>
dar. Wertpapiere		200,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. flüssige Mittel		11.834,0	11.440,0	8.598,5	5.160,7	7.486,1	8.129,1
+ Einnahmen (inkl. Zuschreibungen Wertpapiere)		33.375,1	34.141,6	33.670,8	33.350,2	30.947,0	29.854,6
- Ausgaben (inkl. Abschreibungen Wertpapiere)		33.969,2	36.983,1	37.108,6	31.024,8	30.304,0	28.927,8
= Saldo Einnahmen ./ . Ausgaben		-594,1	-2.841,5	-3.437,8	2.325,4	643,0	926,8
Liquiditätsbestand am 31.12.	<u>12.034,1</u>	<u>11.440,0</u>	<u>8.598,5</u>	<u>5.160,7</u>	<u>7.486,1</u>	<u>8.129,1</u>	<u>9.055,9</u>
dar. Wertpapiere	200,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. flüssige Mittel	11.834,0	11.440,0	8.598,5	5.160,7	7.486,1	8.129,1	9.055,9

# Wirtschaftsplan 2021

## Prämissen der mittelfristigen Planung

## Planungsprämissen der mittelfristigen Planung (2021 bis 2025)

### Bestandsentwicklung

Durch Abriss, Verkauf, Stilllegung und weitere geringfügige Bestandsveränderungen wird sich der Wohnungsbestand im Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2025 von 8.186 WE um 1.525 WE auf 6.661 WE reduzieren (Einzelheiten siehe Anlage 11).

Für den Abriss sowie den Verkauf wurden Teilpläne erstellt.

Die Auswirkungen aller Abgänge auf Mieterlöse, Erlösschmälerungen, Betriebskosten etc. wurden objektkonkret in der Unternehmensplanung berücksichtigt.

### Miet- und Leerstandsentwicklung

Für die Miet- und Erlösschmälerungsplanung für Wohneinheiten wurden Planungssegmente gebildet. Objekte, welche nach Bautyp, Sanierungsgrad und Bewirtschaftungsstrategie weitestgehend gleichartig sind, wurden hierin zusammengefasst.

Anschließend erfolgte eine Analyse der Entwicklungstrends der letzten 3 Jahre für jede Objektgruppe und die Ableitung der Planungsprämissen für die zu erwartende zukünftige Entwicklung unter Beachtung des örtlichen Mietspiegels. Die hieraus abgeleiteten Entwicklungen wurden dann in die mittelfristige, objektkonkrete Planung übertragen. In einem weiteren Schritt wurden anschließend Änderungen z.B. durch geplante Investitionen eingearbeitet.

Auswirkungen durch die Freilenkung der zum Abriss vorgesehenen Bestände wurden ebenfalls berücksichtigt. Soweit keine objektkonkreten Annahmen getroffen werden konnten, erfolgte dies pauschal auf Unternehmensebene.

Mieterhöhungspotentiale ergeben sich nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie auf der Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel), wobei die mittelfristige Planungsrechnung eine regelmäßige Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Dessau-Roßlau unterstellt.

Die Nettokaltmiete für Wohneinheiten je durchschnittlicher Wohnfläche steigt im Planungszeitraum von 4,93 €/m<sup>2</sup>/Mon. (V-Ist 2020) auf 5,30 €/m<sup>2</sup>/Mon. (2025) an.

Dies entspricht einer Steigerung um 7,51% im Gesamtzeitraum bzw. von durchschnittlich 1,50%/a.

Die geplante Mietpreisentwicklung fällt damit niedriger aus als die voraussichtliche Steigerung der sonstigen Lebenshaltungskosten und liegt unter der erwarteten Preisentwicklung bei Energiekosten und Baupreisen.

### **Umsatzerlöse**

Die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Hauptgeschäftsfeld der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Die Umsatzerlöse sind in der Gesamtsumme durch Abriss und Verkauf von Wohneinheiten rückläufig und sinken zum Ende des mittelfristigen Planungszeitraumes auf ca. 25,0 Mio. € ab.

Die Mieterlöse (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) für Wohneinheiten gehen, bedingt durch Bestandsabgänge, von 19.820,0 T€ (V-Ist 2020) auf 18.076,3 T€ (2025) zurück (siehe Anlage 13).

Dennoch steigt die Durchschnittsmiete je qm Wohnfläche durch Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen.

### **Bestandsverkäufe**

Im Zeitraum 2021 bis 2025 ist ein Verkauf von 1.174 Wohn-, 8 Gewerbe- und 55 stillgelegten Einheiten vorgesehen sowie die Veräußerung diverser unbebauter Grundstücke.

Teilweise handelt es sich bei den Grundstücksverkäufen um ehemalige Abrissflächen.

### **Instandhaltung / Instandsetzung / Investitionen**

Im Zeitraum 2021 bis 2025 sind folgende Ausgaben für bauliche Maßnahmen (ohne Abriss) eingeplant (Geldfluss, ohne Eigenleistungen):

- 36.633,7 T€ für bestandsaufwertende Maßnahmen
- 16.328,9 T€ für bestandserhaltende Maßnahmen

Damit betragen die Gesamtausgaben für alle baulichen Maßnahmen im Planungszeitraum ca. 52.962,6 T€.

Die Umsetzung des Investitionsprogramms ist in Teilen von der Gewährung von Fördermitteln abhängig.

### **Abriss / Rückbau**

Im Zeitraum 2021 bis 2025 werden für den geplanten Abriss von 105 Wohn-, einer Gewerbe- und 110 stillgelegten Einheiten folgende Finanzmittel eingesetzt:

- 891,4 T€ für den physischen Abriss
- 125,4 T€ für die Freilenkung der zum Abriss vorgesehenen Bestände

Die geplanten Aufwendungen für die Freilenkung der Abrissobjekte werden zum überwiegenden Teil für die Herrichtung/Renovierung von Ersatzwohnraum verwendet. Abzüglich der Aufwendungen für den physischen Abriss werden damit ca. 53,1 Mio. € für die Erhaltung und Aufwertung des unternehmenseigenen Bestandes eingesetzt.

### **Personalbestand, -kosten**

Der Abbau der verwalteten Einheiten, hierbei insbesondere der Wohneinheiten bedingt eine weitere Reduzierung des Personalbestandes.

Die Planung sieht mittelfristig einen Abbau beim Personalbestand von 57,95 VbE (2021) bis auf 55,83 VbE (2025) durch Altersabgänge vor.

Da derzeit nicht alle Planstellen besetzt sind liegt der Personalbestand bei 55,77 VbE (V-Ist 2020; siehe Anlage 8).

Angegeben ist jeweils der Jahresdurchschnitt für das Stellenplanpersonal (ohne Auszubildende etc.).

VbE = Vollbeschäftigteneinheiten

### **Sächliche Verwaltungskosten**

Die sächlichen Verwaltungskosten entsprechen den betrieblichen Erfordernissen und werden nur zum Teil vom geplanten Bestands- und Personalabbau beeinflusst. Die sich dadurch ergebenden Reduzierungen werden in Teilen wieder durch die einkalkulierten Preissteigerungen aufgewogen.

### Kreditmanagement, Guthabenverzinsung

Bei der Entwicklung der Darlehenszinsen für Kapitalmarktdarlehen wird von einer Erhöhung der Zinsen ausgegangen. In Abhängigkeit des Auslaufens der Zinsfestschreibungszeiten wurden folgende Planansätze gewählt:

<u>Zinsfestschreibungszeit 10 Jahre</u>	<u>Angenommener Zinssatz</u>
ab 01.01.2021	2,00%

Für die Darlehens-Tilgung liegen folgende Planansätze zugrunde:

<u>Angenommener Tilgungssatz</u>
ab 01.01.2021

Die Planansätze für die Guthabenverzinsung auf Geschäftskonten orientieren sich an den angesetzten Zinstrends für die Darlehenszinsen, wobei derzeit keine nennenswerten Zinserträge zu erzielen sind.

Dementsprechend wird hier auch mittelfristig von einem stagnierenden Zinsniveau bei null ausgegangen.

Evtl. zu entrichtende Verwarentgelte wurden in geringem Umfang bei den Bankgebühren berücksichtigt.

<u>Angenommener Guthabenzins</u>
ab 01.01.2021

Zinserträge auf Finanzanlagen (Festgelder) wurden mit dem vertraglich vereinbarten Zinssatz berechnet. Es wird davon ausgegangen, dass diese Festgelder nach Ablauf der Laufzeit nicht mehr zu einem lukrativen Zinssatz verlängert werden können. In der Planungsrechnung wurden daher ab dem Auslaufen der Festzinsvereinbarung für die betreffenden Geldanlagen der vorgenannte Guthaben-Zinssatz angesetzt.

Bis Januar 2020 verfügte die DWG noch über einen Restbestand an Wertpapieren von ca. 200,- T€, welcher zu Jahresbeginn veräußert wurde. Dementsprechend wurden keine Zinserträge aus Wertpapieren in die Unternehmensplanung eingestellt.

# Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

- DWG –

- Jahresabschluss -

**Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019**  
**Bilanz**

**Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019**  
**Bilanz**

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	33.180,00	22.742,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.559.748,11	172.260.559,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten ohne Bauten	2.722.405,88	2.872.831,88
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.418.525,74	9.866.139,99
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.933,00	194.963,00
5. Anlagen im Bau	9.943.064,88	7.159.838,88
6. Bauvorbereitungskosten	204.342,46	86.084,03
	<b>192.057.020,07</b>	<b>192.442.417,01</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Untertilige Leistungen	3.743.198,62	4.322.255,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	59.441,68	60.408,64
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	6.001.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit und Leistungen	49.334,69	120.463,84
4. Forderungen gegen Gesellschaftler	302.288,00	8.750,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	525.607,73	839.568,94
	<b>936.672,10</b>	<b>7.031.000,64</b>
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	200.124,00	405.708,00
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.833.959,95	9.270.192,74
	<b>16.713.954,67</b>	<b>21.029.157,12</b>
	<b>208.804.154,74</b>	<b>213.494.316,13</b>
<b>C. Treuhandvermögen</b>	<b>1.745.729,19</b>	<b>1.575.799,50</b>

	EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Passiva</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	51.250,00		51.250,00
II. Kapitalrücklage	1.162.387,67		1.162.387,67
III. Gewinnrücklagen			
1. Sondereinlage gemäß DMBilG	75.230.273,69		75.230.273,69
2. Andere Gewinnrücklagen	14.471.898,24		9.313.541,45
3. Jahresüberschuss	3.145.815,91		5.158.356,79
		<b>94.061.625,51</b>	<b>90.915.809,60</b>
<b>B. Sonderposten aus Zuwendungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens</b>			
Sonderposten aus Investitionszulagen	1.537.610,55		1.610.959,77
<b>C. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	1.126.123,11		1.484.879,55
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.179.251,91		92.995.167,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.012.768,76		18.099.803,40
3. Erhaltene Anzahlungen	4.039.488,49		4.539.083,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	602.427,17		622.327,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.985.631,05		2.653.493,11
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		5.200,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	258.978,19		567.342,31
davon aus Steuern: EUR 7.732,94 (Vorjahr: EUR 5.344,48)			
		<b>112.078.545,57</b>	<b>119.482.417,21</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		250,00	250,00
		<b>208.804.154,74</b>	<b>213.494.316,13</b>
<b>F. Treuhandverbindlichkeiten</b>			
		1.745.729,19	1.575.799,50
<b>G. Eventualverbindlichkeiten</b>			
		45.661,27	44.889,78

**Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**

	EUR	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.997.811,74		28.030.642,34
b) aus Betreuungstätigkeit	646,92		646,92
		<b>26.998.458,66</b>	<b>28.031.289,26</b>
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-579.057,12	-243.779,53
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		64.215,48	83.350,18
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.639.384,85	5.352.695,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.231.265,16		12.230.477,84
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		10.368,50
		<b>11.231.265,16</b>	<b>12.240.846,34</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.832.867,63		2.989.533,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	566.390,05		585.066,54
- davon für Altersversorgung: EUR 4.800,00 (Vorjahr: EUR 4.800,00)		<b>3.399.257,68</b>	<b>3.574.599,65</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.325.115,37	6.742.958,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.043.539,46	2.363.256,23
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		59.731,75	53.165,52
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		2.096,00	880,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.031.409,03	3.192.006,53
- davon aus Aufzinsung: EUR 3.006,53 (Vorjahr: EUR 28.655,98)			
12. Ergebnis nach Steuern		<b>3.150.050,92</b>	<b>5.162.174,00</b>
13. Sonstige Steuern		4.235,01	3.817,21
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>3.145.815,91</b>	<b>5.158.356,79</b>