



**Wirtschaftsplan 2019 und
Mittelfristplanung 2020-2023**



A. Beschlussvorschlag

Der Aufsichtsrat nimmt die Mittelfristplanung 2020 - 2023 zur Kenntnis und empfiehlt der Gesellschafterin der Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2019 sowie der Anlagen

- Sanierungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2019 - 2023
- Bestandsneubauplan für die Jahre 2019 - 2023
- Neubauplan Bauträgermaßnahmen für die Jahre 2019 - 2023
- Grundstücksankäufe für die Jahre 2019 - 2023
- Veränderungen bestehender Finanzierungen 2019 - 2023
(Umschuldungen /Prolongationen)

zuzustimmen.

B. Begründung

Die Mittelfristplanung 2020 - 2023 sowie der Wirtschaftsplan 2019 werden von der Geschäftsführung mündlich erläutert.

C. Anlage

- Vorschau 2018 / Wirtschaftsplan 2019 / Mittelfristplanung 2020 - 2023

K GWW

Ergebnis 2017
Vorschau 2018
Wirtschaftsplan 2019
Mittelfristplanung 2020 - 2023

1) Personalaufwand

- Im Rahmen des Personalgestellungsvertrages zwischen GWI GmbH und GWV wird ein Teil des Personalaufwandes nicht mehr bei der GWV ausgewiesen.
- Die Berechnungsgrundlage ist die Hochrechnung des Personalaufwandes per 30.06.2018.
- Die Personalaufwendungen steigen aufgrund der geplanten Einstellungen aber auch durch Tarifierpassungen, die mit 2% kalkuliert wurden.

2) Sachaufwand

- Die Berechnungsgrundlage ist die Hochrechnung der Aufwendungen per 30.06.2018.
- Die Verwaltungsaufwendungen werden rd. 1,5 % jährlich erhöht.
- Im Rahmen des Personalgestellungsvertrages zwischen WIM GmbH und GWV wird ein Teil des Sachaufwandes nicht mehr bei der GWV ausgewiesen.

3) Umsatzerlöse Sollmieten

- allgemein jährliche Steigerung von 1,5%.
- Zu- und Abgänge durch Neubau, Verkauf und Abriß sind entsprechend berücksichtigt.
- Für Sanierungsmaßnahmen sind Mietanpassungen kalkuliert.
- Die Erlösschmälerungsquote wird leicht rückläufig in Abzug gebracht

4) Umsatzerlöse Umlagen

- Bestandsminderung des lfd. Jahres abzgl. ~ 1% (analog Jahresabschlüsse 2015 - 2017)

5) Bestandsveränderungen Betriebskosten

- Bestandsminderung Betriebskosten = Bestandserhöhung Betriebskosten des Vorjahres
- Bestandserhöhung Betriebskosten = ~ 95,6 % der angefallenen Fremdaufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuer (analog Jahresabschlüsse 2015 - 2017) zzgl. Regiekosten

6) Betriebskosten

- Berechnungsgrundlage ist die Hochrechnung per 30.06.2018 für das Jahr 2018 zzgl. Erhöhung.
- Anpassungen für die Veränderungen im Bestand (Fertigstellungen, Verkauf, Abriss, etc.) wurden berücksichtigt, sowie eine jährliche Steigerung der Fremdkosten von 1,5%
- Die Kosten der Regie sind rückläufig berücksichtigt.

7) Instandhaltungskosten

- Die Instandhaltungsaufwendungen werden für die Jahre 2019 bis 2023 leicht rückläufig geplant. Hintergrund ist die weit fortgeschrittenen Sanierungsquote der Gesellschaft.
- Die Kosten der Regie sind rückläufig berücksichtigt.

8) Sanierungsmaßnahmen

- Die Sanierungsobjekte für die Jahre 2019 und 2020 wurden bereits geplant. Ab 2021 sind noch keine Einzelobjekte definiert.
(siehe Anlage Sanierungs- und Modernisierungsplan 2019 bis 2023)
- Die Sanierungsaufwendungen werden im Bereich der Hausbewirtschaftung als Aufwand und im Bereich des Anlagevermögens als Aktivierung ausgewiesen.
- Die Finanzierung der Vollmodernisierungen besteht aus der Aufnahme von KfW-Mitteln, Kapitalmarktmitteln und Eigenkapital. Rein energetische Maßnahmen werden nur mit Kapitalmarktmitteln und Eigenkapital finanziert. Grundsätzlich wurde eine Fremdfinanzierung von 80% eingeplant.
- Aufgrund der sehr niedrigen Verzinsung der KfW-Mittel wird eine maximale Ausnutzung dieser Förderung angestrebt.
- Die Aufnahme von öffentlichen Mitteln wird Einzelfallbezogen geprüft.
- Sollten geplante Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im weiteren Planungsprozess als nicht durchführbar identifiziert werden, werden aus dem übrigen Bestand Ersatzmaßnahmen mit ähnlichen Kostenvolumen ausgewählt.

9) Neubaumaßnahmen

- Die Maßnahmen sind in der Anlage Bestandsneubauplanung 2019 bis 2023 aufgeführt.
- Diese Maßnahmen werden komplett aktiviert.
- Die Finanzierung der Bestandsneubauten besteht aus der Aufnahme von KfW-Mitteln, Kapitalmarktmitteln und Eigenkapital.
- Die Aufnahme von öffentlichen Mitteln wurde bei den meisten Maßnahmen berücksichtigt. In der Regel wurde für 30% der Wohnungen eine Förderung unterstellt (15% für geringe Einkommen und 15% für mittlere Einkommen).
- Analog der Sanierungsmaßnahmen wird auch hier eine maximale Ausnutzung der Förderung über KfW-Mittel angestrebt.

10) Zinsaufwand Hausbewirtschaftung

- Die Planung baut auf den bestehenden Darlehensverträgen und ihren individuellen Konditionen auf zzgl. der Neuaufnahme von Mitteln für Grundstücksankäufe sowie zur Finanzierung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen.
- Für Neuaufnahmen und Prolongationen wurde mit 2,15 % Zinsen bei Vertragsabschluss 2019 geplant und anschließend mit einer Steigerung von 0,15% pro Jahr.
- Bei Neuaufnahmen für Sanierungs- und Neubaumaßnahmen wird im Einzelfall die Aufnahme von KfW-Mitteln geprüft und nach Möglichkeit maximal in Anspruch genommen.

- In der Anlage "Veränderungen bestehende Finanzierungen 2019 bis 2023" sind die entsprechenden Darlehen mit Handlungsbedarf aufgeführt.
- Die auszahlungsfähigen Guthaben aus den im Jahr 2010 abgeschlossenen Bausparverträge werden für das erforderliche Eigenkapital für die Bauprojekte verwendet.
- Die Grundgeschäfte für die Zinssicherungsvereinbarungen (Swaps) wurden mit einer Marge von 0,6% geplant.

11) Abschreibung auf Mietobjekte / Abgang aus Anlagevermögen

- Die aktivierten Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen werden über die Restnutzungsdauer der Liegenschaft abgeschrieben. Im Jahr der Sanierung wird das volle Jahr berücksichtigt.
- Die aktivierten Neubauten und Grundstückserschließungen werden über 50 Jahre abgeschrieben.

12) Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen

- Angestrebt sind im Rahmen der Mieterprivatisierung die freiwerdenden Wohnungen der Privatisierungsobjekte zu veräußern.
- Enthalten sind die angestrebten Verkaufspreise abzüglich Restbuchwerte.
- Im Bereich der sonstigen Grundstücksgeschäfte sind die Globalverkäufe enthalten.
- Bei der Liquiditätsbetrachtung ist der Buchwertabgang als Mittelherkunft berücksichtigt.

13) Aktivierte Eigenleistungen

- Enthalten sind die eigenen Architekten- und Ingenieurleistungen für die im entsprechendem Wirtschaftsjahr durchgeführten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen.

14) Verwaltung Fremdbestand/Betreuungsmaßnahmen

- Hauptposition ist die Geschäftsbesorgung für die GeWeGe.
- Des Weiteren ist der Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem WIM Liegenschaftsfonds, sowie der Dienstleistungsvertrag mit der GWI GmbH enthalten.
- Die tatsächlichen Umsätze der Geschäftsbesorgungsverträge können immer erst nach Abrechnung des Jahres festgestellt werden, da variable Positionen (z.B. Mieterwechsel) enthalten sind.
- Daneben sind die Umsätze aus bestehenden Verwalterverträgen kalkuliert.
- Projektbetreuungen sind für die Begleitung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Konzernverbund (z.B. WVV / WIM Liegenschaftsfonds) und Dritte (z.B. KDZ) enthalten.

15) Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen

- Basierend auf den aktuellen Projektzeitplänen ist die Gewinnrealisierung aus den Projekten "Weidenborn Quartier A" und "Dantestraße II. BA" im Jahr 2018 enthalten.

- Für die Jahre 2019 ff. sind Gewinnrealisierung aus den Bauträgerprojekten entsprechend der Anlage "Neubauplanung Bauträgerprojekte" enthalten.
- Die Schwankungen im Segmentergebnis ergeben sich aus nicht aktivierungsfähigen Vertriebskosten und ebenso nicht aktivierungsfähigen eigenen Personal- und Sachaufwendungen. Ansonsten sind die einzelnen Projekte bis zur Fertigstellung durch die Aktivierung der Baukosten und die Passivierung der Kaufpreisanzahlungen ergebnisneutral. Erst in der Periode der Projektfertigstellung erfolgt die komplette Realisierung des Projektgewinns. Eine Gewinnrealisierung nach Baufortschritt ist nach HGB unzulässig.

16) Kapitaldisposition

- Bei den Zinsaufwendungen sind die Unternehmensfinanzierungen (u.a. Übernahme Darlehen WIM aus Anteilskauf, Finanzierung der EK02-Steuer) enthalten.
- In der Anlage Veränderungen bestehende Finanzierungen 2019 bis 2023 sind die entsprechenden Darlehen mit Handlungsbedarf aufgeführt.
- Im Rahmen von Geldanlagen und Ausleihungen werden entsprechende Zinserträge generiert.

17) Tilgungsleistungen

- Die Position umfasst die Rückzahlung der Objekt- und Unternehmensfinanzierung.
- Für bereits vereinbarte Prolongationen sind die neuen Tilgungspläne entsprechend enthalten.
- Die Tilgungsleistungen aus den Zinssicherungsvereinbarungen (Swaps) sind entsprechend enthalten.

18) Ausschüttung an Gesellschafter

- Ab dem Jahr 2019 wird mit einer konstanten Ausschüttung in Höhe von 3.500 T€ an die GWI GmbH gerechnet.



Hochrechnung

	Jahresergebnis	Wirtschaftsplan				Plan		
	2017	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
	2.082	-883	3.606	1.573	6	-3.146	2.944	
1. Hausbewirtschaftung								
	10.703	7.504	4.215	3.997	1.470	2.687	4.200	
2. Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen								
	0	0	0	0	0	0	0	
3. Aktivierung Eigenleistungen								
	122	865	740	605	445	335	200	
4. Verwaltung Fremdbestand / Betreuungsmaßnahmen								
	-356	6.826	-350	1.825	5.415	7.155	-825	
5. Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen								
	-889	-1.020	-2.168	-1.908	-1.749	-1.485	-1.440	
6. Kapitalposition								
Ordentliche Rechnung	11.661	13.292	6.043	6.092	5.587	5.546	5.079	
	2.179	1.325	425	425	425	425	425	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge								
Ergebnis vor Steuern	13.840	14.617	6.468	6.517	6.012	5.971	5.504	
Steuern vom Einkommen	629	2.201	970	978	902	896	826	
Ergebnis nach Steuern	13.211	12.416	5.498	5.539	5.110	5.075	4.678	
außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0	0	
Jahresergebnis	13.211	12.416	5.498	5.539	5.110	5.075	4.678	

	Hochrechnung					Plan Jahr 2023 T€
	Jahresergebnis 2017 T€	Ergebnis Jahr 2018 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2019 T€	Plan Jahr 2020 T€	Plan Jahr 2021 T€	
Personal- und Sachaufwand und seine Verrechnung						
Personalaufwand	9.332	10.295	11.205	12.139	13.148	14.235
Sächlicher Aufwand	6.710	6.345	6.440	6.537	6.635	6.734
Betriebskosten-Instandhaltung/Verrechnung Regie	80	150	50	25	15	7
Ergebnis Personal- und Sachaufwand	15.962	16.490	17.595	18.651	19.768	20.962
Verrechnung						
Hausbewirtschaftung	10.314	10.610	11.695	12.591	13.548	14.582
Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen	796	701	725	750	775	800
Verwaltung Fremdbestand / Betreuungsmaßnahmen	309	252	250	260	270	280
Verwaltung Geschäftsbesorgung	3.397	2.698	2.700	2.800	2.900	3.000
Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen	556	724	725	750	775	800
Eigenleistungen	589	1.505	1.500	1.500	1.500	1.500
	15.962	16.490	17.595	18.651	19.768	20.962
						22.240



Ermittlung der Ergebnisse der Geschäftsbereiche

1. Hausbewirtschaftung

Umsatzerlöse

	Hochrechnung Ergebnis Jahr 2018 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2019 T€	Plan Jahr 2020 T€	Plan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€
Erlöse aus Sollmieten	49.305	52.631	54.574	56.887	59.814	64.278
Umsatzerlöse (Umlagen)	17.240	18.325	18.746	19.197	19.890	20.921

Bestandsveränderungen

Bestandserhöhungen Betriebskosten	17.708	18.880	19.335	20.033	21.071	22.324
Bestandsminderung Betriebskosten	17.581	18.500	18.880	19.335	20.033	21.071
	127	380	455	698	1.038	1.253

Aufwendungen

	Hochrechnung Ergebnis Jahr 2018 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2019 T€	Plan Jahr 2020 T€	Plan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€
Aufwendungen Betriebskosten						
Betriebskosten Fremdfirmen	17.120	17.957	18.389	19.053	20.040	21.232
Betriebskosten Grundsteuern	1.735	1.791	1.834	1.900	1.999	2.118
Betriebskosten-Regie	45	0	0	0	0	0
	18.900	19.748	20.223	20.953	22.039	23.350

Erträge Betriebskosten

aus Aufl. Rückstellungen u Aufwandsber. BK	34	0	0	0	0	0
--	----	---	---	---	---	---



	Hochrechnung					Plan		
	Jahresergebnis 2017	Ergebnis Jahr 2018	Wirtschaftsplan Jahr 2019	Plan Jahr 2020	Plan Jahr 2021	Plan Jahr 2022	Plan Jahr 2023	T€
Aufwendungen Instandhaltung								
Instandhaltungsaufwand	9.290	11.500	11.500	11.000	10.500	10.000	9.500	
Sanierungsobjekte	9.272	9.000	7.496	8.123	8.730	11.144	5.125	
Projektvorbereitungsaufwendungen	288	250	250	250	250	250	250	
	<u>18.851</u>	<u>20.750</u>	<u>19.246</u>	<u>19.373</u>	<u>19.480</u>	<u>21.394</u>	<u>14.875</u>	
Erträge Instandhaltung								
aus Aufl. Rückstellungen, Aufwandsber. u. unterl. Schönheitsrep.	414	60	0	0	0	0	0	
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung								
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	6.984	8.750	6.566	7.584	8.675	10.255	11.813	
Abschreibungen auf Mietobjekte	8.796	9.500	9.875	11.831	13.620	15.118	17.270	
Abgänge aus Anlagevermögen	603	100	100	100	0	0	0	
Abschreibung auf Mietforderungen	186	175	150	150	150	150	150	
sonstige Aufwendungen	407	350	350	350	350	350	350	
	<u>16.975</u>	<u>18.875</u>	<u>17.041</u>	<u>20.015</u>	<u>22.795</u>	<u>25.873</u>	<u>29.583</u>	
Saldo Mieterbelastung	0	0	0	0	0	0	0	
Erträge								
Erträge aus abgeschriebene Mietforderungen	0	0	0	0	0	0	0	
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	10.314	10.610	11.695	12.591	13.548	14.582	15.700	
Ergebnis Hausbewirtschaftung	<u>2.082</u>	<u>-883</u>	<u>3.606</u>	<u>1.573</u>	<u>6</u>	<u>-3.146</u>	<u>2.944</u>	



2. Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen

	Hochrechnung					Plan		
	Jahresergebnis 2017 T€	Ergebnis Jahr 2018 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2019 T€	Plan Jahr 2020 T€	Plan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€	
Verkaufserlöse (brutto)	13.822	11.115	5.954	5.502	3.295	4.142	6.192	
Buchwertabgang	1.417	2.160	514	505	800	405	917	
Verkaufserlöse (netto)	<u>12.405</u>	<u>8.955</u>	<u>5.440</u>	<u>4.997</u>	<u>2.495</u>	<u>3.737</u>	<u>5.275</u>	
Vertriebskosten/Aufbereitungskosten	906	750	500	250	250	250	250	
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	796	701	725	750	775	800	825	
Aufwendungen Grundstücksgeschäfte Anlageverm.	<u>1.702</u>	<u>1.451</u>	<u>1.225</u>	<u>1.000</u>	<u>1.025</u>	<u>1.050</u>	<u>1.075</u>	
Ergebnis Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen	<u>10.703</u>	<u>7.504</u>	<u>4.215</u>	<u>3.997</u>	<u>1.470</u>	<u>2.687</u>	<u>4.200</u>	

3. Aktivierte Eigenleistung mit aktivierungsfähige Maßnahmen

Eig. Architekten u. Verw. Leist.	589	1.505	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Bauzinsen	0	0	0	0	0	0	0
Regieleistungen Baukosten	0	0	0	0	0	0	0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	589	1.505	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Ergebnis Aktivierte Eigenleistungen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Hochrechnung

	Jahresergebnis 2017 T€	Wirtschaftsplan				Plan		
		Ergebnis Jahr 2018 T€	Jahr 2019 T€	Jahr 2020 T€	Jahr 2021 T€	Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€
4. Verwaltung Fremdbestand /Betreuungsmaßnahmen								
a) Verwaltung Geschäftsbesorgungsverträge	212	220	220	220	220	220	220	220
Umsatzerlöse gegenüber WWV	48	48	48	48	48	48	48	48
Umsatzerlöse gegenüber WIM GmbH	2.999	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800
Umsatzerlöse gegenüber GeWeGe	168	172	172	172	172	172	172	172
Umsatzerlöse gegenüber WIM Fonds	4	150	50	50	25	25	25	0
Regieleistungen Betriebskosten / Instandhaltungskosten	3.397	2.698	2.700	2.900	2.900	3.000	3.100	3.100
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	34	692	490	365	265	265	140	140
Ergebnis Verwaltung Geschäftsbesorgung	250	175	150	100	100	100	100	100
b) Verwaltung Wohnungseigentum / Verwaltung Dritte	147	250	250	250	250	250	250	250
c) Projektbetreuung	309	252	260	270	280	280	290	290
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	122	865	740	445	605	335	200	200
Ergebnis Verwaltung Fremdbestand								
5. Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen								
Bestandserhöhung	9.699	3.100	15.475	27.800	27.800	11.530	0	0
Umsatzerlöse	660	22.550	3.040	20.290	28.960	41.530	0	0
	10.359	25.650	18.515	37.409	56.760	53.060	0	0
Bestandsminderung	0	14.200	2.250	22.010	22.010	32.520	0	0
Fremdkosten	10.159	3.900	15.890	28.560	28.560	12.585	0	0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	556	724	725	775	775	800	825	825
	10.715	18.824	18.865	51.345	45.905	45.905	825	825
Ergebnis Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen	-356	6.826	-350	5.415	7.155	7.155	-825	-825



6. Kapitaldisposition

	Hochrechnung						
	Jahresergebnis 2017 T€	Ergebnis Jahr 2018 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2019 T€	Plan Jahr 2020 T€	Plan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€
Erträge							
aus Finanzanlagen	55	40	40	40	40	40	40
sonstige Zinserträge	223	40	40	40	40	40	40
	<u>278</u>	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>80</u>
Aufwendungen							
Zinsen u.ä. Aufwendungen (Unternehmensfinanzierung)	1.167	1.100	2.248	1.988	1.829	1.565	1.520
Darlehensaufnahme allgemein	0	0	0	0	0	0	0
	<u>1.167</u>	<u>1.100</u>	<u>2.248</u>	<u>1.988</u>	<u>1.829</u>	<u>1.565</u>	<u>1.520</u>
Ergebnis Kapitaldisposition	-889	-1.020	-2.168	-1.908	-1.749	-1.485	-1.440
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge							
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	101	25	25	25	25	25	25
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	11	100	100	100	100	100	100
Sonstige betriebliche Erträge	2.088	1.400	500	500	500	500	500
Ergebnis Sonstige betriebliche Erträge	2.179	1.325	425	425	425	425	425



Ermittlung des kassenmäßigen Ergebnisses

	Hochrechnung						
	Jahresergebnis 2017	Ergebnis Jahr 2018	Wirtschaftsplan Jahr 2019	Plan Jahr 2020	Plan Jahr 2021	Plan Jahr 2022	Plan Jahr 2023
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis	13.211	12.416	5.498	5.539	5.110	5.075	4.678
Abschreibungen auf Anlagevermögen und BGA	9.754	10.125	10.508	12.472	14.169	15.675	17.835
Zu- / Abnahme von Rückstellungen	2.206	0	0	0	0	0	0
sonstige Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-1.552	0	0	0	0	0	0
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen Anlageverm.	-12.405	-8.955	-5.440	-4.997	-2.495	-3.737	-5.275
Zu- / Abnahme von Vorräten, Forderungen und sonstiger Aktiva	-8.877	0	0	0	0	0	0
Zu- / Abnahme von Verbindlichkeiten aus L&L und sonstiger Passiva	14.114	0	0	0	0	0	0
Zinsaufwendungen / Zinserträge	7.873	9.770	8.734	9.492	10.424	11.740	13.253
Ertragssteueraufwand	1.075	2.201	970	978	902	896	826
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.399	25.557	20.270	23.484	28.110	29.649	31.317
Einzahlungen aus Abgängen von Vermögensgegenständen AV	13.822	11.115	5.954	5.502	3.295	4.142	6.192
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	905	0	0	0	0	0	0
Erhaltene Zinsen	223	40	40	40	40	40	40
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-40.530	-64.537	-144.885	-93.177	-95.221	-124.360	-98.442
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenst.	-153	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagevermögen	-1.665	0	0	0	0	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27.398	-53.382	-138.891	-87.635	-91.886	-120.178	-92.210



	Hochrechnung					Plan Jahr 2023 T€	
	Jahresergebnis 2017 T€	Ergebnis Jahr 2018 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2019 T€	Plan Jahr 2020 T€	Plan Jahr 2021 T€		Plan Jahr 2022 T€
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	30.260	67.391	151.445	77.731	96.212	111.840	86.305
Einzahlungen aus dem Erhalt von Zuschüssen	486	0	500	0	0	0	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-17.326	-13.045	-11.850	-14.429	-16.116	-17.794	-20.363
Auszahlungen an Gesellschafter (Gewinnausschüttung o.ä.)	-3.952	-3.750	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500
Gezahlte Zinsen	-7.390	-9.850	-8.814	-9.572	-10.504	-11.820	-13.333
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.078	40.746	127.781	50.230	66.092	78.726	49.109
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	79	12.921	9.160	-13.921	2.316	-11.803	-11.784
Finanzmittel am Jahresanfang	26.756	26.835	39.756	48.915	34.995	37.311	25.508
Finanzmittel am Jahresende	26.835	39.756	48.915	34.995	37.311	25.508	13.724
- davon freie Liquidität	7.176	18.372	26.611	12.579	14.782	11.198	13.724
- davon gebunden in Bausparverträgen	19.659	21.384	22.304	22.416	22.529	14.310	0

Bezeichnung	2017 (Ist)	2018 (Hochrechnung)	2019 (Wirtschaftsplan)	2020 (Mittelfristplan)	2021 (Mittelfristplan)	2022 (Mittelfristplan)	2023 (Mittelfristplan)
Umsatzerlöse	84.856	105.380	83.640	102.777	111.954	128.991	94.981
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	10.415	-8.803	15.105	1.940	7.988	-18.452	2.753
Erträge im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")							
Erträge von der Stadt							
übrige betriebliche Erträge	2.638	1.485	525	525	525	525	525
Betriebsleistung	97.909	98.062	99.270	105.242	120.467	111.064	98.259
Materialaufwand	-29.647	-19.149	-29.474	-31.327	-42.947	-27.268	-16.029
Instandhaltung	-18.851	-20.750	-19.246	-19.373	-19.480	-21.394	-14.875
Personalaufwand	-9.332	-10.295	-11.205	-12.139	-13.148	-14.235	-15.410
Abschreibungen	-9.918	-10.125	-10.508	-12.472	-14.169	-15.675	-17.835
Aufwendungen im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")		-5.267	-5.387	-5.517	-5.716	-6.012	-6.370
Aufwendungen an die Stadt							
sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.714	-6.295	-6.457	-6.571	-6.671	-6.770	-6.865
Betriebsaufwand	-74.461	-71.880	-82.277	-87.399	-102.131	-91.354	-77.384
Betriebsergebnis	23.448	26.182	16.993	17.843	18.336	19.710	20.875
Beteiligungsergebnis Dritte							
Beteiligungsergebnis im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")							
Zinsergebnis Dritte	-7.928	-9.810	-8.774	-9.532	-10.464	-11.780	-13.293
Zinsergebnis im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")	55	40	40	40	40	40	40
Zinsergebnis gegenüber Stadt							
Finanzergebnis	-7.873	-9.770	-8.734	-9.492	-10.424	-11.740	-13.253
Operatives Geschäftsergebnis	15.575	16.412	8.259	8.351	7.912	7.970	7.622
außerordentliches Ergebnis							
Steuern von Einkommen und Ertrag	-629	-2.201	-970	-978	-902	-896	-826
sonstige Steuern (Grundsteuer)	-1.735	-1.795	-1.791	-1.834	-1.900	-1.999	-2.118
Gesellschafterzuschuß / Betriebskostenzuschuß / Erträge aus Verlustübernahme von der Stadt							
Gesellschafterzuschuß / Betriebskostenzuschuß / Erträge aus Verlustübernahme von anderen Gesellschaftern							
Jahresergebnis	13.211	12.416	5.498	5.539	5.110	5.075	4.678
Gewinn- / Verlustvortrag aus Vorjahr							
Entnahme aus / Einstellungen in Kapitalrücklage							
Entnahme aus / Einstellungen in Gewinnrücklage							
Bilanzergebnis	13.211	12.416	5.498	5.539	5.110	5.075	4.678

A Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel								
Ir.	Bezeichnung	2017 (Ist)	2018 (Hochrechnung)	2019 (Wirtschaftsplan)	2020 (Mittelfristplan)	2021 (Mittelfristplan)	2022 (Mittelfristplan)	2023 (Mittelfristplan)
Deckungsmittel (Mittelherkunft)								
1	Zuführung zum Stammkapital							
2	Entnahmen							
3	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	2.206						
4	Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen							
5	Abschreibungen und Anlagenabgänge (ohne Nr. 6)	9.754	10.125	10.508	12.472	14.169	15.675	17.835
6	Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse							
7	Zuschüsse Nutzungsberechtigter abzüglich Entnahmen aus Pos. C der Passivseite "Empfangene Ertragszuschüsse"	486		500				
8	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	905						
9	Kredite							
	a) von der Gemeinde							
	b) von Dritten	30.260	67.391	151.445	77.731	96.212	111.840	86.305
10	Bilanzgewinn/Bilanzverlust	13.211	12.416	5.498	5.539	5.110	5.075	4.678
11	Minderung des Umlaufvermögens	-7.539	-10.761	-8.646	14.426	-1.516	12.208	12.701
12	Zunahme Verbindlichkeiten u. kurz- und mittelfristige Rückstellungen	14.343	2.161	930	938	862	856	786
13	sonstige Deckungsmittel (Zuführung zu pass. RAP, usw.)							
	Deckungsmittel insgesamt	63.626	81.332	160.235	111.106	114.837	145.654	122.305
Ausgaben (Mittelverwendung)								
1	Sachanlagen und immaterielle Anlagenwerte							
	für ... Gebäude	-40.530	-64.537	-144.885	-93.177	-95.221	-124.360	-98.442
	für ... BGA	-153						
	für gemeinsame Anlagen							
2	Finanzanlagen	-1.665						
3	Tilgung von Krediten	-17.326	-13.045	-11.850	-14.429	-16.116	-17.794	-20.363
4	Rückzahlung von Stammkapital							
5	sonstiger Finanzbedarf	-3.952	-3.750	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500
6	Ausgaben insgesamt	-63.626	-81.332	-160.235	-111.106	-114.837	-145.654	-122.305
B Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Gemeinde auswirken								
Nr.	Bezeichnung	2017 (Ist)	2018 (Hochrechnung)	2019 (Wirtschaftsplan)	2020 (Mittelfristplan)	2021 (Mittelfristplan)	2022 (Mittelfristplan)	2023 (Mittelfristplan)
Einnahmen								
1	Zuweisung zur Eigenkapitalaufstockung							
2	Zuweisung zum Verlustausgleich							
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen							
4	Darlehen der Gemeinde / Zuschuss		1.580	4.271	4.184	4.590	3.356	2.995
Ausgaben								
1	Gewinnabführung							
2	Konzessionsabgaben							
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen		174	171	168	165	163	160
4	Eigenkapitalrückzahlung							
5	Tilgung von Darlehen der Gemeinde		617	628	630	633	631	633

Objekt	BV	Anzahl WE	Baukosten geschätzt	Bemerkung	Kosten bis Ende 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Kosten nach 2023	Finanzierung der Gesamtmaßnahme		
												Fördermittel	Kapitalm./KfW	Eigenkapital
Niederwaldstraße 46 / 48 (inkl. Aufstockung)	25	42	5.595.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- € 1.145.000 €	- € 4.450.000 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	4.476.000 € 1.119.000 €
Marie-Juchacz-Straße 35 - 39	270	24	1.480.000 €	Instandhaltung Aktivierung	362.000 € -	1.118.000 € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	1.184.000 € 296.000 €
Salzburger Straße 1/3 & Hochheimer Str. 6/8 (ohne Anbau Hochheimer Straße 8a)	1045	33	3.614.000 €	Instandhaltung Aktivierung	198.770 € 162.630 €	1.788.930 € 1.463.670 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	2.891.000 € 723.000 €
Zehnthofstraße 27 - 31 und Rochusplatz 6	1063	24	3.100.000 €	Instandhaltung Aktivierung	453.750 € 371.250 €	1.251.250 € 1.023.750 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	2.480.000 € 620.000 €
Wiesbadener Landstraße 17	432	4	930.000 €	Instandhaltung Aktivierung	186.725 € 152.775 €	324.775 € 265.725 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	744.000 € 186.000 €
Jakob-Kaiser-Straße 1 - 1a	35	18	1.520.000 €	Instandhaltung Aktivierung	11.000 € 9.000 €	825.000 € 675.000 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	1.216.000 € 304.000 €
Platter Straße 20 - 22 und Gustav-Adolf-Straße 1	69	28	3.185.000 €	Instandhaltung Aktivierung	2.750 € 2.250 €	27.500 € 22.500 €	1.680.250 € 1.374.750 €	41.250 € 33.750 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	2.548.000 € 637.000 €
In der Witz 3 - 5 (inkl. Aufstockung)	68	28	3.200.000 €	Instandhaltung Aktivierung	200.000 € 5.000 €	670.000 € 5.000 €	2.330.000 € 1.830.000 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	2.560.000 € 368.000 €
Melancthonstraße 1 - 5	1176	18	1.840.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	1.472.000 € 368.000 €
Melancthonstraße 20 - 22	144	12	1.340.000 €	Instandhaltung Aktivierung	11.000 € 9.000 €	605.000 € 495.000 €	121.000 € 99.000 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	1.072.000 € 268.000 €
Joachim-Ringelatz-Straße 13 - 19 (inkl. Aufstockung)	175	32	5.400.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- € 50.000 €	- € 2.850.000 €	- € 2.500.000 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	4.320.000 € 1.080.000 €
Karl-Lehr-Straße 21	431	7	1.215.000 €	Instandhaltung Aktivierung	35.750 € 29.250 €	346.500 € 283.500 €	286.000 € 234.000 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	972.000 € 243.000 €
Salzburger Straße 18 - 24	1049	24	1.850.000 €	Instandhaltung Aktivierung	10.000 € -	- € -	15.000 € -	1.220.000 € -	605.000 € -	- € -	- € -	- € -	- € -	1.480.000 € 370.000 €
Kastell-Housing (kleine Fläche / Sanierung)	449	32	7.000.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- € 60.500 €	137.500 € 112.500 €	935.000 € 765.000 €	2.502.500 € 2.047.500 €	275.000 € 225.000 €	- € -	- € -	- € -	- € -	5.600.000 € 1.400.000 €
Passauer Straße 2 - 8	1131	32	6.200.000 €	Instandhaltung Aktivierung	49.500 € 674.000 €	783.000 € 60.000 €	2.392.500 € 1.957.500 €	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	500.000 €	4.460.000 € 1.240.000 €
Taunusstraße 50	1193	9	734.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	587.000 € 147.000 €
Salzburger Straße 14 - 16	1049	12	950.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- € -	- € -	- € -	50.000 € -	900.000 € -	- € -	- € -	- € -	- € -	760.000 € 190.000 €
In der Witz 7 - 9 (inkl. Aufstockung)	68	28	3.000.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	2.400.000 € 600.000 €
ÜBERTRAG		407	52.153.000 €	Instandhaltung Aktivierung	2.011.245 € 2.180.655 €	7.446.455 € 13.094.645 €	7.259.750 € 11.260.250 €	3.813.750 € 3.081.250 €	1.780.000 € 225.000 €	- € -	- € -	500.000 €	41.222.000 €	10.431.000 €

Sanierungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2019 bis 2023

Objekt	BV	Anzahl WE	Baukosten geschätzt	Bemerkung	Kosten bis Ende 2018	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Kosten nach 2023	Finanzierung der Gesamtmaßnahme		
						2019	2020	2021	2022	2023		Fördermittel	Kapitalm./KfW	Eigenkapital
ÜBERTRAG		407	52.153.000 €	Instandhaltung Aktivierung	2.011.245 €	7.446.455 €	7.259.750 €	3.813.750 €	1.780.000 €	- €	- €	500.000 €	41.222.000 €	10.431.000 €
					2.180.655 €	13.094.645 €	11.260.250 €	3.081.250 €	225.000 €	- €	- €	- €	2.200.000 €	550.000 €
Schöne Aussicht 17		9	2.750.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- €	- €	- €	137.500 €	1.375.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
Florsheimer Straße 50 / 52	1067	10	850.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- €	50.000 €	800.000 €	112.500 €	1.125.000 €	- €	- €	- €	680.000 €	170.000 €
Krusestraße 2 - 6 & Georg-August-Straße 10	48	46	3.980.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3.184.000 €	796.000 €
Gernotstraße 17 - 21	112	24	3.400.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- €	- €	- €	1.100.000 €	770.000 €	- €	- €	- €	2.720.000 €	680.000 €
NN 2021			8.466.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- €	- €	63.000 €	3.546.900 €	834.750 €	- €	- €	- €	6.772.000 €	1.694.000 €
NN 2022			6.993.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- €	- €	57.000 €	3.209.100 €	755.250 €	- €	- €	- €	5.594.000 €	1.399.000 €
NN 2023			8.397.000 €	Instandhaltung Aktivierung	- €	- €	- €	28.500 €	2.914.125 €	- €	- €	- €	6.717.000 €	1.680.000 €
GESAMTSUMME SANIERUNG / MODERNISIERUNG		496	86.989.000 €	Instandhaltung Aktivierung GESAMT	2.011.245 € 2.180.655 € 4.191.900 €	7.446.455 € 13.094.645 € 20.591.100 €	8.127.750 € 11.317.250 € 19.440.000 €	8.729.650 € 7.331.350 € 16.061.000 €	11.143.625 € 5.706.375 € 16.850.000 €	5.125.425 € 3.931.575 € 9.057.000 €	418.950 € 379.050 € 798.000 €	500.000 € - € - €	69.089.000 €	17.400.000 €

Grundstückskäufe für die Jahre 2019 bis 2023

Objekt	Fläche	Fremdkosten inkl. Nebenkost.	Bemerkung	Kosten bis Ende 2018	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	davon Kaufpreis	davon Nebenkosten	geplante Finanzierung	
					2019	2020	2021	2022	2023	Kapitalmarkt			Eigenkapital	
Wilhelm-Tropp-Straße 26		1.214.750 €	Aktivierung	- €	1.214.750 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.130.000 €	84.750 €	1.130.000 €	84.750 €
Kostheimer Landstraße 21 (Linde-Areal)		1.612.500 €	Aktivierung	- €	1.612.500 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.500.000 €	112.500 €	1.500.000 €	112.500 €
Moritz-Lang-Haus		1.746.875 €	Aktivierung	- €	1.746.875 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.625.000 €	121.875 €	1.625.000 €	121.875 €
Kastell-Housing (große Fläche)		59.716.250 €	Aktivierung	- €	59.716.250 €	- €	- €	- €	- €	- €	55.550.000 €	4.166.250 €	55.550.000 €	4.166.250 €
Müfflingstraße (Areal ggü. Linde)		6.666.075 €	Aktivierung	- €	6.666.075 €	- €	- €	- €	- €	- €	6.201.000 €	465.075 €	6.201.000 €	465.075 €
Bierstadt-Nord		6.772.500 €	Aktivierung	- €	6.772.500 €	- €	- €	- €	- €	- €	6.300.000 €	472.500 €	6.300.000 €	472.500 €
Grundstücke Bürgerhäuser Kastell & Kostheim		5.601.825 €	Aktivierung	- €	- €	5.601.825 €	- €	- €	- €	- €	5.211.000 €	390.825 €	5.211.000 €	390.825 €
Leibnizstraße (Klinik am Bingert)		12.642.000 €	Aktivierung	- €	- €	- €	- €	- €	12.642.000 €	- €	11.760.000 €	882.000 €	11.760.000 €	882.000 €
NN		5.375.000 €	Aktivierung	- €	1.075.000 €	1.075.000 €	1.075.000 €	1.075.000 €	1.075.000 €	1.075.000 €	5.000.000 €	375.000 €	5.000.000 €	375.000 €
GESAMTSUMME GRUNDSTÜCKSKÄUFE		101.347.775 €	Aktivierung	- €	65.365.375 €	14.513.575 €	6.676.825 €	13.717.000 €	1.075.000 €	1.075.000 €	94.277.000 €	7.070.775 €	94.277.000 €	7.070.775 €

Bestandsneubauplanung für die Jahre 2019 bis 2023

Objekt	BV	Anzahl WE	Baukosten geschätzt	Bemerkung	Kosten bis Ende 2018	Plan					Kosten nach 2023	Finanzierung der Gesamtmaßnahme		
						2019	2020	2021	2022	2023		Fördermittel	Kapitalm./KW	Eigenkapital
Weidenbornstraße 5a/5b	166	54	10.505.000 €	Aktivierung	95.000 €	510.000 €	5.000.000 €	4.900.000 €	- €	- €	- €	4.139.300 €	4.264.700 €	2.101.000 €
Wiesbadener Landstraße 19 - 23	336	64	12.830.000 €	Aktivierung	6.830.000 €	6.000.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	5.561.300 €	4.050.000 €	3.218.700 €
Zeller Straße 1 - 5	1163	46	9.020.000 €	Aktivierung	8.020.000 €	1.000.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	2.173.400 €	5.185.000 €	1.661.600 €
Hermann-Löns-Siedlung - 1. BA	430	69	16.724.400 €	Aktivierung	2.724.400 €	13.400.000 €	600.000 €	- €	- €	- €	- €	2.936.900 €	10.442.600 €	3.344.900 €
Hermann-Löns-Siedlung - 2. BA	430	102	23.430.000 €	Aktivierung	200.000 €	1.000.000 €	1.740.000 €	10.688.000 €	9.802.000 €	- €	- €	4.295.300 €	14.448.700 €	4.686.000 €
Hermann-Löns-Siedlung - 3. BA	430	102	23.430.000 €	Aktivierung	- €	- €	200.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	9.500.000 €	11.730.000 €	4.295.300 €	14.448.700 €	4.686.000 €
Thaerstraße / Idsteiner Straße - 1. BA	429	52	11.814.000 €	Aktivierung	6.504.000 €	4.900.000 €	410.000 €	- €	- €	- €	- €	1.978.500 €	7.472.700 €	2.362.800 €
Karl-Lehr-Straße 21a	434	12	2.475.000 €	Aktivierung	1.970.000 €	505.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.980.000 €	495.000 €
Gernotstraße 17a	435	16	3.480.800 €	Aktivierung	1.210.800 €	1.900.000 €	370.000 €	- €	- €	- €	- €	1.448.700 €	1.335.900 €	696.200 €
Ulmenstraße (2 Reihenhäuser)	441	2	600.000 €	Aktivierung	200.000 €	400.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	480.000 €	120.000 €
Hagenstraße	439	36	7.396.200 €	Aktivierung	811.200 €	4.410.000 €	2.175.000 €	- €	- €	- €	- €	2.826.500 €	3.090.400 €	1.479.300 €
Hochheimer Straße 8a	1045	8	1.386.000 €	Aktivierung	436.000 €	700.000 €	250.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.108.800 €	277.200 €
Wiesbadener Straße 26	438	31	7.405.700 €	Aktivierung	515.700 €	3.900.000 €	2.990.000 €	- €	- €	- €	- €	1.958.800 €	3.965.700 €	1.481.200 €
Auf den Eichen - Erschließung	445		7.500.000 €	Aktivierung	265.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	375.000 €	375.000 €	375.000 €	110.000 €	- €	6.000.000 €	1.500.000 €
Auf den Eichen - 1. BA	445	75	17.080.800 €	Aktivierung	- €	1.000.000 €	14.000.000 €	2.080.800 €	- €	- €	- €	3.898.500 €	9.766.100 €	3.416.200 €
Auf den Eichen - 2. BA	445	75	17.080.800 €	Aktivierung	- €	- €	3.500.000 €	9.919.200 €	3.661.600 €	- €	- €	3.898.500 €	9.766.100 €	3.416.200 €
Auf den Eichen - 3. BA	445	58	13.209.900 €	Aktivierung	- €	- €	- €	- €	8.338.400 €	4.871.500 €	- €	1.559.400 €	9.008.500 €	2.642.000 €
Auf den Eichen - 4. BA	445	60	13.665.300 €	Aktivierung	- €	- €	- €	- €	- €	7.128.500 €	6.536.800 €	1.819.300 €	9.112.900 €	2.733.100 €
Simeonhaus / Waldvertel - Erschließung	424		4.500.000 €	Aktivierung	370.000 €	100.000 €	430.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €	- €	- €	3.600.000 €	900.000 €
Simeonhaus / Waldvertel - 1. BA	424	82	17.344.800 €	Aktivierung	1.944.800 €	11.000.000 €	4.400.000 €	- €	- €	- €	- €	3.595.800 €	10.272.000 €	3.477.000 €
Simeonhaus / Waldvertel - 3. BA	424	86	19.800.000 €	Aktivierung	- €	500.000 €	500.000 €	7.000.000 €	11.300.000 €	500.000 €	- €	3.662.900 €	12.177.100 €	3.960.000 €
Simeonhaus / Waldvertel - 4. BA	424	47	10.857.000 €	Aktivierung	- €	- €	400.000 €	400.000 €	5.000.000 €	5.000.000 €	57.000 €	2.104.000 €	6.581.600 €	2.171.400 €
Simeonhaus / Waldvertel - 5. BA	424	47	10.857.000 €	Aktivierung	- €	- €	- €	400.000 €	400.000 €	5.000.000 €	5.057.000 €	2.104.000 €	6.581.600 €	2.171.400 €
Kostheimer Landstraße 21 (Linde-Areal)		172	34.650.000 €	Aktivierung	650.000 €	10.000.000 €	19.000.000 €	5.000.000 €	- €	- €	- €	21.618.700 €	6.101.300 €	6.930.000 €
Moritz-Lang-Haus		36	8.316.000 €	Aktivierung	- €	- €	516.000 €	3.800.000 €	4.000.000 €	- €	- €	1.495.000 €	5.157.800 €	1.663.200 €
ÜBERTRAG		1332	305.358.700 €		32.746.900 €	64.225.000 €	59.481.000 €	46.763.000 €	45.077.000 €	33.575.000 €	23.490.800 €	77.370.100 €	166.398.200 €	61.590.400 €

Bestandsneubauplanung für die Jahre 2019 bis 2023

Objekt	BV	Anzahl WE	Baukosten geschätzt	Bemerkung	Kosten bis Ende 2018	Plan					Finanzierung der Gesamtmaßnahme			
						2019	2020	2021	2022	2023	Kosten nach 2023	Fördermittel	Kapitalm./KfW	Eigenkapital
ÜBERTRAG		1332	305.358.700 €		32.746.900 €	64.225.000 €	59.481.000 €	46.763.000 €	45.077.000 €	33.575.000 €	23.490.800 €	77.370.100 €	166.398.200 €	61.590.400 €
Kastell-Housing (kleine Fläche / Neubau)	449	27	6.105.000 €	Aktivierung	105.000 €	1.500.000 €	3.500.000 €	1.000.000 €	- €	- €	- €	1.728.100 €	3.155.900 €	1.221.000 €
Kastell-Housing (große Fläche) - 1. BA		82	18.955.200 €	Aktivierung	- €	- €	200.000 €	1.000.000 €	10.000.000 €	7.755.200 €	- €	3.159.100 €	12.005.000 €	3.791.100 €
Kastell-Housing (große Fläche) - 2. BA		82	18.955.200 €	Aktivierung	- €	- €	- €	- €	- €	2.244.800 €	16.710.400 €	3.159.100 €	12.005.000 €	3.791.100 €
Balthasar-Neumann-Straße - 1. BA		65	16.104.000 €	Aktivierung	- €	200.000 €	1.000.000 €	10.000.000 €	4.904.000 €	- €	- €	2.788.100 €	10.095.100 €	3.220.800 €
Balthasar-Neumann-Straße - 2. BA		65	16.104.000 €	Aktivierung	- €	- €	- €	- €	5.096.000 €	10.000.000 €	1.008.000 €	2.788.100 €	10.095.100 €	3.220.800 €
Müfflingstraße (Areal ggü. Linde) - Erschließung			2.030.000 €	Aktivierung	- €	- €	500.000 €	510.000 €	510.000 €	510.000 €	- €	- €	1.624.000 €	406.000 €
Müfflingstraße (Areal ggü. Linde) - 1. BA		100	23.100.000 €	Aktivierung	- €	- €	500.000 €	10.000.000 €	10.000.000 €	2.600.000 €	- €	3.945.000 €	14.535.000 €	4.620.000 €
Müfflingstraße (Areal ggü. Linde) - 2. BA		100	23.100.000 €	Aktivierung	- €	- €	- €	- €	- €	7.400.000 €	15.700.000 €	3.945.000 €	14.535.000 €	4.620.000 €
Bierstadt Nord - 1. BA		75	17.325.000 €	Aktivierung	- €	- €	500.000 €	10.000.000 €	6.825.000 €	- €	- €	3.530.000 €	10.330.000 €	3.465.000 €
Bierstadt Nord - 2. BA		75	17.325.000 €	Aktivierung	- €	- €	- €	- €	3.175.000 €	10.000.000 €	4.150.000 €	3.530.000 €	10.330.000 €	3.465.000 €
HSK Areal - 1. BA		75	19.357.800 €	Aktivierung	- €	- €	500.000 €	500.000 €	10.000.000 €	8.357.800 €	- €	3.370.000 €	12.116.200 €	3.871.600 €
HSK Areal - 2. BA		75	19.357.800 €	Aktivierung	- €	- €	- €	- €	- €	1.642.200 €	17.715.600 €	3.370.000 €	12.116.200 €	3.871.600 €
Altstandort Bürgerhaus Kastell		10	2.475.000 €	Aktivierung	- €	- €	- €	275.000 €	1.100.000 €	1.100.000 €	- €	570.000 €	1.410.000 €	495.000 €
Altstandort Bürgerhaus Kostheim		45	10.560.000 €	Aktivierung	- €	- €	530.000 €	530.000 €	4.750.000 €	4.750.000 €	- €	2.047.800 €	6.420.000 €	2.092.200 €
Mühlal		27	6.270.000 €	Aktivierung	- €	- €	135.000 €	135.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	- €	1.055.100 €	3.960.900 €	1.254.000 €
Summe		2235	522.482.700 €	Aktivierung	32.851.900 €	65.925.000 €	66.846.000 €	80.713.000 €	104.437.000 €	92.935.000 €	78.774.800 €	116.355.500 €	301.131.600 €	104.995.600 €

Gesamtinvestitionen in das Anlagevermögen für die Jahre 2019 - 2023

Objekt	Anzahl WE	Baukosten geschätzt	Bemerkung	Kosten bis Ende 2018	Plan					Finanzierung der Gesamtmaßnahme			
					2019	2020	2021	2022	2023	Kosten nach 2023	Fördermittel	Kapitalm./KfW	Eigenkapital
Sanierungs- & Modernisierungsprojekte	496	86.989.000 €	Instandhaltung	2.011.245 €	7.496.455 €	8.122.750 €	8.729.650 €	11.143.625 €	5.125.425 €	418.950 €	500.000 €	69.089.000 €	17.400.000 €
			Aktivierung	2.180.655 €	13.094.645 €	11.317.250 €	7.331.350 €	5.706.375 €	3.931.575 €	379.050 €	- €	- €	- €
			GESAMT	4.191.900 €	20.591.100 €	19.440.000 €	16.061.000 €	16.850.000 €	9.057.000 €	798.000 €	- €	- €	94.277.000 €
Grundstücksankäufe		101.347.775 €	Aktivierung	- €	65.365.375 €	14.513.575 €	6.676.825 €	13.717.000 €	1.075.000 €	- €	- €	116.355.500 €	104.995.600 €
Bestandsneubau	2235	522.482.700 €	Aktivierung	32.851.900 €	65.925.000 €	66.846.000 €	80.713.000 €	104.437.000 €	92.935.000 €	78.774.800 €	116.355.500 €	301.131.600 €	104.995.600 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung		3.000.000 €	Aktivierung	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	- €	- €	- €	3.000.000 €
Gesamtinvestitionen in das Anlagevermögen	2731	713.819.475 €	Instandhaltung	2.011.245 €	7.496.455 €	8.122.750 €	8.729.650 €	11.143.625 €	5.125.425 €	418.950 €	116.855.500 €	464.497.600 €	132.466.375 €
			Aktivierung	35.532.555 €	144.885.020 €	93.176.825 €	95.221.175 €	124.360.375 €	98.441.575 €	79.153.850 €	79.572.800 €	116.855.500 €	464.497.600 €
			GESAMT	37.543.800 €	152.381.475 €	101.299.575 €	103.950.825 €	135.504.000 €	103.567.000 €	79.572.800 €	116.855.500 €	464.497.600 €	132.466.375 €

Neubauplanung Bauträgermaßnahmen für die Jahre 2019 bis 2023

Objekt	BV	Anzahl WE	Fremdkosten geschätzt	Bemerkung	Kosten bis Ende 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Grundstück (Buchw./Ank.)	Gesamtkosten inkl. Grundst.	geplante Verkaufserlöse	voraussichtl. Projektergebnis
Thaerstraße / Idsteiner Straße - 2. BA		55	22.010.000 €	Aktivierung	610.000 €	1.400.000 €	10.000.000 €	10.000.000 €	- €	- €	62.905 €	22.072.905 €	28.960.000 €	6.887.095 €
Thaerstraße / Idsteiner Straße - 3. BA		48	19.288.800 €	Aktivierung	48.800 €	440.000 €	8.800.000 €	8.800.000 €	8.800.000 €	- €	48.548 €	19.337.348 €	25.380.000 €	6.042.652 €
Kiedricher Straße - 2 Reihenhäuser		2	600.000 €	Aktivierung	200.000 €	400.000 €	- €	- €	- €	- €	139.526 €	739.526 €	760.000 €	20.474 €
In der Witz - 6 Reihenhäuser		6	1.650.000 €	Aktivierung	415.000 €	1.235.000 €	- €	- €	- €	- €	9.151 €	1.659.151 €	2.280.000 €	620.849 €
Simeonhaus / Waldviertel - 2. BA		39	17.134.200 €	Aktivierung	715.200 €	12.000.000 €	4.419.000 €	- €	- €	- €	1.833.295 €	18.967.495 €	20.290.500 €	1.323.005 €
Auf den Eichen - Reihenhäuser		34	13.227.500 €	Aktivierung	- €	- €	1.500.000 €	9.000.000 €	2.727.500 €	- €	1.756.337 €	14.983.837 €	16.150.000 €	1.166.163 €
Summe		184	73.910.500 €	Aktivierung	1.989.000 €	15.475.000 €	17.119.000 €	27.800.000 €	11.527.500 €	- €	3.849.762 €	77.760.262 €	93.820.500 €	16.060.238 €

Veränderungen bestehender Finanzierungen 2019 bis 2023

Hypo	Gläubiger	Hypothekenart	Nominalbetrag	Zinsfest.	Restkap.	Zins	weitere Vorgehensweise
33203	Nassauische Sparkasse	Kapitalmarktmittel	2.087.640,01 €	28.02.2019	1.831.567,76 €	4,5500	Prolongation / Umschuldung
90004	Nassauische Sparkasse	Modernisierungsdarlehen	672.665,83 €	28.02.2019	589.780,18 €	4,5500	Prolongation / Umschuldung
2702	Nassauische Sparkasse	KfW-Mittel kommunalverbürgt	400.000,00 €	30.03.2019	311.195,22 €	1,7000	Prolongation / Umschuldung
5200	Nassauische Sparkasse	KfW-Mittel kommunalverbürgt	265.760,00 €	30.03.2019	206.758,21 €	1,7000	Prolongation / Umschuldung
3300	WL Bank	KfW-Mittel	916.385,00 €	30.06.2019	468.469,08 €	1,1000	Prolongation / Umschuldung
7901	WL Bank	KfW-Mittel	659.526,00 €	30.06.2019	328.323,15 €	1,1000	Prolongation / Umschuldung
26500	WL Bank	KfW-Mittel	618.578,00 €	30.06.2019	316.242,66 €	1,1000	Prolongation / Umschuldung
50004	HypoVereinsbank	Kommunalverbürgte Darlehen	8.000.000,00 €	30.07.2019	7.028.840,85 €	4,1850	Prolongation / Umschuldung
38400	WL Bank	I. Hypothek	3.600.000,00 €	30.09.2019	2.656.234,94 €	4,8500	Prolongation / Umschuldung
24801	WL Bank	KfW-Mittel	311.650,00 €	30.09.2019	175.270,21 €	1,4500	Prolongation / Umschuldung
25801	WL Bank	KfW-Mittel	358.650,00 €	30.09.2019	201.708,53 €	1,4500	Prolongation / Umschuldung
50005	Allianz Lebensversicherungs	Kommunalverbürgte Darlehen	10.000.000,00 €	30.09.2019	8.729.635,52 €	4,2500	Prolongation / Umschuldung
50006	Frankfurter Volksbank eG	Kommunalverbürgte Darlehen	20.000.000,00 €	30.09.2019	17.451.775,11 €	4,3000	Prolongation / Umschuldung
					40.295.801,42 €		

Hypo	Gläubiger	Hypothekenart	Nominalbetrag	Zinsfest.	Restkap.	Zins	weitere Vorgehensweise
50008	WL Bank	I. Hypothek	4.500.000,00 €	30.06.2020	3.336.762,31 €	4,2200	Prolongation / Umschuldung
90024	DKB Deutsche Kreditbank AG	Untern.Finanz.Kommunalverbürgt	7.150.000,00 €	30.12.2020	4.647.500,00 €	4,1300	Prolongation / Umschuldung
					7.984.262,31 €		

Veränderungen bestehender Finanzierungen 2019 bis 2023

Hypo	Gläubiger	Hypothekenart	Nominalbetrag	Zinsfest.	Restkap.	Zins	weitere Vorgehensweise
90023	DKB Deutsche Kreditbank AG	Untern. Finanz. Kommunalverbürgt	9.201.921,89 €	30.12.2021	6.051.921,89 €	4,0000	Prolongation / Umschuldung
90025	DKB Deutsche Kreditbank AG	Untern. Finanz. Kommunalverbürgt	7.879.987,64 €	30.12.2021	5.167.487,64 €	4,7000	Prolongation / Umschuldung
					11.219.409,53 €		

Hypo	Gläubiger	Hypothekenart	Nominalbetrag	Zinsfest.	Restkap.	Zins	weitere Vorgehensweise
2202	Landesbk. Baden-Württemberg	KfW-Mittel	905.912,35 €	30.01.2022	521.265,13 €	0,6500	Prolongation / Umschuldung
5802	Landesbk. Baden-Württemberg	KfW-Mittel	719.253,06 €	30.01.2022	413.860,86 €	0,6500	Prolongation / Umschuldung
112402	Landesbk. Baden-Württemberg	KfW-Mittel	894.545,00 €	30.01.2022	401.145,33 €	0,6500	Prolongation / Umschuldung
50007	Nassauische Sparkasse	Kommunalverbürgte Darlehen	8.000.000,00 €	30.07.2022	7.216.083,44 €	3,6400	Prolongation / Umschuldung
11601	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	741.500,00 €	30.08.2022	388.414,90 €	0,7000	Prolongation / Umschuldung
108101	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	984.500,00 €	30.08.2022	567.399,65 €	0,7000	Prolongation / Umschuldung
8200	Wiesbadener Volksbank eG	l. Hypothek	1.096.713,55 €	30.09.2022	649.528,11 €	3,9000	Prolongation / Umschuldung
11200	Wiesbadener Volksbank eG	Kapitalmarktmittel	2.323.484,80 €	30.09.2022	1.376.084,89 €	3,9000	Prolongation / Umschuldung
16000	Wiesbadener Volksbank eG	Kapitalmarktmittel	569.301,65 €	30.09.2022	337.168,43 €	3,9000	Prolongation / Umschuldung
34900	Wiesbadener Volksbank eG	Untern. Finanz. dingl.ges.	1.010.500,00 €	30.09.2022	598.468,75 €	3,9000	Prolongation / Umschuldung
2203	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	920.700,00 €	30.12.2022	530.630,43 €	0,7000	Prolongation / Umschuldung
15101	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	645.700,00 €	30.12.2022	372.138,49 €	0,7000	Prolongation / Umschuldung
17101	Landesbk. Baden-Württemberg	KfW-Mittel	882.800,00 €	31.12.2022	460.571,24 €	0,6500	Prolongation / Umschuldung
					13.832.759,65 €		

Veränderungen bestehender Finanzierungen 2019 bis 2023

Hypo	Gläubiger	Hypothekenart	Nominalbetrag	Zinsfest.	Restkap.	Zins	weitere Vorgehensweise
8501	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	711.417,66 €	30.05.2023	410.013,50 €	0,7000	Prolongation / Umschuldung
115403	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	1.195.000,00 €	30.08.2023	688.718,37 €	0,7000	Prolongation / Umschuldung
40401	Frankfurter Volksbank eG	Kapitalmarktmittel	7.050.000,00 €	30.12.2023	6.215.104,47 €	2,9000	Prolongation / Umschuldung
					7.313.836,34 €		

Wirtschaftsplan 2019
Trennungsrechnung gem. Betrauungsakt

	Wirtschafts- plan 2019 insgesamt EUR	Wirtschafts- plan 2019 DAWI EUR	Wirtschafts- plan 2019 Nicht-DAWI EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	70.956.000	1.086.488	69.869.512
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	8.994.000	0	8.994.000
c) aus Betreuungstätigkeit	4.820.000	0	4.820.000
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.000	0	25.000
	<u>84.795.000</u>	<u>1.086.488</u>	<u>83.708.512</u>
2. Bestandsveränderungen			
a) aus unfertigen Leistungen	380.000	136.383	243.617
b) an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	12.711.000	0	12.711.000
	<u>13.091.000</u>	<u>136.383</u>	<u>12.954.617</u>
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			
a) Eigene Architekten- & Verw. Leistungen	1.500.000	449.156	1.050.844
b) Bauzinsen	0	0	0
	<u>1.500.000</u>	<u>449.156</u>	<u>1.050.844</u>
4. sonstige betriebliche Erträge	<u>600.000</u>	<u>0</u>	<u>600.000</u>
5. GESAMTLEISTUNG	<u>99.986.000</u>	<u>1.672.027</u>	<u>98.313.973</u>
6. Materialaufwand			
a) für die Hausbewirtschaftung	-37.703.455	-802.778	-36.900.677
b) für den Verkauf von Grundstücken	-16.390.000	0	-16.390.000
c) für andere Lieferungen und Leistungen	-100.000	0	-100.000
	<u>-54.193.455</u>	<u>-802.778</u>	<u>-53.390.677</u>
7. ROHERTRAG	<u>45.792.545</u>	<u>869.249</u>	<u>44.923.296</u>
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-9.662.000	-484.593	-9.177.407
b) Soziale Abgaben	-1.910.000	-94.916	-1.815.084
c) Personalnebenkosten	-813.000	-40.131	-772.869
	<u>-12.385.000</u>	<u>-619.640</u>	<u>-11.765.360</u>
9. Abschreibungen auf Sachanlagen	-9.975.000	-466.097	-9.508.903
10. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-6.440.000	-269.609	-6.170.391
11. Finanzergebnis	-8.734.000	-374.864	-8.359.136
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-970.000	-4	-969.996
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	<u>7.288.545</u>	<u>-860.964</u>	<u>8.149.509</u>
14. sonstige Steuern	-1.791.000	-36.019	-1.754.981
15. JAHRESÜBERSCHUSS	<u>5.497.545</u>	<u>-896.984</u>	<u>6.394.529</u>
16. Beihilfecheck			
Mietverzicht		-470.786	
Zinsvorteil		465.090	
Saldo		<u>-5.696</u>	

Planungsprämissen Trennungsrechnung

1) Allgemein

- Ausgangspunkt der Plan-Trennungsrechnung 2019 ist der Wirtschaftsplan der GWW für den Zeitraum 2019 - 2023.
- Entsprechend der Unternehmensplanung wurde der Teilbereich "Hausbewirtschaftung" separiert, da die beihilferechtlichen Dienstleistungen lediglich in dieser Unternehmenssparte erfolgen.
- Nachfolgend wurden jene Wirtschaftseinheiten, die ganz oder teilweise mit Fördermitteln der Stadt Wiesbaden bzw. des Landes Hessen nach dem Stichtag 01.11.2016 finanziert wurden, mit ihren Planungsdaten dargestellt. Wirtschaftseinheiten, die sowohl mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen, als auch nicht geförderte Mieteinheiten enthalten wurden entsprechend der Mietfläche aufgeteilt.
- Auch der Bereich "LuWiA" (Leben und Wohnen im Alter) wurde auf Basis des Betrauungsaktes entsprechend dem Tätigkeitsfeld des Bereichs der DaWi zugeordnet .

2) Sollmieten

- Für die geförderten Objekte wurden entsprechend der geplanten Fertigstellung die jeweils vereinbarte Fördermiete mit der jeweiligen Summe der geförderten Wohnfläche multipliziert.
- Für den Mietverzicht wurde für die gleiche Fläche anhand des mittleren Wertes des aktuell gültigen Wiesbadener Mietspiegels die orstübliche Vergleichsmiete ermittelt.

3) Bestandsveränderungen Betriebskosten

- Entsprechend der quotalen Annahmen für das Gesamtunternehmen im Wirtschaftsplan wurden die Bestandserhöhungen der Betriebskosten für die geförderten Objekte aus den Kosten ermittelt.
- Entsprechend der quotalen Annahmen für das Gesamtunternehmen im Wirtschaftsplan wurden die Bestandsminderungen aus den Bestandserhöhungen des Vorjahres übernommen.

4) Aktivierte Eigenleistungen

- Die insgesamt für das Unternehmen geplanten Aktivierten Eigenleistungen wurden entsprechend der jeweiligen Bauvolumen auf die einzelnen Baumaßnahmen verteilt.
- Baumaßnahmen die ausschließlich mit Fördermitteln finanziert wurden erhielten die projektspezifischen Aktivierten Eigenleistungen komplett, Baumaßnahmen mit einer Mischfinanzierung entsprechend der anteiligen Mietfläche der Baumaßnahme.

5) Materialaufwand für die Hausbewirtschaftung

- Die im Wirtschaftsplan für den Teilbereich "Hausbewirtschaftung" eingeplanten Aufwendungen wurden entsprechend der Mietflächen auf den geförderten Anteil der relevanten Wirtschaftseinheiten verrechnet.

6) Personalaufwand

- Der im Wirtschaftsplan enthaltene Personalaufwand des Gesamtunternehmens wurde ent-

sprechend der bei allen Mitarbeitern hinterlegten Kostenstelle auf die Unternehmensbereiche verteilt. Hiernach entfallen 66,47% auf den Teilbereich "Hausbewirtschaftung". Dieser Teilaufwand wurde analog dem Materialaufwand anhand der Mietfläche auf den geförderten Anteil der relevanten Wirtschaftseinheiten verrechnet.

- Ausgehend von der Tatsache, dass die Aktivierten Eigenleistung max. in Höhe der tatsächlichen Selbstkosten aktiviert werden dürfen wurde in der Planung unterstellt, dass die Selbstkosten identisch mit den Eigenleistungen sind. Entsprechend der prozentualen Verteilung der im Plan unterstellten Selbstkosten aus Personalaufwand und Sachaufwand wurden die projektspezifischen Aktivierten Eigenleistungen mit 65,97% Personalaufwand belastet.
- Die für die Kostenstelle "LuWiA" eingeplanten Personalkosten wurden unverändert übernommen.

7) Abschreibung auf Sachanlagen

- Die auf die Mietobjekte entfallenden Abschreibungen wurden entsprechend der Mietflächen auf den geförderten Anteil der relevanten Wirtschaftseinheiten verrechnet.

8) sonstiger betrieblicher Aufwand (Sachaufwand)

- Der im Wirtschaftsplan enthaltene Sachaufwand des Gesamtunternehmens wurde entsprechend der bei allen Mitarbeitern hinterlegten Kostenstelle auf die Unternehmensbereiche verteilt. Hiernach entfallen 66,47% auf den Teilbereich "Hausbewirtschaftung". Dieser Teilaufwand wurde analog dem Materialaufwand anhand der Mietfläche auf den geförderten Anteil der relevanten Wirtschaftseinheiten verrechnet.
- Ausgehend von der Tatsache, dass die Aktivierten Eigenleistung max. in Höhe der tatsächlichen Selbstkosten aktiviert werden dürfen wurde in der Planung unterstellt, dass die Selbstkosten identisch mit den Eigenleistungen sind. Entsprechend der prozentualen Verteilung der im Plan unterstellten Selbstkosten aus Personalaufwand und Sachaufwand wurden die projektspezifischen Aktivierten Eigenleistungen mit 34,03% Sachaufwand belastet.
- Der für die Kostenstelle "LuWiA" eingeplante Sachaufwand wurden unverändert übernommen.

9) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

- Die auf die Mietobjekte entfallenden Zinsen wurden entsprechend der Mietflächen auf den geförderten Anteil der relevanten Wirtschaftseinheiten verrechnet.
- Für Projekte, bei denen bereits alle Kreditverträge vorliegen wurde als Referenzzinssatz zur Berechnung des Zinsvorteils der objektspezifisch vereinbarte Zinssatz der Kapitalmarktmittel verwendet. Für die anderen Projekten wurde pauschaliert mit einem Zinssatz von 2,15% kalkuliert.
- Für die vom Betrauungsakt betroffenen Maßnahmen, bei denen im Wirtschaftsplan 2019 keine Auszahlung von Fördermittel geplant ist, wurde kein Zinsvorteil ermittelt.

10) sonstige Steuern (Grundsteuer)

- Die im Wirtschaftsplan eingeplanten Aufwendungen für Grundsteuer wurden entsprechend der Mietflächen auf den geförderten Anteil der relevanten Wirtschaftseinheiten verrechnet.