

# Wirtschaftspläne

Eigenbetrieb Stadtpflege

Eigenbetrieb Anhaltisches Theater Dessau

Eigenbetrieb Städtisches Klinikum Dessau

liegt noch nicht vor

Eigenbetrieb DeKiTa

liegt noch nicht vor

Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH - DVV -

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH - DWG -

WBD Industriepark Dessau GmbH

Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH Rodleben – IVG -

Medizinisches Versorgungszentrum des Städtischen Klinikums Dessau  
gemeinnützige GmbH - MVZ –

liegt noch nicht vor

Stadtmarketinggesellschaft Dessau-Roßlau mbH

Stadtwerke Roßlau Fernwärme GmbH

Industriehafen Roßlau GmbH

liegt noch nicht vor

Eigenbetrieb  
Anhaltisches Theater  
Dessau  
- Wirtschaftsplan -

Beschlussfassung im Stadtrat am 11.12.2024

Eigenbetrieb Anhaltisches Theater Dessau

# Wirtschaftsplan 2025

Dessau-Roßlau, 11.12.2024

.....  
Johannes Weigand  
Generalintendant

.....  
Lutz Wengler  
Verwaltungsdirektor

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbericht/ Allgemeine Situation
2. Feststellung
3. Erfolgsplan
  - 3.1 Erläuterungen
  - 3.2 Erfolgsplan 2025 bis 2028 – Gewinn- und Verlustrechnung
  - 3.3 Finanzplan 2024 bis 2028 – Erfolgsplan
4. Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2025
5. Finanzplan 2024 bis 2028 – Vermögensplan
6. Investitionen 2024 – 2028
7. Stellenübersicht

## 1. Vorbericht / Allgemeine Situation

Das Anhaltische Theater bildet mit den Sparten Musiktheater, Schauspiel, Tanztheater, Puppentheater und der Anhaltischen Philharmonie ein wichtiges Zentrum für Kunst, Kultur, kulturelle Bildung sowie soziale Begegnung und Reflexion für die Bewohner der Stadt Dessau-Roßlau und der Region Anhalt. Als Bestandteil der kommunalen Aufgaben innerhalb der Gesellschaft verbindet das Theater dabei hohes künstlerisches Selbstverständnis mit der Zielstellung der Publikumbildung und -bindung.

Zur Spielzeit 2015/2016 wurde Johannes Weigand Generalintendant des Anhaltischen Theaters. Aufgrund seiner hervorragenden Kontakte in die Theaterszene konnte die Qualität der künstlerischen Arbeit sowie die Vielfalt der künstlerischen Handschriften aufrechterhalten und sogar ausgebaut werden. Mit der Spielzeit 2023/2024 konnte das Anhaltische Theater die durch die Corona-Pandemie verursachten Verwerfungen weiter hinter sich lassen. Diese Entwicklung setzt sich zum Berichtszeitpunkt fort.

Durch die Berufung von Markus Frank zum Generalmusikdirektor wurde der Prozess der Profilstärkung der Sparten erheblich unterstützt. In der Spielzeit 2022/2023 wurde die Anhaltische Philharmonie darüber hinaus für das beste Konzertprogramm des Jahres ausgezeichnet. Mit Stefano Giannetti wirkt ein international renommierter Choreograf als Ballettdirektor und Chefchoreograf am Anhaltischen Theater. Ab der Spielzeit 2020/2021 wurde die Puppenspielerin Kerstin Dathe als Leiterin des Puppentheaters verpflichtet. Durch ihr Engagement konnten die Angebote des Puppentheaters erheblich ausgebaut und erweitert werden. Die Schauspielsparte konnte mit der Einladung zum Berliner Theatertreffen 2023 eine der renommiertesten Theaterauszeichnungen nach Dessau holen. Leiterin des Schauspiels ist seit der Spielzeit 2023/2024 die Regisseurin Sahar Rezaei. Alle Sparten arbeiten spartenübergreifend zusammen und unterstützen die theaterpädagogische Vermittlungsarbeit des Theaters.

Darüber hinaus ist das Anhaltische Theater mit vielen kulturellen Akteuren in Stadt und Region und weit darüber hinaus aktiv vernetzt und pflegt Kooperationen mit überregional agierenden Partnern wie der Kurt-Weill-Gesellschaft (Kurt Weill Fest, jährlich), der Stiftung Bauhaus Dessau (Kooperationen jährlich), der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz (Gartenreichsommer, jährlich), den Musikfesttagen KlangART Vision, der Akademie der Künste Berlin u.a.

Das Anhaltische Theater wirkt dadurch mit unterschiedlichsten Formaten auch außerhalb seiner festen Spielstätten tief in die Stadtgesellschaft hinein und ist als kultureller Botschafter der Stadt Dessau-Roßlau und der Region weit über die Grenzen der Stadt tätig und sichtbar.

Verwaltungsdirektor und zweiter Betriebsleiter ist seit der Spielzeit 2016/2017 Lutz Wengler. Die Verträge der Theaterleitung wurden 2022 für fünf weitere Jahre bis 2028 verlängert.

Durch den in den Jahren 2014-2018 aufgrund einer erheblichen Kürzung der Landeszuwendungen notwendig gewordenen Konsolidierungsprozess, der mit einem massiven Stellenabbau verbunden war, wurde das Anhaltische Theater in allen Bereichen enorm geschwächt. Insbesondere sieht sich das Haus bis heute mit einer strukturellen Überalterung der Mitarbeiterschaft in weiten Teilen des Hauses konfrontiert, die in den kommenden Jahren einen enormen Wissensverlust durch rentenbedingte Abgänge mit sich bringen wird. Dieser wird aktuell durch den das Anhaltische Theater in vielen Bereichen betreffenden Fachkräftemangel erheblich verschärft.

Mit dem Zuwendungsvertrag zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Land Sachsen-Anhalt für den Zeitraum 2024 bis 2028 hat das Anhaltische Theater die Möglichkeit erhalten, auf dem Ende 2023 erreichten künstlerischen Niveau und unter Beibehaltung aller Sparten weiterarbeiten zu können. Möglich wurde dies nur durch die Fortführung der Absenkung des Gagenniveaus aller Mitarbeiter auf 90 % über individuelle Teilzeitvereinbarungen.

Im Rahmen des neuen Zuwendungsvertrages erhöht das Land die Grundfinanzierung des Theaters ab 2024 pauschal um 770 TEUR. Die Dynamisierung in Höhe von jährlich 6 % von 80 % der Zuwendungen für die Jahre 2024 bis 2026 teilen sich Stadt und Land jeweils hälftig. Die Erhöhung der Grundfinanzierung durch das Land unterliegt der Dynamisierung erst ab 2025. Für die Jahre 2027 und 2028 ist eine Dynamisierung in Höhe von jährlich 4 % vorgesehen, die sich Stadt und Land hälftig teilen. Der von Stadt und Land prognostizierte Zuwendungsbedarf für die Jahre 2024 bis 2028 bedingt darüber hinaus Sonderzuschüsse der Stadt, die sich in 2028 auf 4,6 MIO EUR erhöhen. Dieser Betrag wurde in einer Protokollnotiz zum Zuwendungsvertrag 2024 bis 2028 festgehalten.

## 2. Feststellung

### Erfolgsplan

Beträge in Euro	Ist 2023	Plan 2024	Plan 2025
Erträge	24.610.186	26.054.000	27.884.000
darunter: Zuschüsse Stadt/Land	19.926.800	22.000.000	23.320.000
Aufwendungen	24.159.054	26.054.000	27.884.000
Jahresgewinn/Jahresverlust	451.132	0	0

### Vermögensplan

Beträge in Euro	Ist 2023	Plan 2024	Plan 2025
Einnahmen	3.168.008	3.090.000	3.150.000
Ausgaben	2.949.399	3.090.000	3.150.000

Verpflichtungsermächtigung

Kassenkreditrahmen bei eventuell auftretenden Liquiditätsproblemen 2.000 TEUR

### 3. Erfolgsplan

#### 3.1 Erläuterungen

- Erträge

Der geplante Gesamtertrag 2025 erhöht sich gegenüber dem Plan 2024 um 1.830 TEUR. Der aktuelle Tarifabschluss führt ab 2024 zu erheblichen Personalkostenaufwüchsen. Diese machen neben anderen Faktoren eine entsprechende Erhöhung des Gesamtzuschusses notwendig. Die laut Wirtschaftsplan zu erwartende Eigeneinnahmequote liegt bei 8,6 %.

a) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Veranstaltungen weisen gegenüber dem Plan 2024 eine Erhöhung um 245 TEUR aus und liegen damit über dem Planungsniveau von 2019.

Auch die Buchungen im Bereich Zu-Gast haben das Niveau der Vor-Corona-Jahre wieder erreicht.

Die sonstigen Umsatzerlöse erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 10 TEUR auf 118 TEUR.

b) Förderung

Die Förderung der Stadt Dessau-Roßlau und des Landes Sachsen-Anhalt ist auf der Grundlage des Zuwendungsvertrages 2024-2028 zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Land Sachsen-Anhalt vorgenommen. Im Planansatz für 2025 ergibt sich gegenüber dem Plan 2024 eine Erhöhung um 1.320 TEUR.

c) aktivierte Eigenleistung

Die Höhe der in 2025 geplanten aktivierten Eigenleistungen bleibt gegenüber der Planung für 2024 konstant. Die aktivierten Eigenleistungen haben keine Auswirkungen auf die Liquidität des Theaters.



d) sonstige betriebliche Erträge

Der Planansatz für die sonstigen betrieblichen Erträge erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 100 TEUR. In dieser Position sind unter anderem die durch die Theaterleitung akquirierten Zuwendungen enthalten. Dabei sind in die Planung der Folgejahre die Zuwendungen eingeflossen, die dem Theater aufgrund kontinuierlichem Engagement der Zuwendungsgeber auch in den Jahren 2025-2028 mit großer Wahrscheinlichkeit zufließen werden. Neben einer Anpassung in der Position Erträge aus Auflösung von Sonderposten, dem ein entsprechend erhöhter Aufwand in der Position Abschreibungen gegenübersteht, führt die Förderzusage für eine im Rahmen des Bauhausjubiläums geplante Produktion in 2025 und 2026 zu einem erhöhten Ansatz.

e) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Im Bereich Zinsen plant das Anhaltische Theater Dessau in 2025 mit 155 TEUR. Für die Folgejahre wird eine stark sinkende Tendenz angenommen.

- Aufwendungen

Der für 2025 geplante Gesamtaufwand erhöht sich gegenüber dem Plan 2024 um 1.830 TEUR.

f) Materialaufwand

Der Gesamt-Materialaufwand wurde gegenüber dem Vorjahresplan um 256 TEUR höher geplant.

Der Aufwand für bezogene Leistungen erhöht sich gegenüber dem Plan 2024 um 217 TEUR. Hier spiegeln sich zum einen die Kostensteigerungen in den Bereichen Mieten wider, verursacht u.a. durch einen erhöhten Aufwand im Bereich der Open-Air-Formate. Die Steigerung im Bereich der Provisionen wird durch eine erhebliche Steigerung der Online-Verkäufe bei Theaterkarten verursacht. Der Erhöhung der Umsatzerlöse im Bereich Zu-Gast/Kooperationen stehen parallel höhere Aufwendungen gegenüber, die zu einer Erhöhung der Position Materialaufwand führen. Bei den Aufwendungen für selbständige Künstler ergibt sich eine Erhöhung gegenüber dem Plan 2024 um 39 TEUR.

f) Personalaufwand

Der Personalaufwand erhöht sich 2025 im Vergleich zum Plan 2024 um 1.260 TEUR. Der aktuell geltende Tarifabschluss endet zum 31.12.2024. Aufgrund der in 2024 umgesetzten, erheblichen Tarifsteigerung (11,5%) geht das Anhaltische Theater für 2025 von einer moderateren Erhöhung der Personalaufwendungen von durchschnittlich 4 % und für die Folgejahre von einer durchschnittlichen Erhöhung von 6 % aus.

Die Verhandlungen zum Tarifabschluss 2025 beginnen im Frühjahr 2025.

Im Personalaufwand sind alle Aufwendungen für abhängig beschäftigte Gäste und Aushilfen geplant.

g) Aufwand durch Abschreibungen

Der Aufwand durch Abschreibungen erhöht sich gegenüber dem Plan 2024 um 60 TEUR. Dies entspricht dem aktuellen Stand nach Jahresabschluss 2023 und den geplanten Aufwendungen für 2024 und 2025.

Die Abschreibungen haben keine Auswirkungen auf die Liquidität des Theaters.

h) sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Aufwand durch sonstige betriebliche Aufwendungen erhöht sich gegenüber dem Plan 2024 um 254 TEUR. Dies resultiert aus Kostensteigerungen in unterschiedlichsten Bereichen des Hauses. Insbesondere zu nennen ist hier die Gebäudeunterhaltung. Bewachungsleistungen erhöhen sich aufgrund der aktuellen Sicherheitsbedürfnisse bei Veranstaltungen sowie aufgrund vermehrter Veranstaltungen im Bereich Open-Air, die die Bewachung von hausinternem und geliehenem Equipment erfordern. Insgesamt sieht sich das Haus in fast allen Dienstleistungsbereichen erheblichen Kostensteigerungen gegenüber. Parallel steigen die Kosten für die Unterhaltung der Hard- und Software sowie für Versicherungen überproportional. Reisekosten erhöhen sich in Abhängigkeit der Gästeplanung sowie z.B. im Zusammenhang mit Produktionen auf der Insel „Stein“. Daneben wurden die Ansätze in den Bereichen Werbung und Aus- und Weiterbildung angepasst.

Aufgrund des anhaltenden Krieges in der Ukraine sowie des sich ausweitenden Nahost-Konflikts kann aktuell nicht beurteilt werden, wie sich die Preise im Energiesektor z.B. im Falle eines langen, kalten Winters entwickeln werden.

Das Anhaltische Theater befindet sich bereits seit Jahren in einem Prozess der Energie- und Heizkostenreduktion in allen Bereichen des Hauses. Mit Aufkommen der aktuellen Energiekrise wurden umgehend Maßnahmen ergriffen, um die Bedarfe des Hauses kurzfristig weiter zu reduzieren. Hierfür wurden Investitionsmittel umgeschichtet und Arbeitsabläufe umgestellt. Dennoch bleibt der Energie- und Heizbedarf des Theaters insbesondere für den Proben- und Vorstellungsbetrieb, aber auch bedingt durch die baulichen Gegebenheiten des denkmalgeschützten Theatergebäudes am Friedensplatz erheblich.

- Ausblick 2025 bis 2028

Der Zuwendungsvertrag für das Anhaltische Theater für die Förderperiode 2024-2028 wurde am 17.04.2024 durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen. Die für die neue Förderperiode vorgesehenen Zuwendungen sind nach aktuellem Stand ausreichend, um die in den Bereichen Personal und Sachkosten prognostizierten Steigerungen zu decken und dem Anhaltischen Theater zu ermöglichen, unter Beibehaltung der 90%-Teilzeitregelung auf dem bisherigen künstlerischen Niveau weiterzuarbeiten. Gleichwohl ist auch mit dem neuen Zuwendungsniveau keine Ausweitung der Handlungsspielräume des Theaters verbunden.

Parallel hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau in seiner Sitzung am 20.09.2023 die Aufhebung der Teilzeitvereinbarung am Anhaltischen Theater mehrheitlich beschlossen. Hierbei wurde ein konkreter Umsetzungszeitpunkt nicht festgelegt.

Der Oberbürgermeister wurde mit gleicher Beschlussvorlage beauftragt, die finanziellen Mehraufwendungen in den Zuwendungsverhandlungen mit dem Land Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

In einer Protokollnotiz zum neuen Zuwendungsvertrag wurde daher festgehalten, dass die geltende 90%Teilzeitregelung spätestens zur Förderperiode ab 2029 aufgelöst und zur Vollbeschäftigung zurückgekehrt werden soll. Sofern es gelingt, im Landeshaushalt 2026 die Haushaltsvoraussetzungen für eine anteilige Landesförderung an dem durch die Vollbeschäftigung entstehenden Mehrbedarf zu schaffen, ist das Land gemäß Protokollnotiz bestrebt, die Überführung in die Vollzeitbeschäftigung bereits ab diesem Zeitpunkt zu unterstützen.

Aufgrund der anstehenden Landtagswahlen in Sachsen-Anhalt bereitet das Land zum Berichtszeitpunkt einen Doppelhaushalt für die Jahre 2025 und 2026 vor. Nach Gesprächen zwischen Staatsminister Robra und Oberbürgermeister Dr. Reck hat der Staatsminister eine sich am Förderverhältnis zwischen Stadt und Land orientierende Beteiligung des Landes an den Mehraufwendungen ab 2026 in seine Haushaltsanmeldung aufgenommen. Zum Berichtszeitpunkt ist unklar, ob und wenn, in welcher Höhe diese Anmeldung Eingang in den Haushaltsentwurf des Landes gefunden hat. Darüber hinaus bleibt ungewiss, ob die ggf. angemeldeten Mittel im Rahmen der Beratungen über den Haushaltsentwurf Bestand haben werden. Aufgrund dieser ungeklärten Lage hat sich die Intendanz des Anhaltischen Theater in Abstimmung mit dem Oberbürgermeister dazu entschieden, die mit der Vollbeschäftigung verbundenen Mehraufwendungen im vorliegenden Wirtschaftsplan nicht auszuweisen. Dies zum einen, da eine belastbare finanzielle Zusage von Seiten des Landes zum Berichtszeitpunkt in genannter Höhe nicht vorliegt und zum anderen die Umsetzung der Vollbeschäftigung ohne adäquate finanzielle Beteiligung des Landes unwahrscheinlich scheint.

Nach Erstellung des Wirtschaftsplans wurde der Haushaltsentwurf des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht. Dieser beinhaltet auf Seite 93 für die Jahre 2027 und 2028 unter der Rubrik „Ausgaben Strukturanpassungen Theater und Orchester“ Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von TEUR 1.217 (2027) bzw. TEUR 1.265 (2028). Die Erläuterung dazu lautet wie folgt:

„Verpflichtungsermächtigung für eine geplante Zusatzvereinbarung mit der Stadt Dessau-Roßlau zur Beteiligung des Landes an der Überführung in den Flächentarif des Anhaltischen Theaters.“

Der Oberbürgermeister verweist darauf, dass die Stadt Dessau-Roßlau abwartet, ob der Haushalt in dieser Form vom Land Sachsen-Anhalt beschlossen wird, bevor weitere Maßnahmen zur Umsetzung ergriffen werden.

Bei den von Seiten des Oberbürgermeisters an das Land kommunizierten Mehrbedarfen ab 2026 wurde ausschließlich der Personalkostenaufwuchs berücksichtigt. Weitere ggf. mit der Vollbeschäftigung verbundene Mehraufwendungen z.B. im Bereich Material (etwa durch eine Erhöhung der Zahl der Neuproduktionen pro Spielzeit) oder auch Mindereinnahmen durch z.B. weniger Möglichkeiten, Zu-Gast-Produktionen einzuladen, wurden nicht betrachtet.

Nach Ansicht der Theaterleitung wäre jedoch ein Stellenaufwuchs von 15-20 Stellen notwendig, um die mit der Rückkehr zur Vollbeschäftigung verbundenen, dann freiwerdenden 10% Arbeitskraft auch effektiv einsetzen zu können. Bereits im Vorfeld der Vollbeschäftigung müssten dabei Stellen besetzt werden, die für vorbereitende Arbeiten (z.B. Dramaturgie) notwendig sind.

Insbesondere aufgrund des erheblichen Fachkräftemangels in den technischen Bereichen des Theaters hält die Theaterleitung für die Umsetzung der Rückkehr zu Vollbeschäftigung zudem eine Vorlaufzeit von 5 Jahren für sinnvoll.

Das Anhaltische Theater hat in Abstimmung mit dem Betriebsausschuss ab 2024 eine Ausbildungsinitiative gestartet, um dem massiven Fachkräftemangel und den vielen rentenbedingten Abgängen konstruktiv begegnen zu können und das Haus so auch in Zukunft weiterhin spielfähig zu erhalten.

Dabei wird es auch in Zukunft weiter wichtig bleiben, Fachkräfte, die am Anhaltischen Theater arbeiten möchten, selbst dann ans Haus zu binden, wenn der rentenbedingte Weggang des Stelleninhabers noch bevorsteht.

Insbesondere die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie ein sich ausweitender Nahost-Konflikt können auch weiterhin zu einem ungeplanten Kostenaufwuchs in großen Teilen des Anhaltischen Theaters führen. Ob es im weiteren Verlauf der aktuellen Krisen z.B. zu erneuten Preissteigerungen im Energiesektor kommt, bleibt ungewiss.

Aufgrund der hohen Tarifsteigerungen in 2024 rechnet das Theater mit einer Personalkostensteigerung in 2025 von durchschnittlich 4%, in den Folgejahren bis 2028 wird eine durchschnittliche Steigerung von 6% angenommen. Ob diese Steigerungen ausreichend sind, muss abgewartet werden.

Generalintendant Johannes Weigand wird dem Haus auch weiterhin als Regisseur zur Verfügung stehen. Auch die Förderung hauseigener Kräfte im Bereich Bühnenausstattung soll weitergeführt werden. Die verstärkten Anstrengungen der Intendanz, Gelder im Rahmen von Spenden und Sponsoring zur Unterstützung der künstlerischen Arbeit einzuwerben, führen auch weiterhin zu einer leichten Verbesserung der Spielräume im künstlerischen Bereich. Insbesondere durch eine erhebliche Zuwendung durch die Ostdeutsche Sparkassenstiftung sowie die Sparkasse Dessau kann die im Rahmen des Bauhausjubiläums 2025 geplante Ballettproduktion „Der grüne Tisch“ realisiert werden.

Der neue Zuwendungsvertrag gibt dem Anhaltischen Theater wichtige Planungssicherheit und die Möglichkeit der Fortführung des Hauses als Mehrspartentheater mit den Sparten Musiktheater, Schauspiel, Ballett, Puppentheater und der Anhaltischen Philharmonie. Gleichzeitig besteht die Chance durch den erklärten Willen des Stadtrates, zur Vollbeschäftigung am Anhaltischen Theater zurückzufinden.

Mit der Rückkehr zur Vollbeschäftigung wären selbst dann erhebliche Mehrkosten auf Seiten der Stadt verbunden, wenn sich das Land in Höhe des aktuellen Förderverhältnisses an den durch die Vollbeschäftigung bedingten Kostenaufwüchsen beteiligt.

Ob diese zusätzlichen Kostenaufwüchse angesichts der schon heute hohen Fördermittelbedarfe des Anhaltischen Theaters mittel- und langfristig durch Stadt und Land getragen werden können, bliebe abzuwarten. In jedem Fall wäre mit der Rückkehr zur Vollbeschäftigung die Kündigung der momentan gültigen Rahmenvereinbarung verbunden, die die Mitarbeiter in allen Tarifbereichen vor betriebsbedingten Kündigungen und das Haus insgesamt vor einem erneuten Konsolidierungsprozess schützt. Ein solcher wäre aufgrund der äußerst geringen Konsolidierungspotenziale in fast allen Bereichen des Hauses letztendlich nur über eine Reduzierung von Orchesterstellen denkbar, sofern das Haus mit allen Sparten erhalten bleiben soll.

### 3.2 Erfolgsplan 2025 bis 2028 – Gewinn- und Verlustrechnung

Beträge in Euro	IST 31.12.2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 25 - IST 23	Plan 25 - Plan 24
<b>1. Umsatzerlöse</b>	2.633.919	2.034.000	2.289.000	2.395.600	2.395.600	2.395.600	-344.919	255.000
a) Umsatzerlöse aus Veranstaltungen	2.529.865	1.926.000	2.171.000	2.277.600	2.277.600	2.277.600	-358.865	245.000
b) Umsatzerlöse sonstige	104.054	108.000	118.000	118.000	118.000	118.000	13.946	10.000
<b>2. Zuschüsse (Erfolgsplan)</b>	19.926.800	22.000.000	23.320.000	24.719.200	26.202.200	27.774.400	3.393.200	1.320.000
<b>3. Erhöhung oder Verminderung Bestand</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>4. aktivierte Eigenleistungen</b>	934.717	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	25.283	0
<b>5. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.110.508	1.060.000	1.160.000	1.100.000	1.080.000	1.080.000	49.492	100.000
<b>6. Materialaufwand gesamt</b>	2.135.050	2.188.400	2.444.400	2.560.700	2.594.600	2.648.100	309.350	256.000
a) Aufwendungen f. R, H, B u. f. bez. Waren	109.071	231.000	231.000	251.000	251.000	251.000	121.929	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.380.872	1.307.400	1.524.400	1.579.400	1.569.400	1.576.400	143.528	217.000
c) Aufwendungen für selbständige Künstler	645.107	650.000	689.000	730.300	774.200	820.700	43.893	39.000
<b>7. Personalaufwand gesamt</b>	17.894.423	19.901.400	21.161.400	22.339.000	23.675.700	25.092.100	3.266.977	1.260.000
a) Löhne und Gehälter	14.524.052	15.920.400	16.826.700	17.762.300	18.824.200	19.949.500	2.302.649	906.300
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	3.370.371	3.981.000	4.334.700	4.576.700	4.851.500	5.142.600	964.329	353.700
<b>8. Abschreibungen</b>	2.253.008	2.190.000	2.250.000	2.260.000	2.270.000	2.280.000	-3.008	60.000
a) AFA Inszenierungen	1.178.776	1.060.000	1.070.000	1.080.000	1.090.000	1.100.000	-108.776	10.000
b) AFA Altes Theater (AT)	129.842	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	158	0
c) AFA sonst. Investitionen	944.390	1.000.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	105.610	50.000
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.873.705	1.771.700	2.025.700	2.112.600	2.180.000	2.257.300	151.995	254.000
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>11. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	4.242	0	155.000	100.000	85.000	70.000	150.758	155.000
<b>13. Abschreibungen Finanzanlagen</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	502	0	0	0	0	0	-502	0
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	453.499	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	-450.999	0
<b>16. Außerordentliche Erträge</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>17. Außerordentliche Aufwendungen</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>18. Außerordentliches Ergebnis</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>19. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>20. Sonstige Steuern</b>	2.367	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	133	0
<b>21. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	451.132	0	0	0	0	0	-451.132	0
Aufwand	24.159.054	26.054.000	27.884.000	29.274.800	30.722.800	32.280.000	3.724.946	1.830.000
Ertrag ohne Förderung	4.683.386	4.054.000	4.564.000	4.555.600	4.520.600	4.505.600	-119.386	510.000
Förderung (Land, Stadt)	19.926.800	22.000.000	23.320.000	24.719.200	26.202.200	27.774.400	3.393.200	1.320.000
Ergebnis	451.132	0	0	0	0	0	-451.132	0

### 3.3 Finanzplan 2024 bis 2028 – Erfolgsplan

Beträge in Euro		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Eigene Erlöse	4.054.000	4.564.000	4.555.600	4.520.600	4.505.600
2.	Zuschuss der Stadt Dessau-Roßlau zum Erfolgsplan	22.000.000	23.320.000	24.719.200	26.202.200	27.774.400
nachrichtliche Darstellung der Finanzierung des Trägerzuschusses						
2.1.	dav.: Stadt	12.400.000	13.779.500	14.680.900	15.816.100	17.029.400
	- Grundbetrag (Projektförderung)	12.400.000	10.290.000	10.290.000	10.290.000	10.290.000
	- Dynamisierung		910.600	1.408.400	1.756.200	2.115.100
	- Zuschuss gem. Theatervertrag		2.578.900	2.982.500	3.769.900	4.624.300
2.2.	dav.: Land	9.600.000	9.540.500	10.038.300	10.386.100	10.745.000
	- Grundbetrag (Projektförderung)	9.600.000	8.629.900	8.629.900	8.629.900	8.629.900
	- Dynamisierung	0	910.600	1.408.400	1.756.200	2.115.100
<b>Summe Erträge Erfolgsplan</b>		<b>26.054.000</b>	<b>27.884.000</b>	<b>29.274.800</b>	<b>30.722.800</b>	<b>32.280.000</b>
1.	Personalausgaben	19.901.400	21.161.400	22.339.000	23.675.700	25.092.100
2.	Sachausgaben	6.152.600	6.722.600	6.935.800	7.047.100	7.187.900
<b>Summe Aufwand Erfolgsplan</b>		<b>26.054.000</b>	<b>27.884.000</b>	<b>29.274.800</b>	<b>30.722.800</b>	<b>32.280.000</b>
<b>Ergebnis</b>		0	0	0	0	0
<b>Entnahme aus Kapitalrücklage (Altes Theater)</b>		0	0	0	0	0
<b>Entnahme aus zweckgebundene Rücklagen</b>		0	0	0	0	0
<b>Ergebnis nach Rücklagenentnahme</b>		0	0	0	0	0
<b>Ergebnis kumulativ</b>		0	0	0	0	0

#### 4. Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2025

<b><u>Finanzierungsmittel (Einnahmen)</u></b>		2025	
lfd.Nr.	Bezeichnung	.- EUR -	Erläuterung
1.	Zuführung zum Stammkapital		
2.	Zuführungen zu Rücklagen abzgl. Entnahmen		
3.	Jahresgewinn	0	
4.	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzgl. Entnahmen		
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzgl. Auflösungsbeträge	900.000	
5.1.	davon: Stadt	900.000	
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte abzgl. Auflösungsbeträge		
7.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzgl. Entnahmen		
8.	Kredite		
	a) vom Aufgabenträger		
	b) von Dritten		
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	2.250.000	
10.	Rückflüsse aus gewährten Krediten		
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	
<b>12.</b>	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>3.150.000</b>	



## Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Beträge in Euro		Planansatz		Investitionen (nachrichtlich)		Erläuterungen
		Ausgaben Wirtschaftsjahr 2025	Verpflichtungs- ermächtigungen 2025	Gesamt- ausgabebedarf	bisher bereitgestellt	
lfd.Nr.	Bezeichnung					
1.	Investitionen gesamt	900.000				
1.1.	Rekonstruktionen	643.000				
	a) Rekonstruktionen am Gebäude	270.000				
	b) Rekonstruktionen an haustechn.- und Gebäudeausrüstungen	120.000				
	c) Rekonstruktionen v. bühnentechn. u. theaterspezifischen Anlagen	253.000				
1.2.	Ausrüstungen	257.000				
2.	Inszenierungskosten für Neuinszenierungen	1.205.000				
3.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlage und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)					
4.	Rückzahlung von Stammkapital					
5.	Entnahme aus Rücklagen					
6.	Jahresverlust					
7.	Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil					
8.	Auflösung Ertragszuschüsse	1.045.000				
9.	Entnahme langfristige Rückstellungen					
10.	Tilgung von Krediten					
11.	Gewährung von Krediten					
	a) an die Gemeinde					
	b) an Dritte					
12.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren					
<b>13.</b>	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>3.150.000</b>				

## 5. Finanzplan 2024 bis 2028 – Vermögensplan

Beträge in Euro

### Einnahmen

lfd.Nr.	Bezeichnung	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Zuschuss Vermögensplan	900.000	900.000	900.000	900.000	500.000
	Stadt	900.000	900.000	900.000	900.000	500.000
2.	Abschreibungen	2.190.000	2.250.000	2.260.000	2.270.000	2.280.000
3.	Jahresgewinn	0	0	0	0	0
4.	Erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	0	0	0	0
<b>Summe Einnahmen Vermögensplan</b>		<b>3.090.000</b>	<b>3.150.000</b>	<b>3.160.000</b>	<b>3.170.000</b>	<b>2.780.000</b>

### Ausgaben

5.	Investitionen	900.000	900.000	900.000	900.000	500.000
6.	Inszen.-kosten f. Neuinszenierungen	1.195.000	1.205.000	1.215.000	1.225.000	1.235.000
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	995.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000
8.	Jahresverlust	0	0	0	0	0
<b>Summe Ausgaben Vermögensplan</b>		<b>3.090.000</b>	<b>3.150.000</b>	<b>3.160.000</b>	<b>3.170.000</b>	<b>2.780.000</b>

## 6. Investitionen 2024-2028

Beträge in Euro

lfd.Nr.	Bezeichnung	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Investitionen	900.000	900.000	900.000	900.000	500.000
1.1.	Ausrüstungen	180.000	257.000	283.000	305.000	159.000
	a) Ausrüstungen	180.000	257.000	283.000	305.000	159.000
1.2.	Rekonstruktionen	720.000	643.000	617.000	595.000	341.000
	a) Rekonstruktionen am Gebäude	270.000	270.000	75.000	160.000	135.000
	b) Rekonstruktion an haustechnischen und Gebäudeausrüstungen	300.000	120.000	282.000	335.000	106.000
	c) Rekonstruktion v. bühnentechnischen u. theaterspezifischen Anlagen	150.000	253.000	260.000	100.000	100.000

### Erläuterungen

Umbauten im Bereich der Kostümabteilung und im Fundus der Putzmacherei /Kostümabteilung sind zur Gewährleistung des Arbeitsschutzes dringend notwendig. Ebenso müssen Erweiterungen und Erneuerungen in den Bereichen Bühnentechnik, Sicherheitsbeleuchtung, BMZ, Haustechnik, Gebäudetechnik, Tontechnik, Beleuchtungstechnik, Werkstattausrüstungen, EDV-Technik und Software-Lizenzen vorgenommen werden. Hohe Priorität erhält der Bereich Lüftung des Zuschauerhauses. Ob die dem Haus jährlich für diesen Bereich zur Verfügung stehenden Mittel auskömmlich sind, bleibt abzuwarten. Daneben muss mit der statischen Ertüchtigung des Bühnenbodens begonnen werden. Diese Maßnahme muss aufgrund der Größe der Hauptbühne in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Für Steuerungs- und Regeltechnik von bühnentechnischen, haustechnischen und sicherheitstechnischen Anlagen sind Mittel eingeplant, die sich an der begrenzten Lebensdauer und der technischen Entwicklung der Hardware und Software in diesen Bereichen orientieren.

# Stellenübersicht

## Stellenplan 2025

Funktionsbezeichnung	Entgeltgruppe	Vertrag	Stellen des Haushaltsjahres 2025	Stellen des laufend. Haushaltsjahres 2024	tatsächlich besetzte Stellen am 30.06.2024	Erläuterungen
			*FTE	*FTE	*FTE	
1	2		3	4	5	6
<b>Theaterleitung</b>						
Generalintendant		Sondervertrag	1	1	1	
Verwaltungsdirektor		Sondervertrag	1	1	1	
Stellvertr. Verwaltungsdirektor	EG 12	TVöD	0	0,9	0	Wechsel Leit. Personal u. stellvertr. VD
Assistenz VD	EG 6	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Referent*in VD	EG 8	TVöD	0,9	0	0	Übertragung höherwertiger Tätigkeit
Referent*in Intendanz / GMD	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
<b>Künstlerisches Betriebsbüro</b>						
Chefdisponent*in / KBB	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Disponent*in / KBB	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Mitarbeiter*in Komparserie	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,45	0,45	0,45	Wechsel Tarifvertrag
<b>Presse/Öffentlichkeitsarbeit/Werbung</b>						
Leitung Kommunikation/Marketing	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
MA*in Presse/ÖA/Werbung	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Theaterfotograf*in	EG 8	TVöD	0,692	0,692	0,692	
<b>Theaterpädagogik</b>						
Leitung Theaterpädagogik	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
MA*in Theaterpädagogik	indiv. Gage	NV-Bühne solo	1,35	0,9	1,35	1/2 zusätzl. Stelle (= MA Komparserie)
<b>musikalische Leitung</b>						
GMD	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
1. Kapellmeister*in und stellv. GMD*in	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Kapellmeister*in	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	

Funktionsbezeichnung	Entgeltgruppe	Vertrag	Stellen des Haushaltsjahres 2025	Stellen des laufend. Haushaltsjahres 2024	tatsächlich besetzte Stellen am 30.06.2024	Erläuterungen
<b>Musiktheater/Konzert</b>						
Dramaturg*in Musiktheater / Ballett	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Dramaturg*in Musiktheater / Konzert	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
<b>Künstler/künstlerisch Beschäftigte</b>						
Solist*innen Musiktheater	indiv. Gage	NV-Bühne solo	7,2	7,2	6,3	
Regieassistent*innen	indiv. Gage	NV-Bühne solo	1,8	1,8	1,8	
Inspizient*innen	indiv. Gage	NV-Bühne solo	1,8	1,8	1,8	
Repetitor*innen	indiv. Gage	NV-Bühne solo	1,8	1,8	1,8	
<b>Chor</b>						
Chordirektion	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Opernchorsänger*innen	Chorkl. 2a	NV-Bühne Chor	29,7	29,7	29,7	
<b>Orchester</b>						
Musiker*innen	TVK B Fußnote	TVK	68,85	68,85	67,05	
Orchesterinspektor*in	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	Personalwechsel; Wechsel Tarifbereich
Leit. Orchesterwart*in	EG 4	TVöD	0,9	0	0	zusätzliche Stelle
Orchesterwart*innen	EG 4	TVöD	1,8	1,8	1,8	
<b>Schauspiel</b>						
Leitung Schauspiel	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Dramaturg*in Schauspiel	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Dramaturg*in Schauspiel/Puppenth.	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Schauspieler*innen	indiv. Gage	NV-Bühne solo	7,2	7,2	7,2	
Regieassistenz	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
<b>Ballett</b>						
Ballettdirektor*in/Chefchoreograph*in	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Trainingsleiter*in	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Tänzer*innen	indiv. Gage	NV-Bühne solo	7,2	7,2	7,2	
Ballettrepetitor*in	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	

Funktionsbezeichnung	Entgeltgruppe	Vertrag	Stellen des Haushaltsjahres 2025	Stellen des laufend. Haushaltsjahres 2024	tatsächlich besetzte Stellen am 30.06.2024	Erläuterungen
<b>Puppentheater</b>						
Leitung Puppentheater	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Puppenspieler*in	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0	
Organisationsleiter*in Puppentheater	EG 5	TVöD	0,785	0,785	0,785	
<b>Technische Direktion</b>						
Technischer Direktor	EG 14	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Technischer Leiter	indiv. Gage	NV-Bühne BT	0,9	0	0	Stelle: Ausstattungsassistent
Theaterobermeister	EG 10	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Assistent*in Technische Direktion	EG 6	TVöD	0,9	0,9	0,9	
<b>Bühnenbetrieb</b>						
Bühnenmeister*innen	EG 9a	TVöD	1,8	1,8	1,8	Höhergruppierung
Bühnenmeister*in	EG 9a	TVöD	0,9	0,9	0,9	derz.in Ausbildung; Abschl. vstl. 02/2025
Seiten-/Schnürmeister/Bühnentechnik	EG 7	TVöD	3,6	3,6	3,6	
1. Maschinist/Maschinisten Bühne	EG 7	TVöD	0,9	1,8	0,9	
1. Maschinist/Maschinisten Bühne	EG 6	TVöD	0,9	0	0,9	Rentenabgang - neuer MA in niedriger EG abzgl. Bühnenmeister in Ausbildung
Bühnentechniker/Bühnenhandwerker	EG 6	TVöD	2,7	4,5	2,7	
Bühnentechniker/Bühnenhandwerker	EG 5	TVöD	10,8	9,9	10,8	Rentenabgang; neuer MA aufgr. geringerer Qualifikation in niedrigerer EG
Bühnenhandwerker	EG 4	TVöD	1,8	0,9	1,8	
Veranstaltungstechnik AT	indiv. Gage	NV-Bühne BT	0,9	0,9	0,9	
<b>Beleuchtung</b>						
Leitung Beleuchtung	indiv. Gage	NV-Bühne BT	0,675	0,675	0,675	
Beleuchtungsmeister*in	indiv. Gage	NV-Bühne BT	1,62	1,62	0,72	
Stellwerkbeleuchter*in	EG 7	TVöD	1,8	1,8	1,8	1x Übertragung höherwertige Tätigkeit
Beleuchter/Veranstaltungstechniker	EG 6	TVöD	4,5	1,8	4,5	
Beleuchter/Veranstaltungstechniker	EG 5	TVöD	0,9	3,6	0,9	

Funktionsbezeichnung	Entgeltgruppe	Vertrag	Stellen des Haushaltsjahres 2025	Stellen des laufend. Haushaltsjahres 2024	tatsächlich besetzte Stellen am 30.06.2024	Erläuterungen
<b>Ton- und Videotechnik</b>						
Leitung Ton und Videotechnik	EG 9b	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Bühnenmeister*in Ton/Altes Theater	EG 8	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Veranstaltungstechniker/Tontechniker	EG 6	TVöD	2,7	1,8	2,7	1x Übertragung höherwertige Tätigkeit
Tontechniker*in	EG 5	TVöD	0,9	1,8	0,9	
<b>Requisite</b>						
Leitung Requisite	indiv. Gage	NV-Bühne BT	0,9	0,9	0,9	
Requisiteur*innen	EG 5	TVöD	1,8	2,7	1,8	
Requisiteur*in	EG 4	TVöD	0,9	0	0,9	neuer MA in niedrigerer EG
<b>Maskenbild</b>						
Chefmaskenbildner	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,77	0,77	0,77	
stellv. Maskenbildnerin	indiv. Gage	NV-Bühne BT	0,9	0,9	0,9	
Maskenbildner*innen	EG 7	TVöD	1,8	1,8	1,8	
Maskenbildner*innen	EG 5	TVöD	1,575	1,575	1,575	
<b>Dekorationswerkstätten</b>						
Leiter Ausstattungswerkst./stellv. TD	indiv. Gage	NV-Bühne BT	0,85	0,85	0,85	
stellv. Leitung Ausstattungswerkst.	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	1,8	0,9	ehem. Ausstattungsassistentz; 1x Stellenverschiebung: Techn. Leiter
Leitung Malsaal / Theaterplastik	indiv. Gage	NV-Bühne BT	0,9	0,9	0,9	
Theatermaler*in	EG 7	TVöD	0,68	0,68	0,68	
Theatermaler*in	EG 6	TVöD	0,9	0,9	0,9	neuer MA; Tarifwechsel
Theateranstreicher*in	EG 4	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Leitung Tischlerei / Dekobau	EG 7	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Tischler*innen	EG 6	TVöD	4,5	3,6	3,6	Erfahrungsaufstieg nach Ausbildung
Tischler*in	EG 5	TVöD	0	0,9	0,9	
Meister*in Dekorationsabteilung	EG 6	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Näher*in Malsaal / Dekowerkstatt	EG 5	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Schlossermeister*in	EG 8	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Schlosser*in	EG 7	TVöD	0,9	0,9	0,9	

Funktionsbezeichnung	Entgeltgruppe	Vertrag	Stellen des Haushaltsjahres 2025	Stellen des laufend. Haushaltsjahres 2024	tatsächlich besetzte Stellen am 30.06.2024	Erläuterungen
<b>Kostümabteilung</b>						
Leitung Kostümabteilung	indiv. Gage	NV-Bühne solo	0,9	0,9	0,9	
Herren/Damen Gewandmeister*in	EG 9b	TVöD	1,8	1,8	1,8	
Stellvertr. Leitung Kostümabteilung	EG 8	TVöD	0,9	0,9	0	
Putzmacher*in	EG 6	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Kostümmaler*in	EG 6	TVöD	0,45	0,45	0,45	
Damen-/Herrenmaßschneider*innen	EG 6	TVöD	5,4	5,4	3,284	
Damen-/Herrenmaßschneider*innen	EG 5	TVöD	4,28	4,28	4,108	
Fundus Damen/Herren	EG 5	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Leiterung Damen/Herren Ankleide	EG 5	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Ankleider*innen	EG 5	TVöD	1,125	1,125	1,125	
Ankleider*innen	EG 4	TVöD	2,25	2,25	2,25	
<b>Haus-/Gebäudetechnik</b>						
Leitung Haustechnik	EG 10	TVöD	0,9	0,9	0,9	Übertragung höherwertige Tätigkeit
Stellvertr. Leitung Haustechnik	EG 9c	TVöD	0,9	0,9	0,743	Übertragung höherwertige Tätigkeit
Verantwortlicher MA f. IT + Datenschutz	EG 10	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Sachbearbeiter*in Haustechnik	EG 6	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Meister*in E-Zentrale	EG 9b	TVöD	0,45	0,45	0,45	
MA Haustechnik/Elektrik	EG 7	TVöD	0,9	0,9	0,9	
MA Heizung/Maschinist/Sanitär	EG 6	TVöD	1,8	1,8	1,8	
Hausmeister*in	EG 6	TVöD	0,9	0,9	0,9	
MA Haustechnik	EG 4	TVöD	1,8	1,8	1,8	
Pförtner*innen	EG 3	TVöD	3,254	3,254	3,254	
Reinigungskräfte	EG 3	TVöD	1,8	1,8	1,8	
<b>Verwaltung</b>						
Bibliothek/Archiv/Rechte	EG 9b	TVöD	0,9	0,9	0,9	Übertragung höherwertige Tätigkeit
Fachkraft Arbeitssicherheit	EG 9b	TVöD	0,72	0,72	0,72	



Funktionsbezeichnung	Entgeltgruppe	Vertrag	Stellen des Haushaltsjahres 2025	Stellen des laufend. Haushaltsjahres 2024	tatsächlich besetzte Stellen am 30.06.2024	Erläuterungen
<b>Personal-/Finanzbuchhaltung</b>						
Leitung Personal / stellvertr. VD	EG 14	TVöD	0,9	0,9	0,9	
SB Buchhaltung/Finanzbuchhaltung	EG 9b	TVöD	0,9	0,9	0,9	
SB Buchhaltung	EG 8	TVöD	0,9	0,9	0,9	
MA Buchhaltung	EG 6	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Assistenz Personalabteilung	EG 6	TVöD	0,83	0,83	0,83	
SB Personalabteilung / Controlling	EG 9b	TVöD	0,9	1,592	1,592	Rentenabgang; geringere Eingruppierung des neuen MA
MA Personalabt. / Bezügerechner*in	EG 7	TVöD	0,675	0	0	
<b>Theaterkasse/Vertrieb</b>						
Leitung Vertrieb / Service	EG 9b	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Kassierer*in, stellv. Ltr. Theaterkasse	EG 6	TVöD	0,9	0,9	0,9	
Kassierer*innen	EG 5	TVöD	2,7	2,7	2,7	
Leitung Abenddienst	EG 6	TVöD	0,577	0,577	0,577	
<b>Auszubildende</b>						
Veranstaltungstechn.Beleuchtung/Ton		TV A öD	5	5	2	
Malsaal / Bühnenmaler*innen		TV A öD	0	2	1	
Damen- / Herrenschneider*innen		TV A öD	2	1	0	
Maskenbildner*innen		TV A öD	3	3	2	
<b>Gesamt</b>			<b>277,708</b>	<b>277,375</b>	<b>262,179</b>	

\*FTE = Vollzeitäquivalent

\*NV Bühne= Tarifvertrag Normalvertrag Bühnenmitglieder Solo, Chor, Ballett

\*TVK = Tarifvertrag für Kultur- und Theaterorchester

Die tarifliche Einstiegsgage im NV Bühne beträgt ab 1.3.2024 € 2.900, die tarifliche Mindestgage € 3.110. Alle weiteren Gagen der Bühnenmitglieder sind nicht klassifizierbar, sondern individuell verhandelt.

In den Tarifbereichen TVK (Stufe 1 bis 9) und NV Bühne Chor (Stufe 1-4) gibt es wie im TVöD Tarifstufen, die sich nach der zeitlichen Zugehörigkeit im Ensemble richten.

# Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

## DWG - Wirtschaftsplan -

Beschlussfassung im Aufsichtsrat am 19.12.2024

# **Wirtschaftsplan 2025**

**inkl. mittelfristiger Planung bis  
2029**

(Stand 11/2024)

Der vorliegende Wirtschaftsplan  
wurde im 3./4. Quartal 2024 erstellt  
und am 19. Dezember 2024 vom Aufsichtsrat  
der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH  
bestätigt

## **Inhaltsverzeichnis**

Erläuterung zum Wirtschaftsplan Seite 3 - 14

### **Anlagen**

#### **Wirtschaftsplan 2025**

Anlage 1	Erfolgsplan/Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)	Seite 16
Anlage 2	Liquiditätsplan/Entwicklung des Finanzmittelbestandes	Seite 17
Anlage 3	Bestandsübersicht und Mieten nach Nutzungsarten	Seite 18
Anlage 4	Verkaufstätigkeit	Seite 19
Anlage 5a	Instandhaltungs-, Investitions- und Abrissplan	Seite 20
Anlage 5b	Geplante Einzelmaßnahmen Invest- und Abrissplan	Seite 21
Anlage 6	Finanzierung Instandhaltungs-, Investitions- und Abrissplan	Seite 22
Anlage 7	Sonstige betriebliche Aufwendungen/Sachaufwendungen	Seite 23
Anlage 8	Stellenübersicht,Vergütungsgruppen	Seite 24

#### **mittelfristige Planung 2025-2029**

Anlage 9	Erfolgsplan/Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)	Seite 26
Anlage 10	Vermögensplan	Seite 27 - 28
Anlage 11	Bestandsentwicklung Wohneinheiten	Seite 29
Anlage 12	Leerstandsentwicklung Wohneinheiten	Seite 30
Anlage 13	Entwicklung der Nettokaltmiete & Erlösschmälerungen Wohneinh.	Seite 31
Anlage 14	Investprogramm	Seite 32
Anlage 15	Entwicklung der Restschulden	Seite 33
Anlage 16	Entwicklung des Liquiditätsbestandes	Seite 34
	Planungsprämissen der mittelfristigen Planung	Seite 36 - 40

# Wirtschaftsplan 2025

## Erläuterung

## Wirtschaftsplan 2025 - Erläuterungen

### A) Ausgangslage für das Wirtschaftsjahr 2025

Im ersten Halbjahr 2024 wurde gemeinsam mit einem externen Beratungsunternehmen ein neues Unternehmenskonzept für die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH erarbeitet, dem Gesellschafter und dem Aufsichtsgremium vorgestellt und von diesem in der zweiten Jahreshälfte bestätigt.

Diese Konzeption setzt neue Schwerpunkte.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich für die Ausrichtung der Bundesgartenschau 2035 beworben. Als größter Vermieter in Dessau-Roßlau wird die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH diese BUGA-Bewerbung begleiten und hat ihre Investitions- und Bestandsentwicklungsplanung neu ausgerichtet und im neuen Unternehmenskonzept festgeschrieben.

Speziell in der Dessauer Innenstadt, dem Kerngebiet einer möglichen BUGA, sollen die Sanierungsmaßnahmen der DWG forciert, sowie Freiräume gestaltet werden. Schwerpunkt bildet die Sanierung von zwei Wohn-Karrees und den DWG-Objekten am östlichen Stadteingang. Es ist besonders positiv hervorzuheben, dass der Gesellschafter der DWG, die Stadt Dessau-Roßlau, diese Schwerpunkt-Projekte durch eine Gesellschaftereinlage in Höhe von voraussichtlich 24 Mio. EUR unterstützen möchte, deren Auszahlung in mehreren Tranchen im Zeitraum 2025-2030 erfolgen soll. Hierdurch werden die benötigten Eigenmittel für diese Schwerpunkt-Projekte zur Verfügung gestellt.

Ein weiterer Hauptpunkt des Unternehmenskonzeptes ist das Neubauvorhaben Markt-/Steinstraße, das erste Neubauprojekt der DWG nach 30 Jahren.

Nach bereits erfolgtem Abriss der Altbebauung sollen hier bis 2027 ca. 40 Wohneinheiten (WE) entstehen sowie ein neuer Verwaltungssitz für die DWG.

Als 2. Bauabschnitt dieses Projekts soll die Eckbebauung Markt-/Wallstraße ebenfalls abgerissen und durch einen Neubau mit ca. 14 WE ersetzt werden.

All diese Schwerpunkte des Unternehmenskonzeptes wurden in den vorliegenden Wirtschaftsplan 2025 eingearbeitet.

Die Bindung von Firmen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gestaltet sich zunehmend schwierig. Dies zeigt sich besonders beim Gewerk Heizungs-/Lüftungs-/Sanitär-Leistungen (HLS). Aber auch für Leistungen im Bereich Facilitymanagement (insbesondere Hausreinigung) ist es schwierig, zuverlässige Firmen zu binden.

Die DWG erwägt daher die Übernahme/die Beteiligung an einer geeigneten Firma aus dem HLS-Bereich als Tochterunternehmen. Perspektivisch können dort auch weitere Gewerke und FM-Leistungen integriert werden.

Um für den Fall einer möglichen Firmenübernahme/-beteiligung gerüstet zu sein, wurden in den Wirtschaftsplan 2025 Finanzmittel von 100 T€ eingestellt.

Sollten sich im Jahr 2025 keine diesbezüglichen Optionen im Zuge einer Firmennachfolge oder angestrebten Partnerschaft ergeben, werden diese Mittel in den folgenden Wirtschaftsplan übertragen.

Alternativ wird auch die Gründung eines eigenen Regiebetriebs erwogen.



## **B) Erläuterungen zum Wirtschaftsplan**

Die nachfolgenden Erläuterungen orientieren sich am Aufbau der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1).

### **1. Umsatzerlöse**

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

Durch Abriss und Verkauf wird sich der Bestand per 31.12.2024 voraussichtlich auf 7.607 Wohn- (WE) und Gewerbeeinheiten (GE) reduzieren.

Der Wirtschaftsplan 2025 sieht eine weitere Bestandsreduzierung um 528 WE/GE vor.

Für den 31.12.2025 wird ein Endbestand von 7.079 WE/GE erwartet.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die vorgesehenen Bestandsveränderungen.

	<b>V-Ist 2024</b>		<b>Plan 2025</b>	
	WE	GE	WE	GE
Bestand am 31.12. des Vorjahres	7.450	204	7.403	204
Bestandsabgang durch Stilllegung	0	0	0	0
Bestandsabgang durch Abriss	0	0	-30	0
Bestandsabgang durch Verkauf	-42	0	-494	-4
Bestandsabgang sonstige Gründe	-5	0	0	0
Bestandszugang	0	0	0	0
<b>Bestand am 31.12. des Jahres</b>	<b>7.403</b>	<b>204</b>	<b>6.879</b>	<b>200</b>

durchschnittlicher Bestand	7.424	204	7.022	200
durchschnittliche Wohnfläche	414.529 m <sup>2</sup>		390.404 m <sup>2</sup>	
durchschnittliche Gewerbefläche	23.922 m <sup>2</sup>		23.637 m <sup>2</sup>	

## 1.1 Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (HBW)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den folgenden Positionen zusammen (alle folgenden Wertangaben beziehen sich auf den Wirtschaftsplan 2025):

• Umsatzerlöse aus Vermietung (ohne Aufwendungszuschüsse)	21.959,3 T€
• Pachterlöse	25,3 T€
• Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten (BK)	4.252,1 T€
• Miet-/Aufwendungszuschüsse	0,0 T€
• <u>Umsatzerlöse aus sonstigen Objekterträgen/LuL</u>	<u>178,8 T€</u>
<u>Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung gesamt:</u>	<u>26.415,5 T€</u>

Die Umsatzerlöse aus Vermietung des Planjahres 2025 setzen sich aus den Sollmieten von insgesamt 28.465,3 T€ für Wohn-, Gewerbeeinheiten, Garagen sowie Stellplätzen und den entsprechenden Erlösschmälerungen von -6.506,0 T€ zusammen.

Hiervon entfallen -6.413,2 T€ auf Leerstand und -92,8 T€ auf Mietpreisminderungen.

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

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

Die Abrechnung dieser Leistungen erfolgt direkt zwischen Mieter und DVV.

## 1.2 Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und

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

Der Wirtschaftsplan 2025 sieht keine Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen vor.

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

Die Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen entfallen ausschließlich auf die Betriebskosten und setzen sich aus Bestandsminderungen durch die Betriebskosten-Abrechnung für das vorangegangene Geschäftsjahr 2024 sowie aus Bestandserhöhungen an Leistungen durch die Betriebskosten des Geschäftsjahres 2025 zusammen.

Im Saldo ergibt sich eine Bestandsveränderung von 149,1 T€.

## **3. Andere aktivierte Eigenleistungen**

Die Bauvorhaben der DWG werden durch eigene Bauleiter betreut. Die hierdurch erbrachten Eigenleistungen werden ermittelt und unternehmensintern erfasst.

Leistungen im Rahmen von aktivierungsfähigen Baumaßnahmen, welche eine nachhaltige Wertsteigerung des Objektes nach sich ziehen, werden in Höhe des Personalkostenanteils aktiviert.

Der Wirtschaftsplan 2025 sieht hierfür 133,9 T€ vor.

## **4. Sonstige betriebliche Erträge**

### **4.1 Erträge aus Verkauf**

Für 2025 ist der Verkauf von 514 Einheiten geplant (494 Wohn-, 4 Gewerbe- und 16 stillgelegte Einheiten).

Für die geplanten Verkäufe 2025 wurde ein Verkaufspreis von insgesamt 13.400,0 T€ vorgesehen.

Nach Abzug der Buchwerte von 3.805,9 T€ ergibt sich ein Verkaufsergebnis von 9.594,1 T€.

Dieses Ergebnis ist mit +9.610,6 T€ unter der Position 4.1 „Erträge aus Verkäufen AV“ und mit

-16,5 T€ in der Pos. 8.5 „Sonstige Aufwendungen“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

## 4.2 Verschiedene Sonstige Erträge

Die geplanten verschiedenen sonstigen Erträge 2025 setzen sich wie folgt zusammen:

• Erträge aus früheren Jahren, Schadensersatz, Vertragsstrafen etc.	12,0 T€
• Erträge aus Auflösung Sonderposten	73,3 T€
• Erträge aus Versicherungsentschädigungen IH	330,0 T€
• Erträge aus sonstigen Versicherungsentschädigungen	7,2 T€
• Erträge aus abgeschriebenem Forderungen/Wertberichtigungen	79,2 T€
• <u>Verschiedene sonstige Erträge (Sachbezüge, Schadensersatz etc.)</u>	<u>20,9 T€</u>
<u>Verschiedene sonstige Erträge gesamt</u>	<u>522,6 T€</u>

## 4.3 Erträge aus Fördermitteln für Investitions- und Abrisstätigkeit

Im Planjahr 2025 sind keine Erträge aus Fördermitteln eingestellt.

Bedingt durch die Tatsache, dass Fördermittel für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen nicht mit einer Ertragsbuchung verbunden sind (diese Fördermittel mindern die Aktivierung), weichen die Erträge und die Geldflüsse voneinander ab.

Im Wirtschaftsjahr 2025 werden Geldeingänge aus Fördermitteln in Höhe von 1.269,0 T€ erwartet.

## 4.4 Außerordentliche Erträge

Der Wirtschaftsplan 2025 sieht keine außerordentlichen Erträge vor.

## 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

### 5.1 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (HBW)

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 2025 untergliedern sich in Betriebskosten (5.330,5 T€), Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten (10.471,4 T€) und andere Aufwendungen (1.950,5 T€).

Im Wirtschaftsplan 2025 sind 3.875,9 T€ für kalte Betriebskosten, 521,3 T€ für warme Betriebskosten und 933,3 T€ für abrechenbare Grundsteuern eingestellt.

Darin enthalten sind die Betriebskosten des Leerstandes. Diese liegen bei 1.060,4 T€ (davon 1.012,2 T€ kalte BK inkl. Grundsteuer und 48,2 T€ warme BK Leerstand).

Die Instandhaltungskosten 2025 untergliedern sich in bestandsaufwertende und bestandserhaltende Maßnahmen.

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

Zum Leerstandsabbau wurde ein Budget für die Leerwohnungssanierung von 2.000,0 T€ in den Wirtschaftsplan eingestellt.

Im Einzelnen sind folgende Ausgaben für bauliche Maßnahmen vorgesehen:

1. bestandsaufwertende Maßnahmen	19.065,2 T€
2. bestandserhaltende Maßnahmen	3.609,6 T€
<hr/>	
Ausgaben für bauliche Maßnahmen gesamt	22.674,8 T€
<hr/>	
davon Investitionen aktivierungsfähig	12.110,5 T€
davon nicht aktivierungsfähig (inkl. Verbrauch Rückstellung)	10.564,3 T€

Die Anlagen 5a und 5b dieses Wirtschaftsplanes geben einen umfassenden Überblick über die baulichen Maßnahmen des Planjahres 2025 inkl. der Kosten für Neubau- und aktivierungsfähige Aufwertungsmaßnahmen, welche nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden.

Die anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung 2025 im Gesamtumfang von 1.950,5 T€ umfassen Pacht aufwendungen (0,1 T€), Vertriebskosten (194,5 T€), Hausgeld Wohneigentum (235,6 T€) sowie sonstige Aufwendungen (1.520,3 T€).

Zu letzterem gehören:

• nicht umlegbare Kosten für unbebaute Grundstücke	102,0 T€
• Kosten für Leer-WE/GE im Rahmen der Mieterdirektabrechnung	955,2 T€
• sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen der HBW*	263,0 T€
• Kosten für nichtaktivierungsfähige Ausstattung Miet-WE	15,3 T€
• Aufwendungen für CO <sub>2</sub> -Kosten (Vermieteranteil)	104,7 T€
• <u>Mietkosten für Rauchwarnmelder</u>	<u>80,1 T€</u>
<u>Sonstige Aufwendungen HBW gesamt</u>	<u>1.520,3 T€</u>

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

## 5.2 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Andere Lieferungen und Leistungen sind im Wirtschaftsplan 2025 nicht enthalten.

## Rohergebnis

Aus den Erlösen und Aufwendungen der Positionen 1 bis 5 ergibt sich für das Planjahr 2025 ein Rohergebnis von 19.079,3 T€.

## 6. Personalaufwand

Im Jahr 2025 sind laufende Personalkosten in Höhe von 4.312,2 T€ vorgesehen.

Diese unterteilen sich in Löhne & Gehälter (3.508,6 T€), Sozialabgaben (763,6 T€) und Aufwendungen für Umstrukturierungsmaßnahmen/Abfindungen (40,0 T€).

Da im Jahr 2024 (V-Ist) nicht alle Personalstellen besetzt waren, ist zu 2025 ein Anstieg des Personalbestandes zu verzeichnen.

	Plan 2024	V-Ist 2024	Plan 2025
Stellenplanpersonal	59,16 VbE	57,24 VbE	59,31 VbE
Auszubildende	7,75 VbE	7,11 VbE	5,59 VbE
<u>Gesamt</u>	<u>66,91 VbE</u>	<u>64,35 VbE</u>	<u>64,90 VbE</u>

VbE = Vollbeschäftigten-Einheiten

Details zu den Vergütungsgruppen sind aus Anlage 8 ersichtlich.

## **7. Planmäßige Abschreibungen**

Der Wirtschaftsplan 2025 sieht planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 5.065,1 T€ vor.

Davon entfallen:

4.782,2 T€ auf Wohn- und Geschäftsgebäude,

207,4 T€ auf Betriebs- und Geschäftsausstattung/geringwertige Wirtschaftsgüter und

75,5 T€ auf immaterielle Vermögensgegenstände.

Außerordentliche Abschreibungen sind 2025 nicht vorgesehen.

## **8. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

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

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

Der Wirtschaftsplan 2025 sieht Sachaufwendungen, freiwillige Aufwendungen, sowie Aufwendungen für Spenden und Sponsoring in Höhe von 2.049,6 T€ vor.

Die Anlage 7 zeigt eine genaue Aufstellung der einzelnen Teilpositionen.

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

Unter dieser Position werden konkrete, objektbezogene Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten des Anlagevermögens ausgewiesen.

Im Wirtschaftsjahr 2025 sind 121,9 T€ an Verkaufsprovisionen eingeplant.

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

Der Wirtschaftsplan 2025 sieht hierfür 223,5 T€ an Kosten für den physischen Abriss vor.

Aufwendungen für die Freilenkung sind 2025 nicht im Wirtschaftsplan enthalten.

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

Für fremde Verwaltungsleistungen wurden in den Wirtschaftsplan 2025 insgesamt 63,1 T€ eingestellt.

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

#### **8.5 Sonstige Aufwendungen**

Die Sonstigen Aufwendungen 2025 von insgesamt 423,9 T€ umfassen die Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung.

Dies erfolgt zur Berichtigung der Bilanzwerte, wenn Forderungen als voraussichtlich uneinbringlich angesehen werden müssen. Unabhängig von der Abschreibung einer Forderung werden Zahlungsausfälle weiterverfolgt.

Weiterhin werden unter dieser Position Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen erfasst.

#### **Betriebsergebnis**

Das Betriebsergebnis 2025 wird mit 6.820,0 T€ ausgewiesen.

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

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

Der Wirtschaftsplan 2025 sieht Zinserträge von 197,7 T€ vor, welche aus Fest- bzw. Termingeldanlagen, Verzinsung von Geldern auf Kontokorrentkonten sowie für Zinserträge und Auslagererstattungen aus dem Mahnwesen resultieren.



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

Aktuell verfügt die DWG über keinen Wertpapierbestand, diese Position ist daher unbelegt.

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

Per 31.12.2024 wird die DWG Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von ca. 77.455,4 T€ haben (V-Ist). Davon entfallen 9.053,8 T€ auf Altschulden und 68.401,6 T€ auf Modernisierungs- und sonstige Darlehen.

Im Planjahr 2025 sind lfd. Tilgungszahlungen in Höhe von 7.194,8 T€ aus Eigenmitteln vorgesehen. 2025 sind Darlehensauszahlungen für bauliche Maßnahmen von 7.300,0 T€ eingeplant, davon 4.300,0 T€ allein für das Neubauprojekt „Markt-/ Steinstraße“.

Somit wird Ende 2025 ein Restschuldenstand von 77.560,6 T€ erreicht.

Hierfür sieht der Wirtschaftsplan 2025 Zinsaufwendungen von insgesamt 1.921,8 T€ vor.

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

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

Für 2025 ist kein Aufwand an Steuern vom Einkommen und Ertrag eingeplant.

## **Ergebnis nach Steuern**

Das Ergebnis nach Steuern (vom Einkommen und Ertrag) liegt 2025 bei 5.095,9 T€.

## **15. sonstige Steuern**

Aufwand für sonstige Steuern ist im Wirtschaftsjahr 2025 in Höhe von 90,3 T€ für Grundsteuer unbebauter/eigengenutzter Grundstücke sowie für KFZ-Steuern geplant. Durch die Grundsteuerreform werden ab 2025 deutlich höhere Steueraufwendungen für unbebaute Grundstücke erwartet, als in den Vorjahren.

### **Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag**

Der vorliegende Wirtschaftsplan weist für das Planjahr 2025 ein Jahresergebnis von 5.005,6 T€ und ein Liquiditätsergebnis von 6.506,7 T€ aus.

Dessau-Roßlau, im November 2024

# Wirtschaftsplan 2025

## Anlagen

**Erfolgsplan/GuV**

Angaben in T EUR	Jahresabschluss 2023	Wirtschaftsplan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschaftsplan 2025
1. Umsatzerlöse	25.524,3	24.628,8	26.464,0	26.415,5
1.1 Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	25.524,3	24.628,5	26.464,0	26.415,5
1.1.1 Umsatzerlöse aus Vermietung/Verpachtung	21.336,2	20.372,7	21.798,6	21.984,6
1.1.2 Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	3.989,1	4.083,1	4.470,8	4.252,1
1.1.3 Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen	199,0	172,7	194,6	178,8
1.2 Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,3	0,0	0,0
1.3 Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Erhöh./Vermind. des Bestandes an unfertigen Leistungen	286,6	-84,3	-218,8	149,1
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	29,9	159,8	77,7	133,9
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.522,9	2.151,0	2.170,3	10.133,2
4.1 Erträge aus Verkäufen AV (Grdst., grundstücksgl. Rechte)	1.493,0	1.386,4	1.238,1	9.610,6
4.2 Verschiedene sonstige Erträge	890,4	485,3	555,2	522,6
4.3 Fördermittel/Baukostenzuschüsse (Invest und Abriss)	139,5	279,3	377,0	0,0
4.4 Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Aufwend. für bezogene Lieferungen u. Leistungen	15.812,3	16.998,2	15.471,8	17.752,4
5.1 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.812,3	16.998,2	15.471,8	17.752,4
5.1.1 Betriebskosten	5.365,5	4.795,0	5.210,8	5.330,5
5.1.2 Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	8.390,8	10.366,9	8.332,7	10.471,4
5.1.2.1 laufende Instandhaltung	2.796,3	3.337,4	3.417,3	3.516,7
5.1.2.2 Kosten Instandsetzung/Sondermaßnahmen	5.594,5	7.029,5	4.915,4	6.954,7
5.1.3 Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	2.056,0	1.836,3	1.928,3	1.950,5
5.2 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.551,4</b>	<b>9.857,1</b>	<b>13.021,4</b>	<b>19.079,3</b>
6. Personalaufwand	3.770,8	4.518,1	4.050,0	4.312,2
6.1 Löhne und Gehälter	3.132,4	3.704,3	3.371,2	3.508,6
6.2 Soziale Abgaben	613,4	793,8	668,8	763,6
6.3 Umstrukturierungsmaßnahmen/Abfindungen	25,0	20,0	10,0	40,0
7. Abschreibungen	5.191,1	4.916,6	5.091,7	5.065,1
7.1 planmäßige Abschreibungen	5.191,1	4.916,6	5.091,7	5.065,1
7.2 außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.855,7	2.451,0	3.190,0	2.882,0
8.1 lfd. Sach- und freiwillige Aufwendungen, Spenden, Sponsoring	1.223,6	1.792,3	1.730,3	2.049,6
8.2 Aufwendungen für Verkauf, Mietertreff etc.	0,2	0,6	0,0	121,9
8.3 Aufwendungen für Abriss (phys. Abriss, Freilenkung)	307,9	254,5	493,1	223,5
8.4 Aufwendung für Fremdverwaltung/WET-Verwaltung	63,3	63,3	63,4	63,1
8.5 Sonstige Aufwendungen	260,7	340,3	903,2	423,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.733,8</b>	<b>-2.028,6</b>	<b>689,7</b>	<b>6.820,0</b>
9. Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Erträge aus Wertpapieren/Ausleihungen des Finanz-AV	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Erträge	137,1	303,6	98,5	197,7
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen/Wertpapieren UV	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.872,9	1.912,6	1.893,2	1.921,8
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-2,0</b>	<b>-3.637,6</b>	<b>-1.105,0</b>	<b>5.095,9</b>
15. sonstige Steuern	3,1	4,4	4,2	90,3
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-5,1</b>	<b>-3.642,0</b>	<b>-1.109,2</b>	<b>5.005,6</b>

**Liquiditätsplan**

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025
Finanzmittelbestand (Anfangsbestand)	<u>17.810,5</u>	<u>7.699,9</u>	<u>1.677,5</u>
- dar. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0
- dar. Flüssige Mittel	17.810,5	7.699,9	1.677,5
<b>Einnahmen (Geldfluss)</b>	<b>33.662,8</b>	<b>33.376,6</b>	<b>53.182,3</b>
- Hausbewirtschaftung einschl. Umsatzerlöse aus Lief. u. Leistg.	24.257,2	25.599,3	26.223,2
- Verkauf AV und UV	3.150,0	1.295,3	13.400,0
- Betreuungstätigkeit	0,3	0,0	0,0
- Fördermittelauszahlungen (Invest u. Abriss inkl. Restauszahlung aus Vorjahren)	1.387,3	45,4	1.269,0
- sonstige Einnahmen	412,0	481,9	449,3
- Finanzerlöse	303,6	98,5	197,7
- Liquiditätszufluss durch Darlehensaufnahme/Umschuldung	4.000,0	5.757,5	7.300,0
- Einnahmen aus sonst. Finanzmittelzuflüssen (Erhöh. Kapitalrücklage)	0,0	0,0	4.000,0
- Abbau sonstiger Forderungen durch Zahlung	152,4	98,7	343,1
- Zahlungseingang aus sonstigen außerordentlichen Erträgen	0,0	0,0	0,0
<b>Ausgaben (Geldfluss)</b>	<b>43.013,3</b>	<b>39.399,0</b>	<b>46.675,6</b>
- Ausgaben für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.283,2	14.085,9	13.581,2
dar. Betriebskosten einschl. Überzahlungen BK-Abrechnung Vorjahr	4.795,0	5.210,8	5.330,5
dar. lfd. IH einschl. IH-Rüchl. WET, sonst. IH/Hausanschlusskosten	7.397,4	6.453,7	6.076,7
dar. Fremdleistung Abriss (inkl. Freilenkung)	254,5	493,1	223,5
dar. andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.836,3	1.928,3	1.950,5
dar. für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0
- Ausgaben Personal	4.518,1	4.050,0	4.312,2
- Ausgaben für sonstige betriebliche Aufwendungen u. freiw. Aufwendg.	1.856,2	1.793,7	2.234,6
- Ausgaben für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.912,6	1.893,2	1.921,8
- Auszahlungen für Steuern	4,4	4,2	90,3
- Ausgaben für Bautätigkeit (Mod. Instandhaltung)	13.075,0	6.502,1	16.505,2
- Ausgaben für Ankäufe und sonst. Investitionen (u.a. Büroausstattung)	611,3	541,7	607,5
- Ausgaben für Investitionen in Finanzanlagen oder Beteiligungen des AV	0,0	0,0	100,0
- sonstige Ausgaben (Abbau Verbindlichk./Rückstellg. durch Zahlung)	0,5	1.302,4	127,9
- Darlehenstilgung periodisch	6.752,0	6.668,2	7.194,8
- Sondertilgung/Umschuldung von Darlehen	0,0	2.557,5	0,0
- sonstige Liquiditätsveränderung	0,0	0,1	0,1
<b>Entnahme (-)/Zuführung (+) Eigenmittel-Rücklagen</b>	<b>-9.350,5</b>	<b>-6.022,4</b>	<b>6.506,7</b>
dar. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0
dar. Flüssige Mittel	-9.350,5	-6.022,4	6.506,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	<u>8.460,0</u>	<u>1.677,5</u>	<u>8.184,2</u>
- dar. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0
- dar. Flüssige Mittel	8.460,0	1.677,5	8.184,2

## **Bestandsübersicht und Mieterlöse nach Nutzungsarten**

		Wirtschafts- plan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025
<b>1. Wohneinheiten</b>				
Wohneinheiten am 31.12.	Anzahl	6.740	7.403	6.879
Wohnfläche am 31.12.	m <sup>2</sup>	376.114	413.727	381.672
Wohneinheiten Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	6.864	7.424	7.022
Wohnfläche Jahresdurchschnitt	m <sup>2</sup> Ø	380.268	414.529	390.404
Mieterlöse Wohneinheiten	T EUR	18.236,4	19.609,5	19.820,4
<b>2. Gewerbeeinheiten</b>				
Gewerbeeinheiten am 31.12.	Anzahl	192	204	200
Gewerbefläche am 31.12.	m <sup>2</sup>	22.758	23.922	23.637
Gewerbeeinheiten Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	199	204	200
Gewerbefläche Jahresdurchschnitt	m <sup>2</sup> Ø	23.564	23.922	23.637
Mieterlöse Gewerbeeinheiten	T EUR	1.694,3	1.768,1	1.712,9
<b>3. Sonstige Einheiten (Garagen/Stellplätze)</b>				
Stellplätze* am 31.12.	Anzahl	1.498	1.590	1.515
Mietgaragen am 31.12.	Anzahl	163	167	167
Stellplätze* Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	1.480	1.569	1.547
Mietgaragen Jahresdurchschnitt	Anzahl Ø	164	168	167
Mieterlöse Garagen/Stellplätze	T EUR	416,2	395,7	426,0

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

**Verkaufstätigkeit** (bebaute/unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte)

<b>Absatz- und Umsatzplanung</b>			Wirtschafts- plan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025
Buchwerte und Vertriebskosten					
<b>Verkauf von</b>	Wohneinheiten	Anzahl	135	42	494
	Gewerbeeinheiten	Anzahl	8	0	4
	Stillgelegten Einheiten	Anzahl	0	0	16
	Einheiten Gesamt	Anzahl	<u>143</u>	<u>42</u>	<u>514</u>

**Erträge aus Verkauf** (siehe sonstige betriebliche Erträge GuV)

Buchgewinn aus Bestandsverkäufen	T EUR	1.386,4	1.238,1	9.610,6
----------------------------------	-------	---------	---------	---------

**Verluste aus Verkauf** (siehe sonstige betriebliche Aufwendungen GuV)

Buchverlust aus Bestandsverkäufen	T EUR	0,0	0,0	16,5
-----------------------------------	-------	-----	-----	------

**Ergebnis aus Verkauf/Abgang Anlagevermögen**

Zahlungseingang aus Verkäufen des Planjahres	T EUR	3.150,0	1.295,3	13.400,0
zzgl. Zahlungseingang im Vorjahr (Vorauszahlung)	T EUR	0,0	0,0	0,0
Zahlungseingang gesamt	T EUR	<u>3.150,0</u>	<u>1.295,3</u>	<u>13.400,0</u>

Buchwertabgang	T EUR	1.763,6	57,2	3.805,9
----------------	-------	---------	------	---------

Saldo Buchgewinn/-verlust	T EUR	1.386,4	1.238,1	9.594,1
---------------------------	-------	---------	---------	---------

finanzielle Vertriebskosten Verkauf (AV) (z.B. Anzeigen, Messen etc.)	T EUR	5,0	5,0	5,0
--	-------	-----	-----	-----

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (AV)	T EUR	0,0	0,0	121,9
---	-------	-----	-----	-------

**Instandhaltungs-, Investitions- und Abrissplan**

Angaben in T EUR	Wirtschafts-	voraussichtl.	Wirtschafts-
	plan 2024	Ist 2024	plan 2025

**A) Gesamtübersicht bauliche Maßnahmen**

1. Bestandsaufwertung*	17.135,0	9.538,5	19.065,2
1.1 Bautätigkeit/Modernisierung	13.075,0	6.502,1	16.505,2
1.2 Instandsetzung	4.060,0	3.036,4	2.560,0
1.3 Verbrauch Rückstellungen Bestandsaufwertung	0,0	0,0	0,0
2. Bestandserhaltung	3.337,4	3.519,2	3.609,6
2.1 laufende Instandhaltung	3.105,0	3.285,0	3.285,0
2.2 IH-Rücklage Wohneigentum	82,4	82,3	81,7
2.3 andere Instandhaltung	0,0	0,0	0,0
2.4 Hausanschlussgebühren (ohne Verbrauch Rückstellungen)	150,0	50,0	150,0
2.5 Verbrauch Rückstellungen Bestandserhaltung	0,0	101,9	92,9
<b>Kosten bauliche Maßnahmen ohne Abriss</b>	<b>20.472,4</b>	<b>13.057,7</b>	<b>22.674,8</b>
davon aktivierungsfähig	10.105,5	4.623,1	12.110,5
davon nicht aktivierungsfähig lt. Gewinn- und Verlustrechnung	10.366,9	8.332,7	10.471,4
davon Verbrauch Rückstellung	0,0	101,9	92,9
3. Abriss-/Rückbaumaßnahmen*	254,5	493,1	223,5
3.1 physischer Abriss	254,5	489,1	223,5
3.2 Kosten Mieterumsetzung/Freilenkung	0,0	4,0	0,0
davon aktivierungsfähig	0,0	0,0	0,0
davon nicht aktivierungsfähig lt. Gewinn- und Verlustrechnung	254,5	493,1	223,5
<b>Kosten bauliche Maßnahmen inkl. Abriss</b>	<b>20.726,9</b>	<b>13.550,8</b>	<b>22.898,3</b>
davon aktivierungsfähig	10.105,5	4.623,1	12.110,5
davon nicht aktivierungsfähig lt. Gewinn- und Verlustrechnung	10.621,4	8.825,8	10.694,9
davon Verbrauch Rückstellung	0,0	101,9	92,9

Die ausgewiesenen Kosten der baulichen Maßnahmen sind inklusiv fremder Honorarleistungen.

**B) Honorare (Eigenleistungen DWG)**

Eigene Honorarleistungen (aktivierungsfähig)	159,8	77,7	133,9
--	-------	------	-------

\*) Abriss-/Rückbaumaßnahmen in Vorbereitung von Neubauprojekten sind im Pkt. 1. Bestandsaufwertung enthalten.



**Geplante Einzelmaßnahmen des Invest- und Abrissplans (Auszug)****Wirtschaftsjahr 2025** (ohne Eigenleistungen)

Angaben in T EUR	Gesamt	davon Aktivie- rung	davon Aufwand (GuV)	davon Verbrauch Rückstell.
<b>1. Bestandsaufwertung</b>	<b>19.065,2</b>	<b>12.110,5</b>	<b>6.954,7</b>	<b>0,0</b>
<b>1.1 Bautätigkeit/Modernisierung</b>	<b>16.505,2</b>	<b>12.110,5</b>	<b>4.394,7</b>	<b>0,0</b>
1.1.1 <u>Neubau</u>	<u>5.629,5</u>	<u>5.629,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
• Steinstr./ Marktstr. - Neubau	5.395,0	5.395,0	0,0	0,0
• Marktstr./ Wallstr. - Abriss Altbebauung, anschl. Neubau	234,5	234,5	0,0	0,0
1.1.2 <u>Sanierung Leerstand</u>	<u>4.855,7</u>	<u>4.855,7</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
• Elballee 114,116-120 - Sanierung Leerstand	2.200,0	2.200,0	0,0	0,0
• Kurze Gasse 2-10 - Sanierung Leerstand, Freiflächen	2.655,7	2.655,7	0,0	0,0
1.1.3 <u>Komplexmaßnahmen/Großmaßnahmen</u>	<u>2.035,0</u>	<u>1.024,9</u>	<u>1.010,1</u>	<u>0,0</u>
• Antoinettenkarree - umfassende Instandsetz.; WE-Sanierung	2.035,0	1.024,9	1.010,1	0,0
1.1.4 <u>Gebäudehülle (Fassade, Dach - diverse Maßnahmen)</u>	<u>1.450,3</u>	<u>306,8</u>	<u>1.143,5</u>	<u>0,0</u>
1.1.5 <u>Sicherheitstechnik/ Aufzüge/ Schaffung Barrierefreiheit</u>	<u>177,0</u>	<u>0,0</u>	<u>177,0</u>	<u>0,0</u>
1.1.6 <u>Innenausbau/Treppenhäuser/Gemeinschaftsräume</u>	<u>309,5</u>	<u>0,0</u>	<u>309,5</u>	<u>0,0</u>
1.1.7 <u>Haustechnik</u>	<u>952,3</u>	<u>0,0</u>	<u>952,3</u>	<u>0,0</u>
1.1.8 <u>Um-/Ausbau/San. Wohneinheiten (nur objektkonkret)</u>	<u>416,4</u>	<u>0,0</u>	<u>416,4</u>	<u>0,0</u>
1.1.9 <u>Um-/Ausbau/San.Gewerbeeinheiten (nur objektkonkret)</u>	<u>299,9</u>	<u>0,0</u>	<u>299,9</u>	<u>0,0</u>
1.1.10 <u>Garagen/Carports/Stellplätze</u>	<u>142,0</u>	<u>96,0</u>	<u>46,0</u>	<u>0,0</u>
1.1.11 <u>Freiflächengestaltung/Wohnumfeld/Tiefbau</u>	<u>237,6</u>	<u>197,6</u>	<u>40,0</u>	<u>0,0</u>
<b>1.2 Instandsetzung</b>	<b>2.560,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.560,0</b>	<b>0,0</b>
• Wohnungs-/Strangsanierung (Sammelposition)	2.100,0	0,0	2.100,0	0,0
• Sanierung/ Umbau Gewerbeeinheiten (Sammelposition)	180,0	0,0	180,0	0,0
• diverse weitere Maßnahmen (Sammelposition)	280,0	0,0	280,0	0,0
<b>2. Bestandserhaltung</b>	<b>3.609,6</b>	<b>0,0</b>	<b>3.516,7</b>	<b>92,9</b>
<b>2.1 laufende Instandhaltung</b>	<b>3.285,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3.285,0</b>	<b>0,0</b>
• laufende Instandhaltung	2.805,0	0,0	2.805,0	0,0
• IH Versicherungen	480,0	0,0	480,0	0,0
<b>2.2 IH Rücklage Wohneigentum</b>	<b>81,7</b>	<b>0,0</b>	<b>81,7</b>	<b>0,0</b>
<b>2.3 Hausanschlusskosten</b>	<b>242,9</b>	<b>0,0</b>	<b>150,0</b>	<b>92,9</b>
<b>3. Abriss-/Rückbau</b>	<b>223,5</b>	<b>0,0</b>	<b>223,5</b>	<b>0,0</b>
<b>3.1 physischer Abriss</b>	<b>223,5</b>	<b>0,0</b>	<b>223,5</b>	<b>0,0</b>
• Wallstr. 25 - Abriss	223,5	0,0	223,5	0,0
<b>3.2 Kosten Mieterumsetzung Freilenkung</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

Angaben in T EUR	Ausgaben gesamt	Finanzierungsquellen			
		Eigenmittel	Darlehen Projekt- finanz.	Landes- darlehen	Fördermittel Zuschüsse
1. Bestandsaufwertung	19.065,2	10.496,2	7.300,0	0,0	1.269,0
darunter Neubau	5.629,5	1.329,5	4.300,0	0,0	0,0
darunter Bautätigkeit/Modernisierung	10.875,7	6.606,7	3.000,0	0,0	1.269,0
darunter Instandsetzung	2.560,0	2.560,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandserhaltung	3.609,6	3.609,6	0,0	0,0	0,0
darunter laufende Instandhaltung	3.285,0	3.285,0	0,0	0,0	0,0
darunter IH Rücklage Wohneigentum	81,7	81,7	0,0	0,0	0,0
darunter Hausanschlusskosten	242,9	242,9	0,0	0,0	0,0
darunter andere Instandhaltung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Abriss-/Rückbaumaßnahmen	223,5	223,5	0,0	0,0	0,0
darunter physischer Abriss	223,5	223,5	0,0	0,0	0,0
darunter Mieterumsetzung/Freilenkung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Finanzierung Maßnahmen</b>	<b>22.898,3</b>	<b>14.329,3</b>	<b>7.300,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.269,0</b>

## Sonstige betriebliche Aufwendungen, freiwillige Aufwendungen

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025
<b>Büroaufwendungen</b>	<b>472,7</b>	<b>439,8</b>	<b>733,9</b>
• Post,Porto,Telefon-und Fernsprechkosten	65,6	62,9	68,0
• Büromaterial,Drucksachen,Zeitschriften,Bücher,Rundfunkgebühren	27,4	26,9	27,9
• Raumkosten für Geschäftsräume (inkl. BK und lfd. Instandhaltung)	217,0	206,0	484,1
• einzelne, geplante Instandhaltung	0,0	0,0	0,0
• Reparatur-und Wartung der Büroeinrichtung	7,9	7,9	7,9
• Sachversicherung	73,1	54,9	66,4
• Leasingkosten Büroausstattung und KFZ	41,9	41,9	37,4
• sonstige Büroaufwendungen	39,8	39,3	42,2
<b>Fahr-, Reise-, Autobetriebskosten, Kosten EDV-Anlage</b>	<b>313,6</b>	<b>328,6</b>	<b>358,6</b>
• Fahrkosten	1,8	1,5	1,2
• Reisekosten	20,2	18,7	21,4
• Autobetriebskosten (ohne Steuern)	11,0	10,0	11,0
• EDV-Kosten	280,6	298,4	325,0
<b>Bewirtung aus gesellschaftlichen Anlass</b>	<b>1,2</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>
<b>sonstige Bewirtungskost., Unternehmenswerb., Repräsentat.</b>	<b>12,2</b>	<b>29,7</b>	<b>53,5</b>
• sonstige Bewirtungskosten	1,2	1,2	3,0
• Unternehmenswerbung PR	11,0	28,5	50,5
• Repräsentationen	0,0	0,0	0,0
<b>Werbegeschenke</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>
<b>übrige Unternehmenskosten</b>	<b>176,0</b>	<b>174,5</b>	<b>199,3</b>
• Kosten Gesellschafterversammlungg., Aufsichtsgremium, Veröffentl.	14,5	14,5	22,3
• Gerichts-und Anwaltskosten	86,0	86,0	87,0
• Prüfungskosten	34,5	36,0	51,0
• Verbands-und andere Beiträge	35,0	32,0	32,0
• Kosten des Betriebsrates	6,0	6,0	7,0
<b>sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>794,7</b>	<b>732,1</b>	<b>678,3</b>
• Kosten im Zusammenhang mit Personalwesen	83,0	71,5	71,0
• Abstandszahlg.für nicht beschäftigte Schwerbeschädigte	0,0	0,0	0,4
• Beratungskosten und Honorare	493,4	502,8	424,7
• Honorare Zeitarbeit	12,0	12,0	18,0
• sonstige sächliche Verwaltungskosten	206,3	145,8	164,2
<b>Spenden/Sponsoring</b>	<b>15,7</b>	<b>17,7</b>	<b>18,1</b>
<b>freiwillige Aufwendungen</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>
<b>Zwischensumme Aufwendungen für Geschäftsbetrieb</b>	<b>1.792,3</b>	<b>1.730,3</b>	<b>2.049,6</b>
Aufwendungen für Verkauf	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen für Übertragung techn. Anlagen (Contracting)	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen für Mietertreff	0,6	0,0	0,0
Verkaufsprovision/-honorare	0,0	0,0	121,9
<b>Summe sächliche Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>1.792,9</b>	<b>1.730,3</b>	<b>2.171,5</b>

## Stellenübersicht, Vergütungsgruppen (Jahresdurchschnitt)

Stellenplanpersonal (ohne Aushilfen und Auszubildende) Angaben in Vollbeschäftigteneinheiten (VbE)	Wirtschafts-	voraussichtl.	Wirtschafts-
	plan 2024 Ø/a	Ist 2024 Ø/a	plan 2025 Ø/a
Lohn	0,00	0,00	0,00
Gehaltsgruppe I (angelehnt an den Tarif Wohnungswirtschaft)	0,00	0,00	0,00
Gehaltsgruppe I A	"	0,00	0,00
Gehaltsgruppe II	"	1,00	0,00
Gehaltsgruppe II A	"	1,54	2,54
Gehaltsgruppe III	"	18,81	19,10
Gehaltsgruppe III A	"	11,81	10,39
Gehaltsgruppe IV	"	14,00	13,28
Gehaltsgruppe IV A	"	1,00	0,00
Gehaltsgruppe V	"	6,00	9,00
Gehaltsgruppe V A	"	0,00	0,00
Gehaltsgruppe VI	"	3,00	3,00
außertariflich	2,00	2,00	2,00
<b>Gesamt in VbE</b>	<b>59,16</b>	<b>57,24</b>	<b>59,31</b>

## Darstellung der Veränderungen innerhalb der Vergütungsgruppen

Angaben in Vollbeschäftigteneinheiten (VbE)	voraussichtl.	Veränder-	Wirtschafts-
	Ist 2024 Ø/a	ung ß à Ø/a	plan 2025 Ø/a
Lohn	0,00	-----	0,00
Gehaltsgruppe I (angelehnt an den Tarif Wohnungswirtschaft)	0,00	-----	0,00
Gehaltsgruppe I A	"	-----	0,00
Gehaltsgruppe II	"	-----	0,00
Gehaltsgruppe II A	"	+0,83	2,54
Gehaltsgruppe III	"	+3,52	19,10
Gehaltsgruppe III A	"	-1,75	10,39
Gehaltsgruppe IV	"	-0,91	13,28
Gehaltsgruppe IV A	"	-0,58	0,00
Gehaltsgruppe V	"	+0,96	9,00
Gehaltsgruppe V A	"	-----	0,00
Gehaltsgruppe VI	"	-----	3,00
außertariflich	2,00	-----	2,00
<b>Gesamt in VbE</b>	<b>57,24</b>	<b>+2,07</b>	<b>59,31</b>

Wirtschaftsplan 2025

mittelfristige Planung

**Erfolgsplan/GuV**

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025	mittelfr. Planung 2026	mittelfr. Planung 2027	mittelfr. Planung 2028	mittelfr. Planung 2029
1. Umsatzerlöse	24.628,8	26.464,0	26.415,5	26.379,0	26.411,1	26.426,7	26.848,3
2. Erhöh./Vermind. des Bestandes an unfert. Leistg.	-84,3	-218,8	149,1	-9,4	-16,9	-22,2	40,9
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	159,8	77,7	133,9	117,8	108,2	76,7	75,9
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.151,0	2.170,3	10.133,2	3.929,5	2.212,9	3.070,4	3.805,7
5. Aufwend. für bezogene Lieferungen u. Leistungen	16.998,2	15.471,8	17.752,4	16.517,4	16.745,4	14.500,1	15.882,4
<b>Rohergebnis</b>	<b>9.857,1</b>	<b>13.021,4</b>	<b>19.079,3</b>	<b>13.899,5</b>	<b>11.969,9</b>	<b>15.051,5</b>	<b>14.888,4</b>
6. Personalaufwand	4.518,1	4.050,0	4.312,2	4.458,1	4.570,2	4.594,1	4.644,4
7. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen	4.916,6	5.091,7	5.065,1	5.303,5	5.617,1	5.827,2	5.847,3
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.451,0	3.190,0	2.882,0	2.183,7	2.044,2	2.222,7	2.372,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-2.028,6</b>	<b>689,7</b>	<b>6.820,0</b>	<b>1.954,2</b>	<b>-261,6</b>	<b>2.407,5</b>	<b>2.024,0</b>
9. Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Erträge aus Wertpapieren/Ausleihungen des Finanz-AV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Erträge	303,6	98,5	197,7	133,3	234,5	285,9	333,2
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen/Wertpapieren des UV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.912,6	1.893,2	1.921,8	2.210,8	2.403,3	2.548,2	2.552,3
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-3.637,6</b>	<b>-1.105,0</b>	<b>5.095,9</b>	<b>-123,3</b>	<b>-2.430,4</b>	<b>145,2</b>	<b>-195,1</b>
15. sonstige Steuern	4,4	4,2	90,3	90,3	90,3	90,3	90,3
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-3.642,0</b>	<b>-1.109,2</b>	<b>5.005,6</b>	<b>-213,6</b>	<b>-2.520,7</b>	<b>54,9</b>	<b>-285,4</b>

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

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025	mittelfr. Planung 2026	mittelfr. Planung 2027	mittelfr. Planung 2028	mittelfr. Planung 2029
1. Zuführungen zum Stammkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Zuführungen zu Rücklagen abzüglich Einnahmen	0,0	0,0	4.000,0	4.000,0	4.000,0	4.000,0	4.000,0
3. Jahresgewinn	0,0	0,0	5.005,6	0,0	0,0	54,9	0,0
4. Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzüglich Einnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Auflösungsbeträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Darlehensaufnahmen	4.000,0	5.757,5	7.300,0	12.200,0	9.580,0	5.140,0	6.980,0
a) von Aufgabenträgern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) von Dritten*	4.000,0	5.757,5	7.300,0	12.200,0	9.580,0	5.140,0	6.980,0
9. Abschreibungen und Anlagenabgänge	6.680,2	5.148,9	8.871,0	8.632,8	10.265,0	7.864,9	8.549,8
a) laufende Abschreibungen	4.916,6	5.091,7	5.065,1	5.303,5	5.617,1	5.827,2	5.847,3
b) außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Buchwertabgang Verkauf Grundstücke/Gebäude	1.763,6	57,2	3.805,9	3.329,3	4.647,9	2.037,7	2.702,5
10. Finanzmittelrückflüsse	1.539,7	144,1	1.612,1	231,7	230,1	237,5	549,7
a) Rückflüsse aus gewährten Krediten/zahlungswirksamer Eingang Fördermittel o.ä.	1.387,3	45,4	1.269,0	0,0	0,0	0,0	308,2
b) Finanzmittelrückflüsse aus Vorjahren (Abbau Forderungen)	152,4	98,7	343,1	231,7	230,1	237,5	241,5
c) unterwegs befindliche Zahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	9.350,5	6.022,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Finanzierungsmittel gesamt</b>	<b>21.570,4</b>	<b>17.072,9</b>	<b>26.788,7</b>	<b>25.064,5</b>	<b>24.075,1</b>	<b>17.297,3</b>	<b>20.079,5</b>

\* inkl. Zwischenfinanzierungen und Umschuldungen

**Fortsetzung Vermögensplan - Finanzierungsbedarf (Ausgaben)**

Angaben in T EUR	Wirtschafts- plan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025	mittelfr. Planung 2026	mittelfr. Planung 2027	mittelfr. Planung 2028	mittelfr. Planung 2029
13. Sachanlagen und immaterielle Anlagenwerte	10.670,2	5.036,8	12.745,9	14.534,1	11.341,6	7.457,7	7.940,9
a) für Modernisierung	10.265,3	4.700,8	12.244,4	14.534,1	11.078,7	7.189,8	7.673,0
b) Ankauf von Vermögenswerten	404,9	336,0	501,5	0,0	262,9	267,9	267,9
14. Finanzanl. einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanz.	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15. Rückzahlung von Stammkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Entnahmen aus Rücklagen/Abbau Verbindlichkeiten durch Zahlung	0,5	1.200,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17. Jahresverlust	3.642,0	1.109,2	0,0	213,6	2.520,7	0,0	285,4
18. Entnahme aus Sonderposten mit Rücklagenanteil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19. Auflösung Ertragszuschüsse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20. Entnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	101,9	127,9	109,0	620,0	0,0	0,0
21. Neutralisierung von zahlungsunwirksamen Erträgen/Aufwendungen	505,7	398,8	113,4	1.094,5	325,2	322,0	623,5
22. Tilgung von Krediten	6.752,0	9.225,7	7.194,8	8.292,7	7.653,4	7.769,8	8.112,4
a) Planmäßige Tilgung von Krediten	6.752,0	6.668,2	7.194,8	8.265,4	7.653,4	7.769,8	8.112,4
b) Sondertilgung von Krediten*	0,0	2.557,5	0,0	27,3	0,0	0,0	0,0
23. Gewährung von Krediten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
24. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0,0	0,0	6.506,7	820,6	1.614,2	1.747,8	3.117,3
<b>25. Finanzierungsbedarf gesamt</b>	<b>21.570,4</b>	<b>17.072,9</b>	<b>26.788,7</b>	<b>25.064,5</b>	<b>24.075,1</b>	<b>17.297,3</b>	<b>20.079,5</b>

\* inkl. Zwischenfinanzierungen und Umschuldungen



**Bestandsentwicklung Wohneinheiten (WE)\***

Ausgangs- Bestand am ...	Anzahl WE		Veränderungen im Planjahr							End- Bestand am ...	Anzahl WE
			Abgang Abriss	Abgang Verkauf	Abgang Still- legung	sonstige Abgänge	Zugang Neubau	sonstige Zugänge			
										31.12.2023	7.450
01.01.2024	7.450	Zu- und Abgänge 2024	0	-42	0	-5	0	0	0	31.12.2024	7.403
01.01.2025	7.403	Zu- und Abgänge 2025	-30	-494	0	0	0	0	0	31.12.2025	6.879
01.01.2026	6.879	Zu- und Abgänge 2026	0	-262	0	0	40	0	0	31.12.2026	6.657
01.01.2027	6.657	Zu- und Abgänge 2027	0	-262	0	0	0	0	0	31.12.2027	6.395
01.01.2028	6.395	Zu- und Abgänge 2028	0	-142	0	0	14	0	0	31.12.2028	6.267
01.01.2029	6.267	Zu- und Abgänge 2029	-50	-225	0	0	0	0	0	31.12.2029	5.992
* Ohne stillgelegte Einheiten			-80	-1.427	0	-5	54	0			
<b>Bestandsveränderung im Planungszeitraum gesamt:</b>									<b>-1.458</b>		

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

**Leerstandsentwicklung Wohneinheiten (WE)**

			Wirtschafts- plan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025	mittelfr. Planung 2026	mittelfr. Planung 2027	mittelfr. Planung 2028	mittelfr. Planung 2029
Wohnungsbestand	am 31.12.	Anzahl	6.740	7.403	6.879	6.657	6.395	6.267	5.992
Anzahl Leer WE	am 31.12.	Anzahl	1.762	2.176	1.866	1.813	1.738	1.682	1.545
Leerstandsquote	am 31.12.	%	26,14	29,39	27,13	27,23	27,18	26,84	25,78

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

		Wirtschafts- plan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025	mittelfr. Planung 2026	mittelfr. Planung 2027	mittelfr. Planung 2028	mittelfr. Planung 2029
Wohnfläche am 31.12.	m <sup>2</sup>	376.114	413.727	381.672	373.140	358.685	351.544	334.778
Wohnfläche im Jahresdurchschnitt	m <sup>2</sup>	380.268	414.529	390.404	378.675	365.913	355.114	343.161
<hr/>								
Soll-Nettokaltmiete Wohneinheiten (ohne Aufwendungszuschüsse)	T€/a	24.080,4	26.364,2	26.008,7	25.598,3	25.764,2	25.484,3	25.563,0
Soll-Nettokaltmiete Wohneinheiten (ohne Aufwendungszuschüsse)	€/m <sup>2</sup> (Jahresdurchschnitt)	5,28	5,30	5,55	5,63	5,87	5,98	6,21
<hr/>								
Erlösschmälerungen Leerstand/Mietminderungen WE	T€/a	5.844,0	6.754,7	6.188,3	5.977,1	6.049,4	5.759,4	5.392,4
Erlösschmälerungen Leerstand/Mietminderungen WE (Jahresdurchschnitt)	€/m <sup>2</sup>	1,28	1,36	1,32	1,32	1,38	1,35	1,31
Erlösschmälerungsquote	Prozent	24,27%	25,62%	23,79%	23,35%	23,48%	22,60%	21,09%
<hr/>								
Mieterlös Wohneinheiten	T€/a	18.236,4	19.609,5	19.820,4	19.621,2	19.714,8	19.724,9	20.170,6
Mieterlös Wohneinheiten (Jahresdurchschnitt)	€/m <sup>2</sup>	4,00	3,94	4,23	4,31	4,49	4,63	4,90

**Investitionsprogramm mittelfristig**

Angaben in T EUR; nur Geldfluss ohne Eigenleistungen

	Wirtschafts- plan 2024	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025	mittelfr. Planung 2026	mittelfr. Planung 2027	mittelfr. Planung 2028	mittelfr. Planung 2029
<b>1. Bestandsaufwertung*</b>	<b>17.135,0</b>	<b>9.538,5</b>	<b>19.065,2</b>	<b>20.408,3</b>	<b>17.149,9</b>	<b>11.065,9</b>	<b>12.932,6</b>
1.0 Neubaumaßnahmen	900,0	610,3	5.629,5	9.600,0	3.109,1	1.400,0	200,0
1.1 Bautätigkeit/Modernisierung	12.175,0	5.891,8	10.875,7	7.848,3	11.080,8	6.705,9	10.772,6
1.2 Instandsetzung	4.060,0	3.036,4	2.560,0	2.960,0	2.960,0	2.960,0	1.960,0
1.3 Verbrauch Rückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2. Bestandserhaltung</b>	<b>3.337,4</b>	<b>3.519,2</b>	<b>3.609,6</b>	<b>3.353,4</b>	<b>3.308,1</b>	<b>3.301,7</b>	<b>3.298,5</b>
2.1 laufende Instandhaltung	3.105,0	3.285,0	3.285,0	3.185,0	3.185,0	3.185,0	3.185,0
2.2 Instandhaltungsrücklage Wohneigentum	82,4	82,3	81,7	79,4	73,1	66,7	63,5
2.3 andere Instandhaltung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.4 Hausanschlussgebühren (ohne Verbrauch Rückstellungen)	150,0	50,0	150,0	50,0	50,0	50,0	50,0
2.5 Verbrauch Rückstellung	0,0	101,9	92,9	39,0	0,0	0,0	0,0
<b>3. Abriss/Rückbau*</b>	<b>254,5</b>	<b>493,1</b>	<b>223,5</b>	<b>0,0</b>	<b>11,0</b>	<b>221,5</b>	<b>385,3</b>
3.1 physischer Abriss	254,5	489,1	223,5	0,0	0,0	210,0	310,3
3.2 Kosten Mieterumsetzung/Freilenkung	0,0	4,0	0,0	0,0	11,0	11,5	75,0
3.3 Abstandszahlungen/sonstige Abrisskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Leistungsumfang gesamt</b>	<b>20.726,9</b>	<b>13.550,8</b>	<b>22.898,3</b>	<b>23.761,7</b>	<b>20.469,0</b>	<b>14.589,1</b>	<b>16.616,4</b>
davon:							
• aktivierungsfähige Leistung	10.105,5	4.623,1	12.110,5	14.416,3	10.970,5	7.113,1	7.597,1
• nicht aktivierungsfähige Leistung	10.621,4	8.825,8	10.694,9	9.306,4	9.498,5	7.476,0	9.019,3
- dar. nicht aktivierungsfähige Leistung (Invest + IH)	10.366,9	8.332,7	10.471,4	9.306,4	9.487,5	7.254,5	8.634,0
- dar. nicht aktivierungsfähige Leistung (Abriss)	254,5	493,1	223,5	0,0	11,0	221,5	385,3
• Verbrauch Rückstellung durch Zahlung	0,0	101,9	92,9	39,0	0,0	0,0	0,0

\*) Abriss-/Rückbaumaßnahmen in Vorbereitung von Neubauprojekten sind im Pkt. 1. Bestandsaufwertung enthalten.

**Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/anderen Kreditgebern\***

Angaben in T EUR	Jahres- abschluss 2023	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025	mittelfr. Planung 2026	mittelfr. Planung 2027	mittelfr. Planung 2028	mittelfr. Planung 2029
Restschulden am 01.01		<u>81.415,1</u>	<u>77.455,4</u>	<u>77.560,6</u>	<u>81.467,9</u>	<u>83.394,5</u>	<u>80.764,7</u>
dar. Altschulden		9.819,5	9.053,8	8.280,4	7.499,2	6.710,2	5.913,1
dar. Modernisierungs- und sonstige Darlehen		71.595,6	68.401,6	69.280,2	73.968,7	76.684,3	74.851,6
./. unterwegs befindliche Zahlungen		491,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
./. laufende Tilgung		<u>6.668,2</u>	<u>7.194,8</u>	<u>8.265,4</u>	<u>7.653,4</u>	<u>7.769,8</u>	<u>8.112,4</u>
./. Sondertilgung		<u>2.557,5</u>	<u>0,0</u>	<u>27,3</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
dar. aus Altschulden-Teilentlastung nach Abriss		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. durch Umschuldung		2.557,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. aus Fördermittelrückflüssen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. aus Eigenkapital		0,0	0,0	27,3	0,0	0,0	0,0
+ Darlehensauszahlung		<u>5.757,5</u>	<u>7.300,0</u>	<u>12.200,0</u>	<u>9.580,0</u>	<u>5.140,0</u>	<u>6.980,0</u>
dar. durch Umschuldung		2.557,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. Darlehensneuaufnahmen für Invest-Finanzierung		3.200,0	7.300,0	12.200,0	9.580,0	5.140,0	6.980,0
dar. Darlehensneuaufnahmen für Unternehmens-Finanzierung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. Zwischenfinanzierung Fördermittel		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restschulden am 31.12. (inkl. unterwegs befindl. Zahlungen)	<u>81.415,1</u>	<u>77.455,4</u>	<u>77.560,6</u>	<u>81.467,9</u>	<u>83.394,5</u>	<u>80.764,7</u>	<u>79.632,3</u>
dar. Altschulden	9.819,5	9.053,8	8.280,4	7.499,2	6.710,2	5.913,1	5.108,0
dar. Modernisierungs- und sonstige Darlehen	71.595,6	68.401,6	69.280,2	73.968,7	76.684,3	74.851,6	74.524,3

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

**Entwicklung des Liquiditätsbestandes**

Angaben in T EUR	IST lt. Bilanz 2023	voraussichtl. Ist 2024	Wirtschafts- plan 2025	mittelfr. Planung 2026	mittelfr. Planung 2027	mittelfr. Planung 2028	mittelfr. Planung 2029
Liquiditätsbestand am 01.01.		<u>7.699,9</u>	<u>1.677,5</u>	<u>8.184,2</u>	<u>9.004,8</u>	<u>10.619,0</u>	<u>12.366,8</u>
dar. Wertpapiere		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. flüssige Mittel		7.699,9	1.677,5	8.184,2	9.004,8	10.619,0	12.366,8
+ Einnahmen		33.376,6	53.182,3	49.790,1	46.843,1	40.630,5	44.495,9
- Ausgaben		39.399,0	46.675,6	48.969,5	45.228,9	38.882,7	41.378,6
= Saldo Einnahmen ./ . Ausgaben		-6.022,4	6.506,7	820,6	1.614,2	1.747,8	3.117,3
Liquiditätsbestand am 31.12.	<u>7.699,9</u>	<u>1.677,5</u>	<u>8.184,2</u>	<u>9.004,8</u>	<u>10.619,0</u>	<u>12.366,8</u>	<u>15.484,1</u>
dar. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dar. flüssige Mittel	7.699,9	1.677,5	8.184,2	9.004,8	10.619,0	12.366,8	15.484,1

# Wirtschaftsplan 2025

## Prämissen der mittelfristigen Planung

## **Planungsprämissen der mittelfristigen Planung (2025 bis 2029)**

### **Bestandsentwicklung**

Durch Verkauf, Stilllegung, Abriss und weitere geringfügige Bestandsveränderungen wird sich der Wohnungsbestand im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2029 von 7.450 WE um 1.458 WE auf 5.992 WE reduzieren (Einzelheiten siehe Anlage 11).

Auch der Bestand an Gewerbeeinheiten verringert sich im genannten Zeitraum von 204 GE um 13 GE auf 191 GE.

Für Verkauf und Abriss wurden Teilpläne erstellt.

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

### **Miet- und Leerstandsentwicklung**

Die Miet- und Erlösschmälerungsplanung für Wohneinheiten erfolgte objektkonkret, aufbauend auf der aktuellen Vermietungssituation sowie der festgelegten Bewirtschaftungsstrategien.

Auf diese Basisplanung wurden in einem zweiten Schritt Änderungen z.B. durch geplante Investitionen eingearbeitet, ebenso die Auswirkungen durch Abriss und Objektverkäufe.

Mieterhöhungspotentiale ergeben sich nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, bei Neuvermietungen nach Leerwohnungs-Sanierungen sowie auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels.

Insbesondere die im Wirtschaftsplan enthaltenen Neubaumaßnahmen und Sanierungen in Beständen des oberen Mietpreissegments bei gleichzeitigem Verkauf von Objekten mit niedrigem Mietzins wirken erhöhend auf die Durchschnittsmieten.

Die Nettokaltmiete für Wohneinheiten je durchschnittlicher Wohnfläche steigt im Planungszeitraum von 5,28 €/m<sup>2</sup> (V-Ist 2024) auf 6,21 €/m<sup>2</sup> (Plan 2029) an.

Dies entspricht einer Steigerung um 17,61 % im Gesamtzeitraum bzw. von durchschnittlich 3,52 % p.a.



### **Umsatzerlöse**

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

Die geplanten Umsatzerlöse liegen im mittelfristigen Planungszeitraum stabil bei rund 26,4 Mio. €/a.

Bestandsabgänge durch Verkauf und Ertragssteigerungen durch Sanierung und Neubau wirken gegeneinander. Erst zum Ende des mittelfristigen Planungszeitraums ist ein deutlicher Aufwärtstrend erkennbar und die Umsatzerlöse nähern sich der Marke von 27 Mio. €/a. (siehe Anlage 9).

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Soll-Nettokaltmieten und den leerstandsbedingten Erlösschmälerungen/Mietpreisminderungen bei Wohneinheiten. Erstere schwanken zwischen 25,4 bis 26,0 Mio. €/a, letztere liegen im Zeitraum 2025-2027 um die 6,0 Mio. €/a.

Auch hier tritt erst zum Ende des mittelfristigen Planungszeitraum, nach Abschluss der ersten Sanierungs- und Neubauprojekte, eine Stabilisierung ein.

Nähere Informationen sind aus Anlage 13 ersichtlich.

### **Bestandsverkäufe**

Im Zeitraum 2025 bis 2029 ist ein Verkauf von 1.385 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten vorgesehen. Weiterhin stehen mehrere unbebaute Grundstücke zum Verkauf.

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

Im Zeitraum 2025 bis 2029 sind folgende Ausgaben für bauliche Maßnahmen (ohne Abriss) eingeplant (Geldfluss, ohne Eigenleistungen):

- 19.938,6 T€ für Neubaumaßnahmen
- 60.683,3 T€ für sonstige bestandsaufwertende Maßnahmen
- 16.871,3 T€ für bestandserhaltende Maßnahmen

Damit betragen die Gesamtausgaben für alle baulichen Maßnahmen im mittelfristigen Planungszeitraum ca. 97,5 Mio. €.

Die Umsetzung des Investitionsprogramms ist in einem nicht unerheblichen Umfang von Neukreditaufnahmen und einem geringen Umfang von der Gewährung von Fördermitteln abhängig.

### **Abriss/Rückbau**

Im Zeitraum 2025 bis 2029 ist der Rückbau von 80 Wohneinheiten vorgesehen, davon 59 Wohneinheiten mit dem Ziel des Abbaus des Wohnraum-Überangebots und des Leerstandsabbaus. Weitere 21 WE werden in Vorbereitung eines weiteren Neubauvorhabens rückgebaut.

Die Umsetzung der geplanten Abriss-/Rückbaumaßnahmen ist teilweise von der Gewährung von Fördermitteln abhängig.

Stehen diese nicht bzw. nicht in ausreichender Höhe zur Verfügung, wird perspektivisch zunächst die Stilllegung der entsprechenden Objekte vorgenommen.

Einzelheiten zum mittelfristigen Investitions- und Abrissprogramm sind in der Anlage 14 dargestellt.

### **Personalbestand, -kosten**

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

Dem entgegen steht die deutliche Aufstockung des Umfangs und Volumens der baulichen Maßnahmen, welche die Einstellung zusätzlicher Mitarbeiter im technischen Bereich erforderlich macht. Dies bewirkt, dass der Personalbestand mittelfristig nahezu unverändert bleibt. Der Wirtschaftsplan sieht eine minimale Veränderung von 59,31 VbE (2025) auf 60,02 VbE (2029) vor.

Da derzeit nicht alle Planstellen besetzt sind liegt der Personalbestand bei 57,24 VbE (V-Ist 2024; siehe Anlage 8). Angegeben ist jeweils der Jahresdurchschnitt für das Stellenplanpersonal (ohne Auszubildende etc.).

Bei den Ansätzen für die Personalkostenentwicklung wurden neben Veränderungen durch Zu- und Abgänge in den jeweiligen Vergütungsgruppen auch zukünftige Tarifsteigerungen berücksichtigt.

VbE = Vollbeschäftigteneinheiten

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Aufwendungen für den laufenden Geschäftsbetrieb entsprechen den betrieblichen Erfordernissen und werden nur zum Teil vom geplanten Bestands- und Personalabbau beeinflusst. Die sich dadurch ergebenden Reduzierungen werden in Teilen wieder durch die einkalkulierten Preissteigerungen aufgezehrt.

Speziell die Aufwendungen für weitere Digitalisierungsmaßnahmen und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bezug eines neuen Verwaltungssitzes, inklusive der vorübergehenden Anmietung von Geschäftsräumen als Zwischenlösung, sind wesentliche Bestandteile der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

### **Kreditmanagement**

Bei der Entwicklung der Darlehenszinsen für Kapitalmarktdarlehen wurde der aktuellen Zinsentwicklung Rechnung getragen.

Auch mittelfristig wird von weiter steigenden Zinsen ausgegangen. In Abhängigkeit des Auslaufens der Zinsfestschreibungszeiten wurden für neu aufzunehmende Darlehen folgende Planansätze gewählt:

<u>Zinsfestschreibungszeit 10 Jahre</u>	<u>Angenommener Zinssatz</u>
ab 01.01.2025	4,00%

Für die Darlehenstilgung liegen folgende Planansätze für Darlehensneuaufnahmen zugrunde:

	<u>Angenommener Tilgungssatz</u>
ab 01.01.2025	2,25%

Bestandsdarlehen fließen mit den vertraglich vereinbarten Konditionen in die Planungsrechnung ein.

## **Guthabenverzinsung**

Nach einem langjährigen Zinstief lassen sich derzeit wieder Zinserträge erwirtschaften. Die Planansätze für die Guthabenverzinsung werden daher differenziert angesetzt:

a) Guthaben auf Kontokorrent- und Geschäftskonten

	<u>Angenommener Guthabenzins</u>
ab 01.01.2025	0,10%
ab 01.01.2027	0,20%
ab 01.01.2030	0,30%

b) Guthaben auf Fest-/Termingeldkonten

	<u>Angenommener Guthabenzins</u>
ab 01.01.2025	2,50%

Die Planungsrechnung berücksichtigt Umdisponierungen zwischen Geschäftskonten und Fest-/Termingeldanlagen entsprechend des jeweiligen Finanzbedarfs.

\*\*\*

# IVG Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH Rodleben - Wirtschaftsplan -

Beschlussfassung im Aufsichtsrat am 16.01.2025

**Wirtschaftsplan 2025  
sowie  
mittelfristiger Wirtschaftsplan  
für den Zeitraum 2025 bis 2029**

**für die  
IVG Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH**

## Erfolgsplan / GuV 2025

	vorl. IST 2023 T€	Plan 2024 T€	vorl. IST 2024 T€	Plan 2025 T€
<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>				
1.1. Umsatzerlöse aus Vermietung/Verpachtung	752,5	728,0	754,9	749,0
1.2. Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	290,0	337,9	315,3	363,5
1.2. Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen	7,9	10,0	8,0	8,0
<b>Summe 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>1.050,4</b>	<b>1.075,9</b>	<b>1.078,2</b>	<b>1.120,5</b>
<b>2. Verminderung(-)/Erhöhung(+)</b> des Bestands an unfertigen Leistungen	<b>46,2</b>	<b>93,0</b>	<b>49,0</b>	<b>30,4</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
4.1. Erträge aus Verkäufen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0	29,9
4.2. Verschiedene sonstige Erträge	13,7	5,0	13,0	7,5
<b>Summe 4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>13,7</b>	<b>5,0</b>	<b>13,0</b>	<b>37,4</b>
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.110,3</b>	<b>1.173,9</b>	<b>1.140,2</b>	<b>1.188,3</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
5.1. Betriebskosten	-320,4	-466,5	-388,5	-427,5
5.2. Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	-89,4	-100,0	-110,0	-120,0
5.3. Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	-15,0	-16,0	-15,0	-14,6
<b>Summe 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<b>-424,8</b>	<b>-582,5</b>	<b>-513,5</b>	<b>-562,1</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>685,5</b>	<b>591,4</b>	<b>626,7</b>	<b>626,2</b>
<b>6. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	-149,9	-156,0	-143,3	-158,9
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-45,6	-47,5	-40,6	-48,1
<b>Summe 6. Personalaufwand</b>	<b>-195,5</b>	<b>-203,5</b>	<b>-183,9</b>	<b>-207,0</b>
<b>7. Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>-253,6</b>	<b>-252,6</b>	<b>-252,2</b>	<b>-250,1</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-56,5</b>	<b>-79,1</b>	<b>-61,4</b>	<b>-78,8</b>
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>	<b>5,0</b>
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-23,3</b>	<b>-16,9</b>	<b>-16,8</b>	<b>-12,4</b>
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-21,7</b>	<b>-2,7</b>	<b>-15,0</b>	<b>-9,9</b>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>134,9</b>	<b>36,6</b>	<b>99,9</b>	<b>73,0</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>	<b>-20,7</b>	<b>-22,1</b>	<b>-20,8</b>	<b>-20,9</b>
<b>14. Jahresüberschuss(+)/-fehlbetrag(-)</b>	<b>114,2</b>	<b>14,5</b>	<b>79,1</b>	<b>52,1</b>

Begründung für die Änderung zum 5-Jahres-Erfolgsplan/GuV 2023-2027

1. Umsatzerlöse: Preisexplosion bei Gas ist geringer ausgeprägt.
2. Aufw. F.bez. Leistg.: Preisexplosion bei Gas ist geringer ausgeprägt.

## Erfolgsplan 2025

vorl. IST	Plan	vorl. IST	Plan
2023	2024	2024	2025
TE	TE	TE	TE

### 1. Umsatzerlöse

600100	Sollmietenerlöse Wohnung	725,6	700,0	740,0	740,0
00600110	Sollmieterlöse Leerstand Wohnung	n.a.	20,0	n.a.	n.a.
600300	Sollmiete Garage	14,7	9,0	15,0	15,0
00600310	Sollmieterlöse Leerstand Garage	n.a.	0,6	n.a.	n.a.
00600400	Sollmietenerlöse Stellplatz	n.a.	0,1	n.a.	n.a.
601200	Erlöse Betriebskostenabrechnung	185,0	186,7	182,8	181,1
601203	Abrechnung Strom Garagen	0,7	0,0	0,1	0,0
601204	Abrechnung Wasser für Garten und Garagen	0,6	0,0	0,6	0,0
601210	Erlöse Heizkostenabrechnung	102,7	150,0	131,8	182,4
601300	Erträge Betriebskostenpauchale	0,5	0,6	0,0	0,0
601310	Antennennutzungsgebühren	16,2	16,5	15,3	15,0
601350	Erträge Pauschale Heizkosten	0,5	0,6	0,0	0,0
00602120	Zuschlag Küchenmöbel	n.a.	0,3	n.a.	n.a.
00602190	Zuschlag Sonstiges	n.a.	1,0	n.a.	n.a.
605000	Pachterlöse	3,5	1,6	3,7	4,1
607000	sonstige Erlöse aus Vermietung	0,4	0,0	0,4	0,4
00607001	Erlöse Vermietung Garagen umsatzsteuerpflichtig	n.a.	2,0	n.a.	n.a.
609000	Erlösschmälerungen aus Leerstand	-7,9	-2,0	-19,0	-25,0
00609070	Erlösschmälerungen aus Mietverzichten	n.a.	-0,5	n.a.	n.a.
00600100	Erlösschmälerung Leerst. Wohnungen	n.a.	-20,0	n.a.	n.a.
609300	Erlösschmälerung Leerst. Garagen	0,0	-0,6	-0,5	-0,5
00630200	Umsatzerlöse aus Leistungen Regiebetrieb	7,9	10,0	8,0	8,0
<b>Summe 1. Umsatzerlöse</b>		<b>1.050,4</b>	<b>1.075,9</b>	<b>1.078,2</b>	<b>1.120,5</b>

### 2. Verminderung(-)/Erhöhung(+) des Bestands an unfertigen Leistungen

646900	Bestandserhöhung nicht abgerechnete BK/HK	328,1	431,0	363,5	393,9
648900	Bestandsminderung noch nicht abgerechnete BK/HK	-281,9	-338,0	-314,5	-363,5
<b>Summe 2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		<b>46,2</b>	<b>93,0</b>	<b>49,0</b>	<b>30,4</b>

### 3. Andere aktivierte Eigenleistungen

642000	Bestandserhöhung aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe 3. Aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

### 4. Sonstige betriebliche Erträge

00660000	Mehrerlös aus Anlagen-Abgang	0,0	0,0	0,0	0,0
660300	Erlös aus Anlagen-Abgang Verkaufspreis	0,0	0,0	0,0	124,0
660399	Verrechnung Anlagen-Abgang	0,0	0,0	0,0	-94,1
662200	Erträge aus der Auflös. von sonst. Rück	0,1	0,0	0,0	0,0
00663250	Erträge aus Rücklaufgebühren	0,0	0,0	0,0	0,0
00663300	Mahngebühren	0,0	0,1	0,1	0,0
666000	Erträge aus früheren Jahren	0,4	0,0	0,0	0,4
669000	Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,0	0,0	0,1
669002	Erstattung Gerichtskosten	0,0	0,1	0,0	0,0
669061	Sachbezüge KFZ	2,9	2,8	2,9	2,9
669800	Erträge aus Versicherungsentschädigung	0,1	0,5	0,6	0,1
669820	Erträge Mieterbelastung	6,1	1,0	9,1	4,0
669910	Erträge aus in früh J. abgeschrieben Mietforderungen	0,6	0,0	0,3	0,0
669920	Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	3,4	0,0	0,0	0,0
669980	Skonto (Zahllauf)	0,0	0,5	0,0	0,0
<b>Summe 4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>13,7</b>	<b>5,0</b>	<b>13,0</b>	<b>37,4</b>

### Gesamtleistung

<b>1.110,3</b>	<b>1.173,9</b>	<b>1.140,2</b>	<b>1.188,3</b>
----------------	----------------	----------------	----------------

### 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

800001	Wartung Fenster und Türen	0,0	0,0	0,0	0,0
800002	Wartung Sat-Anlage	0,0	0,0	0,0	0,0
800101	Winterdienst	-3,4	0,0	-3,4	-3,5
800104	Müllentsorgung	-28,3	0,0	-34,0	-38,0
800107	Immissionsmessung	-3,2	0,0	-1,8	-3,5
800110	Gebäudeversicherung	-8,6	0,0	-9,2	-10,0
800113	Sach-, Haftpflichtversicherung	-0,6	0,0	-0,6	-0,8
800114	Wartung & Reinigung Dachrinnen	-3,0	0,0	-3,5	-3,5
800115	Wartung Brandschutzanlagen	-1,1	0,0	-1,2	-1,2



800116	Wartung Rauchmelder	-4,3	0,0	-4,8	-5,0
800117	Grünlandpflege	-13,1	0,0	-8,0	-8,0
800118	Hauswart	-2,2	0,0	-2,5	-2,5
800119	Grundgebühr Wasser	-4,1	0,0	-5,0	-5,5
800121	nicht umlagefähige Kosten	-6,4	0,0	-7,5	-9,0
800122	Ungezieferbekämpfung	-1,0	0,0	-1,9	-2,1
800125	Allgemeinstrom	-7,3	0,0	-13,7	-14,0
800128	Gebäudereinigung	-25,8	0,0	-26,0	-26,0
800129	Straßenreinigung	0,0	0,0	0,0	0,0
800131	Abwasser	-3,8	0,0	-3,8	-4,0
800134	Kaltwasser	-60,5	0,0	-63,0	-70,0
800137	Regenwasser	-3,2	0,0	-3,5	-3,7
800200	Heizkosten	-95,3	0,0	-140,0	-160,0
800201	Heizungsstrom	-13,5	0,0	-13,5	-13,5
800202	Abrechnung Brunata	-15,7	0,0	-18,0	-20,0
800203	Wartung Heizung	-7,7	0,0	-9,0	-9,0
800206	Miete Heizkostenverteiler	-3,3	0,0	-3,5	-3,5
800209	Miete Warmwasserzähler	-1,5	0,0	-4,5	-4,5
800210	Miete Wärmemengenzähler	-0,4	0,0	-1,7	-1,7
00800100	Betriebskosten	n.a.	-200,0	n.a.	n.a.
00800119	Entlastung Betriebskosten	n.a.	190,0	n.a.	n.a.
00800120	Umlagefähige Betriebskosten	n.a.	-170,0	n.a.	n.a.
00800121	Nicht umlagefähige Betriebskosten	n.a.	-5,0	n.a.	n.a.
00800122	BK Leerstand	n.a.	-15,0	n.a.	n.a.
00800130	direkte Kosten Vertrag BK externe Abrechnung	n.a.	0,0	n.a.	n.a.
00800199	Entlastung Betriebskosten Kred. Verträge	n.a.	0,0	n.a.	n.a.
00800200	Heizkosten	n.a.	-260,0	n.a.	n.a.
00800219	Entlastung Heizkosten	n.a.	170,0	n.a.	n.a.
00800220	Umlagefähige Heizkosten	n.a.	-150,0	n.a.	n.a.
00800221	Nicht umlagefähige Heizkosten	n.a.	-5,0	n.a.	n.a.
00800222	Heizkosten Leerstand	n.a.	-15,0	n.a.	n.a.
804000	Nicht umlagefähige Beko	-3,1	-5,0	-4,9	-5,0
00804100	Zuführung Rückstellung für BK-Abrg.	0,0	-1,5	0,0	0,0
805000	Instandhaltung	-89,4	-100,0	-110,0	-120,0
00805100	Kosten für Schönheitsreparaturen	n.a.	0,0	n.a.	n.a.
00806900	Kosten für Freisetzung und Abriss	n.a.	0,0	n.a.	n.a.
809210	Antennennutzungsentgelt an Dritte	-14,4	-15,0	-14,4	-14,0
809600	andere Aufwendungen Hauswirtschaftung	-0,6	-1,0	-0,6	-0,6
00850953	Miete für Werkzeug	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		<b>-424,8</b>	<b>-582,5</b>	<b>-513,5</b>	<b>-562,1</b>

**Rohergebnis**

685,5	591,4	626,7	626,2
-------	-------	-------	-------

**6. Personalaufwand**

**a) Löhne und Gehälter**

830000	Löhne und Gehälter	-148,6	-151,0	-141,0	-155,9
830080	Krankengeldzuschüsse	4,7	1,0	3,7	3,0
833900	Sonderzahlungen	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
<b>Summe a) Löhne und Gehälter</b>		<b>-149,9</b>	<b>-156,0</b>	<b>-143,3</b>	<b>-158,9</b>

**b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung**

830050	Sachbezüge	-5,9	-3,4	-5,9	-5,9
830055	freiwillige Zuwendungen	-0,7	-0,4	-0,5	-0,8
830060	Pauschale Lohnsteuer	-0,4	-0,5	-0,4	-0,5
831000	Gesetzlich sozialer Aufwand Löhne/Gehälter	-36,0	-40,6	-31,0	-37,9
832200	Zahlungen an Lebensversicherungen	-1,7	-1,6	-1,7	-1,7
832300	Unfallversicherung Löhne und Gehälter	-0,9	-1,0	-1,1	-1,3
<b>Summe b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</b>		<b>-45,6</b>	<b>-47,5</b>	<b>-40,6</b>	<b>-40,1</b>

**Summe 6. Personalaufwand**

-195,5	-203,5	-183,9	-207,0
--------	--------	--------	--------

**7. Abschreibungen auf Sachanlagen**

00840000	Abschreibung auf Grundstücke mit Wohnungen	-241,3	-240,0	-240,0	-237,5
00840100	Abschreibungen and. Bauten, Außenanl.	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2
00840500	Abschr. and. Anlagen, Betriebs- u. Geschäftseinrichtungen	-8,2	-7,0	-8,0	-7,0
00840540	Abschr. Geringwert. Wirtschaftsg. Pool	-0,4	-0,4	0,0	-0,4
00840590	Abschr. Geringwert. Wirtschaftsg. Sofortabschreibung	-0,6	-2,0	-4,0	-2,0
00840800	Abschr. Immaterielle Vermögensgegenstände	-3,0	-3,0	0,0	-3,0
<b>Summe 7. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		<b>-253,6</b>	<b>-252,6</b>	<b>-252,2</b>	<b>-250,1</b>

**8. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

00805030	Kosten für Werkzeug, Kleinartikel	0,0	0,0	0,0	0,0
----------	-----------------------------------	-----	-----	-----	-----

850001	Porto	-0,1	-0,5	-0,1	-0,2
850002	Telefonkosten	-1,7	-1,5	-1,7	-1,7
850010	Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften	-0,8	-1,5	-1,0	-1,5
850015	Fortbildung- und Seminarkosten	-0,3	-5,0	-2,0	-3,0
850020	Raumkosten für Geschäftsräume	-6,4	-7,0	-7,0	-7,5
850021	Raumkosten Geschäftsräume Reinigung	-0,1	-0,5	-0,1	-0,2
850030	Reparaturen und Wartung Büroeinrichtung	-0,1	-1,0	-0,1	-1,0
00850035	Material und Kleingeräte	0,0	-0,5	0,0	0,0
850040	Sach- und Haftpflichtversicherungen	-1,3	-0,7	-1,9	-1,9
00850055	Büroaufwendungen, Sachversicherung	0,0	-0,1	0,0	0,0
850100	Fahr- und Reisekosten	-0,7	-0,9	-0,5	-0,9
850110	Autobetriebskosten	-8,9	-13,0	-9,0	-13,0
850111	Kosten Rasentraktor	-0,6	0,0	-0,1	0,0
850150	Kosten für Leistungen Rechenzentrum, EDV	-8,6	-5,0	-6,0	-8,0
850200	Bewirtung steuerlich abzugsfähig	-0,3	-0,5	-0,6	-0,5
850350	Repräsentationskosten / Unternehmenswerbung	-2,4	-2,5	-3,3	-5,0
850400	Geschenke steuerlich abzugsfähig	-0,5	-0,5	-0,3	-0,5
850700	Aufsichtsratsvergütung steuerlich abzugsfähig	-2,5	-2,6	-2,6	-3,0
850810	Gerichts- und Anwaltskosten	-1,2	-5,0	-3,0	-5,0
850820	Prüfungs- und Beratungskosten	-6,4	-8,0	-7,0	-11,0
850830	Verbands-u. andere Beiträge	-1,3	-2,0	-1,3	-1,5
850930	Verwaltervergütung WEG-Verwaltung	-1,4	-2,0	-1,4	-1,6
850951	ext. Abrechnung Lohn	-1,2	-2,0	-2,0	-2,0
850952	Arbeitsschutz und Arbeitskleidung	-0,6	-1,0	-0,7	-1,0
850953	Entgelt für Werkzeugnutzung der Mitarbeiter	-0,6	-0,7	-0,6	-0,6
850980	Kosten des Zahlungsverkehrs (Kontoführung)	-1,1	-1,0	-1,1	-1,2
850985	Kosten des Zahlungsverkehrs (Rückläufer)	0,0	0,0	0,0	0,0
855000	Abschreibung auf Forderungen wg. Uneinbringlichkeit	-6,5	-3,0	-6,7	-6,0
00855500	Zuf.WB Forderungen	0,0	-10,0	0,0	0,0
00855900	Abschreibungen auf andere Forderungen	0,0	-0,1	0,0	0,0
856000	Spenden	-0,5	-1,0	-1,1	-1,0
859000	Übrige Aufwendungen	-0,4	0,0	-0,2	0,0
<b>Summe 8.Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-56,5</b>	<b>-79,1</b>	<b>-61,4</b>	<b>-78,8</b>

#### 9.Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

689000	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	2,5	5,0
<b>Summe 9.Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>	<b>5,0</b>

#### 10.Zinsen und ähnliche Aufwendungen

00872000	Zinsen Darlehen Kreditinstitute	-23,3	-16,9	-16,8	-12,4
00879000	Andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe 10.Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>-23,3</b>	<b>-16,9</b>	<b>-16,8</b>	<b>-12,4</b>

#### 11.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

00890000	Körperschaftsteuer	-20,6	-2,6	-14,2	-9,4
00890200	Solidaritätszuschlag	-1,1	-0,1	-0,8	-0,5
00890300	Gewerbesteuer laufendes Jahr	0,0	0,0	0,0	0,0
00890900	Steuererstattungen /-nachzahlungen frühere Jahre	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe 11.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>-21,7</b>	<b>-2,7</b>	<b>-15,0</b>	<b>-9,9</b>

#### 12.Ergebnis nach Steuern

<b>134,9</b>	<b>36,6</b>	<b>99,9</b>	<b>73,0</b>
--------------	-------------	-------------	-------------

#### 13.Sonstige Steuern

800000	Grundsteuer	-20,0	-21,0	-20,0	-20,0
00800019	Entlastung Grundsteuer	0,0	20,7	n.a.	n.a.
00800020	Umlagefähige Grundsteuer	0,0	-16,7	n.a.	n.a.
00800021	Nicht umlagefähige Grundsteuer	0,0	-1,0	n.a.	n.a.
00800022	Grundsteuer Leerstand	0,0	-3,0	n.a.	n.a.
00803300	Grundsteuer nicht umlagefähig	0,0	-0,1	n.a.	n.a.
00891021	Nicht umlagefähige Grundsteuer	-0,1	-0,1	n.a.	n.a.
891070	Grundsteuer unbebaute Grundstücke	-0,3	-0,3	-0,2	-0,3
891100	Kraftfahrzeug-Steuer	-0,3	-0,6	-0,6	-0,6
00891900	Sonstige Steuern Erstattung/Nachzahlung	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe 13. Sonstige Steuern</b>		<b>-20,7</b>	<b>-22,1</b>	<b>-20,8</b>	<b>-20,9</b>

#### 14. Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)

<b>114,2</b>	<b>14,5</b>	<b>79,1</b>	<b>52,1</b>
--------------	-------------	-------------	-------------

Begründung für die Änderung zum 5-Jahres-Erfolgsplan/GuV 2023-2027

1. Umsatzerlöse: Preisexplosion bei Gas ist geringer ausgeprägt.
2. Aufw. F.bez. Leistg.: Preisexplosion bei Gas ist geringer ausgeprägt.

## Stellenübersicht 2025

lfd. Nr.	Bezeichnung	Zahl der Stellen 2025 (Plan)	tatsächl. besetzt 30.6.2024	Zahl der besetzten Stellen - Vorjahr 2023
1	Geschäftsführer	1,0	1,0	1,0
2	Kaufmännische Mitarbeiterin <i>Haus/Mieterverw. Buchhaltung</i>	1,0	1,0	1,0
3	Angestellt Hausm. und Instandhaltung	1,9	1,9	1,9
gesamt		3,9	3,9	3,9

## Plan Instandhaltung und Investitionen 2025

Maßnahme	T€	Erläuterung
<b>Investitionen, Herstellungskosten</b>		
Garagen	2,0	
<b>Instandhaltung/Modernisierung</b>		
allgemeine Reparaturen im Bestand	120,0	
BGA / Werkzeug	5,0	
	<hr/> 127,0	
davon aktivierungsfähig	7,0	

## Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2025

### Finanzierungsmittel

#### Einnahmen

lfd. Nr.	Bezeichnung	T€	Erläuterungen
1	Zuführung Stammkapital	0,0	
	Zuführung des Gesellschafters zum EK	0,0	
2	Zuführung aus Rücklagen abzüglich Entnahmen Vj.	0,0	
3	Jahresüberschuss	52,1	
4	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	0,0	
5	Zuweisungen & Zuschüsse abzügl. Auflösungsbeträgen	0,0	
6	Beiträge u. ähnl. Entgelte abzügl. Auflösungsbeträge	0,0	
7	Zuführungen zu langfristigen Rückstell. abzügl. Entn.		
8	Kredite		
	a) vom Aufgabenträger	0,0	
	b) von Dritten	0,0	
9	Abschreibungen und Anlagenabgänge	344,2	
	Abwertung Grundstück o. Bauten	0,0	
10	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0,0	
11	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,0	
12	Finanzierungsmittel insgesamt	396,3	

**Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2025**

**Finanzierungsbedarf**

**Ausgaben**

lfd. Nr.	Bezeichnung	Ausgaben des Wirtschaftsjahres	Planansatz	Investitionen (nachrichtlich)		
			Verpfl. erm. des Wi.jahres	Gesamtausgabe- bedarf	bisher bereit- gestellt	Erläuterung
		€	€			
1	Sachanlagen u. immat. VG					
	Garagen	2,0				
	Erneuerung Heizungsanlagen	0,0				
	BGA	5,0				
	Summe	7,0				
2	Finanzanlagen	0,0				
3	Rückzahlung von Stammkapital	0,0				
4	Entnahme aus Rücklagen	0,0				
5	Jahresverlust	0,0				
6	Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0				
7	Auflösung Ertragszuschüsse	0,0				
8	Entnahme langfristig.Rückstell.	0,0				
9	Tilgung KfZ-Kredit, planm.	0,0				
9	Tilgung von Krediten	152,7				
	Sondertilgung	0,0				
	Vorfin. Regressanspr.Mieter	0,0				
10	Gewährung v. Krediten					
	a) an den Aufgabenträger	0,0				
	b) an Dritte	0,0				
11	Finanzierungsfehlb.aus Vorjahre	0,0				
12	Finanzierungsbedarf insgesamt	159,7				

## 5-Jahres-Erfolgsplan/GuV 2025-2029

	Plan				
	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€
1.Umsatzerlöse	1.120,5	1.136,0	1.136,7	1.140,8	1.146,0
2.Erhöpfung des Bestands an unfertigen Leistungen	30,4	10,3	4,2	8,6	9,3
3.Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.Sonstige betriebliche Erträge	37,4	76,3	24,5	7,0	7,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.188,3</b>	<b>1.222,6</b>	<b>1.165,4</b>	<b>1.156,4</b>	<b>1.162,3</b>
5.Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-562,1	-551,9	-556,9	-566,6	-577,0
<b>Rohergebnis</b>	<b>626,2</b>	<b>670,7</b>	<b>608,5</b>	<b>589,8</b>	<b>585,3</b>
a)Löhne und Gehälter	-158,9	-165,0	-168,6	-172,2	-114,5
b)Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-48,1	-48,7	-49,8	-50,8	-41,8
6.Personalaufwand	-207,0	-213,7	-218,4	-223,0	-156,3
7.Abschreibungen auf Sachanlagen	-250,1	-245,3	-241,1	-237,2	-237,2
8.Sonstige betriebliche Aufwendungen	-78,8	-81,1	-82,7	-84,8	-85,7
9.Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,0	2,0	2,0	2,0	2,0
10.Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-12,4	-5,4	-3,8	-3,5	-4,0
11.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9,9	-16,9	-6,9	-3,6	-13,2
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>73,0</b>	<b>110,3</b>	<b>57,6</b>	<b>39,7</b>	<b>90,9</b>
12.Sonstige Steuern	-20,9	-20,9	-21,0	-21,0	-21,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>52,1</b>	<b>89,4</b>	<b>36,6</b>	<b>18,7</b>	<b>69,8</b>

Begründung für die Änderung zum 5-Jahres-Erfolgsplan/GuV 2022-2026

1. Umsatzerlöse: Preisexplosion bei Gas ist geringer ausgeprägt.
2. Aufw. F.bez. Leistg.: Preisexplosion bei Gas ist geringer ausgeprägt.

## 5-Jahres-Erfolgsplan/GuV 2025-2029

	Plan					Erläuterung
	2025	2026	2027	2028	2029	
	T€	T€	T€	T€	T€	

### 5se

Sollmietenerlöse Wohnung	740,0	725,0	720,0	720,0	720,0	
Sollmieterlöse Leerstand Wohnung	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Sollmiete Garage	15,0	15,0	10,5	10,5	10,5	
Sollmieterlöse Leerstand Garage	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Sollmietenerlöse Stellplatz	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Erlöse Betriebskostenabrechnung	181,1	200,4	205,8	208,0	212,0	
Abrechnung Strom Garagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Abrechnung Wasser für Garten und Garagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Erlöse Heizkostenabrechnung	182,4	193,5	198,4	200,4	205,0	
Erträge Betriebskostenpauschale	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Antennennutzungsgebühr	15,0	14,9	14,8	14,7	14,5	
Erträge Pauschale Heizkosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Zuschlag Küchenmöbel	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Zuschlag Sonstiges	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Pachterlöse	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	
sonstige Erlöse aus Vermietung	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
Erlöse Vermietung Garagen umsatzsteuerpflichtig	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-25,0	-25,0	-25,0	-25,0	-25,0	
Erlösschmälerungen aus Mietverzichten	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Erlösschmälerung Leerst. Wohnungen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Erlösschmälerung Leerst. Garagen	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	
Umsatzerlöse aus Leistungen Regiebetrieb	8,0	8,2	8,2	8,2	5,0	
<b>Wartzerlöse</b>	<b>1.120,5</b>	<b>1.136,0</b>	<b>1.136,7</b>	<b>1.140,8</b>	<b>1.146,0</b>	

### des Bestands an unfertigen Leistungen

Bestandserhöhung nicht abgerechnete BK/HK	393,9	404,2	408,4	417,0	426,3	
Bestandsminderung noch nicht abgerechnete BK/	-363,5	-393,9	-404,2	-408,4	-417,0	
<b>Änderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>	<b>30,4</b>	<b>10,3</b>	<b>4,2</b>	<b>8,6</b>	<b>9,3</b>	

### aktivierte Eigenleistungen

Bestandserhöhung aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	

### betriebliche Erträge

Mehrerlös aus Anlagen-Abgang	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Erlös aus Anlagen-Abgang Verkaufspreis	124,0	273,6	53,6	0,0	0,0	2026:Verkauf Jütrichau
Verrechnung Anlagen-Abgang	-94,1	-204,3	-36,1	0,0	0,0	2027:Verkauf Grundstück
Erträge aus der Auflös. Von sonst. Rück	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Erträge aus Rücklaufgehühren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Mahngebühren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Erträge aus früheren Jahren	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
Erstattung Gerichtskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Sachbezüge KFZ	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	
Erträge aus Versicherungsentschädigung	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	
Erträge Mieterbelastung	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	
Erträge aus in früh J. abgeschrieben. Mietfo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Skonto (Zahllauf)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>37,4</b>	<b>76,3</b>	<b>24,5</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	

### Wung

<b>Wung</b>	<b>1.188,3</b>	<b>1.222,6</b>	<b>1.165,4</b>	<b>1.156,4</b>	<b>1.162,3</b>	
-------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--

### Wagen für bezogene Lieferungen

Wartung Fenster und Türen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Wartung Sat-Anlage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Winterdienst	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	
Müllentsorgung	-38,0	-39,0	-39,0	-39,0	-39,0	
Immissionsmessung	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	
Gebäudeversicherung	-10,0	-10,5	-10,8	-11,0	-11,3	
Sach-, Haftpflichtversicherung	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	
Wartung & Reinigung Dachrinnen	-3,5	-4,0	-4,0	-4,5	-4,5	
Wartung Brandschutzanlagen	-1,2	0,0	-1,4	0,0	-1,5	
Wartung Rauchmelder	-5,0	-5,0	-5,2	-5,3	-5,4	
Grünlandpflege	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-7,0	
Hauswart	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	



Grundgebühr Wasser	-5,5	-5,5	-5,6	-5,7	-5,8	
nicht umlagefähige Kosten	-9,0	-10,0	-15,0	-17,0	-19,0	
Ungezieferbekämpfung	-2,1	-2,2	-2,2	-2,3	-2,3	
Allgemeinstrom	-14,0	-14,0	-14,0	-14,2	-14,4	
Gebäudereinigung	-26,0	-26,0	-26,0	-26,5	-26,5	
Straßenreinigung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Abwasser	-4,0	-2,5	0,0	0,0	0,0	
Kaltwasser	-70,0	-70,0	-70,0	-71,0	-72,0	
Regenwasser	-3,7	-3,8	-3,8	-3,9	-3,9	
Heizkosten	-160,0	-160,0	-160,0	-165,0	-170,0	
Heizungsstrom	-13,5	-13,0	-13,0	-13,3	-13,5	
Abrechnung Brunata	-20,0	-20,0	-20,0	-20,5	-21,0	
Wartung Heizung	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	
Miete Heizkostenverteiler	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	
Miete Warmwasserzähler	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	
Miete Wärmemengenzähler	-1,7	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	
Betriebskosten	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Entlastung Betriebskosten	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Umlagefähige Betriebskosten	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Nicht umlagefähige Betriebskosten	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
BK Leerstand	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
direkte Kosten Vertrag BK externe Abrechnung	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Entlastung Betriebskosten Kred. Verträge	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Heizkosten	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Entlastung Heizkosten	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Umlagefähige Heizkosten	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Nicht umlagefähige Heizkosten	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Heizkosten Leerstand	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Nicht umlagefähige Beko	-5,0	-5,0	-5,5	-6,0	-6,5	
Zuführung Rückstellung für BK-Äbrg.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Instandhaltung	-120,0	-110,0	-110,0	-110,0	-110,0	
Kosten für Schönheitsreparaturen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Kosten für Freisetzung und Abriss	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Antennennutzungsentgelt an Dritte	-14,0	-13,5	-13,5	-13,5	-13,5	
andere Aufwendungen Hauswirtschaftung	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	
Miete für Werkzeug	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistu	-562,1	-551,9	-556,9	-566,6	-577,0	
	<b>626,2</b>	<b>670,7</b>	<b>608,5</b>	<b>589,8</b>	<b>585,3</b>	

#### Aufwand

##### Löhne und Gehälter

Löhne und Gehälter	-155,9	-162,0	-165,6	-169,2	-111,0	2029: Renteneintritt von zwei Mitarbeitern
Krankengeldzuschüsse	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	
Sonderzahlungen	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,5	
Löhne und Gehälter	<b>-158,9</b>	<b>-165,0</b>	<b>-168,6</b>	<b>-172,2</b>	<b>-114,5</b>	

##### Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

Sachbezüge	-5,9	-5,9	-5,9	-5,9	-5,9	
freiwillige Zuwendungen	-0,8	-0,4	-0,5	-0,5	-0,3	
Pauschale Lohnsteuer	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	
Gesetzlich sozialer Aufwand Löhne/Gehälter	-37,9	-38,8	-39,7	-40,6	-33,5	
Zahlungen an Lebensversicherungen	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-0,6	
Unfallversicherung Löhne und Gehälter	-1,3	-1,4	-1,5	-1,6	-1,0	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversor	<b>-48,1</b>	<b>-48,7</b>	<b>-49,8</b>	<b>-50,8</b>	<b>-41,8</b>	
Sozialaufwand	<b>-207,0</b>	<b>-213,7</b>	<b>-218,4</b>	<b>-223,0</b>	<b>-156,3</b>	

##### Aufwendungen auf Sachanlagen

Abschreibung auf Grundstücke mit Wohnungen	-237,5	-232,7	-228,9	-225,0	-225,0	
Abschreibungen and. Bauten, Außenanl.	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	
Abschr. and. Anlagen, Betriebs-u. Geschäftsei	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	
Abschr. Geringwert. Wirtschatsg. Pool	-0,4	-0,4	0,0	0,0	0,0	
Abschr. Geringwert. Wirtschatsg. Sofortabschr	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	
Abschr. Immaterielle Vermögensgegenstände	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	
Abschreibungen auf Sachanlagen	<b>-250,1</b>	<b>-245,3</b>	<b>-241,1</b>	<b>-237,2</b>	<b>-237,2</b>	

##### betriebliche Aufwendungen

Kosten für Werkzeug, Kleinartikel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Porto	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	
Telefonkosten	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	
Fortbildung- und Seminarkosten	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	
Raumkosten für Geschäftsräume	-7,5	-7,7	-7,9	-8,1	-8,1	
Raumkosten Geschäftsräume Reinigung	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	
Reparaturen und Wartung Büroeinrichtung	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	

Material und Kleingeräte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sach- und Haftpflichtversicherungen	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9
Büroaufwendungen, Sachversicherung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fahr- und Reisekosten	-0,9	-1,0	-1,0	-1,1	-0,5
Autobetriebskosten	-13,0	-13,5	-14,0	-14,5	-15,0
Frei Rasentraktor	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kosten für Leistungen Rechenzentrum, EDV	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Bewertung steuerlich abzugsfähig	-0,5	-0,5	-0,6	-0,6	-0,7
Repräsentationskosten / Unternehmenswerbung	-5,0	-5,5	-6,0	-6,5	-7,0
Geschenke steuerlich abzugsfähig	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Aufsichtsratsvergütung steuerlich abzugsfähig	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Gerichts- und Anwaltskosten	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Prüfungs- und Beratungskosten	-11,0	-11,5	-11,5	-12,0	-12,5
Verbands-u. andere Beiträge	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5
Verwaltervergütung WEG-Verwaltung	-1,6	-1,7	-1,8	-1,9	-2,0
Fremdlöhne	-2,0	-2,2	-2,3	-2,4	-2,5
Arbeitsschutz und Arbeitskleidung	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-0,6
Entgelt für Werkzeugnutzung der Mitarbeiter	-0,6	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Kosten des Zahlungsverkehrs (Kontoführung)	-1,2	-1,3	-1,4	-1,5	-1,6
Kosten des Zahlungsverkehrs (Rückläufer)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abschreibung auf Forderungen wg. Uneinbringli	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Zuf.WB Forderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abschreibungen auf andere Forderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Spenden	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Übrige Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>istische betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-78,8</b>	<b>-81,1</b>	<b>-82,7</b>	<b>-84,8</b>	<b>-85,7</b>

**Zinsen und ähnliche Erträge**

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>istische Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>5,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>

**und ähnliche Aufwendungen**

Zinsen Darlehen Kreditinstitute	-12,4	-5,4	-3,8	-3,5	-4,0
<b>nsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-12,4</b>	<b>-5,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>-3,5</b>	<b>-4,0</b>

**vom Einkommen und vom Ertrag**

Körperschaftsteuer	-9,4	-16,0	-6,5	-3,4	-12,5
Solidaritätszuschlag	-0,5	-0,9	-0,4	-0,2	-0,7
Gewerbesteuer laufendes Jahr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Steuererstattungen /-nachzahlungen frühere Ja	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>uern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-9,9</b>	<b>-16,9</b>	<b>-6,9</b>	<b>-3,6</b>	<b>-13,2</b>

**nach Steuern**

	<b>73,0</b>	<b>110,3</b>	<b>57,6</b>	<b>39,7</b>	<b>90,9</b>
--	-------------	--------------	-------------	-------------	-------------

**Steuern**

Grundsteuer	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0
Entlastung Grundsteuer	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Umlagefähige Grundsteuer	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nicht umlagefähige Grundsteuer	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Grundsteuer Leerstand	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Grundsteuer nicht umlagefähig	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nicht umlagefähige Grundsteuer	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Grundsteuer unbebaute Grundstücke	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Kraftfahrzeug-Steuer	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,8
Sonstige Steuern Erstattung/Nachzahlung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>sonstige Steuern</b>	<b>-20,9</b>	<b>-20,9</b>	<b>-21,0</b>	<b>-21,0</b>	<b>-21,1</b>

**überschuss**

	<b>52,1</b>	<b>89,4</b>	<b>36,6</b>	<b>18,7</b>	<b>69,8</b>
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

für die Änderung zum 5-Jahres-Erfolgsplan/GuV

Umsatzerlöse: Preisexplosion bei Gas ist geringer ausgeprägt.

Aufw. F.bez. Leistg.: Preisexplosion bei Gas ist geringer ausgeprägt.

## Stellenplan 2025 -2029

lfd. Nr.	Bezeichnung	Plan				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Geschäftsführer	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2	Kaufmännische Mitarbeiterin <i>Haus/Mieterverw.</i> <i>Buchhaltung</i>	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
4	Angestellt Hausm. und Instandhaltung	1,9	1,9	1,9	1,9	1,3
gesamt		3,9	3,9	3,9	3,9	2,3

## Investitions- & Instandhaltungsprogramm 2025-2029

Ifd. Nr.	Maßnahme	2025	2026	2027	2028	2029
		T€	T€	T€	T€	T€
1	Klimaneutralität	0,0	0,0	50,0	500,0	750,0
2	Neubau Mehrfamilienhaus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Garagen	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
4	Buchungssystem	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Heizungsanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	BGA / Werkzeug	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
7	Abriss / Rückbau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	Instandhaltung	120,0	110,0	110,0	110,0	110,0
	<b>Insgesamt</b>	<b>127,0</b>	<b>117,0</b>	<b>167,0</b>	<b>617,0</b>	<b>867,0</b>

davon : Aktivierungsfähige Leistung

7,0	7,0	57,0	507,0	757,0
-----	-----	------	-------	-------

Nicht aktivierungsf. Leistung

120,0	110,0	110,0	110,0	110,0
-------	-------	-------	-------	-------

**Vermögensplan für die Wirtschaftsjahre 2025 bis 2029**

**Finanzierungsmittel**

**Einnahmen**

lfd. Nr.	Bezeichnung	2025	2026	2027	2028	2029
		T€	T€	T€	T€	T€
1	Zuführung zum Stammkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Zuführung des Gesellschafters zum EK	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	Zuführungen zu Rücklagen abzüglich Entnahmen Vj.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Jahresüberschuss	52,1	89,4	36,6	18,7	69,8
4	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Zuweisungen & Zuschüsse abzügl. Auflösungsbeträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	Beiträge u. ähnl. Entgelte abzügl. Auflösungsbeiträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	Zuführungen zu langfristigen Rückstell. abzügl. Entn.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8	Kredite					
	a) vom Aufgabenträger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	b) von Dritten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	Abschreibungen und Anlagenabgänge	344,2	449,6	277,2	237,2	237,2
	Abwertung Grundstück o. Bauten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,0	0,0	0,0	283,6	470,2
12	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>396,3</b>	<b>539,0</b>	<b>313,8</b>	<b>539,5</b>	<b>777,2</b>

**Vermögensplanplan für die Wirtschaftsjahre 2025 bis 2029**

**Finanzierungsbedarf**

**Ausgaben**

lfd. Nr.	Bezeichnung	2025	2026	2027	2028	2029
		T€	T€	T€	T€	T€
1	Sachanlagen u. immat. VG	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Garagen	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
	Klimaneutralität	0,0	0,0	50,0	500,0	750,0
	BGA	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
	Summe	7,0	7,0	57,0	507,0	757,0
2	Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Rückzahlung von Stammkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Entnahme aus Rücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Jahresverlust	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	Entnahme aus Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	Auflösung Ertragszuschüsse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8	Entnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	Tilgung von Krediten	158,7	47,2	32,2	32,5	20,2
	Sondertilgung	0,0	292,8	0,0	0,0	0,0
10	Gewährung v. Krediten					
	a) an den Aufgabenträger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	b) an Dritte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>165,7</b>	<b>347,0</b>	<b>89,2</b>	<b>539,5</b>	<b>777,2</b>

# Jahresabschlüsse

Eigenbetrieb Stadtpflege	JA 2022
Eigenbetrieb Anhaltisches Theater Dessau	JA 2023
Eigenbetrieb Städtisches Klinikum Dessau	JA 2023
Eigenbetrieb DeKiTa	JA 2021
Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH - DVV -	JA 2023
Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH - DWG -	JA 2023
WBD Industriepark Dessau GmbH	JA 2023
Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH Rodleben - IVG -	JA 2023
Medizinisches Versorgungszentrum des Städtischen Klinikums Dessau gemeinnützige GmbH - MVZ -	JA 2023
Stadtmarketinggesellschaft Dessau-Roßlau mbH	JA 2023
Stadtwerke Roßlau Fernwärme GmbH	JA 2023
Industriehafen Roßlau GmbH	JA 2023
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Anhalt-Bitterfeld I Dessau I Wittenberg GmbH i. L.	JA 2023

IVG Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH Rodleben



**B I L A N Z zum 31. Dezember 2023**

**AKTIVSEITE**

**PASSIVSEITE**

	<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>
	EUR	EUR	TEUR		EUR	EUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	51.150,00		51
Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte		11.377,50	14	II. Kapitalrücklage	2.764.285,56		2.764
II. Sachanlagen				III. Gewinnvortrag	653.528,81		533
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.096.185,29		4.337	IV. Jahresüberschuss	<u>114.211,54</u>		<u>121</u>
2. Grundstücke ohne Bauten	110.864,32		111			3.583.175,91	<u>3.469</u>
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.246,50		32	<b>B. Rückstellungen</b>			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>50.637,14</u>		<u>51</u>	1. Steuerrückstellungen	8.057,07		5
		<u>4.284.933,25</u>	<u>4.531</u>	2. Sonstige Rückstellungen	<u>19.207,00</u>		<u>23</u>
		<u>4.296.310,75</u>	<u>4.545</u>			27.264,07	<u>28</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
I. Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.139.690,11		1.328
Unfertige Leistungen		328.076,01	282	2. Erhaltene Anzahlungen	369.594,55		333
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.626,12		41
1. Forderungen aus Vermietung	5.743,39		4	4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.222,33</u>		<u>8</u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.016,25</u>		<u>9</u>	- dav. aus Steuern 1.126,88 € (Vj.: 1.038,95 €)		1.568.133,11	<u>1.710</u>
		6.759,64	13	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		5.210,20	<u>5</u>
III. Flüssige Mittel		<u>546.241,92</u>	<u>364</u>				
		<u>881.077,57</u>	<u>659</u>				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>6.394,97</u>	<u>8</u>				
		<u>5.183.783,29</u>	<u>5.212</u>			<u>5.183.783,29</u>	<u>5.212</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember 2023

	2023	2022
1. Umsatzerlöse	1.050.342,79	1.034
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	46.179,62	-10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	6
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>13.754,61</u>	<u>22</u>
<u>Gesamtleistung</u>	1.110.277,02	1.052
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>-424.752,49</u>	<u>-390</u>
<u>Rohergebnis</u>	685.524,53	662
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-149.916,96	-138
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	<u>-45.624,36</u>	<u>-38</u>
- dav. für Altersvorsorge 1.676,72 € (Vj.: 2.584,00 €)	-195.541,32	-177
7. Abschreibungen auf immaterielle Sachanlagen des Anlagevermögens und Sachanlagen	-253.608,08	-241
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-56.507,42	-53
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-23.328,90	-27
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-21.726,67</u>	<u>-23</u>
11. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	134.812,14	141
12. Sonstige Steuern	<u>-20.600,60</u>	<u>-20</u>
13. Jahresüberschuss	<u><u>114.211,54</u></u>	<u><u>121</u></u>

Dessau-Roßlau OT Rodleben, den 25. November 2024