



Ergebnis 2019
Vorschau 2020
Wirtschaftsplan 2021
Mittelfristplanung 2022 - 2025

Planungsprämissen



1) Sachaufwand

- Hauptposition ist der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der GWW.
- Die tatsächlichen Kosten können immer erst nach Abrechnung des Jahres festgestellt werden, da variable Positionen (z.B. Mieterwechsel) enthalten sind.
- Des Weiteren sind Kosten für Jahresabschlüsse, Berater, Gericht usw. berücksichtigt.
- Grundlage ist der Jahresabschluss 2019 sowie die Hochrechnung 2020

2) Umsatzerlöse Sollmieten

- Aufgrund der Mietpreisbremse wurde aktuell eine jährliche Mietsteigerung von 1 % angenommen
- Zusätzliche Steigerungen aus den Sanierungsmaßnahmen sind ebenso enthalten, wie Reduzierungen durch Abgänge aus Objektverkäufe.
- Die Erlösschmälerung wird Prozentual entsprechend der Werte aus dem aktuellen Jahr in Abzug gebracht.

3) Umsatzerlöse Umlagen

- Bestandsminderung abzgl. 1 % (analog Jahresabschl. 2019)

4) Bestandsveränderungen Betriebskosten

- Bestandsminderung Betriebskosten = Bestandserhöhung Betriebskosten Vorjahr
- Bestandserhöhung Betriebskosten = ~97 % der angefallenen Fremdaufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuer (analog Jahresabschluss 2019)

5) Betriebskosten

- Aufgrund der Objektverkäufe wurden die Fremdkosten in den Jahren nicht weiter erhöht
- Anteilige Kosten der Regie sind entsprechend berücksichtigt

6) Instandhaltungskosten

- Aufgrund der Erfordernisse im Bestand ist entsprechend der Aufwand eingeplant.

7) Zinsaufwand Hausbewirtschaftung

- Bereits bestehende Kredite wurden mit den vertraglich vereinbarten Konditionen geplant.
- Für Neuaufnahmen und Prolongationen wurde mit 1,0 % Zinsen bei Vertragsabschluss 2020 geplant und anschließend mit einer Steigerung von 0,10 % pro Jahr.
- Bei Neuaufnahmen für Sanierungsmaßnahmen wird im Einzelfall die Aufnahme von KfW-Mitteln geprüft und nach Möglichkeit maximal in Anspruch genommen.

8) Abschreibung auf Mietobjekte

- Aktivierungsmaßnahmen sind mit einem AfA-Satz von 2 % hinzugerechnet.
- Die geplanten Verkäufe reduzieren die Abschreibung entsprechend.

9) sonstige Grundstücksgeschäfte

- Enthalten sind die angestrebten Verkaufspreise und die entsprechenden Buchwerte.
- Bei der Liquiditätsbetrachtung werden Buchwerte als Mittelherkunft berücksichtigt.

10) Tilgungsleistungen

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

11) Aktivierte Eigenleistungen

- Enthalten sind Zinsen während der Bauzeit

12) Steuer vom Einkommen

- Es wird mit ~ 20 % vom Ergebnis vor Steuern kalkuliert.

13) Aktivierungsfähige Maßnahmen (siehe beiliegende Aufstellung)

- Modernisierungen von Einzelwohnungen einschließlich Zinsaufwendungen werden aktiviert.
- Geplant ist die Fortführung der Großmodernisierungen im Gebiet Waldstraße Süd sowie weitere Objekte nach Sanierungserfordernis
- Die Finanzierung der Großmodernisierungen erfolgt zu 20 % durch Eigenkapital und darüber hinaus aus Fremdmitteln.
- Bei Neuaufnahmen für Sanierungsmaßnahmen wird im Einzelfall die Aufnahme von KfW-Mitteln geprüft und nach Möglichkeit maximal in Anspruch genommen.
- Ebenso wird im Einzelfall die Aufnahme öffentlicher Fördermittel geprüft.
- Sollten geplante Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im weiteren Planungsprozess als nicht durchführbar identifiziert werden, werden aus dem übrigen Bestand Ersatzmaßnahmen mit ähnlichen Kostenvolumen ausgewählt.



	Ergebnis 2019 T€	Vorschau voraussichtliches Jahresergebnis 2020 T€	Wirtschaftsplan 2021 T€	Wirtschaftsplan 2022 T€	Wirtschaftsplan 2023 T€	Wirtschaftsplan 2024 T€	Wirtschaftsplan 2025 T€
Gesamtergebnis							
1. Hausbewirtschaftung	-126	-588	-1.965	-1.484	-562	-494	283
2. Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen	1.207	1.199	2.540	1.581	1.010	869	414
3. Aktivierung Eigenleistungen	52	40	40	40	40	40	40
4. Verwaltung Fremdbestand / Betreuungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0
5. Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen	0	0	0	0	0	0	0
6. Kapitalposition	-44	-47	-46	-46	-46	-46	-46
Ordentliche Rechnung	1.088	604	569	91	442	369	691
7. Sonstige betriebliche Erträge	365	357	350	350	350	350	350
Ergebnis vor Steuern	1.454	962	919	441	792	719	1.041
Steuern vom Einkommen	175	150	184	88	158	144	208
Jahresergebnis	1.279	812	735	353	634	575	832



Personal- und Sachaufwand und seine Verrechnung

	Ergebnis 2019 T€	Vorschau voraussichtliches Jahresergebnis 2020 T€	Wirtschaftsplan 2021 T€	Wirtschaftsplan 2022 T€	Wirtschaftsplan 2023 T€	Wirtschaftsplan 2024 T€	Wirtschaftsplan 2025 T€
Personalaufwand	60	40	60	60	60	60	60
Sächlicher Aufwand	2.575	2.583	2.650	2.650	2.650	2.650	2.650
Ergebnis Personal- und Sachaufwand	2.635	2.623	2.710	2.710	2.710	2.710	2.710
Verrechnung							
Hausbewirtschaftung	2.620	2.546	2.694	2.694	2.694	2.694	2.694
Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen	16	16	16	16	16	16	16
Verwaltung Fremdbestand / Betreuungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltung Geschäftsbesorgung	0	0	0	0	0	0	0
Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen	0	0	0	0	0	0	0
Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0
	2.635	2.562	2.710	2.710	2.710	2.710	2.710



Ermittlung der Ergebnisse der Geschäftsbereiche

1. Hausbewirtschaftung

Umsatzerlöse

	Ergebnis 2019 T€	Vorschau voraussichtliches Jahresergebnis 2020 T€	Wirtschaftsplan 2021 T€	Wirtschaftsplan 2022 T€	Wirtschaftsplan 2023 T€	Wirtschaftsplan 2024 T€	Wirtschaftsplan 2025 T€
Erlöse aus Sollmieten	22.712	22.835	22.750	22.582	22.690	22.678	22.651
Umsatzerlöse (Umlagen)	7.720	7.871	8.172	8.277	8.277	8.323	8.323

Bestandsveränderungen

Bestandserhöhungen Betriebskosten	8.074	8.255	8.360	8.360	8.407	8.407	8.455
Bestandsminderung Betriebskosten	7.918	8.074	8.255	8.360	8.360	8.407	8.407
	156	181	105	0	47	0	47

Aufwendungen

Aufwendungen Betriebskosten

Betriebskosten Fremdfirmen	7.730	7.839	7.900	7.900	7.950	7.950	8.000
Betriebskosten Grundsteuern	560	560	569	569	572	572	576
Betriebskosten-Regie	58	111	150	150	145	145	140
	8.348	8.510	8.619	8.619	8.667	8.667	8.716

Erträge Betriebskosten

aus Aufl Rückstellungen u Aufwandsber. BK	92	40	70	70	70	70	70
-------------------------------------------	----	----	----	----	----	----	----

Aufwendungen Instandhaltung

Instandhaltungsaufwand	7.489	7.530	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Sanierungsobjekte	1.212	1.500	3.230	2.480	2.500	2.250	1.500
Projektvorbereitungsaufwendungen	16	40	30	30	30	30	30
	8.717	9.070	10.760	10.010	10.030	9.780	9.030



	Ergebnis 2019 T€	Vorschau voraussichtliches Jahresergebnis 2020 T€	Wirtschaftsplan 2021 T€	Wirtschaftsplan 2022 T€	Wirtschaftsplan 2023 T€	Wirtschaftsplan 2024 T€	Wirtschaftsplan 2025 T€
Erträge Instandhaltung							
aus Aufl. Rückstellungen, Aufwandsber. u. unterl. Schönheitsrep.	63	70	100	100	100	100	100
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung							
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	4.910	4.919	4.550	4.500	3.500	3.550	3.450
Abschreibungen auf Mietobjekte	5.928	6.020	6.160	6.310	6.475	6.595	6.639
Abgänge aus Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
Abschreibung auf Mietforderungen	181	260	180	180	180	180	180
sonstige Aufwendungen	164	200	200	200	200	200	200
	<u>11.184</u>	<u>11.399</u>	<u>11.090</u>	<u>11.190</u>	<u>10.355</u>	<u>10.525</u>	<u>10.469</u>
Erträge							
Erträge aus abgeschriebene Mietforderungen/Mieterbelastungen	0	0	0	0	0	0	0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	2.620	2.606	2.694	2.694	2.694	2.694	2.694
Ergebnis Hausbewirtschaftung	<u><u>-126</u></u>	<u><u>-588</u></u>	<u><u>-1.965</u></u>	<u><u>-1.484</u></u>	<u><u>-562</u></u>	<u><u>-494</u></u>	<u><u>283</u></u>
2. Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen							
Verkaufserlöse (brutto)	1.675	1.923	3.440	2.333	1.400	2.180	1.130
Buchwertabgang	439	647	844	695	333	1.254	660
Verkaufserlöse (netto)	<u>1.236</u>	<u>1.276</u>	<u>2.596</u>	<u>1.638</u>	<u>1.067</u>	<u>926</u>	<u>470</u>
Vertriebskosten/Aufbereitungskosten	14	60	40	40	40	40	40
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	16	16	16	16	16	16	16
Aufwendungen Grundstücksgeschäfte Anlageverm.	<u>29</u>	<u>76</u>	<u>56</u>	<u>56</u>	<u>56</u>	<u>56</u>	<u>56</u>
Ergebnis Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen	<u><u>1.207</u></u>	<u><u>1.199</u></u>	<u><u>2.540</u></u>	<u><u>1.581</u></u>	<u><u>1.010</u></u>	<u><u>869</u></u>	<u><u>414</u></u>



	Ergebnis 2019 T€	Vorschau voraussichtliches Jahresergebnis 2020 T€	Wirtschaftsplan 2021 T€	Wirtschaftsplan 2022 T€	Wirtschaftsplan 2023 T€	Wirtschaftsplan 2024 T€	Wirtschaftsplan 2025 T€
3. Aktivierte Eigenleistung mit aktivierungsfähige Maßnahmen							
Aktivierte Eigenleistungen							
Eig. Architekten u. Verw. Leist.	0	0	0	0	0	0	0
Bauzinsen	52	40	40	40	40	40	40
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis Aktivierte Eigenleistungen	52	40	40	40	40	40	40
4. Verwaltung Fremdbestand /Betreuungsmaßnahmen							
a) Verwaltung Geschäftsbesorgungsverträge							
Umsatzerlöse gegenüber WVV	0	0	0	0	0	0	0
Umsatzerlöse gegenüber WIM GmbH	0	0	0	0	0	0	0
Umsatzerlöse gegenüber GeWeGe	0	0	0	0	0	0	0
Umsatzerlöse gegenüber WIM Fonds	0	0	0	0	0	0	0
Regieleistungen Betriebskosten / Instandhaltungskosten	0	0	0	0	0	0	0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis Verwaltung Geschäftsbesorgung	0	0	0	0	0	0	0
b) Verwaltung Wohnungseigentum / Verwaltung Dritte							
	0	0	0	0	0	0	0
c) Projektbetreuung							
	0	0	0	0	0	0	0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis Verwaltung Fremdbestand	0	0	0	0	0	0	0



	Ergebnis 2019 T€	Vorschau voraussichtliches Jahresergebnis 2020 T€	Wirtschaftsplan 2021 T€	Wirtschaftsplan 2022 T€	Wirtschaftsplan 2023 T€	Wirtschaftsplan 2024 T€	Wirtschaftsplan 2025 T€
5. Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen							
Bestandserhöhung	0	0	0	0	0	0	0
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bestandsminderung	0	0	0	0	0	0	0
Fremdkosten	0	0	0	0	0	0	0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	0	0	0	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ergebnis Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Kapitaldisposition							
Erträge							
aus Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Zinserträge	0	3	4	4	4	4	4
	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
Aufwendungen							
Zinsen u.ä. Aufwendungen (Unternehmensfinanzierung)	44	50	50	50	50	50	50
Darlehensaufnahme allgemein	0	0	0	0	0	0	0
	<u>44</u>	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
Ergebnis Kapitaldisposition	<u>-44</u>	<u>-47</u>	<u>-46</u>	<u>-46</u>	<u>-46</u>	<u>-46</u>	<u>-46</u>
7. Sonstige betriebliche Erträge							
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	15	7	0	0	0	0	0
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	351	350	350	350	350	350	350
	<u>351</u>	<u>350</u>	<u>350</u>	<u>350</u>	<u>350</u>	<u>350</u>	<u>350</u>
Ergebnis Sonstige betriebliche Erträge	<u>365</u>	<u>357</u>	<u>350</u>	<u>350</u>	<u>350</u>	<u>350</u>	<u>350</u>

Ermittlung des kassenmäßigen Ergebnisses

	Ergebnis 2019 T€	Vorschau voraussichtliches Jahresergebnis 2020 T€	Wirtschaftsplan 2021 T€	Wirtschaftsplan 2022 T€	Wirtschaftsplan 2023 T€	Wirtschaftsplan 2024 T€	Wirtschaftsplan 2025 T€
Jahresergebnis vor Einstellung Rücklage	1.279	812	735	353	634	575	832
Abschreibungen auf Anlagevermögen und BGA	5.928	6.020	6.160	6.310	6.475	6.595	6.639
Zu- / Abnahme von Rückstellungen	-45	0	0	0	0	0	0
sonstige Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-252	0	0	0	0	0	0
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen Anlageverm.	-1.237	-1.276	-2.596	-1.638	-1.067	-926	-470
Zu- / Abnahme von Vorräten, Forderungen und sonstiger Aktiva	322	0	0	0	0	0	0
Zu- / Abnahme von Verbindlichkeiten aus L&L und sonstiger Passiva	-1.089	0	0	0	0	0	0
Zinsaufwendungen / Zinserträge	4.954	4.966	4.596	4.546	3.546	3.596	3.496
Ertragssteueraufwand	-477	150	184	88	158	144	208
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.383	10.672	9.079	9.660	9.747	9.984	10.705
Einzahlungen aus Abgängen von Vermögensgegenständen AV	1.675	1.923	3.440	2.333	1.400	2.180	1.130
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
Erhaltene Zinsen	0	3	4	4	4	4	4
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-4.795	-5.600	-8.950	-9.420	-8.950	-7.734	-4.350
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenst.	0	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.120	-3.674	-5.506	-7.083	-7.546	-5.550	-3.216
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	21.768	4.100	6.900	7.000	6.480	5.607	2.840
Einzahlungen aus dem Erhalt von Zuschüssen	168	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-23.202	-5.700	-5.950	-6.230	-5.680	-5.690	-5.630
Auszahlungen an Gesellschafter (Gewinnausschüttung o.ä.)	0	0	0	0	0	0	0
Gezahlte Zinsen	-5.045	-4.969	-4.600	-4.550	-3.550	-3.600	-3.500
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.311	-6.569	-3.650	-3.780	-2.750	-3.683	-6.290
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	-47	429	-77	-1.203	-549	751	1.199
Finanzmittel am Jahresanfang	1.079	1.032	1.461	1.384	181	-369	382
Finanzmittel am Jahresende	1.032	1.461	1.384	181	-369	382	1.582

Gesellschaft:

GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH
Erfolgsplan zum Wirtschaftsplan 2021 - 2025 in T€



Bezeichnung	2019 (Ist)	2020 (Hochrechnung)	2021 (Plan)	2022 (Plan)	2023 (Mittelfristplan)	2024 (Mittelfristplan)	2025 (Mittelfristplan)
Umsatzerlöse	32.107	32.629	34.363	33.191	32.367	33.182	32.104
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	208	221	145	40	87	40	87
Erträge im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")							
Erträge von der Stadt							
übrige betriebliche Erträge	520	467	520	520	520	520	520
Betriebsleistung	32.834	33.318	35.028	33.751	32.974	33.742	32.711
Materialaufwand	-8.586	-9.117	-9.314	-9.165	-8.848	-9.769	-9.220
Instandhaltung	-8.717	-9.070	-10.760	-10.010	-10.030	-9.780	-9.030
Personalaufwand	-60	-40	-60	-60	-60	-60	-60
Abschreibungen	-5.928	-6.020	-6.160	-6.310	-6.475	-6.595	-6.639
Aufwendungen im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")							
Aufwendungen an die Stadt							
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.575	-2.583	-2.650	-2.650	-2.650	-2.650	-2.650
Betriebsaufwand	-25.867	-26.830	-28.944	-28.195	-28.063	-28.854	-27.599
Betriebsergebnis	6.967	6.488	6.084	5.556	4.911	4.887	5.113
Beteiligungsergebnis Dritte							
Beteiligungsergebnis im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")							
Zinsergebnis Dritte	-4.954	-4.966	-4.596	-4.546	-3.546	-3.596	-3.496
Zinsergebnis im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")							
Zinsergebnis gegenüber Stadt							
Finanzergebnis	-4.954	-4.966	-4.596	-4.546	-3.546	-3.596	-3.496
Operatives Geschäftsergebnis	2.013	1.522	1.488	1.010	1.365	1.291	1.617
außerordentliches Ergebnis							
Steuern von Einkommen und Ertrag	-175	-150	-184	-88	-158	-144	-208
sonstige Steuern (Grundsteuer)	-560	-560	-569	-569	-572	-572	-576
Gesellschafterzuschuß / Betriebskostenzuschuß / Erträge aus Verlustübernahme von der Stadt							
Gesellschafterzuschuß / Betriebskostenzuschuß / Erträge aus Verlustübernahme von anderen Gesellschaftern							
Jahresergebnis	1.279	812	735	353	634	575	832

A Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel								
Nr.	Bezeichnung	2019 (Ist)	2020 (Hochrechnung)	2021 (Plan)	2022 (Plan)	2023 (Mittelfristplan)	2024 (Mittelfristplan)	2025 (Mittelfristplan)
Deckungsmittel (Mittelherkunft)								
1	Zuführung zum Stammkapitel							
2	Entnahmen							
3	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	-45						
4	Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen							
5	Abschreibungen und Anlagenabgänge (ohne Nr. 6)	5.928	6.020	6.160	6.310	6.475	6.595	6.639
6	Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse							
7	Zuschüsse Nutzungsberechtigter abzüglich Entnahmen aus Pos. C der Passivseite "Empfangene Ertragszuschüsse"	168						
8	Rückflüsse aus gewährten Darlehen							
9	Kredite							
	a) von der Gemeinde							
	b) von Dritten	21.768	4.100	6.900	7.000	6.480	5.607	2.840
10	Bilanzgewinn/Bilanzverlust	1.279	812	735	353	634	575	832
11	Minderung des Umlaufvermögens	808	218	921	1.899	883	503	-540
12	Zunahme Verbindlichkeiten u. kurz- und mittelfristige Rückstellungen	-1.909	150	184	88	158	144	208
13	sonstige Deckungsmittel (Zuführung zu pass. RAP, usw.)							
	Deckungsmittel insgesamt	27.997	11.300	14.900	15.650	14.630	13.424	9.980
Ausgaben (Mittelverwendung)								
1	Sachanlagen und immaterielle Anlagenwerte							
	für ... Gebäude	-4.795	-5.600	-8.950	-9.420	-8.950	-7.734	-4.350
	für ... BGA							
	für gemeinsame Anlagen							
2	Finanzanlagen							
3	Tilgung von Krediten	-23.202	-5.700	-5.950	-6.230	-5.680	-5.690	-5.630
4	Rückzahlung von Stammkapital							
5	sonstiger Finanzbedarf							
6	Ausgaben insgesamt	-27.997	-11.300	-14.900	-15.650	-14.630	-13.424	-9.980
B Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Gemeinde auswirken								
Nr.	Bezeichnung	2019 (Ist)	2020 (Hochrechnung)	2021 (Plan)	2022 (Plan)	2023 (Mittelfristplan)	2024 (Mittelfristplan)	2025 (Mittelfristplan)
Einnahmen								
1	Zuweisung zur Eigenkapitalaufstockung							
2	Zuweisung zum Verlustausgleich							
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen							
4	Darlehen der Gemeinde / Zuschuss							
Ausgaben								
1	Gewinnabführung							
2	Konzessionsabgaben							
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen	80	78	77	76	75	74	72
4	Eigenkapitalrückzahlung							
5	Tilgung von Darlehen der Gemeinde	300	294	289	285	286	286	286

Veränderungen bestehender Finanzierungen 2021 bis 2025



Hypo	Gläubiger	Hypothekenart	Nominalbetrag	Zinsfest.	Restkap.	Zins	weitere Vorgehensweise
237011	Nassauische Sparkasse	I. Hypothek	335.477,00 €	28.02.2021	167.641,24 €	2,2500	Prolongation / Umschuldung
905011	Nassauische Sparkasse	I. Hypothek	79.761,53 €	28.02.2021	8.327,71 €	2,2500	Rückzahlung
905012	Nassauische Sparkasse	II. Hypothek	21.269,74 €	28.02.2021	1.056,32 €	2,2500	Rückzahlung
817013	Nassauische Sparkasse	Modernisierungsdarlehen	292.000,00 €	30.03.2021	150.422,44 €	2,2500	Prolongation / Umschuldung
818012	Nassauische Sparkasse	Modernisierungsdarlehen	118.000,00 €	30.03.2021	60.815,93 €	2,2500	Prolongation / Umschuldung
877012	Nassauische Sparkasse	I. Hypothek	255.646,00 €	30.03.2021	131.727,85 €	2,2500	Prolongation / Umschuldung
877013	Nassauische Sparkasse	I.A. Hypothek	98.365,00 €	30.03.2021	55.101,06 €	1,1500	Rückzahlung
880012	Nassauische Sparkasse	II. Hypothek	35.790,43 €	30.03.2021	7.470,08 €	2,2500	Rückzahlung
600018	Bremer Landesbank	Untern.Finanz.Kommunalverbürgt	75.159,90 €	30.04.2021	906,04 €	1,6900	Rückzahlung
861011	Bremer Landesbank	Untern.Finanz.Kommunalverbürgt	1.165.234,20 €	30.04.2021	14.055,47 €	1,6900	Rückzahlung
600032	DKB Deutsche Kreditbank AG	Kommunalverbürgte Darlehen	5.228.041,32 €	30.06.2021	3.978.909,97 €	3,4900	Prolongation / Umschuldung
853014	Württembergische Lebensver	I. Hypothek	1.238.211,59 €	30.11.2021	1.082.694,54 €	4,4400	Prolongation / Umschuldung
854010	Württembergische Lebensver	I. Hypothek	1.230.000,00 €	30.11.2021	1.075.514,93 €	4,4400	Prolongation / Umschuldung
856010	Württembergische Lebensver	I. Hypothek	1.235.000,00 €	30.11.2021	1.079.886,37 €	4,4400	Prolongation / Umschuldung

7.814.529,95 €

Hypo	Gläubiger	Hypothekenart	Nominalbetrag	Zinsfest.	Restkap.	Zins	weitere Vorgehensweise
872012	Nassauische Sparkasse	I. Hypothek	184.702,61 €	30.01.2022	1.220,27 €	2,6500	Rückzahlung
600039	Nassauische Sparkasse	Paketkauf	13.040.499,85 €	30.12.2022	8.212.899,85 €	5,4520	Prolongation / Umschuldung

8.214.120,12 €

Sanierungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2021 bis 2025 - Aktivierung Anlagevermögen

Projekt	Objekt- nummer	Anz. WE	Gesamtkosten geschätzt	Sanierungsart	Gesamt	Planung 2021	Planung 2022	Planung 2023	Planung 2024	Planung 2025	Finanzierung	
											Kapitalmarkt	Eigenkapital
Sanierungsmaßnahmen												
Waldstr. / 9. BA / Wiesenstr. 7-9 / Lindenstr. 4-10	10100015	30	5.600.000 €	Dachausbau	5.553.856 €	2.900.000 €					4.480.000 €	1.120.000 €
Waldstr. / 10. BA / Jägerstr. 2-8	10116	24	5.000.000 €	Dachausbau + 8WE	5.000.000 €	2.000.000 €	3.000.000 €				4.000.000 €	1.000.000 €
Waldstr. / 11. BA / Lindenstr. 1-7	10100017	16	3.640.000 €	Vollsanierung	3.640.000 €		200.000 €	3.000.000 €	440.000 €		2.912.000 €	728.000 €
Klopstockstraße 25-29		28	7.200.000 €	Vollsanierung	7.200.000 €	50.000 €	3.000.000 €	4.150.000 €			5.760.000 €	1.440.000 €
Waldstr. / 12. BA / Teutonenstraße 16-18	10100016	8	1.044.000 €	evtl. Anbau?, dann Zusatzkosten	1.044.000 €			100.000 €	944.000 €		835.200 €	208.800 €
Wolfram von Eschenbach Str. 10-12		16	4.250.000 €		4.250.000 €	2.500.000 €	1.720.000 €				3.400.000 €	850.000 €
Assmannshäuserstraße 1-1a		24	4.800.000 €		4.800.000 €			200.000 €	4.600.000 €		3.840.000 €	960.000 €
Gernotstraße 23-23a		17	3.100.000 €		3.100.000 €				250.000 €	2.850.000 €	2.480.000 €	620.000 €
NN					- €						- €	- €
NN											- €	- €
Zwischensumme Sanierungsmaßnahmen		176	34.634.000 €		34.587.856 €	7.450.000 €	7.920.000 €	7.450.000 €	6.234.000 €	2.850.000 €	27.707.200 €	6.926.800 €

Dachinstandsetzungen												
Winkeler Straße 10-14 / Oestricher Straße 5		32	1.000.000 €	Dachsanierung	1.000.000 €	985.000 €					800.000 €	200.000 €
Winkeler Straße 11-15		26	750.000 €	Dachsanierung	750.000 €	725.000 €					600.000 €	150.000 €
Kiedricher Str. 16-20 / Marcobrunnerst. 19-21		32	1.000.000 €	Dachsanierung	1.000.000 €	20.000 €	980.000 €				800.000 €	200.000 €
Marcobrunnerstraße 25-31		34	1.000.000 €	Dachsanierung	1.000.000 €			1.000.000 €			800.000 €	200.000 €
Marcobrunnerstraße 28-30		16	750.000 €	Dachsanierung	750.000 €				750.000 €		600.000 €	150.000 €
NN			- €		- €						- €	- €
Zwischensumme Dachinstandsetzung					4.500.000 €	1.730.000 €	980.000 €	1.000.000 €	750.000 €	- €	3.600.000 €	900.000 €

Einzelmodernisierungsmaßnahmen												
Einzelmodernisierungsmaßnahmen						1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €		
Zwischensumme Einzelmodernisierungen						1.500.000 €						

sonstige Instandhaltung						7.500.000 €						
--------------------------------	--	--	--	--	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--	--

Gesamtsumme Instandhaltung						7.500.000 €						
Gesamtsumme Modernisierungen						3.230.000 €	2.480.000 €	2.500.000 €	2.250.000 €	1.500.000 €		
Gesamtsumme Sanierungsmaßnahmen						7.450.000 €	7.920.000 €	7.450.000 €	6.234.000 €	2.850.000 €		

GeWeGe geplante Verkäufe 2021 ff.

WE	Objekt	Datum Beschluss Aufsichtsrat	Gehmigung Grundstücksausschuß	Objektart	Anzahl WE/GE	Wfl./Gf. in m²	Geschätzter VK-Preis	Stadtgebiet	geplanter Zeitraum	Zeitraum WP	Bemerkungen	Buchwert 30.06.2020	Buchgewinn	Bewertung
315	Kasteler Str. 1	14.06.2016	12.10.2016	MFH	16	1.132,01	1.890.000,00 €	Biebrich	III/2019	2021	Mietergespräche erl. Exposé fertig	658.796,77 €	1.231.203,23 €	ext. Gutachten
918	Wilhelm-Kalle-Str. 11	11.12.2018	26.02.2019	MFH	14	754,18	1.550.000,00 €	Biebrich	2019 ff.	2021	Mietergespräche erl. Exposé fertig	185.022,72 €	1.364.977,28 €	int. Gutachten
892	Walkmühlstr. 16 a und 16 b	vor Zusammenschluss GeWeGe und GWW	nicht erforderlich	EFH	2	189,62	700.000,00 €	Innenstadt		2022	Verkauf bei Freizug	244.316,84 €	455.683,16 €	ext. Gutachten
335	Kirchspiel 4	September 2019	n.n.	MFH	13	707,51	1.633.000,00 €	Delkenheim		2022		450.961,28 €	1.182.038,72 €	int. Gutachten
422	Fröbelstr. 6-8	11.12.2018	26.02.2019	MFH	6	519,81	1.400.000,00 €	Amöneburg	2019 ff.	2023	WP 2021 VK=25-fache Miete	333.275,53 €	1.066.724,47 €	int. Gutachten
118	Holsteinstr. 16	n.n.	n.n.	MFH	5	425,49	840.000,00 €	Innenstadt		2024		378.219,93 €	461.780,07 €	
224	Herrnmühlgasse 9	n.n.	n.n.	MFH mit Gewerbe	9 3	507,70 72,35	1.340.000,00 €	Innenstadt		2024		876.109,75 €	463.890,25 €	
365	Mühlbergstr. 2,2a	n.n.	n.n.	MFH mit Gewerbe	6 2	536,15 161,03	1.130.000,00 €	Rambach		2025		659.823,27 €	470.176,73 €	

Verkauf genehmigt
 Verkauf zur Genehmigung anstehend
 Verkauf in Planung, nicht genehmigt