

# Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

## DWG - Wirtschaftsplan -

Beschlussfassung im Aufsichtsrat am 23.11.2021

# Wirtschaftsplan 2022

inkl. mittelfristiger Planung bis  
2026

(Stand 10/2021)

Der vorliegende Wirtschaftsplan  
wurde im 3. Quartal 2021 erstellt  
und am 23. November 2021 vom Aufsichtsrat  
der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH  
bestätigt

## Inhaltsverzeichnis

Erläuterung zum Wirtschaftsplan Seite 3 - 12

### Anlagen

#### Wirtschaftsplan 2022

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	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 2022 - 2026

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 2022

## Erläuterung

## Wirtschaftsplan 2022 - Erläuterungen

### A) Ausgangslage für das Wirtschaftsjahr 2022

Die Mitte Juli 2020 vom Aufsichtsrat der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH bestätigte langfristige Unternehmensstrategie bis 2030 wird trotz der noch immer anhaltenden Pandemielage weiterhin konsequent umgesetzt.

Einige Erfolge konnten bereits verbucht werden.

In den Beständen eines Kundenteams wurde eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchgeführt und ausgewertet. Erste Erkenntnisse hieraus haben bereits in diesem Wirtschaftsplan Berücksichtigung gefunden.

Bereits im Juli 2020 wurde unser Mietertreff „Hobusch 3“, als erste Einrichtung dieser Art in Dessau-Roßlau, eröffnet. Leider konnten wegen der Pandemie-Beschränkungen bisher nur sehr wenige Aktionen und Veranstaltungen dort stattfinden. Die DWG hat daher nach Corona-konformen Alternativen gesucht und diese in Form von Hofkonzerten gefunden, welche im Sommer 2021 an verschiedenen Objekten stattfanden und großen Anklang fanden.

Wenn es die Pandemielage zulässt - „Hobusch 3“ ist betriebsbereit und wird in 2022 unseren Mietern wieder neue Angebote unterbreiten.

Material- und Kapazitätsengpässe bei bauausführenden Firmen und explodierende Baupreise beeinflussen die weitere Aufwertung der Bestände der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH erheblich. 2020 konnten nicht alle geplanten Vorhaben termingerecht umgesetzt werden, was zu baulichen und finanziellen Überhängen nach 2021 und in der Folge zu verspätetem Start von 2021er Projekten führte.

Die drastisch gestiegenen Baupreise sowie mangelnde Beteiligung bei Ausschreibungen zwangen sogar zum Baustopp bei unserem Großprojekt „Komplexe Sanierung der Ferdinand-von Schill-Str. 19, 20“. Das Vorhaben wird Mitte/Ende 2022 neu ausgeschrieben in der Erwartung, dass sich die Situation bis dahin entspannt hat.

## 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 31.12.2021 voraussichtlich auf 7.869 Wohn- (WE) und Gewerbeeinheiten (GE) reduzieren.

Der Wirtschaftsplan 2022 sieht eine weitere Bestandsreduzierung um 302 WE/GE vor.

Für den 31.12.2022 wird ein Endbestand von 7.567 WE/GE erwartet.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die vorgesehenen Bestandsveränderungen.

	V-Ist 2021		Plan 2022	
	WE	GE	WE	GE
Bestand am 31.12. des Vorjahres	7.969	204	7.665	204
Bestandsabgang durch Stilllegung	0	0	0	0
Bestandsabgang durch Abriss	-75	-1	0	0
Bestandsabgang durch Verkauf	-230	0	-301	-1
Bestandsabgang sonstige Gründe	-1	-2	-1	0
Bestandszugang	+2	+3	0	+1
<b>Bestand am 31.12. des Jahres</b>	<b>7.665</b>	<b>204</b>	<b>7.363</b>	<b>204</b>

durchschnittlicher Bestand	7.907	206	7.639	205
durchschnittliche Wohnfläche	439.423 m <sup>2</sup>		425.928 m <sup>2</sup>	
durchschnittliche Gewerbefläche	24.180 m <sup>2</sup>		24.072 m <sup>2</sup>	

## 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 2022):

• Umsatzerlöse aus Vermietung (ohne Aufwendungszuschüsse)	20.722,7 T€
• Pachterlöse	24,9 T€
• Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten (BK)	4.223,5 T€
• Miet-/Aufwendungszuschüsse	0,0 T€
• <u>Umsatzerlöse aus sonstigen Objekterträgen / LuL</u>	<u>195,5 T€</u>
<u>Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung gesamt:</u>	<u>25.166,6 T€</u>

Die Umsatzerlöse aus Vermietung des Planjahres 2022 setzen sich aus den Sollmieten von insgesamt 27.974,1 T€ für Wohn-, Gewerbeeinheiten, Garagen, Stellplätze sowie sonstigen Einheiten und den entsprechenden Erlösschmälerungen von -7.251,4 T€ zusammen.

Hiervon entfallen -7.169,5 T€ auf Leerstand und -81,9 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 2022 sieht Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit für die Verwaltung fremder Objekte in Höhe von 0,6 T€ vor.

Aus anderen Lieferungen und Leistungen sind keine Erlöse eingepplant.



## **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 2021 sowie aus Bestandserhöhungen an Leistungen durch die Betriebskosten des Geschäftsjahres 2022 zusammen.

Im Saldo ergibt sich eine Bestandsveränderung von 123,2 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 2022 sieht hierfür 183,6 T€ vor.

## **4. Sonstige betriebliche Erträge**

### **4.1 Erträge aus Verkauf**

Für 2022 ist der Verkauf von 353 Einheiten geplant (301 Wohn- und 1 Gewerbe- und 51 stillgelegte Einheiten).

Für die geplanten Verkäufe 2022 wurde ein Verkaufspreis von insgesamt 8.050,4 T€ vorgesehen. Nach Abzug der Buchwerte von 1.085,2 T€ ergibt sich ein Verkaufsergebnis von 6.965,2 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 2022 setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

• Erträge aus früheren Jahren, Schadensersatz, Vertragsstrafen etc.	19,2 T€
• Erträge aus Auflösung Sonderposten	73,3 T€
• Erträge aus Versicherungsentschädigungen IH	150,0 T€
• Erträge aus sonstigen Versicherungsentschädigungen	4,8 T€
• Erträge aus abgeschriebenen Forderungen/Wertberichtigungen	96,0 T€
• <u>Verschiedene sonstige Erträge (Sachbezüge, Schadenersatz etc.)</u>	<u>19,2 T€</u>
<u>Verschiedene sonstige Erträge gesamt</u>	<u>362,5 T€</u>

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

Im Planjahr 2022 sind 322,5 T€ für Erträge aus Fördermitteln 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 2022 werden Geldeingänge aus Fördermitteln für Investitions- und Abrissmaßnahmen in Höhe von 1.143,0 T€ erwartet (inkl. Restauszahlungen aus Vorjahren).

### 4.4 Außerordentliche Erträge

Der Wirtschaftsplan 2022 sieht keine außerordentlichen Erträge vor.

## 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

### 5.1 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (HBW)

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 2022 untergliedern sich in Betriebskosten (5.401,5 T€), Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten (10.341,9 T€) und andere Aufwendungen (1.875,5 T€).

Im Wirtschaftsplan 2022 sind 3.943,4 T€ für kalte Betriebskosten, 538,3 T€ für warme Betriebskosten und 919,8 T€ für Grundsteuern eingestellt.

Darin enthalten sind die Betriebskosten des Leerstandes. Diese liegen bei 1.308,1 T€ (davon 1.214,6 T€ kalte BK inkl. Grundsteuer und 93,5 T€ warme BK Leerstand).

Die Instandhaltungskosten 2022 untergliedern sich in bestandsaufwertende und bestandserhaltende Maßnahmen.

Bestandsaufwertende Maßnahmen an Objekten werden nur im nachhaltig vermietbaren Bestand vorgenommen. In den sonstigen Bestandssegmenten werden lediglich bestandserhaltende Maßnahmen (Reparaturen) durchgeführt.

Zum Leerstandsabbau wurde ein erhöhtes Budget für die Leerwohnungssanierung in den Wirtschaftsplan eingestellt.

Im Einzelnen sind folgende Ausgaben für bauliche Maßnahmen vorgesehen:

1. bestandsaufwertende Maßnahmen	11.910,6 T€
2. bestandserhaltende Maßnahmen	3.848,3 T€
<b>Ausgaben für bauliche Maßnahmen gesamt</b>	<b>15.758,9 T€</b>
davon Investitionen aktivierungsfähig	5.417,0 T€
davon nicht aktivierungsfähig (inkl. Verbrauch Rückstellung)	10.341,9 T€

Die Anlagen 5a und 5b dieses Wirtschaftsplanes geben einen umfassenden Überblick über die baulichen Maßnahmen des Planjahres 2022.

Die anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung 2022 im Gesamtumfang von 1.875,5 T€ umfassen Pachtaufwendungen (0,1 T€), Vertriebskosten (269,9 T€), Hausgeld Wohneigentum (282,8 T€) sowie sonstige Aufwendungen (1.322,7 T€).

Zu letzterem gehören:

• nicht umlegbare Kosten für unbebaute Grundstücke	75,0 T€
• Kosten für Leer-WE/GE im Rahmen der Mieterdirektabrechnung	848,0 T€
• sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen der HBW*	263,0 T€
• Kosten für nichtaktivierungsfähige Ausstattung Miet-WE	15,0 T€
• Aufwendungen für CO <sub>2</sub> -Besteuerung	21,7 T€
• Aufwendungen für ein CO <sub>2</sub> -Monitoring der DWG-Bestände	100,0 T€
• <u>andere sonstige Aufwendungen für die HBW</u>	<u>0,0 T€</u>
<b><u>Sonstige Aufwendungen HBW gesamt</u></b>	<b><u>1.322,7 T€</u></b>

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

## 5.2 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Andere Lieferungen und Leistungen sind im Wirtschaftsplan 2022 nicht enthalten.

### Rohergebnis

Aus den Erlösen und Aufwendungen der Positionen 1 bis 5 ergibt sich für das Planjahr 2022 ein Rohergebnis von 15.505,3 T€.

## 6. Personalaufwand

Im Jahr 2022 sind laufende Personalkosten in Höhe von 3.663,1 T€ vorgesehen. Diese unterteilen sich in Löhne & Gehälter (3.024,5 T€) und Sozialabgaben (638,6 T€). Von 2021 zu 2022 ist ein geringfügiger Anstieg des Personalbestandes zu verzeichnen.

	V-Ist 2021	Veränderung	Plan 2022
Stellenplanpersonal	57,03 VbE	+3,40 VbE	60,43 VbE
Auszubildende	3,74 VbE	+1,26 VbE	5,00 VbE
Gesamt	60,77 VbE	+4,66 VbE	65,43 VbE

VbE = Vollbeschäftigten-Einheiten

Details zu den Vergütungsgruppen sind aus Anlage 8 ersichtlich.

## 7. Planmäßige Abschreibungen

Der Wirtschaftsplan 2022 sieht planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 4.990,8 T€ vor.

Davon entfallen:

4.797,9 T€ auf Wohn- und Geschäftsgebäude,

155,3 T€ auf Betriebs- und Geschäftsausstattung / geringwertige Wirtschaftsgüter und

37,6 T€ auf immaterielle Vermögensgegenstände.

Außerordentliche Abschreibungen sind 2022 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 2022 sieht Sachaufwendungen, freiwillige Aufwendungen, sowie Aufwendungen für Spenden und Sponsoring in Höhe von 2.288,5 T€ vor.

Die Anlage 7 zeigt eine genaue Aufstellung der einzelnen Teilpositionen.

### **8.2 Aufwendungen für Verkauf, Mietertreff etc.**

Unter dieser Position werden konkrete, objektbezogene Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten des Anlagevermögens ausgewiesen. Im Wirtschaftsjahr 2022 wurden 17,3 T€ für Vermessung/Parzellierung sowie 12,0 T€ für Veranstaltungen in unserem Mietertreff eingestellt.

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

Der Wirtschaftsplan 2022 sieht hierfür 58,3 T€ vor, welche sich in Kosten für den physischen Abriss (38,3 T€) und Freilenkungskosten (20,0 T€) untergliedern (inkl. Freilenkung der Abrissobjekte der Folgejahre).

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

Für fremde Verwaltungsleistungen wurden in den Wirtschaftsplan 2022 56,7 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 2022 von insgesamt 298,9 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 2022 wird mit 4.119,7 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 2022 sieht Zinserträge von 30,0 T€ vor, welche aus Fest- bzw. Termingeldanlagen, Verzinsung von Geldern auf Kontokorrentkonten sowie für Zinserträge und Auslagererstattungen aus dem Mahnwesen resultieren.

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

Nach dem Verkauf des Wertpapierbestandes 2020 ist diese Position unbelegt.

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

Per 31.12.2021 wird die DWG Kreditverbindlichkeiten in Höhe von ca. 92.019,7 T€ haben (V-Ist). Davon entfallen 11.328,4 T€ auf Altschulden und 80.691,3 T€ auf Modernisierungs- und sonstige Darlehen.

Im Planjahr 2022 sind lfd. Tilgungszahlungen in Höhe von 6.745,5 T€ aus Eigenmitteln vorgesehen.

Im Wirtschaftsjahr 2022 sind Darlehensauszahlungen in Höhe von 1.154,0 T€ für Investitionen/Instandsetzungen eingeplant.

Somit wird Ende 2022 ein Restschuldenstand von 86.428,2 T€ erreicht.  
Hierfür sieht der Wirtschaftsplan 2022 Zinsaufwendungen von insgesamt 1.872,2 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**

Für 2022 sind 27,6 T€ für Aufwand an Steuern vom Einkommen und Ertrag eingeplant.

#### **Ergebnis nach Steuern**

Das Ergebnis nach Steuern (vom Einkommen und Ertrag) liegt 2022 bei 2.249,9 T€.

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

Aufwand für sonstige Steuern ist im Wirtschaftsjahr 2022 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 2022 ein Jahresergebnis von  
+2.245,8 T€ und ein Liquiditätsergebnis von -2.739,6 T€ aus.

Dessau-Roßlau, den 02. November 2021

# Wirtschaftsplan 2022

## Anlagen



**Erfolgsplan / GuV**

Angaben in T EUR	Jahresabschluss 2020	Wirtschaftsplan 2021	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschaftsplan 2022
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>26.212,6</b>	<b>26.258,6</b>	<b>25.396,8</b>	<b>25.167,2</b>
1.1 Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	26.212,0	26.258,3	25.396,2	25.166,6
1.1.1 Umsatzerlöse aus Vermietung/Verpachtung	21.869,5	21.391,5	20.891,6	20.747,6
1.1.2 Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	4.124,1	4.664,5	4.303,3	4.223,5
1.1.3 Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen	218,4	202,3	201,3	195,5
1.2 Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0,6	0,3	0,6	0,6
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>-197,8</b>	<b>37,6</b>	<b>-79,7</b>	<b>123,2</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>49,6</b>	<b>187,3</b>	<b>108,9</b>	<b>183,6</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2.803,3</b>	<b>2.978,5</b>	<b>6.075,6</b>	<b>7.650,2</b>
4.1 Erträge aus Verkäufen AV (Grdst., grundstücksgl. Rechte)	1.857,4	2.398,7	4.932,9	6.965,2
4.2 Verschiedene sonstige Erträge	896,3	408,7	599,8	362,5
4.3 Fördermittel/Baukostenzuschüsse (Invest und Abriss)	49,6	171,1	542,9	322,5
4.4 Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>5. Aufwend. für bezogene Lieferungen u. Leistungen</b>	<b>11.887,2</b>	<b>15.187,1</b>	<b>15.905,4</b>	<b>17.618,9</b>
5.1 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.887,2	15.187,1	15.905,4	17.618,9
5.1.1 Betriebskosten	4.885,0	4.906,9	5.280,7	5.401,5
5.1.2 Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	5.332,4	8.726,2	9.056,7	10.341,9
5.1.2.1 laufende Instandhaltung	2.546,3	4.173,9	3.432,3	3.848,3
5.1.2.2 Kosten Instandsetzung/Sondermaßnahmen	2.786,1	4.552,3	5.624,4	6.493,6
5.1.3 Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.669,8	1.554,0	1.568,0	1.875,5
5.2 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>	<b>16.980,5</b>	<b>14.274,9</b>	<b>15.596,2</b>	<b>15.505,3</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>3.152,1</b>	<b>3.663,0</b>	<b>3.476,7</b>	<b>3.663,1</b>
6.1 Löhne und Gehälter	2.625,6	3.029,1	2.870,1	3.024,5
6.2 Soziale Abgaben	526,5	633,9	606,6	638,6
6.3 Umstrukturierungsmaßnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>7. Abschreibungen</b>	<b>4.877,3</b>	<b>5.107,5</b>	<b>4.893,5</b>	<b>4.990,8</b>
7.1 planmäßige Abschreibungen	4.877,3	5.107,5	4.893,5	4.990,8
7.2 außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.755,8</b>	<b>2.456,4</b>	<b>2.634,7</b>	<b>2.731,7</b>
8.1 lfd. Sach- und freiwillige Aufwendungen, Spenden, Sponsoring	1.133,4	1.814,1	1.753,4	2.288,5
8.2 Aufwendungen für Verkauf, Mietertreff etc.	10,6	5,0	2,5	29,3
8.3 Aufwendungen für Abriss (phys. Abriss, Freilenkung)	176,5	279,7	625,6	58,3
8.4 Aufwendung für Fremdverwaltung/WET-Verwaltung	56,7	57,6	56,7	56,7
8.5 Sonstige Aufwendungen	378,6	300,0	196,5	298,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.195,3</b>	<b>3.048,0</b>	<b>4.591,3</b>	<b>4.119,7</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>71,6</b>	<b>36,6</b>	<b>73,0</b>	<b>30,0</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen/Wertpapieren UV</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>2.785,0</b>	<b>2.440,6</b>	<b>2.301,7</b>	<b>1.872,2</b>
<b>14. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>134,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>27,6</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.347,7</b>	<b>644,0</b>	<b>2.362,6</b>	<b>2.249,9</b>
<b>15. sonstige Steuern</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>	<b>4,1</b>	<b>4,1</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>4.343,7</b>	<b>639,9</b>	<b>2.358,5</b>	<b>2.245,8</b>

**Liquiditätsplan**

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2021	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschafts- plan 2022
Finanzmittelbestand (Anfangsbestand)	<u>11.440,0</u>		
- dar. Wertpapiere	0,0		
- dar. Flüssige Mittel	11.440,0		
Finanzmittelbestand (Anfangsbestand)		<u>13.666,9</u>	<u>12.383,6</u>
- dar. Wertpapiere		0,0	0,0
- dar. Flüssige Mittel		13.666,9	12.383,6
<b>Einnahmen ( Geldfluss)</b>	<b><u>34.141,6</u></b>	<b><u>49.834,3</u></b>	<b><u>35.888,3</u></b>
- Hausbewirtschaftung einschl.Umsatzerlöse aus Lief.u.Leistg.	25.937,4	25.098,0	25.029,8
- Verkauf AV und UV	3.201,5	4.905,1	8.050,4
- Betreuungstätigkeit	0,3	0,6	0,6
- Fördermittelauszahlungen (Invest u. Abriss inkl. Restauszahlung aus Vorjahren)	639,8	919,5	1.143,0
- sonstige Einnahmen	335,6	526,7	289,1
- Finanzerlöse	36,6	73,0	30,0
- Liquiditätszufluss durch Darlehensaufnahme/Umschuldung	3.834,0	18.210,7	1.154,0
- Abbau sonstiger Forderungen durch Zahlung	156,4	100,7	191,4
- Zahlungseingang aus sonstigen außerordentlichen Erträgen	0,0	0,0	0,0
<b>Ausgaben ( Geldfluss)</b>	<b><u>36.983,1</u></b>	<b><u>51.117,6</u></b>	<b><u>38.627,9</u></b>
- Ausgaben für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.654,5	12.043,1	13.423,6
dar. Betriebskosten einschl. Überzahlungen BK-Abrechnung Vorjahr	4.906,9	5.280,7	5.401,5
dar. lfd. IH einschl. IH-Rüchl.WET, sonst.IH/Straßenausbaub.	5.913,9	4.568,8	6.088,3
dar. Fremdleistung Abriss (inkl.Freilenkung)	279,7	625,6	58,3
dar. andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.554,0	1.568,0	1.875,5
dar. für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0
- Ausgaben Personal	3.663,0	3.476,7	3.663,1
- Ausgaben für sonstige betriebliche Aufwendungen u.freiw.Aufwendg.	1.876,7	1.812,6	2.374,5
- Ausgaben für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.440,7	2.301,7	1.872,2
- Auszahlungen für Steuern	4,1	4,1	13,7
- Ausgaben für Bautätigkeit (Mod. Instandhaltung)	8.798,9	8.365,2	9.670,6
- Ausgaben für Ankäufe und sonst. Investitionen (u.a. Büroausstattung)	323,0	366,0	514,4
- sonstige Ausgaben (Abbau Verbindlich./Rückstellg.durch Zahlung)	9,3	15,1	9,2
- Darlehenstilgung periodisch	7.212,9	6.622,5	6.745,5
- Sondertilgung/Umschuldung von Darlehen	0,0	16.110,7	0,0
- sonstige Liquiditätsveränderung	0,0	<b>-0,1</b>	341,1
<b>Entnahme (-) / Zuführung (+) Eigenmittel-Rücklagen</b>	<b><u>-2.841,5</u></b>	<b><u>-1.283,3</u></b>	<b><u>-2.739,6</u></b>
dar. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0
dar. Flüssige Mittel	<b>-2.841,5</b>	<b>-1.283,3</b>	<b>-2.739,6</b>
Finanzmittelbestand am 31.12.	<u>8.598,5</u>	<u>12.383,6</u>	<u>9.644,0</u>
- dar. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0
- dar. Flüssige Mittel	8.598,5	12.383,6	9.644,0

## Bestandsübersicht und Mieterlöse nach Nutzungsarten

		Wirtschafts- plan 2021	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschafts- plan 2022
<b>1. Wohneinheiten</b>				
Wohneinheiten am 31.12.	Anzahl	7.555	7.665	7.363
Wohnfläche am 31.12.	m <sup>2</sup>	421.373	427.419	409.913
Wohneinheiten Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	7.897	7.907	7.639
Wohnfläche Jahresdurchschnitt	m <sup>2</sup> Ø	438.711	439.423	425.928
Mieterlöse Wohneinheiten	T EUR	19.247,7	18.805,4	18.582,8
<b>2. Gewerbeeinheiten</b>				
Gewerbeeinheiten am 31.12.	Anzahl	204	204	204
Gewerbefläche am 31.12.	m <sup>2</sup>	24.222	24.053	23.902
Gewerbeeinheiten Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	205	206	205
Gewerbefläche Jahresdurchschnitt	m <sup>2</sup> Ø	24.278	24.180	24.072
Mieterlöse Gewerbeeinheiten	T EUR	1.739,9	1.695,1	1.725,2
<b>3. Sonstige Einheiten (Garagen / Stellplätze)</b>				
Stellplätze* am 31.12.	Anzahl	1.609	1.598	1.562
Mietgaragen am 31.12.	Anzahl	155	155	172
Stellplätze* Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	1.551	1.589	1.595
Mietgaragen Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	155	155	156
Mieterlöse Garagen/Stellplätze	T EUR	352,6	352,1	386,5

\*) 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 2021	Ist 2021	plan 2022
<b>Verkauf von</b>	Wohneinheiten	Anzahl	300	230	301
	Gewerbeeinheiten	Anzahl	0	0	1
	Stillgelegten Einheiten	Anzahl	41	0	51
	Einheiten Gesamt	Anzahl	<u>341</u>	<u>230</u>	<u>353</u>

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

Buchgewinn aus dem Verkauf / Abgang	T EUR	2.398,7	4.932,9	6.965,2
-------------------------------------	-------	---------	---------	---------

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

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

**Ergebnis aus Verkauf/Abgang Anlagevermögen**

Zahlungseingang aus Verkäufen des Planjahres *	T EUR	3.201,5	4.905,1	8.050,4
zzgl. Zahlungseingang im Vorjahr (Vorauszahlung)	T EUR	0,0	635,0	0,0
Zahlungseingang gesamt	T EUR	<u>3.201,5</u>	<u>5.540,1</u>	<u>8.050,4</u>

Buchwertabgang	T EUR	802,8	607,2	1.085,2
----------------	-------	-------	-------	---------

Saldo Buchgewinn/-verlust	T EUR	2.398,7	4.932,9	6.965,2
---------------------------	-------	---------	---------	---------

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

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

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (AV)	T EUR	0,0	0,0	17,3
---	-------	-----	-----	------

**Instandhaltungs-, Investitions- und Abrissplan**

Angaben in T EUR	Wirtschafts-	voraussichtl.	Wirtschafts-
	plan 2021	Ist 2021	plan 2022
<b>A) Gesamtübersicht bauliche Maßnahmen</b>			
1. Bestandsaufwertung	10.511,3	9.482,8	11.910,6
1.1 Bautätigkeit/Modernisierung	8.771,3	8.346,3	9.670,6
1.2 Instandsetzung	1.740,0	1.136,5	2.240,0
1.3 Verbrauch Rückstellungen Bestandsaufwertung	0,0	0,0	0,0
2. Bestandserhaltung	4.173,9	3.432,3	3.848,3
2.1 laufende Instandhaltung	2.775,0	2.779,8	2.940,0
2.2 IH-Rücklage Wohneigentum	1.032,9	454,4	256,6
2.3 andere Instandhaltung	250,0	148,1	250,0
2.4 Hausanschlussgebühren (ohne Verbrauch Rückstellungen)	116,0	50,0	401,7
2.5 Verbrauch Rückstellungen Bestandserhaltung	0,0	0,0	0,0
<b>Kosten bauliche Maßnahmen ohne Abriss</b>	<b>14.685,2</b>	<b>12.915,1</b>	<b>15.758,9</b>
davon aktivierungsfähig	5.959,0	3.858,4	5.417,0
davon nicht aktivierungsfähig lt. Gewinn- und Verlustrechnung	8.726,2	9.056,7	10.341,9
davon Rückstellung	0,0	0,0	0,0
3. Abriss-/Rückbaumaßnahmen	279,7	625,6	58,3
3.1 physischer Abriss	229,1	534,0	38,3
3.2 Kosten Mieterumsetzung/Freilenkung	50,6	91,6	20,0
davon aktivierungsfähig	0,0	0,0	0,0
davon nicht aktivierungsfähig lt. Gewinn- und Verlustrechnung	279,7	625,6	58,3
<b>Kosten bauliche Maßnahmen inkl. Abriss</b>	<b>14.964,9</b>	<b>13.540,7</b>	<b>15.817,2</b>
davon aktivierungsfähig	5.959,0	3.858,4	5.417,0
davon nicht aktivierungsfähig lt. Gewinn- und Verlustrechnung	9.005,9	9.682,3	10.400,2

Die ausgewiesenen Kosten der baulichen Maßnahmen sind inklusiv fremder Honorarleistungen.

**B) Honorare (Eigenleistungen DWG)**

Eigene Honorarleistungen (aktivierungsfähig)	187,3	108,9	183,6
--	-------	-------	-------

**Geplante Einzelmaßnahmen des Invest- und Abrissplans (Auszug)****Wirtschaftsjahr 2022** (ohne Eigenleistungen)

Angaben in T EUR	Gesamt	davon Aktivie- rung	davon Aufwand (GuV)	davon Verbrauch Rückstell.
<b>1. Bestandsaufwertung</b>	<b>11.910,6</b>	<b>5.417,0</b>	<b>6.493,6</b>	<b>0,0</b>
<b>1.1 Bautätigkeit/Modernisierung</b>	<b>9.670,6</b>	<b>5.417,0</b>	<b>4.253,6</b>	<b>0,0</b>
<u>1.1.1 Neubau</u>	<u>120,0</u>	<u>120,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
• Mühlweg östl. - Neubau	120,0	120,0	0,0	0,0
<u>1.1.2 Sanierung Leerstand/Komplexmaßn./Großmaßnahmen</u>	<u>4.244,8</u>	<u>4.244,8</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
• Ferd.-von-Schill-Str. 19,20 - Komplexe Sanierung	500,0	500,0	0,0	0,0
• Lessingstr. 9-14 - Komplexe Sanierung	2.950,0	2.950,0	0,0	0,0
• Prof.-R.-Paulick-Ring 19,20,21 - Komplexe Sanierung	794,8	794,8	0,0	0,0
<u>1.1.3 Planungsvorlauf für Maßnahmen Folgejahre</u>	<u>40,0</u>	<u>40,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.4 Haustechnik (Elt./Heizung/Lüftung/Sanitär); Hausanschlüsse</u>	<u>500,0</u>	<u>0,0</u>	<u>500,0</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.5 WE-Sanierung/WE-Strangsan. (nur objekt konkret)</u>	<u>500,0</u>	<u>0,0</u>	<u>500,0</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.6 Um-/Ausbau/San.Gewerbeeinheiten (nur objekt konkret)</u>	<u>371,8</u>	<u>0,0</u>	<u>371,8</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.7 Gebäudehülle (Fassade, Dach - diverse Maßnahmen)</u>	<u>2.270,3</u>	<u>0,0</u>	<u>2.270,3</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.8 Einbauelemente (Fenster/Türen)</u>	<u>57,1</u>	<u>0,0</u>	<u>57,1</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.9 Aufzüge/Schaffung Barrierefreiheit</u>	<u>722,6</u>	<u>557,3</u>	<u>165,3</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.10 Innenausbau/Treppenhäuser/Gemeinschaftsräume</u>	<u>123,8</u>	<u>0,0</u>	<u>123,8</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.11 Sicherheitsrelevante Maßnahmen</u>	<u>265,3</u>	<u>0,0</u>	<u>265,3</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.12 Garagen/Carports/Stellplätze</u>	<u>288,7</u>	<u>288,7</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.13 Freiflächengestaltung/Wohnumfeld/Tiefbau/KKA</u>	<u>86,8</u>	<u>86,8</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<u>1.1.14 sonstige Baumaßnahmen</u>	<u>79,4</u>	<u>79,4</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<b>1.2 Instandsetzung</b>	<b>2.240,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.240,0</b>	<b>0,0</b>
• Wohnungs-/Strangsanierung (Sammelposition)	1.750,0	0,0	1.750,0	0,0
• Sanierung Gewerbe, Garagen, Stellplätze (Sammelposition)	240,0	0,0	240,0	0,0
• diverse weitere Maßnahmen (Sammelposition)	250,0	0,0	250,0	0,0
<b>2. Bestandserhaltung</b>	<b>3.848,3</b>	<b>0,0</b>	<b>3.848,3</b>	<b>0,0</b>
<b>2.1 laufende Instandhaltung</b>	<b>2.940,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.940,0</b>	<b>0,0</b>
• laufende Instandhaltung	2.515,0	0,0	2.515,0	0,0
• IH Versicherungen	350,0	0,0	350,0	0,0
• altersgerechte WE Anpassung	75,0	0,0	75,0	0,0
<b>2.2 IH Rücklage Wohneigentum</b>	<b>256,6</b>	<b>0,0</b>	<b>256,6</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>401,7</b>	<b>0,0</b>	<b>401,7</b>	<b>0,0</b>
<b>3. Abriss-/Rückbau</b>	<b>58,3</b>	<b>0,0</b>	<b>58,3</b>	<b>0,0</b>
<b>3.1 physischer Abriss</b>	<b>38,3</b>	<b>0,0</b>	<b>38,3</b>	<b>0,0</b>
<b>3.2 Kosten Mieterumsetzung Freilenkung</b>	<b>20,0</b>	<b>0,0</b>	<b>20,0</b>	<b>0,0</b>

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

Planjahr 2022	Ausgaben gesamt	Finanzierungsquellen			
		Eigenmittel	Darlehen Projekt- finanz.	Landes- darlehen	Fördermittel Zuschüsse
Angaben in T EUR					
1. Bestandsaufwertung	11.910,6	9.709,5	1.154,0	0,0	1.047,1
darunter Neubau	120,0	120,0	0,0	0,0	0,0
darunter Bautätigkeit/Modernisierung	9.550,6	7.349,5	1.154,0	0,0	1.047,1
darunter Instandsetzung	2.240,0	2.240,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandserhaltung	3.848,3	3.848,3	0,0	0,0	0,0
darunter laufende Instandhaltung	2.940,0	2.940,0	0,0	0,0	0,0
darunter IH Rücklage Wohneigentum	256,6	256,6	0,0	0,0	0,0
darunter Straßenausbau-/Ausgleichsbeiträge	401,7	401,7	0,0	0,0	0,0
darunter andere Instandhaltung	250,0	250,0	0,0	0,0	0,0
3. Abriss-/Rückbaumaßnahmen	58,3	-37,6 *1	0,0	0,0	95,9
darunter physischer Abriss	38,3	-24,7 *1	0,0	0,0	63,0 *2
darunter Mieterumsetzung/Freilenkung	20,0	-12,9 *1	0,0	0,0	32,9 *2
<b>Finanzierung Maßnahmen</b>	<b>15.817,2</b>	<b>13.520,2</b>	<b>1.154,0 *3</b>	<b>0,0</b>	<b>1.143,0</b>

\*1 inkl. Restauszahlungen aus Vorjahren, dadurch Ausweis negativer Eigenmittel

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

## Sonstige betriebliche Aufwendungen, freiwillige Aufwendungen

Angaben in T EUR	Wirtschafts-	voraussichtl.	Wirtschafts-
	plan 2021	Ist 2021	plan 2022
<b>Büroaufwendungen</b>	<b>806,1</b>	<b>487,7</b>	<b>969,2</b>
• Post, Porto, Telefon- und Fernsprechkosten	59,8	56,9	61,8
• Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher, Rundfunkgebühren	26,6	19,5	26,8
• Raumkosten für Geschäftsräume (inkl. BK und lfd. Instandhaltung)	170,5	188,0	244,0
• einzelne, geplante Instandhaltung	425,0	90,5	500,0
• Reparatur- und Wartung der Büroeinrichtung	6,4	6,4	6,9
• Sachversicherung	54,1	55,3	59,5
• Leasingkosten Büroausstattung und KFZ	36,5	35,4	36,5
• sonstige Büroaufwendungen	27,2	35,7	33,7
<b>Fahr-, Reise-, Autobetriebskosten, Kosten EDV-Anlage</b>	<b>259,5</b>	<b>343,1</b>	<b>451,4</b>
• Fahrkosten	2,3	2,4	2,4
• Reisekosten	10,4	4,0	11,0
• Autobetriebskosten (ohne Steuern)	12,5	10,6	11,3
• EDV-Kosten	234,3	326,1	426,7
<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>24,0</b>	<b>24,0</b>	<b>24,0</b>
• sonstige Bewirtungskosten	3,0	3,0	3,0
• Unternehmenswerbung PR	21,0	21,0	21,0
• Repräsentationen	0,0	0,0	0,0
<b>Werbe geschenke</b>	<b>6,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
<b>übrige Unternehmenskosten</b>	<b>161,0</b>	<b>161,6</b>	<b>164,6</b>
• Kosten Gesellschafterversammlung, Aufsichtsgremium, Veröffentl.	11,0	11,6	11,6
• Gerichts- und Anwaltskosten	77,0	77,0	77,0
• Prüfungskosten	30,0	30,0	30,0
• Verbands- und andere Beiträge	40,0	40,0	40,0
• Kosten des Betriebsrates	3,0	3,0	6,0
<b>sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>543,1</b>	<b>722,0</b>	<b>656,7</b>
• Kosten im Zusammenhang mit Personalwesen	46,7	23,5	102,5
• Abstandszahlg. für nicht beschäftigte Schwerbeschädigte	0,0	0,0	0,0
• Beratungskosten und Honorare	317,2	507,7	323,2
• Honorare Zeitarbeit	11,5	11,5	10,0
• sonstige sächliche Verwaltungskosten	167,7	179,3	221,0
<b>Spenden/Sponsoring</b>	<b>8,5</b>	<b>8,5</b>	<b>13,7</b>
<b>freiwillige Aufwendungen</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>6,6</b>
<b>Zwischensumme Aufwendungen für Geschäftsbetrieb</b>	<b>1.814,1</b>	<b>1.753,4</b>	<b>2.288,5</b>
Aufwendungen für Verkauf	0,0	0,0	17,3
Aufwendungen für Übertragung techn. Anlagen (Contracting)	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen für Mietertreff	5,0	2,5	12,0
Erwerbsnebenkosten für Ankäufe	0,0	0,0	0,0
<b>Summe sächliche Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>1.819,1</b>	<b>1.755,9</b>	<b>2.317,8</b>



**Stellenübersicht, Vergütungsgruppen (Jahresdurchschnitt)**

Stellenplanpersonal (ohne Aushilfen und Auszubildende) Angaben in Vollbeschäftigteneinheiten (VbE)	Wirtschafts-	voraussichtl.	Wirtschafts-
	plan 2021 Ø / a	Ist 2021 Ø / a	plan 2022 Ø / a
Lohn	0,30	0,00	0,00
Gehaltsgruppe I (angelehnt an den Tarif Wohnungswirtschaft)	0,00	0,00	0,00
Gehaltsgruppe I A	"	0,00	0,00
Gehaltsgruppe II	"	1,00	1,00
Gehaltsgruppe II A	"	1,08	1,62
Gehaltsgruppe III	"	21,86	24,73
Gehaltsgruppe III A	"	7,89	7,97
Gehaltsgruppe IV	"	16,82	12,61
Gehaltsgruppe IV A	"	2,00	1,00
Gehaltsgruppe V	"	2,00	5,50
Gehaltsgruppe V A	"	2,00	1,00
Gehaltsgruppe VI	"	1,00	3,00
außertariflich	2,00	2,08	2,00
<b>Gesamt in VbE</b>	<b>57,95</b>	<b>57,03</b>	<b>60,43</b>

**Darstellung der Veränderungen innerhalb der Vergütungsgruppen**

Angaben in Vollbeschäftigteneinheiten (VbE)	voraussichtl.	Veränder-	Wirtschafts-
	Ist 2021 Ø / a	ung ← → Ø / a	plan 2022 Ø / a
Lohn	0,00	-----	0,00
Gehaltsgruppe I (angelehnt an den Tarif Wohnungswirtschaft)	0,00	-----	0,00
Gehaltsgruppe I A	0,00	-----	0,00
Gehaltsgruppe II	1,17	-0,17	1,00
Gehaltsgruppe II A	1,62	-----	1,62
Gehaltsgruppe III	22,31	+2,42	24,73
Gehaltsgruppe III A	8,56	-0,59	7,97
Gehaltsgruppe IV	13,96	-1,35	12,61
Gehaltsgruppe IV A	2,00	-1,00	1,00
Gehaltsgruppe V	2,33	+3,17	5,50
Gehaltsgruppe V A	1,00	-----	1,00
Gehaltsgruppe VI	2,00	+1,00	3,00
außertariflich	2,08	-0,08	2,00
<b>Gesamt in VbE</b>	<b>57,03</b>	<b>+3,40</b>	<b>60,43</b>

Wirtschaftsplan 2022  
mittelfristige Planung

**Erfolgsplan/GuV**

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2021	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschafts- plan 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025	mittelfr. Planung 2026
1. Umsatzerlöse	26.258,6	25.396,8	25.167,2	25.738,2	25.357,6	25.328,7	25.212,6
2. Erhöh./Vermind. des Bestandes an unfert. Leistg.	37,6	-79,7	123,2	-55,0	-139,1	-59,4	-14,6
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	187,3	108,9	183,6	236,4	284,1	205,6	239,4
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.978,5	6.075,6	7.650,2	4.780,7	3.469,1	2.005,5	5.107,7
5. Aufwend. für bezogene Lieferungen u. Leistungen	15.187,1	15.905,4	17.618,9	13.505,6	13.908,6	13.345,1	12.354,8
<b>Rohergebnis</b>	<b>14.274,9</b>	<b>15.596,2</b>	<b>15.505,3</b>	<b>17.194,7</b>	<b>15.063,1</b>	<b>14.135,3</b>	<b>18.190,3</b>
6. Personalaufwand	3.663,0	3.476,7	3.663,1	3.668,7	3.734,1	3.783,5	3.652,9
7. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen	5.107,5	4.893,5	4.990,8	5.050,7	5.064,4	5.217,1	5.132,6
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.456,4	2.634,7	2.731,7	2.587,3	2.593,2	2.239,9	2.319,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.048,0</b>	<b>4.591,3</b>	<b>4.119,7</b>	<b>5.888,0</b>	<b>3.671,4</b>	<b>2.894,8</b>	<b>7.085,2</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	36,6	73,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
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	2.440,6	2.301,7	1.872,2	1.785,6	1.702,4	1.546,1	1.495,3
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	27,6	151,4	167,6	122,6	139,6
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>644,0</b>	<b>2.362,6</b>	<b>2.249,9</b>	<b>3.981,0</b>	<b>1.831,4</b>	<b>1.256,1</b>	<b>5.480,3</b>
15. sonstige Steuern	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>639,9</b>	<b>2.358,5</b>	<b>2.245,8</b>	<b>3.976,9</b>	<b>1.827,3</b>	<b>1.252,0</b>	<b>5.476,2</b>

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

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2021	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschafts- plan 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025	mittelfr. Planung 2026
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	639,9	2.358,5	2.245,8	3.976,9	1.827,3	1.252,0	5.476,2
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	3.834,0	18.210,7	1.154,0	3.700,0	3.313,3	3.038,0	2.187,7
a) von Aufgabenträgern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) von Dritten*	3.834,0	18.210,7	1.154,0	3.700,0	3.313,3	3.038,0	2.187,7
9. Abschreibungen und Anlagenabgänge	5.910,3	5.500,7	6.076,0	8.662,5	8.145,7	9.059,8	7.894,1
a) laufende Abschreibungen	5.107,5	4.893,5	4.990,8	5.050,7	5.064,4	5.217,1	5.132,6
b) außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Buchwertabgang Verkauf Grundstücke/Gebäude	802,8	607,2	1.085,2	3.611,8	3.081,3	3.842,7	2.761,5
10. Finanzmittelrückflüsse	796,2	1.020,2	1.334,4	692,6	438,0	597,5	595,6
a) Rückflüsse aus gewährten Krediten/zahlungswirksamer Eingang Fördermittel	639,8	919,5	1.143,0	502,4	246,4	408,5	408,6
b) Finanzmittelrückflüsse aus Vorjahren (Abbau Forderungen)	156,4	100,7	191,4	190,2	191,6	189,0	187,0
c) unterwegsbefindliche Zahlung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	2.841,4	1.283,3	2.739,6	0,0	4.225,3	1.082,4	625,7
<b>12 Finanzierungsmittel gesamt</b>	<b>14.021,8</b>	<b>28.373,4</b>	<b>13.549,8</b>	<b>17.032,0</b>	<b>17.949,6</b>	<b>15.029,7</b>	<b>16.779,3</b>

\* inkl. Zwischenfinanzierungen und Umschuldungen

**Fortsetzung Vermögensplan - Finanzierungsbedarf (Ausgaben)**

Angaben in T EUR	Wirtschaftsplan 2021	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschaftsplan 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025	mittelfr. Planung 2026
13. Sachanlagen und immaterielle Anlagenwerte	6.271,9	4.145,8	5.908,6	8.513,4	10.393,6	7.230,4	7.794,2
a) für Modernisierung	6.146,3	3.967,3	5.600,6	8.197,5	10.207,1	7.051,4	7.615,2
b) Ankauf von Vermögenswerten	125,6	178,5	308,0	315,9	186,5	179,0	179,0
14. Finanzanl. einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanz.	0,0	12,8	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	9,3	15,1	350,3	5,0	0,2	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21. Neutralisierung von zahlungsunwirksamen Erträgen/Aufwendungen	527,7	1.466,5	545,4	147,4	254,1	306,6	865,9
22. Tilgung von Krediten	7.212,9	22.733,2	6.745,5	6.986,6	7.301,7	7.492,7	8.119,2
a) Planmäßige Tilgung von Krediten	7.212,9	6.622,5	6.745,5	6.986,6	7.301,7	7.492,7	8.119,2
b) Sondertilgung von Krediten*	0,0	16.110,7	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	1.379,6	0,0	0,0	0,0
<b>25 Finanzierungsbedarf gesamt</b>	<b>14.021,8</b>	<b>28.373,4</b>	<b>13.549,8</b>	<b>17.032,0</b>	<b>17.949,6</b>	<b>15.029,7</b>	<b>16.779,3</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			
01.01.2021	7.969							31.12.2020	7.969	
		Zu- und Abgänge 2021	-75	-230	0	-1	0	2	31.12.2021	7.665
01.01.2022	7.665	Zu- und Abgänge 2022	0	-301	0	-1	0	0	31.12.2022	7.363
01.01.2023	7.363	Zu- und Abgänge 2023	-32	-340	-2	-4	6	0	31.12.2023	6.991
01.01.2024	6.991	Zu- und Abgänge 2024	0	-314	0	-2	6	0	31.12.2024	6.681
01.01.2025	6.681	Zu- und Abgänge 2025	0	-282	0	0	0	0	31.12.2025	6.399
01.01.2026	6.399	Zu- und Abgänge 2026	0	-301	0	0	0	0	31.12.2026	6.098
* Ohne stillgelegte Einheiten			-107	-1.768	-2	-8	12	2		
		<b>Bestandsveränderung im Planungszeitraum gesamt:</b>							<b>-1.871</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 2021	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschafts- plan 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025	mittelfr. Planung 2026
Wohnungsbestand	7.555	7.665	7.363	6.991	6.681	6.399	6.098
am 31.12.	Anzahl						
Anzahl Leer WE	2.261	2.416	2.255	2.055	1.913	1.691	1.515
am 31.12.	Anzahl						
Leerstandsquote	29,93	31,52	30,63	29,39	28,63	26,43	24,84
am 31.12.	%						

**Entwicklung Nettokalmiete, Erlösschmälerungen und Mieterlöse für Wohneinheiten**

	Wirtschafts- plan 2021	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschafts- plan 2022	mittel- Planung 2023	mittel- Planung 2024	mittel- Planung 2025	mittel- Planung 2026
Wohnfläche am 31.12.	421.373	427.419	409.913	389.405	373.353	358.345	342.282
Wohnfläche im Jahresdurchschnitt	438.711	439.423	425.928	408.204	381.379	365.849	350.313
Soll-Nettokalmiete Wohneinheiten (ohne Aufwendungszuschüsse)	T€/a 26.145,2	T€/a 26.214,4	T€/a 25.580,9	T€/a 25.771,9	T€/a 25.007,8	T€/a 24.316,4	T€/a 23.607,7
Soll-Nettokalmiete Wohneinheiten (ohne Aufwendungszuschüsse) (Jahresdurchschnitt)	€/m <sup>2</sup> /Monat 4,97	€/m <sup>2</sup> /Monat 4,97	€/m <sup>2</sup> /Monat 5,00	€/m <sup>2</sup> /Monat 5,26	€/m <sup>2</sup> /Monat 5,46	€/m <sup>2</sup> /Monat 5,54	€/m <sup>2</sup> /Monat 5,62
Erlösschmälerungen Leerstand/Mietminderungen	T€/a 6.897,5	T€/a 7.409,0	T€/a 6.998,1	T€/a 6.759,7	T€/a 6.324,3	T€/a 5.539,6	T€/a 4.881,0
Erlösschmälerungen Leerstand/Mietminderungen (Jahresdurchschnitt)	€/m <sup>2</sup> /Monat 1,31	€/m <sup>2</sup> /Monat 1,41	€/m <sup>2</sup> /Monat 1,37	€/m <sup>2</sup> /Monat 1,38	€/m <sup>2</sup> /Monat 1,38	€/m <sup>2</sup> /Monat 1,26	€/m <sup>2</sup> /Monat 1,16
Erlösschmälerungsquote	Prozent 26,38%	Prozent 28,26%	Prozent 27,36%	Prozent 26,23%	Prozent 25,29%	Prozent 22,78%	Prozent 20,68%
Mieterlös Wohneinheiten	T€/a 19.247,7	T€/a 18.805,4	T€/a 18.582,8	T€/a 19.012,2	T€/a 18.683,5	T€/a 18.776,8	T€/a 18.726,7
Mieterlös Wohneinheiten (Jahresdurchschnitt)	€/m <sup>2</sup> /Monat 3,66	€/m <sup>2</sup> /Monat 3,57	€/m <sup>2</sup> /Monat 3,64	€/m <sup>2</sup> /Monat 3,88	€/m <sup>2</sup> /Monat 4,08	€/m <sup>2</sup> /Monat 4,28	€/m <sup>2</sup> /Monat 4,45



**Investitionsprogramm mittelfristig**

Angaben in T EUR

	Wirtschafts- plan 2021	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschafts- plan 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025	mittelfr. Planung 2026
<b>1. Bestandsaufwertung</b>	<b>10.511,3</b>	<b>9.482,8</b>	<b>11.910,6</b>	<b>11.172,1</b>	<b>13.766,1</b>	<b>10.290,3</b>	<b>10.592,2</b>
1.0 Neubaumaßnahmen	550,0	36,5	120,0	2.400,0	2.463,5	0,0	75,0
1.1 Bautätigkeit/Modernisierung	8.221,3	8.309,8	9.550,6	6.232,1	8.258,1	7.245,8	7.927,2
1.2 Instandsetzung	1.740,0	1.136,5	2.240,0	2.540,0	3.044,5	3.044,5	2.590,0
1.3 Verbrauch Rückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2. Bestandserhaltung</b>	<b>4.173,9</b>	<b>3.432,3</b>	<b>3.848,3</b>	<b>3.322,8</b>	<b>3.322,8</b>	<b>3.322,8</b>	<b>2.700,0</b>
2.1 laufende Instandhaltung	2.775,0	2.779,8	2.940,0	2.940,0	2.940,0	2.940,0	2.313,6
2.2 Instandhaltungsrücklage Wohneigentum	1.032,9	454,4	256,6	82,8	82,8	82,8	86,4
2.3 andere Instandhaltung	250,0	148,1	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0
2.4 Hausanschlussgebühren (ohne Verbrauch Rückstellung)	116,0	50,0	401,7	50,0	50,0	50,0	50,0
2.5 Verbrauch Rückstellung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>3. Abriss / Rückbau</b>	<b>279,7</b>	<b>625,6</b>	<b>58,3</b>	<b>219,2</b>	<b>36,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
3.1 physischer Abriss	229,1	534,0	38,3	200,0	36,0	0,0	0,0
3.2 Kosten Mieterumsetzung/Freileitung	50,6	91,6	20,0	19,2	0,0	0,0	0,0
3.3 Abstandszahlungen/sonstige Abrisskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Leistungsumfang gesamt</b>	<b>14.964,9</b>	<b>13.540,7</b>	<b>15.817,2</b>	<b>14.714,1</b>	<b>17.124,9</b>	<b>13.613,1</b>	<b>13.292,2</b>
davon:							
• aktivierungsfähige Leistung	5.959,0	3.858,4	5.417,0	7.961,1	9.923,0	6.845,8	7.375,8
• nicht aktivierungsfähige Leistung	9.005,9	9.682,3	10.400,2	6.753,0	7.201,9	6.767,3	5.916,4
- dar. nicht aktivierungsfähige Leistung (Invest + IH)	8.726,2	9.056,7	10.341,9	6.533,8	7.165,9	6.767,3	5.916,4
- dar. nicht aktivierungsfähige Leistung (Abriss)	279,7	625,6	58,3	219,2	36,0	0,0	0,0
- Verbrauch Rückstellung durch Zahlung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Angaben in T EUR	Jahresabschluss 2020	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschaftsplan 2022	mittelfr.		mittelfr.	
				Planung 2023	Planung 2024	Planung 2025	Planung 2026
Restschulden am 01.01	96.701,7	96.701,7	92.019,7	86.428,2	83.141,6	79.153,2	74.698,5
dar. Altschulden	12.212,0	12.212,0	11.328,4	10.577,7	9.819,5	9.053,8	8.280,4
dar. Modernisierungs- und sonstige Darlehen	84.489,7	84.489,7	80.691,3	75.850,5	73.322,1	70.099,4	66.418,1
./. unterwegs befindliche Zahlungen	159,5	159,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
./. laufende Tilgung	6.622,5	6.622,5	6.745,5	6.986,6	7.301,7	7.492,7	8.119,2
./. Sondertilgung	16.110,7	16.110,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. aus Altschulden-Teilentlastung nach Abriss	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. durch Umschuldung	16.110,7	16.110,7	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	0,0
dar. aus Eigenkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Darlehensauszahlung	18.210,7	18.210,7	1.154,0	3.700,0	3.313,3	3.038,0	2.187,7
dar. durch Umschuldung	16.110,7	16.110,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. Darlehensneuauflagen für Invest-Finanzierung	2.100,0	2.100,0	1.154,0	3.700,0	3.313,3	3.038,0	2.187,7
dar. Darlehensneuauflagen für Unternehmens-Finanzierung	0,0	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	0,0
Restschulden am 31.12. (inkl. unterwegs befindl. Zahlungen)	96.701,7	92.019,7	86.428,2	83.141,6	79.153,2	74.698,5	68.767,0
dar. Altschulden	12.212,0	11.328,4	10.577,7	9.819,5	9.053,8	8.280,4	7.499,2
dar. Modernisierungs- und sonstige Darlehen	84.489,7	80.691,3	75.850,5	73.322,1	70.099,4	66.418,1	61.267,8

\* 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 2020	voraussichtl. Ist 2021	Wirtschafts- plan 2022	mittelfr. Planung 2023	mittelfr. Planung 2024	mittelfr. Planung 2025	mittelfr. Planung 2026
Liquiditätsbestand am 01.01.		<u>13.666,9</u>	<u>12.383,6</u>	<u>9.644,0</u>	<u>11.023,6</u>	<u>6.798,3</u>	<u>5.715,9</u>
dar. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. flüssige Mittel	13.666,9	13.666,9	12.383,6	9.644,0	11.023,6	6.798,3	5.715,9
+ Einnahmen		49.834,3	35.888,3	38.140,1	35.190,8	34.436,7	35.542,0
- Ausgaben		51.117,6	38.627,9	36.760,5	39.416,1	35.519,1	36.167,7
= Saldo Einnahmen ./- Ausgaben		<b>-1.283,3</b>	<b>-2.739,6</b>	1.379,6	<b>-4.225,3</b>	<b>-1.082,4</b>	<b>-625,7</b>
Liquiditätsbestand am 31.12.		<u>13.666,9</u>	<u>9.644,0</u>	<u>11.023,6</u>	<u>6.798,3</u>	<u>5.715,9</u>	<u>5.090,2</u>
dar. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. flüssige Mittel	13.666,9	12.383,6	9.644,0	11.023,6	6.798,3	5.715,9	5.090,2

# Wirtschaftsplan 2022

## Prämissen der mittelfristigen Planung

## Planungsprämissen der mittelfristigen Planung (2022 bis 2026)

### Bestandsentwicklung

Durch Abriss, Verkauf, Stilllegung und weitere geringfügige Bestandsveränderungen wird sich der Wohnungsbestand im Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2026 von 7.969 WE um 1.871 WE auf 6.098 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 wurde durch ein externes Beratungsunternehmen im II./III. Quartal 2021 eine Mietpotential- und Leerstandsanalyse erstellt, welche eine 10-Jahres-Prognose der Entwicklung der Nettokaltmieten und leerstandsbedingten Erlösausfälle für den Gesamtbestand an Wohnungen umfasst.

Diese Analyse bildet die Grundlage für die Planung der Mieterlöse des Kerngeschäfts.

In einem weiteren Schritt wurden anschließend Änderungen z.B. durch geplante Investitionen sowie Leer-WE-Sanierungen eingearbeitet, ebenso die Auswirkungen durch Abriss und Objektverkäufe.

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 4,97 €/m<sup>2</sup>/Mon. (V-Ist 2021) auf 5,62 €/m<sup>2</sup>/Mon. (2026) an. Dies entspricht einer Steigerung um 13,08 % im Gesamtzeitraum bzw. von durchschnittlich 2,62 %/a.

### Umsatzerlöse

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

Die geplanten Umsatzerlöse bleiben im gesamten mittelfristigen Planungszeitraum trotz der Bestandsabgänge durch Abriss und Verkauf weitestgehend konstant und liegen 2026 bei ca. 25,2 Mio. €.

Dies gilt auch für die Mieterlöse (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) für Wohneinheiten, welche mittelfristig zwischen 18,5 und 19,0 Mio. € liegen. Nähere Informationen sind aus Anlage 13 ersichtlich.

### Bestandsverkäufe

Im Zeitraum 2022 bis 2026 ist ein Verkauf von 1.538 Wohn-, 19 Gewerbe- und 199 stillgelegten Einheiten vorgesehen inkl. einiger angrenzender Grundstücke.

### Instandhaltung/Instandsetzung/Investitionen

Im Zeitraum 2022 bis 2026 sind folgende Ausgaben für bauliche Maßnahmen (ohne Abriss) eingeplant (Geldfluss, ohne Eigenleistungen):

- 57.731,3 T€ für bestandsaufwertende Maßnahmen
- 16.516,7 T€ für bestandserhaltende Maßnahmen

Damit betragen die Gesamtausgaben für alle baulichen Maßnahmen im Planungszeitraum ca. 74.248,0 T€, inkl. eines um 3.750,- T€ erhöhten Budgets für die Leerwohnungssanierung.

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

### Abriss/Rückbau

Im Zeitraum 2022 bis 2026 ist der Abriss eines Objektes mit 32 Wohneinheiten geplant. Hierfür sind 274,3 T€ für den physischen Abriss und 39,2 T€ für die Freilenkung in den Wirtschaftsplan eingestellt, wobei in den reinen Abrisskosten auch noch Restleistungen für einen Abriss enthalten sind, welcher Ende 2021 umgesetzt wird. Dies betrifft

hauptsächlich Leistungen, welche nicht in den Wintermonaten umgesetzt werden können, wie das Herstellen der Freiflächen nach erfolgtem Abriss.

### **Personalbestand, -kosten**

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

Die Planung sieht mittelfristig einen Abbau des Personalbestands von 60,43 VbE (2022) bis auf 56,07 VbE (2026) durch Altersabgänge vor.

Da derzeit nicht alle Planstellen besetzt sind liegt der Personalbestand bei 57,03 VbE (V-Ist 2021; siehe Anlage 8).

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

Bei den Ansätzen für die Personalkostenentwicklung wurde neben den Altersabgängen auch ein Inflationsausgleich berücksichtigt.

VbE = Vollbeschäftigteneinheiten

### **Sächliche Verwaltungskosten**

Die Aufwendungen für den laufenden Geschäftsbetrieb 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.

Speziell im Zeitraum 2022 bis 2024 führen zusätzliche Aufwendungen für Kauf/Lizenzierung von Software zum Ersatz eigenerstellter Computerprogramme sowie notwendige Instandsetzungsmaßnahmen am DWG-Verwaltungsgebäude „Ferdinand-von-Schill-Str. 8“ zu einem Anstieg der sächlichen Verwaltungskosten. Auch nach 2024 müssen noch größere Instandsetzungsmaßnahmen am Verwaltungsgebäude durchgeführt werden, welche allerdings nicht mehr so kostenintensiv sind.

Anlage 7 gibt einen Überblick über die sächlichen Verwaltungskosten für das Jahr 2022.

### **Kreditmanagement, Guthabenverzinsung**

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

<u>Zinsfestschreibungszeit 10 Jahre</u>	<u>Angenommener Zinssatz</u>
ab 01.01.2022	1,75%
ab 01.01.2023	2,00%
ab 01.01.2024	2,25%
ab 01.01.2025	2,50%
ab 01.01.2026	2,75%

Für die Darlehenstilgung liegen folgende Planansätze zugrunde:

<u>Angenommener Tilgungssatz</u>	
ab 01.01.2022	3,00%

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 Verwahrtgelte wurden in geringem Umfang bei den Bankgebühren berücksichtigt.

<u>Angenommener Guthabenzins</u>	
ab 01.01.2022	0,00%

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.

Derzeit verfügt die DWG über keinen Bestand an Wertpapieren.



Dessauer Wohnungsbaugesellschaft  
mbH

- DWG –

**Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**  
**Bilanz**

<u>Aktiva</u>	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	<u>Passiva</u>	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. Anlagevermögen:</b>			<b>A. Eigenkapital:</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		33.180,00	I. Gezeichnetes Kapital	51.250,00	51.250,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	1.162.387,67	1.162.387,67
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.579.713,16	168.569.748,11	III. Gewinnrücklagen		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.667.881,17	2.722.405,88	1. Sonderrücklage gemäß DMBllG	75.230.273,69	75.230.273,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.180.910,94	10.418.525,74	2. Andere Gewinnrücklagen	17.617.714,15	14.471.898,24
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	321.424,23	208.933,00	IV. Jahresüberschuss	4.343.689,60	3.145.815,91
5. Anlagen im Bau	5.906.486,22	9.943.064,88			
6. Bauvorbereitungskosten	249.488,62	204.342,46	<b>B. Sonderposten aus Zuwendungen, zur Finanzierung des Sachanlagevermögens</b>	<b>98.405.315,11</b>	<b>94.061.625,51</b>
	187.905.884,34	192.057.020,07	Sonderposten aus Investitionszulagen	1.464.261,33	1.537.610,55
<b>B. Umlaufvermögen:</b>	<b>187.995.824,34</b>	<b>192.090.200,07</b>			
I. Vorräte			<b>C. Rückstellungen</b>		
Unfertige Leistungen	3.545.431,46	3.743.198,62	1. Steuerrückstellungen	128.000,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Sonstige Rückstellungen	1.365.988,95	1.126.123,11
1. Forderungen aus Vermietung	90.877,78	59.441,68			
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	255,53	0,00	<b>D. Verbindlichkeiten:</b>		
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	123.406,71	49.334,69	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	79.551.602,69	87.179.251,91
4. Forderungen gegen Gesellschaftler	150,00	302.288,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.020.059,31	18.012.768,76
5. Sonstige Vermögensgegenstände	341.267,85	525.607,73	3. Erhaltene Anzahlungen	3.837.479,91	4.039.488,49
	555.957,87	936.672,10	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung und Leistungen	496.875,87	602.427,17
III. Wertpapiere			5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.751.177,44	1.985.631,05
Sonstige Wertpapiere	0,00	200.124,00	6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.743.568,84	258.978,19
IV. Flüssige Mittel			davon aus Steuern: EUR 2.844,78 (Vorjahr: EUR 7.732,94)		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.666.893,78	11.833.959,95	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten.</b>	<b>104.400.764,06</b>	<b>112.078.545,57</b>
	<b>17.768.283,11</b>	<b>16.713.954,67</b>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>532,00</b>	<b>0,00</b>	<b>F. Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>330,00</b>	<b>250,00</b>
	<b>205.764.639,45</b>	<b>208.804.154,74</b>			
<b>D. Treuhandvermögen</b>			<b>G. Eventualverbindlichkeiten</b>		
	1.882.694,12	1.745.729,19			
				46.367,07	45.661,27

**Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**

	EUR	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.211.936,79		26.997.811,74
b) aus Betreuungstätigkeit	646,92		646,92
		26.212.583,71	26.998.458,66
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-197.767,16	-579.057,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		49.623,00	64.215,48
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.803.226,58	1.639.384,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.887.197,61	11.231.265,16
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.625.572,04		2.832.867,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	526.497,81		566.390,05
- davon für Altersversorgung: EUR 5.046,51 (Vorjahr: EUR 4.800,00)		3.152.069,85	3.399.257,68
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.877.308,04	5.325.115,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.755.822,22	2.043.539,46
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		71.609,92	59.731,75
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	2.096,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Aufzinsung: EUR 3.220,19 (Vorjahr: EUR 3.006,53)		2.784.992,17	3.031.409,03
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		134.235,03	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		<b>4.347.651,13</b>	<b>3.150.050,92</b>
14. Sonstige Steuern		3.961,53	4.235,01
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4.343.689,60</b>	<b>3.145.815,91</b>