



Ergebnis 2019
Vorschau 2020
Wirtschaftsplan 2021
Mittelfristplanung 2022 - 2025

1) Personalaufwand

- Im Rahmen des Personalgestellungsvertrages zwischen GWI GmbH und GVV wurde ein Teil des Personalaufwandes nicht mehr bei der GVV ausgewiesen. Der Vertrag ist per 31.12.2020 gekündigt, so dass ab 2021 der Personalaufwand unvermindert dargestellt wird.
- Die Berechnungsgrundlage ist die Hochrechnung des Personalaufwandes per 30.06.2020.
- 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 30.06.2020.
- Die Verwaltungsaufwendungen werden rd. 2 % jährlich erhöht.
- Im Rahmen des Geschäftsbesorgungungsvertrages zwischen GWI GmbH und GVV war der Sachaufwand erhöht. Durch die Kündigung des Vertrages zum 31.12.2020 reduziert sich der Aufwand ab 2021 entsprechend.

3) Umsatzerlöse Sollmieten

- Aufgrund der Mietpreisbremse wurden eine jährliche Steigerung von 1,0% unterstellt.
- Zu- und Abgänge durch Neubau, Verkauf und Abriß sind entsprechend berücksichtigt.
- Die Erlösschmälerungsquote wird leicht rückläufig in Abzug gebracht

4) Umsatzerlöse Umlagen

- Bestandsminderung des lfd. Jahres abzgl. ~ 2,5% (analog Jahresabschluss 2019)

5) Bestandsveränderungen Betriebskosten

- Bestandsminderung Betriebskosten = Bestandserhöhung Betriebskosten des Vorjahres
- Bestandserhöhung Betriebskosten = ~ 96,6 % der angefallenen Fremdaufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuer (analog Jahresabschluss 2019)

6) Betriebskosten

- Berechnungsgrundlage ist die Hochrechnung per 30.06.2020 für das Jahr 2020 zzgl. Erhöhung.
- Anpassungen für die Veränderungen im Bestand (Fertigstellungen, Verkauf, Abriss, etc.) wurden berücksichtigt, sowie eine jährliche Steigerung der Fremdkosten von 1,5%

7) Instandhaltungskosten

- Die Instandhaltungsaufwendungen werden für die Jahre 2021 bis 2025 konstant geplant.

8) Sanierungsmaßnahmen

- Die Sanierungsobjekte für die Jahre 2021 bis 2025 wurden bereits geplant. Ab 2022 sind erfolgte die Kostenermittlung überschlägig über Kennzahlen.
(siehe Anlage Sanierungs- und Modernisierungsplan 2021 bis 2025)
- 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 2021 bis 2025 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.
- 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 1,0 % Zinsen bei Vertragsabschluss 2020 geplant und anschließend mit einer Steigerung von 0,10 % 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 2021 bis 2025" 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 und Darlehensrückzahlungen verwendet.

11) Abschreibung auf Mietobjekte / Abgang aus Anlagevermögen

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

12) Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen

- Angestrebt sind im Rahmen der Mieterprivatisierung die letzten Wohnungen der Privatisierungsobjekte zu veräußern.
- Ferner ist geplant drei Liegenschaften als Globalverkäufe abzugeben.
- 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) enthalten.

15) Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen

- Für die Jahre 2021 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 2021 bis 2025 sind die entsprechenden Darlehen mit Handlungsbedarf aufgeführt.

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

- Entsprechend der Vereinbarungen zur Mietpreisbremse ist im Wirtschaftsplan eine verminderte Ausschüttung von 1.500 T€ an die GWI für 3 Jahre eingeplant (2020 - 2022), anschließend wieder eine Ausschüttung von 3.500 T€ berücksichtigt . Hinzu kommt jeweils die Dividende für die Minderheitsgesellschaften in Höhe von 202 T€.



Gesamtergebnis

	Jahresergebnis 2019 T€	2. Hochrechnung Jahr 2020 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€	Plan Jahr 2024 T€	Plan Jahr 2025 T€
1. Hausbewirtschaftung	-1.584,0	-2.951,1	-2.060,6	-3.179,2	-2.529,2	-4.634,2	-2.152,9
2. Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen	5.190,1	4.392,2	2.673,5	-77,8	2.075,4	899,9	3.397,7
3. Aktivierung Eigenleistungen	0,0	0,0	162,2	229,8	305,5	389,9	474,4
4. Verwaltung Fremdbestand / Betreuungsmaßnahmen	1.100,5	1.271,8	1.086,7	1.006,2	943,9	914,0	782,9
5. Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen	-872,1	-802,0	3.682,4	10.636,4	1.824,9	4.542,6	-947,8
6. Kapitalposition	694,6	-465,0	-450,0	-425,0	-400,0	-375,0	-350,0
Ordentliche Rechnung	4.529,1	1.445,9	5.094,2	8.190,4	2.220,5	1.737,2	1.204,3
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	3.421,4	1.150,0	1.025,0	2.025,0	2.025,0	3.025,0	3.025,0
Ergebnis vor Steuern	7.950,5	2.595,9	6.119,2	10.215,4	4.245,5	4.762,2	4.229,3
Steuern vom Einkommen	39,3	389,0	917,9	1.532,3	636,8	714,3	634,4
Ergebnis nach Steuern	7.911,2	2.206,9	5.201,3	8.683,1	3.608,7	4.047,9	3.594,9
außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	7.911,2	2.206,9	5.201,3	8.683,1	3.608,7	4.047,9	3.594,9



	Jahresergebnis 2019 T€	2. Hochrechnung Jahr 2020 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€	Plan Jahr 2024 T€	Plan Jahr 2025 T€
--	------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Personal- und Sachaufwand und seine Verrechnung

Personalaufwand	10.362,9	11.088,0	13.340,0	13.866,4	14.240,0	14.449,8	14.659,9
Sächlicher Aufwand	6.372,5	6.569,0	4.144,0	4.221,0	4.299,0	4.378,0	4.457,0
Betriebskosten-Instandhaltung/Verrechnung Regie	<u>96,9</u>	<u>43,0</u>	<u>50,0</u>	<u>50,0</u>	<u>50,0</u>	<u>50,0</u>	<u>50,0</u>
Ergebnis Personal- und Sachaufwand	<u>16.638,5</u>	<u>17.614,0</u>	<u>17.434,0</u>	<u>18.037,4</u>	<u>18.489,0</u>	<u>18.777,8</u>	<u>19.066,9</u>

Verrechnung

Hausbewirtschaftung	11.182,6	11.939,0	11.852,5	12.262,8	12.569,7	12.766,2	12.962,7
Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen	685,5	707,8	703,6	728,0	746,2	757,8	769,5
Verwaltung Fremdbestand / Betreuungsmaßnahmen	236,4	236,2	234,7	242,8	248,9	252,7	256,6
Verwaltung Geschäftsbesorgung	2.998,1	2.859,0	2.838,8	2.937,0	3.010,6	3.057,6	3.104,7
Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen	685,5	872,0	866,6	896,6	919,1	933,4	947,8
Eigenleistungen	850,5	1.000,0	937,8	970,2	994,5	1.010,1	1.025,6
	<u>16.638,6</u>	<u>17.614,0</u>	<u>17.434,0</u>	<u>18.037,4</u>	<u>18.489,0</u>	<u>18.777,8</u>	<u>19.066,9</u>



	Jahresergebnis 2019 T€	2. Hochrechnung Jahr 2020 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€	Plan Jahr 2024 T€	Plan Jahr 2025 T€
--	------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Ermittlung der Ergebnisse der Geschäftsbereiche

1. Hausbewirtschaftung

Umsatzerlöse

Erlöse aus Sollmieten	52.386,8	53.710,0	55.206,0	56.823,0	63.585,0	69.229,0	72.848,0
<i>Durchschnittsmiete je qm/Monat</i>	<i>7,24</i>	<i>7,31</i>	<i>7,53</i>	<i>7,51</i>	<i>7,85</i>	<i>7,99</i>	<i>8,10</i>
Umsatzerlöse (Umlagen)	17.116,9	17.571,9	18.500,0	18.800,0	19.800,0	21.500,0	23.300,0

Bestandsveränderungen

Bestandserhöhungen Betriebskosten	18.021,7	18.988,6	19.300,0	20.300,0	22.000,0	23.900,0	25.100,0
Bestandsminderung Betriebskosten	17.554,9	18.021,6	18.988,6	19.300,0	20.300,0	22.000,0	23.900,0
	466,8	967,0	311,4	1.000,0	1.700,0	1.900,0	1.200,0

Aufwendungen

Aufwendungen Betriebskosten

Betriebskosten verbundene Unternehmen	8.856,1	9.690,0	9.830,1	10.294,8	11.180,9	12.133,6	12.778,1
Betriebskosten Fremdfirmen	8.140,8	8.096,0	8.289,6	8.705,1	9.479,5	10.313,6	10.888,3
Betriebskosten Grundsteuern	1.805,8	1.871,0	1.907,3	1.968,1	2.106,6	2.253,4	2.339,6
	18.802,7	19.657,0	20.027,0	20.968,0	22.767,0	24.700,6	26.006,0

Erträge Betriebskosten

aus Aufl. Rückstellungen u Aufwandsber. BK	158,9	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
--	-------	------	-----	-----	-----	-----	-----



	Jahresergebnis 2019 T€	2. Hochrechnung Jahr 2020 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€	Plan Jahr 2024 T€	Plan Jahr 2025 T€
Aufwendungen Instandhaltung							
Instandhaltungsaufwand	12.543,7	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0
Sanierungsobjekte	10.601,1	14.235,0	13.912,5	14.521,6	13.415,3	15.626,1	13.060,3
Projektvorbereitungsaufwendungen	302,2	250,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0
	<u>23.447,0</u>	<u>24.985,0</u>	<u>24.562,5</u>	<u>25.171,6</u>	<u>24.065,3</u>	<u>26.276,1</u>	<u>23.710,3</u>
Erträge Instandhaltung							
aus Aufl. Rückstellungen, Aufwandsber. u. unterl. Schönheitsrep.	128,7	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung							
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	6.907,1	6.653,0	7.072,4	7.898,6	10.063,0	11.399,5	11.951,0
Abschreibungen auf Mietobjekte	10.255,8	11.389,0	11.968,6	13.151,2	17.799,2	21.770,8	24.520,9
Abgänge aus Anlagevermögen	569,6	240,0	220,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abschreibung auf Mietforderungen	301,3	150,0	75,0	50,0	50,0	50,0	50,0
sonstige Aufwendungen	376,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
	<u>18.409,8</u>	<u>18.732,0</u>	<u>19.636,0</u>	<u>21.399,8</u>	<u>28.212,2</u>	<u>33.520,3</u>	<u>36.821,9</u>
Saldo Mieterbelastung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge							
Erträge aus abgeschriebene Mietforderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	11.182,6	11.939,0	11.852,5	12.262,8	12.569,7	12.766,2	12.962,7
Ergebnis Hausbewirtschaftung	<u><u>-1.584,0</u></u>	<u><u>-2.951,1</u></u>	<u><u>-2.060,6</u></u>	<u><u>-3.179,2</u></u>	<u><u>-2.529,2</u></u>	<u><u>-4.634,2</u></u>	<u><u>-2.152,9</u></u>



2. Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen

	Jahresergebnis 2019 T€	2. Hochrechnung Jahr 2020 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€	Plan Jahr 2024 T€	Plan Jahr 2025 T€
Verkaufserlöse (brutto)	7.089,5	6.300,0	4.610,7	787,0	3.065,0	1.844,0	4.646,1
Buchwertabgang	1.020,1	1.100,0	1.083,6	36,8	143,4	86,3	378,9
Verkaufserlöse (netto)	<u>6.069,4</u>	<u>5.200,0</u>	<u>3.527,1</u>	<u>750,2</u>	<u>2.921,6</u>	<u>1.757,7</u>	<u>4.267,2</u>
Vertriebskosten/Aufbereitungskosten	193,9	100,0	150,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	<u>685,5</u>	<u>707,8</u>	<u>703,6</u>	<u>728,0</u>	<u>746,2</u>	<u>757,8</u>	<u>769,5</u>
Aufwendungen Grundstücksgeschäfte Anlageverm.	<u>879,4</u>	<u>807,8</u>	<u>853,6</u>	<u>828,0</u>	<u>846,2</u>	<u>857,8</u>	<u>869,5</u>
Ergebnis Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen	<u>5.190,1</u>	<u>4.392,2</u>	<u>2.673,5</u>	<u>-77,8</u>	<u>2.075,4</u>	<u>899,9</u>	<u>3.397,7</u>

3. Aktivierte Eigenleistung mit aktivierungsfähige Maßnahmen

Eig. Architekten u. Verw. Leist.	850,5	1.000,0	1.100,0	1.200,0	1.300,0	1.400,0	1.500,0
Bauzinsen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Regieleistungen Baukosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	<u>850,5</u>	<u>1.000,0</u>	<u>937,8</u>	<u>970,2</u>	<u>994,5</u>	<u>1.010,1</u>	<u>1.025,6</u>
Ergebnis Aktivierte Eigenleistungen	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>162,2</u>	<u>229,8</u>	<u>305,5</u>	<u>389,9</u>	<u>474,4</u>



4. Verwaltung Fremdbestand /Betreuungsmaßnahmen

	Jahresergebnis 2019 T€	2. Hochrechnung Jahr 2020 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€	Plan Jahr 2024 T€	Plan Jahr 2025 T€
a) Verwaltung Geschäftsbesorgungsverträge							
Umsatzerlöse Bewirtschaftung Gewerbeimmobilien	548,8	787,0	837,2	863,0	880,4	901,3	921,2
Umsatzerlöse Bewirtschaftung GeWeGe Immobilien	2.755,8	2.971,0	2.750,0	2.750,0	2.750,0	2.750,0	2.750,0
Umsatzerlöse Bewirtschaftung Wohnimmobilien WIM Fonds	501,3	104,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0
Umsatzerlöse Rechnungswesen GWI	48,0	48,0	48,0	48,0	48,0	48,0	48,0
Regieleistungen Betriebskosten / Instandhaltungskosten	0,7	40,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	2.998,1	2.859,0	2.838,8	2.937,0	3.010,6	3.057,6	3.104,7
Ergebnis Verwaltung Geschäftsbesorgung	856,5	1.091,0	921,4	849,0	792,8	766,7	639,5
b) Verwaltung Wohnungseigentum / Verwaltung Dritte	172,1	167,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0
c) Projektbetreuung	308,3	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	236,4	236,2	234,7	242,8	248,9	252,7	256,6
Ergebnis Verwaltung Fremdbestand	1.100,5	1.271,8	1.086,7	1.006,2	943,9	914,0	782,9

5. Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen

Umsatzerlöse	6,2	900,0	26.860,0	35.000,0	14.300,0	18.300,0	0,0
Bestandserhöhung	828,5	20.450,0	18.850,0	15.950,0	9.880,0	4.000,0	0,0
	834,7	21.350,0	45.710,0	50.950,0	24.180,0	22.300,0	0,0
Fremdkosten	1.021,3	20.520,0	18.948,0	16.005,0	9.922,0	4.016,0	
Bestandsminderung	0,0	760,0	22.213,0	23.412,0	11.514,0	12.808,0	0,0
Verrechneter Personal- und Sachaufwand	685,5	872,0	866,6	896,6	919,1	933,4	947,8
	1.706,8	22.152,0	42.027,6	40.313,6	22.355,1	17.757,4	947,8
Ergebnis Grundstücksgeschäfte Umlaufvermögen	-872,1	-802,0	3.682,4	10.636,4	1.824,9	4.542,6	-947,8



6. Kapitaldisposition

	Jahresergebnis 2019 T€	2. Hochrechnung Jahr 2020 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€	Plan Jahr 2024 T€	Plan Jahr 2025 T€
Erträge							
aus Finanzanlagen	49,6	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
sonstige Zinserträge	1.154,7	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>1.204,3</u>	<u>35,0</u>	<u>25,0</u>	<u>25,0</u>	<u>25,0</u>	<u>25,0</u>	<u>25,0</u>
Aufwendungen							
Zinsen u.ä. Aufwendungen (Unternehmensfinanzierung)	509,7	500,0	475,0	450,0	425,0	400,0	375,0
Darlehensaufnahme allgemein	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>509,7</u>	<u>500,0</u>	<u>475,0</u>	<u>450,0</u>	<u>425,0</u>	<u>400,0</u>	<u>375,0</u>
Ergebnis Kapitaldisposition	<u>694,6</u>	<u>-465,0</u>	<u>-450,0</u>	<u>-425,0</u>	<u>-400,0</u>	<u>-375,0</u>	<u>-350,0</u>

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	223,8	250,0	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	10,1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Sonstige betriebliche Erträge	3.207,7	1.000,0	1.000,0	2.000,0	2.000,0	3.000,0	3.000,0
Ergebnis Sonstige betriebliche Erträge	<u>3.421,4</u>	<u>1.150,0</u>	<u>1.025,0</u>	<u>2.025,0</u>	<u>2.025,0</u>	<u>3.025,0</u>	<u>3.025,0</u>



Ermittlung des kassenmäßigen Ergebnisses

	Jahresergebnis 2019 T€	2. Hochrechnung Jahr 2020 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€	Plan Jahr 2024 T€	Plan Jahr 2025 T€
Jahresergebnis	7.911,2	2.206,9	5.201,3	8.683,1	3.608,7	4.047,9	3.594,9
Abschreibungen auf Anlagevermögen und BGA	10.865,7	12.279,0	12.863,6	13.851,2	18.524,2	22.520,8	25.295,9
Zu- / Abnahme von Rückstellungen	-1.561,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-1.620,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen Anlageverm.	-6.063,1	-5.200,0	-3.527,1	-750,2	-2.921,6	-1.757,7	-4.267,2
Zu- / Abnahme von Vorräten, Forderungen und sonstiger Aktiva	1.573,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zu- / Abnahme von Verbindlichkeiten aus L&L und sonstiger Passiva	1.954,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen / Zinserträge	6.212,4	7.118,0	7.522,4	8.323,6	10.463,0	11.774,5	12.301,0
Ertragssteuerergebnis/-zahlung	-1.258,1	349,7	528,9	614,4	-895,5	77,5	-79,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.014,6	16.753,6	22.589,1	30.722,1	28.778,8	36.663,0	36.844,7
Einzahlungen aus Abgängen von Vermögensgegenständen AV	7.089,5	6.300,0	4.610,7	787,0	3.065,0	1.844,0	4.646,1
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-66.945,3	-67.847,0	-120.220,0	-199.249,0	-207.513,0	-91.669,0	-67.217,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenst.	-192,2	-500,0	-750,0	-750,0	-750,0	-750,0	-750,0
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	4.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagevermögen	-3.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erhaltene Zinsen	1.154,7	35,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-57.393,3	-62.012,0	-116.334,3	-199.187,0	-205.173,0	-90.550,0	-63.295,9



	Jahresergebnis 2019 T€	2. Hochrechnung Jahr 2020 T€	Wirtschaftsplan Jahr 2021 T€	Plan Jahr 2022 T€	Plan Jahr 2023 T€	Plan Jahr 2024 T€	Plan Jahr 2025 T€
Auszahlungen an Gesellschafter (Gewinnausschüttung o.ä.)	-3.951,8	-1.702,0	-1.702,0	-1.702,0	-3.702,0	-3.702,0	-3.702,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	100.505,3	63.335,7	135.291,5	171.409,4	204.786,6	92.299,4	68.552,0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-63.141,8	-13.698,9	-15.144,3	-17.414,2	-22.222,2	-26.811,6	-28.812,4
Einzahlungen aus dem Erhalt von Zuschüssen	264,3	224,4	0,0	3.000,0	3.000,0	4.000,0	4.000,0
Gezahlte Zinsen	-7.777,4	-7.153,0	-7.547,4	-8.348,6	-10.488,0	-11.799,5	-12.326,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	25.898,6	41.006,2	110.897,8	146.944,6	171.374,4	53.986,3	27.711,6
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	-13.480,1	-4.252,2	17.152,6	-21.520,3	-5.019,8	99,3	1.260,4
Finanzmittel am Jahresanfang	28.827,4	15.347,3	11.095,1	28.247,7	6.727,4	1.707,6	1.806,9
Finanzmittel am Jahresende	15.347,3	11.095,1	28.247,7	6.727,4	1.707,6	1.806,9	3.067,3
- davon freie Liquidität	1.598,8	11.095,1	28.247,7	6.727,4	1.707,6	1.806,9	3.067,3
- davon gebunden in Bausparverträgen	13.748,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0



Bezeichnung	2019 (Ist)	2020 (Hochrechnung)	2021 (Wirtschaftsplan)	2022 (Mittelfristplan)	2023 (Mittelfristplan)	2024 (Mittelfristplan)	2025 (Mittelfristplan)
Umsatzerlöse	80.934,4	82.848,9	109.336,9	115.596,0	104.953,4	115.097,3	104.938,3
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	2.145,8	21.657,0	-1.951,6	-5.262,0	1.366,0	-5.508,0	2.700,0
Erträge im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")							
Erträge von der Stadt							
übrige betriebliche Erträge	3.719,1	1.363,0	1.125,0	2.125,0	2.125,0	3.125,0	3.125,0
Betriebsleistung	86.799	105.869	108.510	112.459	108.444	112.714	110.763
Materialaufwand	-10.376,0	-29.816,0	-28.471,2	-24.846,9	-19.644,9	-14.515,9	-11.367,2
Instandhaltung	-23.447,0	-24.985,0	-24.562,5	-25.171,6	-24.065,3	-26.276,1	-23.710,3
Personalaufwand	-10.362,9	-11.088,0	-13.340,0	-13.866,4	-14.240,0	-14.449,8	-14.659,9
Abschreibungen	-11.435,3	-12.279,0	-12.863,6	-13.851,2	-18.524,2	-22.520,8	-25.295,9
Aufwendungen im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")	-8.856,1	-9.690,0	-9.830,1	-10.294,8	-11.180,9	-12.133,6	-12.778,1
Aufwendungen an die Stadt							
sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.353,1	-6.426,0	-3.894,0	-3.921,0	-3.974,0	-4.028,0	-4.082,0
Betriebsaufwand	-70.830,4	-94.284,0	-92.961,4	-91.951,9	-91.629,3	-93.924,2	-91.893,4
Betriebsergebnis	15.968,9	11.584,9	15.548,9	20.507,1	16.815,1	18.790,1	18.869,9
Beteiligungsergebnis Dritte							
Beteiligungsergebnis im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")							
Zinsergebnis Dritte	-5.418,6	-6.354,2	-6.554,8	-7.322,8	-8.975,1	-10.259,9	-10.895,5
Zinsergebnis im Verbundbereich ("Konzerngesellschaften")							
Zinsergebnis gegenüber Stadt	-793,9	-763,8	-967,6	-1.000,8	-1.487,9	-1.514,6	-1.405,5
Finanzergebnis	-6.212,5	-7.118,0	-7.522,4	-8.323,6	-10.463,0	-11.774,5	-12.301,0
Operatives Geschäftsergebnis	9.756,4	4.466,9	8.026,5	12.183,5	6.352,1	7.015,6	6.568,9
außerordentliches Ergebnis							
Steuern von Einkommen und Ertrag	-39,3	-389,0	-917,9	-1.532,3	-636,8	-714,3	-634,4
sonstige Steuern (Grundsteuer)	-1.805,8	-1.871,0	-1.907,3	-1.968,1	-2.106,6	-2.253,4	-2.339,6
Gesellschafterzuschuß / Betriebskostenzuschuß / Erträge aus Verlustübernahme von der Stadt							
Gesellschafterzuschuß / Betriebskostenzuschuß / Erträge aus Verlustübernahme von anderen Gesellschaftern							
Jahresergebnis	7.911,3	2.206,9	5.201,3	8.683,1	3.608,7	4.047,9	3.594,9
Gewinn- / Verlustvortrag aus Vorjahr							
Entnahme aus / Einstellungen in Kapitalrücklage							
Entnahme aus / Einstellungen in Gewinnrücklage							
Bilanzergebnis	7.911,3	2.206,9	5.201,3	8.683,1	3.608,7	4.047,9	3.594,9

A Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel								
Nr.	Bezeichnung	2019 (Ist)	2020 (Hochrechnung)	2021 (Wirtschaftsplan)	2022 (Mittelfristplan)	2023 (Mittelfristplan)	2024 (Mittelfristplan)	2025 (Mittelfristplan)
Deckungsmittel (Mittelherkunft)								
1	Zuführung zum Stammkapital							
2	Entnahmen							
3	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	-1.561,1						
4	Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen							
5	Abschreibungen und Anlagenabgänge (ohne Nr. 6)	10.865,7	12.279,0	12.863,6	13.851,2	18.524,2	22.520,8	25.295,9
6	Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse							
7	Zuschüsse Nutzungsberechtigter abzüglich Entnahmen aus Pos. C der Passivseite "Empfangene Ertragszuschüsse"	264,3	224,4		3.000,0	3.000,0	4.000,0	4.000,0
8	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	4.500,0						
9	Kredite							
	a) von der Gemeinde		2.171,3	5.966,2	7.486,2	4.287,3	2.551,5	1.690,0
	b) von Dritten	100.505,3	61.164,4	129.325,3	163.923,2	200.499,3	89.747,9	66.862,0
10	Bilanzgewinn/Bilanzverlust	7.911,2	2.206,9	5.201,3	8.683,1	3.608,7	4.047,9	3.594,9
11	Minderung des Umlaufvermögens	16.080,2	5.352,2	-16.069,0	21.557,1	5.163,2	-13,0	-881,5
12	Zunahme Verbindlichkeiten u. kurz- und mittelfristige Rückstellungen	-1.334,5	349,7	528,9	614,4	-895,5	77,5	-79,9
13	sonstige Deckungsmittel (Zuführung zu pass. RAP, usw.)							
	Deckungsmittel insgesamt	137.231,1	83.747,9	137.816,3	219.115,2	234.187,2	122.932,6	100.481,4
Ausgaben (Mittelverwendung)								
1	Sachanlagen und immaterielle Anlagenwerte							
	für ... Gebäude	-66.945,3	-67.847,0	-120.220,0	-199.249,0	-207.513,0	-91.669,0	-67.217,0
	für ... BGA	-192,2	-500,0	-750,0	-750,0	-750,0	-750,0	-750,0
	für gemeinsame Anlagen							
2	Finanzanlagen	-3.000,0						
3	Tilgung von Krediten	-63.141,8	-13.698,9	-15.144,3	-17.414,2	-22.222,2	-26.811,6	-28.812,4
4	Rückzahlung von Stammkapital							
5	sonstiger Finanzbedarf	-3.951,8	-1.702,0	-1.702,0	-1.702,0	-3.702,0	-3.702,0	-3.702,0
6	Ausgaben insgesamt	-137.231,1	-83.747,9	-137.816,3	-219.115,2	-234.187,2	-122.932,6	-100.481,4
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 (Wirtschaftsplan)	2022 (Mittelfristplan)	2023 (Mittelfristplan)	2024 (Mittelfristplan)	2025 (Mittelfristplan)
Einnahmen								
1	Zuweisung zur Eigenkapitalaufstockung							
2	Zuweisung zum Verlustausgleich							
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen							
4	Darlehen der Gemeinde / Zuschuss		2.171,3	5.966,2	7.486,2	4.287,3	2.551,5	1.690,0
Ausgaben								
1	Gewinnabführung							
2	Konzessionsabgaben							
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen		-172,0	-174,0	-181,0	-198,0	-215,0	-227,0
4	Eigenkapitalrückzahlung							
5	Tilgung von Darlehen der Gemeinde		-666,1	-689,5	-796,5	-927,0	-1.031,6	-1.089,5



Sanierungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2021 bis 2025

Objekt (alphabetisch)	Anzahl WE	Baukosten geschätzt T€	Bemerkung	Kosten bis Ende 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Kosten nach 2025 T€	Finanzierung der Gesamtmaßnahme		
											Fördermittel T€	KMM / KfW T€	Eigenkapital T€
Bregenzerstraße 2 - 4	10	1.150,0	Instandhaltung				13,8	618,8			/	920,0	230,0
			Aktivierung				11,2	506,2					
Bregenzerstraße 6 - 12	20	2.250,0	Instandhaltung				27,5	990,0	220,0		/	1.800,0	450,0
			Aktivierung				22,5	810,0	180,0				
Dyckerhoffstraße 32-38	20	3.700,0	Instandhaltung		16,5	1.375,0	643,5				/	2.960,0	740,0
			Aktivierung		13,5	1.125,0	526,5						
Eichenstraße 1-3	12	2.400,0	Instandhaltung			27,5	1.210,0	82,5			/	1.920,0	480,0
			Aktivierung			22,5	990,0	67,5					
Faakerstraße 1-3	18	1.962,0	Instandhaltung			62,0	1.900,0				/	1.570,0	392,0
			Aktivierung										
Flörsheimer Straße 50 - 52	10	1.850,0	Instandhaltung	715,0	302,5						/	1.480,0	370,0
			Aktivierung	585,0	247,5								
Gernotstraße 4 - 8, Hagenstraße 7	33	5.700,0	Instandhaltung	1.127,5	2.007,5						/	4.560,0	1.140,0
			Aktivierung	922,5	1.642,5								
Gernotstraße 10 - 12	12	1.970,0	Instandhaltung	38,5	275,0	770,0					/	1.575,0	395,0
			Aktivierung	31,5	225,0	630,0							
Gernotstraße 17 - 21	24	4.700,0	Instandhaltung			27,5	2.090,0	467,5			/	3.760,0	940,0
			Aktivierung			22,5	1.710,0	382,5					
Grazer Straße 48 - 52	15	1.971,9	Instandhaltung	45,0	962,5	77,0					/	1.580,0	391,9
			Aktivierung	36,9	787,5	63,0							
Gustavsburger Straße 1 a + b	12	1.550,0	Instandhaltung					11,0	841,5		/	1.240,0	310,0
			Aktivierung					9,0	688,5				
Gustavsburger Straße 2 a + b	11	905,0	Instandhaltung				25,0	880,0			/	725,0	180,0
			Aktivierung										
Hagenstraße 9 - 11	16	2.480,0	Instandhaltung	16,5	330,0	1.017,5					/	1.985,0	495,0
			Aktivierung	13,5	270,0	832,5							
Herderstraße 2	12	2.300,0	Instandhaltung		27,5	1.045,0	192,5				/	1.840,0	460,0
			Aktivierung		22,5	855,0	157,5						
Heinrich-Zille-Straße 52	12	1.952,4	Instandhaltung	28,8	605,0	440,0					/	1.560,0	392,4
			Aktivierung	23,6	495,0	360,0							
Hochheimer Straße 26 - 32	29	4.800,0	Instandhaltung		55,0	1.925,0	660,0				/	3.840,0	960,0
			Aktivierung		45,0	1.575,0	540,0						
Hochheimer Straße 34 - 38	20	3.350,0	Instandhaltung			41,3	1.773,8	27,5			/	2.680,0	670,0
			Aktivierung			33,7	1.451,2	22,5					
ÜBERTRAG	286	44.991,3	Instandhaltung	1.971,3	4.581,5	6.807,8	8.536,1	3.077,3	1.061,5		/	35.995,0	8.996,3
			Aktivierung	1.613,0	3.748,5	5.519,2	5.408,9	1.797,7	868,5				

Sanierungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2021 bis 2025

Objekt (alphabetisch)	Anzahl WE	Baukosten geschätzt T€	Bemerkung	Kosten bis Ende 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Kosten nach 2025 T€	Finanzierung der Gesamtmaßnahme		
											Fördermittel T€	KMM / KfW T€	Eigenkapital T€
ÜBERTRAG	286	44.991,3	Instandhaltung Aktivierung	1.971,3 1.613,0	4.581,5 3.748,5	6.807,8 5.519,2	8.536,1 5.408,9	3.077,3 1.797,7	1.061,5 868,5		/	35.995,0	8.996,3
Hochheimer Straße 40 - 42	12	2.000,0	Instandhaltung Aktivierung			27,5 22,5	1.017,5 832,5	55,0 45,0			/	1.600,0	400,0
Hochheimer Straße 46 - 54	32	2.750,0	Instandhaltung Aktivierung				50,0	2.100,0	600,0		/	2.200,0	550,0
Hochheimer Straße 56 - 62	27	2.350,0	Instandhaltung Aktivierung					500,0	1.850,0		/	1.880,0	470,0
Im Sampel 3 - 7 (1. BA Im Sampel)	36	4.800,0	Instandhaltung Aktivierung				200,0	4.200,0	400,0		/	3.840,0	960,0
In der Witz 1 - 9	58	8.100,0	Instandhaltung Aktivierung	2.505,3 2.049,7	1.622,5 1.327,5	327,3 267,7					/	6.480,0	1.620,0
In der Witz 11 - 13	20	3.485,0	Instandhaltung Aktivierung		27,5 22,5	1.650,0 1.350,0	239,3 195,7				/	2.785,0	700,0
Innsbrucker Straße 22 - 28	20	2.550,0	Instandhaltung Aktivierung					82,5 67,5	1.320,0 1.080,0		/	2.040,0	510,0
Kastell-Housing (kleine Fläche, Sanierung)	34	7.025,0	Instandhaltung Aktivierung	437,3 357,7	3.190,0 2.610,0	236,5 193,5					/	5.620,0	1.405,0
Krusestraße 2 - 4 & Georg-August-Str. 10	34	5.352,5	Instandhaltung Aktivierung				413,9 338,6	1.017,5 832,5	1.512,5 1.237,5		/	4.285,0	1.067,5
Krusestraße 6 - 8 & Kurt-Schumacher-Ring 34	31	5.600,0	Instandhaltung Aktivierung			55,0 45,0	1.650,0 1.350,0	1.375,0 1.125,0			/	4.480,0	1.120,0
Linzer Straße 15 - 19	15	1.950,0	Instandhaltung Aktivierung					27,5 22,5	1.045,0 855,0		/	1.560,0	390,0
Niederwaldstraße 57	14	2.300,0	Instandhaltung Aktivierung			412,5 337,5	852,5 697,5				/	1.840,0	460,0
Oranienstraße 45	15	1.300,0	Instandhaltung Aktivierung		50,0	1.000,0	250,0				/	1.040,0	260,0
Oranienstraße 47 - 53	62	4.825,0	Instandhaltung Aktivierung	25,0	3.200,0	1.600,0					/	3.860,0	965,0
Platter Straße 150 - 150 A	89	3.000,0	Instandhaltung Aktivierung		16,5 13,5	1.540,0 1.260,0	93,5 76,5				/	2.400,0	600,0
Platter Straße 20 - 22 / Gustav-Adolf-Straße 1	24	3.173,6	Instandhaltung Aktivierung	1.553,0 1.270,6	192,5 157,5						/	2.550,0	623,6
Römerfeld 1 - 3 (2. BA Im Sampel)	24	3.000,0	Instandhaltung Aktivierung					200,0	2.200,0	600,0	/	2.400,0	600,0
Römerfeld 5 - 5A (3. BA Im Sampel)	44	4.750,0	Instandhaltung Aktivierung						150,0	4.600,0	/	3.800,0	950,0
ÜBERTRAG	877	113.302,4	Instandhaltung Aktivierung	6.491,9 5.291,0	12.880,5 7.879,5	13.656,6 8.995,4	13.302,8 8.899,7	12.634,8 3.890,2	10.139,0 4.041,0	5.200,0	/	90.655,0	22.647,4

Sanierungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2021 bis 2025

Objekt (alphabetisch)	Anzahl WE	Baukosten geschätzt T€	Bemerkung	Kosten bis Ende 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Kosten nach 2025 T€	Finanzierung der Gesamtmaßnahme		
											Fördermittel T€	KMM / KfW T€	Eigenkapital T€
ÜBERTRAG	877	113.302,4	Instandhaltung Aktivierung	6.491,9 5.291,0	12.880,5 7.879,5	13.656,6 8.995,4	13.302,8 8.899,7	12.634,8 3.890,2	10.139,0 4.041,0	5.200,0	/	90.655,0	22.647,4
Röntgenstraße 26 - 32	32	5.450,0	Instandhaltung Aktivierung				82,5 67,5	2.750,0 2.250,0	165,0 135,0		/	4.360,0	1.090,0
Salzburger Straße 14 - 16	12	1.700,0	Instandhaltung Aktivierung	33,0 27,0	737,0 603,0	165,0 135,0					/	1.360,0	340,0
Salzburger Straße 18 - 24	24	3.230,0	Instandhaltung Aktivierung	1.501,5 1.228,5	275,0 225,0						/	2.460,0	770,0
Salzburger Straße 26 - 28	11	1.450,0	Instandhaltung Aktivierung					41,3 33,7	756,3 618,7		/	1.160,0	290,0
Schiersteiner Str. 36-38 (AKK)	10	750,0	Instandhaltung Aktivierung		20,0	700,0	30,0				/	600,0	150,0
Zehnhofstraße 46 / 46a / 46b & Roonstr. 2	29	3.200,0	Instandhaltung Aktivierung					200,0	2.000,0	1.000,0	/	2.560,0	640,0
NN		12.000,0	Instandhaltung Aktivierung							8.000,0 4.000,0	/	9.600,0	2.400,0
GESAMTSUMME SANIERUNG / MODERNISIERUNG	995	141.082,4	Instandhaltung Aktivierung GESAMT	8.026,4 6.546,5 14.572,9	13.912,5 8.707,5 22.620,0	14.521,6 9.130,4 23.652,0	13.415,3 8.967,2 22.382,5	15.626,1 6.173,9 21.800,0	13.060,3 4.794,7 17.855,0	14.200,0 4.000,0 18.200,0	/	112.755,0	28.327,4

Grundstücksankäufe für die Jahre 2021 bis 2025

Objekt (alphabetisch)	Fläche	Fremdkost. inkl. NK T€	Bemerkung	Kosten bis Ende 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	davon Kaufpreis T€	davon Nebenko. T€	geplante Finanzierung	
												KMM T€	Eigenkapital T€
Balthasar-Neumann-Str.		1.021,3	Aktivierung			1.021,3				950,0	71,3	1.020,0	1,3
Bierstadt Nord		6.772,5	Aktivierung		6.772,5					6.300,0	472,5	6.770,0	2,5
Im Mühlthal		645,0	Erbbaurecht		645,0					600,0	45,0	645,0	
Karl-Arnold-Straße (Moritz-Lang-Haus)		1.746,9	Aktivierung		1.746,9					1.625,0	121,9	1.745,0	1,9
Kastel Housing groß		53.535,0	Aktivierung				53.535,0			49.800,0	3.735,0	53.535,0	
Kostheimer Landstraße / Linde-Areal		1.612,5	Aktivierung	1.612,5						1.500,0	112,5	1.610,0	2,5
Leibnitzstraße		3.192,8	Aktivierung	3.192,8						2.970,0	222,8	3.190,0	2,8
Müfflingstraße (Stadt Wiesbaden)		85,5	Aktivierung	85,5						79,5	6,0	85,0	0,5
Müfflingstraße (Stadt Mainz)		38,7	Aktivierung	38,7						36,0	2,7	35,0	3,7
Übertrag		68.650,2	Aktivierung	4.929,5	9.164,4	1.021,3	53.535,0			63.860,5	4.789,7	68.635,0	15,2

Grundstücksankäufe für die Jahre 2021 bis 2025

Objekt (alphabetisch)	Fläche	Fremdkost. inkl. NK T€	Bemerkung	Kosten bis Ende 2020 T€	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	davon Kaufpreis T€	davon Nebenko. T€	geplante Finanzierung	
					2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€			KMM T€	Eigenkapital T€
Übertrag		68.650,2	Aktivierung	4.929,5	9.164,4	1.021,3	53.535,0			63.860,5	4.789,7	68.635,0	15,2
Müfflingstraße (ITM Kauß)		1.865,5	Aktivierung	1.865,5						1.759,9	105,6	1.860,0	5,5
Müfflingstraße (ITM REWE)		2.574,2	Aktivierung		2.574,2					2.428,5	145,7	2.570,0	4,2
Müfflingstraße (ALDI)		3.538,1	Aktivierung		3.538,1					3.291,3	246,8	3.535,0	3,1
Nerostraße 31		1.161,0	Aktivierung	1.161,0						1.080,0	81,0	1.160,0	1,0
Schöne Aussicht 17		640,0	Aktivierung	640,0						520,0	120,0	640,0	
Ostfeld / Kalkofen			Aktivierung										
NN			Aktivierung										
GESAMTSUMME GRUNDSTÜCKSANKÄUFE		78.429,0	Aktivierung	8.596,0	15.276,7	1.021,3	53.535,0			72.940,2	5.488,8	78.400,0	29,0

Bestandsneubauplanung für die Jahre 2021 bis 2025

Objekt (alphabetisch)	Anzahl WE	Baukosten geschätzt T€	Bemerkung	Kosten bis Ende 2020 T€	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Kosten nach 2025 T€	Finanzierung der Gesamtmaßnahme			
					2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€		Fördermittel T€	KMM / KfW T€	Eigenkapital T€	
Auf den Eichen - Masterplan - Erschließung		9.080,0	Aktivierung	880,0	3.000,0	3.000,0	1.700,0	500,0				9.080,0		
Auf den Eichen 1. BA	79	19.100,0	Aktivierung	530,0	3.570,0	11.000,0	4.000,0					3.194,7	12.085,0	3.820,3
Auf den Eichen 2. BA	82	19.700,0	Aktivierung	530,0	3.470,0	11.700,0	4.000,0					3.194,7	12.565,0	3.940,3
Auf den Eichen 3. BA (einschl. Gewerbe/Kita)	24	9.592,0	Aktivierung	292,0	1.800,0	7.000,0	500,0					944,0	6.729,0	1.919,0
Auf den Eichen 4. BA	32	7.391,3	Aktivierung	291,3	1.400,0	5.200,0	500,0					1.384,6	4.528,0	1.478,7
Auf den Eichen 7.+ 8. + 9. BA	119	27.725,4	Aktivierung		425,4	2.300,0	15.000,0	10.000,0				4.461,9	17.718,0	5.545,5
Balthasar-Neumann-Straße 1. BA (einschl. Gewerbe)	69	26.225,0	Aktivierung	50,0	350,0	600,0	19.000,0	6.225,0				3.304,6	17.675,0	5.245,4
Balthasar-Neumann-Straße 2. BA (einschl. Gewerbe)	68	25.950,0	Aktivierung				166,0	12.341,0	13.443,0			3.119,5	17.640,0	5.190,5
Balthasar-Neumann-Straße 3. BA	69	21.200,0	Aktivierung					600,0	15.000,0	5.600,0		3.304,6	13.655,0	4.240,4
Balthasar-Neumann-Straße 4. BA	67	20.650,0	Aktivierung						12.725,0	7.925,0		3.119,5	13.400,0	4.130,5
Bierstadt Nord	75	19.162,5	Aktivierung			500,0	6.162,5	12.500,0				2.937,0	12.393,0	3.832,5
Carl-von-Ossitzky-Straße	114	30.970,3	Aktivierung	970,3	15.000,0	15.000,0						5.176,3	19.599,0	6.195,0
Übertrag	798	236.746,5	Aktivierung	3.543,6	29.015,4	56.300,0	51.028,5	42.166,0	41.168,0	13.525,0		34.141,4	157.067,0	45.538,1

Bestandsneubauplanung für die Jahre 2021 bis 2025

Objekt (alphabetisch)	Anzahl WE	Baukosten geschätzt T€	Bemerkung	Kosten bis Ende 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Kosten nach 2025 T€	Finanzierung der Gesamtmaßnahme		
											Fördermittel T€	KMM / KfW T€	Eigenkapital T€
Übertrag	798	236.746,5	Aktivierung	3.543,6	29.015,4	56.300,0	51.028,5	42.166,0	41.168,0	13.525,0	34.141,4	157.067,0	45.538,1
Hermann-Löns-Siedlung - 1. BA	69	16.724,4	Aktivierung	16.424,4	300,0						2.622,4	10.440,0	3.662,0
Hermann-Löns-Siedlung - 2. BA	87	27.061,1	Aktivierung	1.061,1	10.000,0	15.000,0	1.000,0				4.083,3	17.565,0	5.412,8
Hermann-Löns-Siedlung - 3. BA	102	25.915,0	Aktivierung		515,0	1.000,0	12.200,0	12.200,0			4.152,3	16.579,0	5.183,7
HSK Gelände - 1. BA	92	24.759,1	Aktivierung	100,0	1.300,0	23.359,1					3.849,0	15.958,0	4.952,1
HSK Gelände - 2. BA	93	20.259,1	Aktivierung			14.640,9	5.618,2				3.789,0	12.418,0	4.052,1
Karl-Arnold-Straße (Moritz-Lang-Haus)	36	9.198,0	Aktivierung		698,0	4.250,0	4.250,0				1.566,0	5.792,0	1.840,0
Kastel Housing (große Fläche - 1. BA)	72	18.350,0	Aktivierung		200,0	800,0	17.350,0				3.218,0	11.462,0	3.670,0
Kastel Housing (große Fläche - 2. BA)	71	18.150,0	Aktivierung			200,0	800,0	17.150,0			3.130,0	11.390,0	3.630,0
Kastel Housing (große Fläche - 3. BA)	71	18.250,0	Aktivierung				1.954,0	1.954,0	14.342,0		3.130,0	11.470,0	3.650,0
Kastel Housing (große Fläche - 4. BA)	71	18.250,0	Aktivierung					1.000,0	4.762,0	12.488,0	3.130,0	11.470,0	3.650,0
Kastel Housing (große Fläche - 5. BA)	54	13.797,0	Aktivierung						1.000,0	12.797,0	2.432,0	8.605,0	2.760,0
Kastel Housing (große Fläche - 6. BA)	53	13.578,0	Aktivierung							13.578,0	2.344,0	8.518,0	2.716,0
Kastel Housing (große Fläche - 7. BA)	54	13.797,0	Aktivierung							13.797,0	2.432,0	8.605,0	2.760,0
Kastel Housing (große Fläche - 8. BA)	53	13.578,0	Aktivierung							13.578,0	2.344,0	8.518,0	2.716,0
Kastel Housing (kleine Fläche - Neubau)	24	7.456,0	Aktivierung	656,0	3.400,0	3.400,0					1.411,7	4.553,0	1.491,3
Kostheimer Landstraße (Linde-Areal)	172	36.225,0	Aktivierung	1.225,0	20.500,0	14.500,0					19.496,7	9.483,0	7.245,3
Leibnitzstraße	70	11.000,0	Aktivierung	1.100,0	6.600,0	3.300,0					8.100,0	700,0	2.200,0
Mühltal	27	6.750,0	Aktivierung		650,0	4.750,0	1.350,0				1.133,0	4.267,0	1.350,0
Müfflingstr. / Wohnquartier am Bürgerhaus - Erschließung	/	2.750,0	Aktivierung	100,0	1.250,0	1.100,0		150,0	150,0		/	2.750,0	/
Müfflingstr. / Wohnquartier am Bürgerhaus - 1. BA	78	19.915,2	Aktivierung		1.015,2	9.450,0	9.450,0				3.227,9	12.704,0	3.983,3
Müfflingstr. / Wohnquartier am Bürgerhaus - 2. BA	118	31.931,8	Aktivierung		931,8	7.500,0	18.500,0	5.000,0			5.131,2	20.414,0	6.386,6
Müfflingstr. / Wohnquartier am Bürgerhaus - 3. BA	42	10.567,5	Aktivierung			817,5	4.875,0	4.875,0			1.815,0	6.639,0	2.113,5
Müfflingstr. / Wohnquartier am Bürgerhaus - Hochgarage	/	4.415,0	Aktivierung		50,0	100,0	4.265,0				/	3.532,0	883,0
Oranienstraße	22	2.600,0	Aktivierung	140,0	1.230,0	1.230,0					/	2.080,0	520,0
Thaerstraße / Idsteiner Str. - 3. Bauabschnitt	26	6.700,0	Aktivierung	700,0	3.000,0	3.000,0					/	5.360,0	1.340,0
Übertrag	2.355	628.723,7	Aktivierung	25.050,1	80.655,4	164.697,5	132.640,7	84.495,0	61.422,0	79.763,0	116.678,9	388.339,0	123.705,8

Bestandsneubauplanung für die Jahre 2021 bis 2025

Objekt (alphabetisch)	Anzahl WE	Baukosten geschätzt T€	Bemerkung	Kosten bis Ende 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Kosten nach 2025 T€	Finanzierung der Gesamtmaßnahme		
											Fördermittel T€	KMM / KfW T€	Eigenkapital T€
Übertrag	2.355	628.723,7	Aktivierung	25.050,1	80.655,4	164.697,5	132.640,7	84.495,0	61.422,0	79.763,0	116.678,9	388.339,0	123.705,8
Ulmenstraße / 2 Reihenhäuser	2	690,0	Aktivierung	510,0	180,0							550,0	140,0
Waldviertel - B-Plan/ Erschließung/ Soz. Infrastrukturkosten		4.550,0	Aktivierung	980,0	1.200,0	1.200,0	1.170,0					4.550,0	
Waldviertel / Simeonhaus - 1. BA	82	17.344,8	Aktivierung	17.044,8	300,0						3.938,9	9.850,0	3.555,9
Waldviertel / Simeonhaus - 3. BA (einschl. Kita)	98	25.513,5	Aktivierung	1.513,5	12.000,0	12.000,0					4.330,0	16.080,0	5.103,5
Waldviertel / Simeonhaus - 4. BA	84	21.206,5	Aktivierung	106,5	700,0	10.200,0	10.200,0				3.429,7	13.535,0	4.241,8
Wiesbadener Straße 26 / 26a / 26b	31	7.700,0	Aktivierung	7.500,0	200,0						2.226,6	3.698,0	1.775,4
Summe	2.652	705.728,5	Aktivierung	52.704,9	95.235,4	188.097,5	144.010,7	84.495,0	61.422,0	79.763,0	130.604,1	436.602,0	138.522,4

Gesamtinvestitionen in das Anlagevermögen für die Jahre 2021 - 2025

	Anzahl WE	Baukosten geschätzt T€	Bemerkung	Kosten bis Ende 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Kosten nach 2025 T€	Finanzierung der Gesamtmaßnahme			
											Fördermittel T€	KMM / KfW T€	Eigenkapital T€	
Sanierungs- & Modernisierungsprojekte	995	141.082,4	Instandhaltung	8.026,4	13.912,5	14.521,6	13.415,3	15.626,1	13.060,3	14.200,0				
			Aktivierung	6.546,5	8.707,5	9.130,4	8.967,2	6.173,9	4.794,7	4.000,0		112.755,0	28.327,4	
			GESAMT	14.572,9	22.620,0	23.652,0	22.382,5	21.800,0	17.855,0	18.200,0				
Grundstücksankäufe		78.429,0	Aktivierung	8.596,0	15.276,7	1.021,3	53.535,0			72.940,2		78.400,0	29,0	
Bestandsneubau	2.652	705.728,5	Aktivierung	52.704,9	95.235,4	188.097,5	144.010,7	84.495,0	61.422,0	79.763,0	130.604,1	436.602,0	138.522,4	
Betriebs- und Geschäftsausstattung			Aktivierung		1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0				5.000,0	
Gesamtinvestitionen in das Anlagevermögen	3.647	925.239,9	Instandhaltung	8.026,4	13.912,5	14.521,6	13.415,3	15.626,1	13.060,3	14.200,0				
			Aktivierung	67.847,4	120.219,6	199.249,2	207.512,9	91.668,9	67.216,7	156.703,2		130.604,1	627.757,0	171.878,8
			GESAMT	75.873,8	134.132,1	213.770,8	220.928,2	107.295,0	80.277,0	170.903,2				

Neubauplanung Bauträgermaßnahmen für die Jahre 2021 bis 2025

Objekt (alphabetisch)	Anzahl WE	Baukosten & Vertrieb T€	Bemerkung	Kosten bis Ende 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Kosten nach 2025 T€	Gesamtko. inkl. Grund. T€	geplante Erlöse T€	vorauss. Ergebnis T€
Auf den Eichen 5. BA (26 Reihenhäuser)	26	9.350,0	Aktivierung	20,0	905,0	6.032,0	2.393,0				11.715,9	14.300,0	2.584,1
Auf den Eichen 6. BA (Verkauf des Grundstückes)	2	705,0	Aktivierung								2.434,0	4.960,0	2.526,0
Kiedricher Straße 2 Reihenhäuser	2	705,0	Aktivierung	705,0							823,7	900,0	76,3
Thaerstraße 2. BA	55	23.402,0	Aktivierung	2.457,0	11.925,0	9.020,0					23.461,7	35.000,0	11.538,3
Thaerstraße 4. BA	32	12.826,4	Aktivierung	277,4	50,0	954,0	7.529,0	4.016,0			12.857,5	18.300,0	5.442,5
Waldviertel / Simeonhaus 2. BA	39	17.450,0	Aktivierung	11.432,8	6.017,2						19.878,6	21.900,0	2.021,4
Summe	154	63.733,4	Aktivierung	14.892,2	18.897,2	16.006,0	9.922,0	4.016,0			71.171,4	95.360,0	24.188,6

Veränderungen bestehender Finanzierungen 2021 bis 2025



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	521.251,99 €	0,6500	Prolongation / Umschuldung
5802	Landesbk. Baden-Württemberg	KfW-Mittel	719.253,06 €	30.01.2022	413.850,42 €	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	7.216.083,43 €	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	I. 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	598.468,73 €	3,9000	Prolongation / Umschuldung
2203	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	920.700,00 €	30.12.2022	530.630,35 €	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
					13.832.735,96 €		

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	6.215.104,53 €	2,9000	Prolongation / Umschuldung
					7.313.836,40 €		

Veränderungen bestehender Finanzierungen 2021 bis 2025



Hypo	Gläubiger	Hypothekenart	Nominalbetrag	Zinsfest.	Restkap.	Zins	weitere Vorgehensweise
5911	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	1.669.250,00 €	29.02.2024	960.493,24 €	0,6500	Prolongation / Umschuldung
16207	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	902.362,50 €	29.02.2024	532.536,59 €	0,6500	Prolongation / Umschuldung
41401	Frankfurter Volksbank eG	I. Hypothek	3.900.000,00 €	30.03.2024	3.173.620,21 €	2,8000	Prolongation / Umschuldung
201	Landesbk. Baden-Württemberg	I. Hypothek	1.240.000,00 €	30.04.2024	1.110.049,36 €	2,4600	Prolongation / Umschuldung
2001	Landesbk. Baden-Württemberg	I. Hypothek	1.110.000,00 €	30.04.2024	993.730,86 €	2,4500	Prolongation / Umschuldung
41502	DKB Deutsche Kreditbank AG	I. Hypothek	6.100.000,00 €	30.06.2024	4.901.454,35 €	2,3900	Prolongation / Umschuldung
115404	DKB Deutsche Kreditbank AG	I. Hypothek	700.000,00 €	30.06.2024	562.462,35 €	2,3900	Prolongation / Umschuldung
115405	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	800.000,00 €	30.08.2024	492.637,94 €	1,3500	Prolongation / Umschuldung
41701	DZ Hyp AG	KfW-Mittel	900.000,00 €	30.08.2024	548.744,48 €	1,0500	Prolongation / Umschuldung
101716	DZ Hyp AG	KfW-Mittel	950.000,00 €	30.08.2024	585.007,12 €	1,3500	Prolongation / Umschuldung
104201	DZ Hyp AG	KfW-Mittel	1.200.000,00 €	30.08.2024	691.599,60 €	0,7000	Prolongation / Umschuldung
116702	DZ Hyp AG	KfW-Mittel	1.235.000,00 €	30.08.2024	711.771,14 €	0,7000	Prolongation / Umschuldung
109201	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	780.000,00 €	30.09.2024	448.815,27 €	0,6500	Prolongation / Umschuldung
8001	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	820.000,00 €	30.12.2024	645.303,16 €	0,6500	Prolongation / Umschuldung
					16.358.225,67 €		

Hypo	Gläubiger	Hypothekenart	Nominalbetrag	Zinsfest.	Restkap.	Zins	weitere Vorgehensweise
15001	DZ Hyp AG	KfW-Mittel	975.000,00 €	28.02.2025	506.339,58 €	0,4000	Prolongation / Umschuldung
116703	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	1.400.000,00 €	30.04.2025	835.032,45 €	0,4000	Prolongation / Umschuldung
50009	Wiesbadener Volksbank eG	I. Hypothek	8.416.168,03 €	30.07.2025	6.638.624,48 €	1,0900	Prolongation / Umschuldung
104203	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	1.600.000,00 €	30.07.2025	832.122,83 €	0,4500	Prolongation / Umschuldung
25301	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	600.000,00 €	30.08.2025	312.046,17 €	0,4500	Prolongation / Umschuldung
2204	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	1.518.100,00 €	30.10.2025	710.323,76 €	0,4000	Prolongation / Umschuldung
109203	DKB Deutsche Kreditbank AG	KfW-Mittel	1.425.000,00 €	30.10.2025	666.761,95 €	0,4000	Prolongation / Umschuldung
					10.501.251,22 €		