

Wirtschaftsplan

Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF)

für das Wirtschaftsjahr vom

01.01.2022 - 31.12.2022

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Ausführungen

Wirtschaftsplan

1.	Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung	4
1.1.	Vorbericht	4
1.2.	Ausgewählte Schwerpunkte ab 2022	5
2.	Erfolgsplan	6
3.	Bilanzplan	9
4.	Investitionsprogramm	10
5.	Liquiditätsplan	11
6.	Finanzplan	12
7.	Stellenübersicht	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Erfolgsplan	6
Abbildung 2 - Instandhaltungsprogramm	7
Abbildung 3 - Bilanzplan	9
Abbildung 4 - Investitionsprogramm	10
Abbildung 5 - Liquiditätsplan	11
Abbildung 6 - Ergänzende Angaben zum Finanzplan	12
Abbildung 7 - Stellenübersicht	13

Allgemeine Ausführungen

Unter Zugrundelegung der kommunalen Gesetzgebung im Freistaat Sachsen (u. a. Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen – SächsGemO sowie der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung – SächsEigBVO) sowie den satzungsgemäßen Regelungen zum Wirtschaftsplan in den Unternehmen bzw. Eigenbetrieben („Unternehmen“) der Großen Kreisstadt Freital („Stadt Freital“) wurde die nachfolgende Wirtschaftsplandokumentation anhand der Vorgabe „einheitliche standardisierte Wirtschaftsplanung für Unternehmen mit Beteiligung der Stadt Freital“ erarbeitet.

Der Wirtschaftsplan beinhaltet dabei folgende Plandokumente: **Erfolgsplan, Bilanzplan, Investitionsprogramm, Liquiditätsplan, Finanzplan** sowie **Stellenübersicht**.

Diesen Plandokumenten, die im Einzelnen auch verbal erläutert werden, wurde ein Vorbericht vorangestellt. Schwerpunktmäßig wird in diesem Vorbericht auf folgende Aspekte eingegangen:

- den Stand und die voraussichtliche Entwicklung der Aufgaben, die durch das Unternehmen wahrgenommen werden – auch vor dem Hintergrund der von der Stadt Freital übertragenen Aufgaben,
- die zur Aufgabenerfüllung eingesetzten Mittel und Strategien sowie
- die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens unter Zugrundelegung der einzelnen o.g. Plandokumente.

Der Vorbericht (Abschnitt 1) und die o. g. Plandokumente (Abbildungen 1 ff.), einschließlich der verbalen Erläuterung (Abschnitte 2 bis 7), stellen den zur Veröffentlichung bestimmten Wirtschaftsplan des Unternehmens dar.

Die in diesem Abschnitt enthaltenen „Allgemeinen Ausführungen“ sowie die in den Anlagen zusammengefassten zusätzlichen Informationen sind hingegen nicht zur Veröffentlichung vorgesehen. Die in den Anlagen zusammengefassten zusätzlichen Informationen richten sich ausschließlich an die Adressaten des Wirtschaftsplanes (Gesellschafter, Beteiligungscontrolling, Stadtrat bzw. Finanz- und Verwaltungsausschuss der Stadt Freital, Aufsichtsräte).

Der Wirtschaftsplan (für das betreffende Planjahr) ist unter Berücksichtigung der Vorjahresergebnisse (festgestellte Ergebnisse im Prüfbericht zum Jahresabschluss und Daten des Wirtschaftsplanes des Vorjahres), der bisherigen Erkenntnisse (V-Ist) und des Planes zum laufenden Geschäftsjahr sowie der bekannten Entwicklungen für das Planjahr sowie dem Planjahr folgenden drei Geschäftsjahre aufgestellt worden. Die Berücksichtigung der Vorjahresergebnisse und Daten des Wirtschaftsplanes des Vorjahres erfolgte ergänzend zum Zwecke des Vergleiches bzw. als Daten- und Informationsgrundlage für die Erstellung des Beteiligungsberichts der Stadt Freital.

Für das Planjahr ist zusätzlich eine Aufteilung in einzelne Quartale vorgenommen worden. Die Quartalsplanung dient lediglich internen Zwecken sowie einem quartalsbezogenen Reporting an das Beteiligungscontrolling der Stadt Freital (Plan-Ist-Vergleich).

Freital, den 15.10.2021

Henryk Eismann
Geschäftsführer

Wirtschaftsplan

1. Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung

1.1. Vorbericht

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war 2021 insgesamt vom Lockdown geprägt. Konjunkturell hat dieser in vielen Teilen der Wirtschaft erhebliche Auswirkungen hinterlassen. Es gab bereits deutliche Anzeichen für eine Rezession, die mit massiven staatlichen Zahlungen an die Privatwirtschaft kaschiert wurde. Zusätzlich wurde das Jahr 2021 gesamtwirtschaftlich durch Lieferengpässe, Rohstoff- und Energieknappheit sowie eine erhebliche Preissteigerung in vielen Bereichen geprägt. Diese Entwicklung wird voraussichtlich auch 2022 anhalten.

Im Spannungsfeld dieser Situation verlief die wirtschaftliche Entwicklung der WGF mbH in 2021 dennoch positiv. Die Vermietungserlöse aus Wohnungsvermietungen sind weiter angestiegen und werden für das Jahr 2021 bei rund 12.272 TEUR erwartet [Plan: 12.100 TEUR]. Damit ergibt sich ein voraussichtlicher Anstieg um ca. 219 TEUR im Vergleich zum Vorjahr. Auch für 2022 wird mit einem Anstieg der Vermietungserlöse geplant. Er resultiert, neben der Beibehaltung der erreichten Vermietungserlöse, aus der Mietsteigerung bei Neuvermietungen. Die Gesamtleistung liegt im Forecast bei rund 17.275 TEUR und damit über dem Planansatz von 16.941 TEUR.

Auch in 2021 haben sich im Instandhaltungsbereich die Baupreise weiter verteuert. Die meisten Budgetansätze waren dennoch ausreichend. Nach der Verschiebung im letzten Jahr wurde die Strangsanierung des Objektes Weißiger Hang 3a-e durchgeführt. Die Elektro-Strangsanierung der Dresdner Str. 260 a-c musste kapazitätsbedingt auf 2022 verschoben werden. Alle weiteren wesentlichen Instandhaltungsvorhaben konnten planmäßig abgewickelt werden. Bei den anderen GuV-Positionen (z.B. sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand, Zinsaufwendungen) ergeben sich leicht positive Effekte.

Die Finanz- und Liquiditätslage war auch in 2021 jederzeit geordnet und stabil. Diese Entwicklung wird auch für 2022 und die Folgejahre erwartet. Das Jahresergebnis 2021 wird nach dem gegenwärtigen Forecast nach Steuern bei 1.146,4 TEUR und damit über dem Planansatz von 778,9 TEUR liegen. Diese Prognose stellt nunmehr die Grundlage für den folgenden Wirtschaftsplan 2022 der Wohnungsgesellschaft Freital mbH dar. Der folgende Wirtschaftsplan wurde als Plan unter „Normalbedingungen“ entwickelt, da bisher keine gesicherten Erkenntnisse über mögliche wirtschaftliche Entwicklungen und damit bei Verwerfungen eine entsprechende Abweichung zum Normalzustand dokumentiert werden kann.

1.2. Ausgewählte Schwerpunkte ab 2022

WGF – Wir Gestalten Freital

Vermietung

Bei den Vermietungserlösen geht die Planung von weiter steigenden Erlösen aus. Diese resultieren aus zusätzlichen Vermietungen im Gewerbebereich und der Neuvermietung von Wohnraum, der dann im Allgemeinen zu wirtschaftlich besseren Konditionen vermietet wird. Um dies zu erreichen, sind allerdings regelmäßig erhebliche Instandhaltungsaufwendungen notwendig. Auch in 2022 werden wieder zusätzliche positive Effekte aus einem Sonderprogramm für den Wohnungswiederbezug erwartet.

Instandhaltungsprogramm

Der Instandhaltungsaufwand dient maßgeblich dazu, zügig attraktiven, zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können. Auch die Großmaßnahme der Umrüstung der elf 5-Geschosser-Blöcke in Freital-Zuckerode dient diesem Zweck. Hier werden ab 2022 noch etwa 7.500 TEUR für eine zeitgemäße Heizung und Warmwasserversorgung sowie Elektroinstallation eingesetzt. In 2022 sind dafür 1.750 TEUR eingeplant. Zusätzlich sind in den kommenden Jahren Elektro-Strangsanierung in verschiedenen Objekten aufgrund neuer Vorgaben notwendig. Das weitere Instandhaltungsprogramm beinhaltet die regelmäßigen technischen Erneuerungen des Bestandes sowie den Austausch von Friatherm-Wasserleitungen, Erneuerung von Briefkastenanlagen und Dachsanierungen in verschiedenen Objekten zur Vermeidung von weiteren Schäden. Außerdem wird die schrittweise Umrüstung des Bestandes auf ein elektronisches Schließsystem fortgeführt, um die Schließanlagen, die altersmäßig an ihren Grenzen gekommen sind und sonst konventionell erneuert werden müssten, zu ersetzen.

Investitionsprogramm

Das Investitionsprogramm wird ab 2022 durch den Schwerpunkt der Schaffung eines Wohn- und Geschäftskomplexes an der Leßkestraße mit einem Investitionsvolumen von rund 15,6 Millionen Euro geprägt. Damit will die WGF mbH, als 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Freital, einen weiteren Beitrag zur Gestaltung des neuen Stadtzentrums leisten. Investitionsseitig wird außerdem das Balkonbauprogramm fortgesetzt. Weiterer Kernpunkt des Programms soll die Komplexsanierung der Rotkopf-Görg-Str. 7 sein.

Finanzierungsplan

Zur Finanzierung des geplanten Neubauvorhabens eines Wohn- und Geschäftskomplexes auf der Leßkestraße ist eine zustimmungspflichtige Kreditneuaufnahme in Höhe von insgesamt 8,5 Millionen Euro im Plan enthalten. Die Kredittranchen verteilen sich dabei auf die Jahre 2022 bis 2024. Die Zustimmung zur Kreditaufnahme wurde durch die Gesellschafterversammlung bereits erteilt.

Weitere Digitalisierung der Prozesse der WGF

Die zeitgemäße Abbildung der Arbeitsabläufe mit einer entsprechenden Daten- und Dokumentenhaltung ist Voraussetzung für eine zukunftsfähige Verwaltung. Um auf diesem Weg weiter voranzukommen, ist nach der erfolgten Einführung des digitalen Interessentenmanagement, der digitalen Wohnungsabnahme und der digitalen Verkehrssicherung die Weiterentwicklung beim ERP-System mit digitalem Dokumentenmanagement geplant. Dieses wird einen schnellen und rechtssicheren Zugriff auf sämtlichen ein- und ausgehenden Schriftverkehr der WGF ermöglichen. Dieses Vorhaben wurde im 2. Halbjahr 2020 begonnen und wird durch die Verzögerung im Lockdown 2021 voraussichtlich im Jahr 2022 abgeschlossen werden.

2. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan stellt sich wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2020	IST 2020	PLAN 2021	V - IST 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre		
							2023	2024	2025
1.	Umsatzerlöse	16.645,0	16.838,4	16.880,0	17.091,0	17.625,9	17.782,0	17.976,0	18.470,0
2.	Bestandsveränderung	32,2	145,8	60,9	184,4	176,5	94,0	94,0	94,0
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
I.	Gesamtleistung (Summe 1. bis 3.)	16.677,2	16.984,2	16.940,9	17.275,4	17.802,4	17.876,0	18.070,0	18.564,0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	133,0	373,4	153,0	363,3	123,0	123,0	123,0	123,0
5.	Materialaufw and	10.350,0	9.770,0	10.495,0	10.774,3	11.035,0	11.130,0	11.170,0	11.405,0
a	Aufw endungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b	Aufw endungen für bezogene Leistungen	10.350,0	9.770,0	10.495,0	10.774,3	11.035,0	11.130,0	11.170,0	11.405,0
6.	Personalaufw and	1.908,4	1.827,2	2.055,1	1.945,5	2.106,4	2.159,1	2.213,1	2.268,4
a	Löhne und Gehälter	1.577,2	1.539,0	1.698,4	1.627,9	1.740,9	1.784,4	1.829,0	1.874,7
b	soziale Abgaben und Aufw endungen für Altersversorgung ..	331,2	288,1	356,7	317,6	365,6	374,7	384,1	393,7
7.	Abschreibungen	2.660,0	2.647,6	2.690,0	2.690,0	2.740,0	2.760,0	2.780,0	2.970,0
a	auf imm. Vgg. des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.660,0	2.647,6	2.690,0	2.690,0	2.740,0	2.760,0	2.780,0	2.970,0
b	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens ...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8.	Sonstige betriebliche Aufw endungen	711,0	653,7	712,0	711,5	712,0	712,0	712,0	712,0
II.	Betriebsergebnis (Summe I. + 4. - 5. bis 8.)	1.180,8	2.459,2	1.141,9	1.517,4	1.331,9	1.237,9	1.317,9	1.331,6
9.	Erträge aus Beteiligungen / Gew innabführung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen ...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere ...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13.	Aufw endungen aus Verlustübernahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14.	Zinsen und ähnliche Aufw endungen	147,0	151,3	211,0	129,1	165,9	210,9	213,9	192,7
III.	Finanzergebnis (Summe 9. bis 11. - 12. bis 14.)	-147,0	-151,3	-211,0	-129,1	-165,9	-210,9	-213,9	-192,7
IV.	Ergebnis vor Steuern (Summe II. + III.)	1.033,8	2.307,8	930,9	1.388,2	1.166,0	1.027,0	1.104,0	1.138,9
15.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	165,4	384,4	148,9	236,0	186,6	164,3	176,6	182,2
16.	Sonstige Steuern	2,4	1,9	3,0	5,8	3,0	3,0	3,0	3,0
V.	Ergebnis nach Steuern (Summe IV. - 15. - 16.)	866,0	1.921,5	778,9	1.146,4	976,4	859,7	924,4	953,7
17.	Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18.	Auf Grund Gew innabführungsvertrag abgeführter Gew inn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19.	Erträge aus Verlustübernahme	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
VI.	Jahresübersch. / -fehlbetr. (V. - 17. - 18. + 19.)	866,0	1.921,5	778,9	1.146,4	976,4	859,7	924,4	953,7
Nachrichtlich - Summe der Erträge und Aufwendungen									
a)	Summe der Erträge	16.810,2	17.357,6	17.093,9	17.638,7	17.925,4	17.999,0	18.193,0	18.687,0
b)	Summe der Aufwendungen	15.944,2	15.436,1	16.315,0	16.492,3	16.948,9	17.139,3	17.268,6	17.733,3
	Jahresübersch. / -fehlbetr.	866,0	1.921,5	778,9	1.146,4	976,4	859,7	924,4	953,7
Nachrichtlich - Verwendung Jahresergebnis									
a)	zur Tilgung des Verlustvortrags	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b)	zur Einstellung in Rücklagen	1.182,0	1.624,2	827,3	1.146,4	976,4	859,7	924,4	953,7
c)	Abführung / Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d)	Vortrag auf neue Rechnung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Jahresübersch. / -fehlbetr.	1.182,0	1.624,2	827,3	1.146,4	976,4	859,7	924,4	953,7

Abbildung 1 - Erfolgsplan

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich geprägt durch die Erlöse aus Vermietungen, die für das Jahr 2022 in Höhe von ca. 12.400 TEUR erwartet werden. Weiterhin werden die Umsatzerlöse durch Umsätze aus der Betriebskostenabrechnung geprägt, die auf rund 5.114 TEUR geschätzt werden. Diese beruhen, aufgrund der zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans für 2022 noch nicht feststehenden Höhe der Betriebskosten, auf einer Schätzung.

Die Umsätze aus der Betreuung von fremden Wohnungsbeständen (Verwalterentgelte) werden 2022 durch den Abgang einiger Verwaltungseinheiten planmäßig bei 72 TEUR liegen.

Die für 2022 geplanten Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 123 TEUR setzen sich aus Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage [53 TEUR], Erträgen aus Versicherungserstattungen und verschiedenen kleineren Positionen [70 TEUR] zusammen.

Der Planaufwand wird im Jahr 2022 von Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Betriebskosten und Instandhaltungskosten), Personalaufwendungen, Abschreibungen und Sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestimmt.

Die geplanten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung im Jahr 2022 in Höhe von 11.035 TEUR setzen sich dabei aus Aufwendungen in Form von Betriebskosten [5.500 TEUR nach Schätzungen] sowie Instandhaltungsaufwendungen [5.535 TEUR] zusammen. Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten die normale, regelmäßig wiederkehrende Instandhaltung in Höhe von 2.900 TEUR. Der Plan beinhaltet dabei ein Sonderbudget für Wiederbezugsmaßnahmen, welches aufgrund der Rückgabesituation von besonders langjährig genutzten Wohnungen mit einem entsprechenden hohen Wiederbezugsaufwand notwendig wird. Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen, die im Zusammenhang mit Naturereignissen stehen (Sturm, Hochwasser) oder durch außerplanmäßige technische Havarien notwendig werden, sind nicht eingeplant. Zusätzlich zur normalen Instandhaltung ist im Jahr 2022 die Durchführung weiterer Einzelmaßnahmen mit einem Umfang von 2.635 TEUR vorgesehen. Schwerpunkt der Instandhaltungsmaßnahmen ist dabei die Fortführung der Sanierung der 5-Geschosser in Zuckerode, in 2022 der Block Weißiger Hang 6a-e.

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN	IST	PLAN	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre		
	2020	2020	2021	2021	2022	2023	2024	2025
Regelmäßig wiederkehrende Instandhaltungen								
- Wohnungen (Wiederbezug)					1.700,0	1.700,0	1.700,0	1.700,0
- Technik					600,0	600,0	600,0	600,0
- WBZ Gew erbeeinheiten					100,0	100,0	100,0	100,0
- Sonderbudget Wiederbezug					500,0	500,0	500,0	500,0
Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	0,0	2.900,0	2.900,0	2.900,0	2.900,0
Einzelmaßnahmen ohne Regelmäßigkeit								
- Zählerplatzerneuerung / Elt-Strangsanierung					350,0	400,0	300,0	400,0
- Strangsanierung Zuckerode					1.750,0	1.900,0	1.900,0	1.950,0
- Dachsanierung diverse Objekte					50,0	50,0	50,0	100,0
- Filtersanierung Frischwasser					30,0			
- Umrüstung auf iLoq-Schließsystem - gesamter Bestand					130,0	100,0	100,0	100,0
- Erneuerung Briefkästenanlagen					30,0	30,0	30,0	30,0
- Austausch Friatherm Dresdner Str. 235/237					50,0			
- Deckendämmung diverse Objekte					80,0	100,0	140,0	
- Austausch Friatherm Oberhausener Str.					115,0			
- Treppenhäuser / Vordächer / Außenanlagen					50,0	50,0	50,0	50,0
- Bernhard-Naumann-Weg Trockenlegung								75,0
Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	0,0	2.635,0	2.630,0	2.570,0	2.705,0
Sicherheitsreserve								
Instandhaltungen gesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	5.535,0	5.530,0	5.470,0	5.605,0

Abbildung 2 - Instandhaltungsprogramm

Die Personalaufwendungen werden in 2022 bei etwa 2.106 TEUR erwartet. Das Personalbudget beinhaltet eine, an der Tarifentwicklung des Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft orientierte, allgemeine Gehaltsanpassung zur Jahresmitte 2022. Die Abschreibungen werden sich in 2021 nach vorläufigen Berechnungen bei etwa 2.740 TEUR bewegen. Eine genauere Prognose wird erst nach dem Jahresabschluss 2021 möglich sein.

Sondereffekte, wie Zuschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen, werden im Plan nicht berücksichtigt, da sie derzeit nicht bekannt sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, das heißt sächliche Verwaltungsaufwendungen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes sowie sonstige periodenfremde Aufwendungen, werden in 2021 bei 712 TEUR erwartet.

Die periodenfremden Aufwendungen beinhalten die jährlichen Ausbuchungen von Mietforderungen, die auf Grund von Uneinbringlichkeit notwendig werden. Außerdem werden in diesen Aufwendungen auch Buchverluste aus Verkäufen und sonstige Aufwendungen, die sich auf

Vorjahre beziehen, ausgewiesen. Diese periodenfremden Aufwendungen können sehr unterschiedlich ausfallen. Für 2022 sind bisher keine wesentlichen, außergewöhnlichen Beträge für diesen Bereich bekannt.

Das Finanzergebnis wird in 2022 bei rund -166 TEUR erwartet. Es setzt sich ausschließlich aus Zinsaufwendungen zusammen. Diese sinken durch in Vorjahren vorgenommene Sonder tilgungen und Umschuldungen, bei denen zum Teil erheblich niedrigere Zinssätze vereinbart werden konnten. Erhöhend auf den Zinsaufwand wirkt sich die eingeplante Kreditaufnahme für die Finanzierung des Neubaus auf der Leßkestraße aus.

Insgesamt führt dies zu einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von **1.166,0 TEUR**.

Auf dieser Grundlage ergibt sich eine Steuerschätzung in der Körperschaftssteuer in Höhe von rund 186,6 TEUR. Sonstige Steuern werden in Höhe von 3,0 TEUR erwartet.

Nach Steuern ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 ein geplanter **Jahresüberschuss** in Höhe von rund

+976,4 TEUR.

3. Bilanzplan

Dem Wirtschaftsplan liegt folgende Bilanzplanung zugrunde:

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2020	IST 2020	PLAN 2021	V - IST 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre		
							2023	2024	2025
I.	Inmaterielle Vermögensgegenstände	130,1	155,8	222,7	230,6	260,6	240,6	220,6	200,6
II.	Sachanlagen	86.035,3	86.589,1	90.241,6	84.421,2	89.501,2	93.291,2	94.556,2	93.776,2
III.	Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A.	Anlagevermögen	86.165,4	86.744,9	90.464,4	84.651,8	89.761,8	93.531,8	94.776,8	93.976,8
I.	Vorräte	4.775,0	4.809,1	4.650,0	4.993,5	5.170,0	5.264,0	5.358,0	5.452,0
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	Unfert. Erz./Leist., Betriebsk., zum Verkauf best. Grundsücke	4.775,0	4.809,1	4.650,0	4.993,5	5.170,0	5.264,0	5.358,0	5.452,0
3.	Fertige Erzeugnisse und Waren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Geleistete Anzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	465,0	705,6	465,0	665,0	465,0	465,0	465,0	465,0
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65,0	37,2	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
2.	Forderungen gegen nahestehende Personen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	400,0	668,4	400,0	600,0	400,0	400,0	400,0	400,0
III.	Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguth., Guth. bei Kreditinstituten	2.776,7	4.062,1	3.705,7	5.700,3	3.617,3	3.560,0	3.392,3	3.584,0
B.	Umlaufvermögen	8.016,7	9.576,8	8.820,7	11.358,9	9.252,3	9.289,0	9.215,3	9.501,0
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
B.	Sonstige Aktiva	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	AKTIVA	94.182,1	96.327,4	99.285,1	96.010,6	99.014,1	102.820,7	103.992,1	103.477,7
I.	Gezeichnetes Kapital, Festkapital	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5
II.	Kapitalrücklage, allgemeine Rücklage	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9
III.	Gewinnrücklagen	62.714,5	62.726,3	64.681,1	64.647,8	65.794,2	66.770,6	67.630,3	68.554,6
IV.	Bilanzgewinn/-verlust	866,0	1.921,5	778,9	1.146,4	976,4	859,7	924,4	953,7
A.	Eigenkapital	76.619,8	77.687,2	78.499,4	78.833,5	79.810,0	80.669,6	81.594,0	82.547,7
B.	Sonderposten aus Zulagen, Zuschüssen bzw. BKZ	1.424,9	1.424,8	1.371,8	1.371,8	1.318,8	1.265,8	1.212,8	1.159,8
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	Steuerrückstellungen	20,0	213,1	20,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
3.	Sonstige Rückstellungen	270,0	647,7	270,0	650,0	650,0	650,0	650,0	650,0
C.	Rückstellungen	290,0	860,8	290,0	850,0	850,0	850,0	850,0	850,0
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.295,3	9.317,5	12.326,9	8.329,2	10.329,2	13.329,2	13.529,2	12.114,2
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.400,0	5.300,2	5.400,0	5.036,1	5.400,0	5.500,0	5.600,0	5.700,0
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	800,0	1.133,0	800,0	1.000,0	800,0	700,0	700,0	600,0
4.	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	327,1	589,5	572,0	564,2	481,0	481,0	481,0	481,0
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	25,0	18,3	25,0	25,7	25,0	25,0	25,0	25,0
D.	Verbindlichkeiten	15.847,4	16.358,5	19.123,8	14.955,2	17.035,2	20.035,2	20.335,2	18.920,2
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
F.	Sonstige Passiva	100,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	PASSIVA	94.282,9	96.331,3	99.285,1	96.010,6	99.014,1	102.820,7	103.992,1	103.477,7

Abbildung 3 - Bilanzplan

Die Bilanzsumme der WGF mbH wird per 31.12.2022 planmäßig bei rund 99.014 TEUR liegen. Dabei werden die Aktiva im Bereich des Anlagevermögens rund 89.762 TEUR ausmachen, das Umlaufvermögen wird bei rund 9.207 TEUR liegen. Der Finanzmittelbestand der WGF mbH wird per 31.12.2022 planmäßig bei etwa 3.572 TEUR erwartet. Auf Seiten der Passiva erhöht sich das Eigenkapital weiter auf rund 78.561 TEUR. Es wird somit per 31.12.2022 eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 80,6 % erreicht. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten werden, nach der für 2022 im Plan enthaltenen Nettokreditaufnahme i.H.v. 3.000 TEUR, auf 10.329 TEUR steigen.

4. Investitionsprogramm

Die geplanten Investitionen stellen sich im Detail wie folgt dar:

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2020	IST 2020	PLAN 2021	V - IST 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre		
						2023	2024	2025
Regelmäßig wiederkehrende Investitionen								
- GWG, Betriebs- und Geschäftsausstattung			100,0		150,0	150,0	150,0	150,0
- immaterielle Vermögensgegenstände			100,0	74,8	50,0			
- Finanzanlagen								
- Aktivierte Eigenleistungen								
- Planungen, Sonstige	0,0		0,0					
Zwischensumme	0,0	0,0	200,0	74,8	200,0	150,0	150,0	150,0
Fortführung von Investitionsprojekten bzw. abgeschl. Projekte								
Altprogramm komplett - bis 2020	3.290,0	2.340,8	2.040,0	889,4				
Neubau Leßkestraße					6.000,0	6.000,0	3.600,0	
Balkonanbau Schachtstr.					210,0	210,0	105,0	
Komplexsanierung Rotkopf-Görg-Str. 7					800,0			
Balkonanbau Südstraße 21, 22-26						150,0	150,0	100,0
Lutherstraße 16 Carportanlagen					150,0			
Aufzuganbau Glück-Auf-Str. 3					270,0			
Balkonanbau div. Objekte					130,0			900,0
Stellplatzbau div. Objekte					70,0			
Fahrradgaragen					20,0	20,0	20,0	20,0
Komplexsanierung Paul-Büttner-Str. 1								1.000,0
Zwischensumme	3.290,0	2.340,8	2.040,0	889,4	7.650,0	6.380,0	3.875,0	2.020,0
Sonstige, derzeit noch nicht konkret geplante Projekte (Summe)								
Investitionen gesamt	3.290,0	2.340,8	2.240,0	964,2	7.850,0	6.530,0	4.025,0	2.170,0

Abbildung 4 - Investitionsprogramm

Das Investitionsprogramm wird ab 2022 durch den Neubau des Wohn- und Geschäftskomplexes an der Leßkestraße geprägt sein. Hier werden 39 Wohnungen und ca. 1.200 m Gewerbe- fläche entstehen. Damit soll ein weiterer Beitrag zur Entwicklung des Stadtzentrums Freital geleistet werden.

Das Balkonanbauprogramm auf der Schachtstraße wird fortgesetzt und 2024 planmäßig beendet. Zusätzlich sollen Balkone an den Giebelseiten Auf der Scheibe 7 und 9 sowie am Objekt Franz- Schubert- Straße 10 angebaut werden.

Des Weiteren wird 2022 die seit Langem vorgesehene Komplexsanierung des Objektes Rotkopf-Görg-Str. 7 erfolgen.

Ergänzt wird das Investitionsprogramm durch den Bau von Fahrradgaragen an verschiedenen Objekten, z.B. am City-Center oder An der Weißeritz 2.

Nach dem Erwerb der Lutherstraße 16 wird 2022 der Hausmeisterstützpunkt aus dem Objekt Glück-Auf-Str. 3 umgezogen werden. Dazu sollen Unterstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge des Teams Hauservice geschaffen werden.

Sonstige Investitionen in GWG, BGA und immaterielle Vermögensgegenstände erfolgen im Rahmen der geplanten Weiterentwicklung der Ausstattung der WGF.

5. Liquiditätsplan

Der Liquiditätsplan stellt sich in der Gliederung nach DRS 21 wie folgt dar:

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN	IST	PLAN	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre		
	2020	2020	2021	2021	2022	2023	2024	2025
Periodenergebnis	866,0	1.921,5	778,9	1.146,4	976,4	859,7	924,4	953,7
+/- Abschr./Zuschr. auf Gg. des Anlagevermögens	2.660,0	2.647,6	2.690,0	2.690,0	2.740,0	2.760,0	2.780,0	2.970,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-30,0	455,3	-30,0	-10,8	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-53,0	-53,1	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0
-/+ Zun./Abn. der Vorräte, der Ford. aus L&L, anderer Aktiva	-32,2	-172,2	-60,9	-138,2	23,5	-94,0	-94,0	-94,0
+/- Zun./Abn. der Verb. aus L&L, anderer Passiva	-75,1	157,3	-18,3	-415,0	80,0	0,0	100,0	0,0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gg. des Anlageverm.	0,0	-125,6	0,0	-130,6	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	147,0	151,3	211,0	129,1	165,9	210,9	213,9	192,7
- Beteiligungserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	3.482,7	4.982,1	3.517,7	3.217,9	3.932,9	3.683,6	3.871,3	3.969,4
+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des immat. AV und von Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	498,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Auszahl. für Invest. in das immat. AV und in Sachanlagen	-2.240,0	-2.340,8	-6.560,0	-964,2	-7.850,0	-6.530,0	-4.025,0	-2.170,0
+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlageverm.**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ erhaltene Zinsen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Beteiligungserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.240,0	-2.340,8	-6.560,0	-466,2	-7.850,0	-6.530,0	-4.025,0	-2.170,0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Einzahl. aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0,0	0,0	4.000,0	0,0	3.000,0	4.000,0	1.500,0	0,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-1.120,0	-1.104,1	-990,0	-988,3	-1.000,0	-1.000,0	-1.300,0	-1.415,0
+ Einzahl. aus erh. Zuschüssen/Zuwendungen f. Investitionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- gezahlte Zinsen	-147,0	-151,3	-211,0	-129,1	-165,9	-210,9	-213,9	-192,7
- gezahlte Dividenden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.267,0	-1.255,4	2.799,0	-1.117,4	1.834,1	2.789,1	-13,9	-1.607,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-24,3	1.385,9	-243,3	1.634,3	-2.083,0	-57,3	-167,6	191,7
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.801,0	2.680,2	3.949,0	4.066,0	5.700,3	3.617,3	3.560,0	3.392,3
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.776,7	4.066,0	3.705,7	5.700,3	3.617,3	3.560,0	3.392,3	3.584,0

Abbildung 5 - Liquiditätsplan

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird [rechnerisch] bei rund 3.933 TEUR liegen. Aus dem Investitionsprogramm folgend wird der investive Cashflow bei -7.850 TEUR erwartet. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Zins- und Tilgungsleistung der WGF mbH in Höhe von rund +1.834 TEUR, 3.000 TEUR entfallen dabei auf Neuaufnahmen, -1.000 TEUR auf Tilgungen und -166 TEUR auf Zinszahlungen.

Die planmäßige Veränderung des Finanzmittelbestandes liegt bei -2.083 TEUR, so dass alle die der WGF zufließenden Mittel sowie Teile des Finanzmittelbestandes für die im Plan enthaltenen Maßnahmen verwendet werden.

Daraus ergibt sich per 31.12.2022 ein [rechnerischer] Liquiditätsbestand in Höhe von rund

+3.617,3 TEUR.

6. Finanzplan

Die nach § 20 Abs. 1 SächsEigBVO geforderten Angaben im Finanzplan zu Erträgen und Aufwendungen sowie zu Mittelzu- und -abflüssen sind im Erfolgsplan bzw. Liquiditätsplan enthalten. Bezüglich des Investitionsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 4.

Nachfolgend dargestellt werden die Angaben zu den Finanzbeziehungen zur Stadt Freital sowie zu Verpflichtungsermächtigungen und den daraus resultierenden Zahlungen:

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2020	IST 2020	PLAN 2021	V - IST 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre		
						2023	2024	2025
Geldeinzahlungen								
laufende Geschäftstätigkeit								
laufende Zuwendungen/Zuschüsse von der Stadt Freital								
Sonstige laufende Einzahlungen von der Stadt Freital								
Investitionstätigkeit								
Investitionszuwendungen von der Stadt Freital								
Sonstige investive Einzahlungen von der Stadt Freital								
Finanzierungstätigkeit								
Kapitalerhöhung durch die Stadt Freital								
Verlustausgleich durch die Stadt Freital								
Kreditaufnahme von der Stadt Freital								
Sonstige Einzahlungen von der Stadt Freital								
SUMME der Geldeinzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Geldauszahlungen								
laufende Geschäftstätigkeit								
laufende Zuwendungen/Zuschüsse an die Stadt Freital (auch Rückzahlungen)								
Zinsauszahlungen an die Stadt Freital								
Sonstige laufende Auszahlungen an die Stadt Freital								
Investitionstätigkeit								
Investitionszuwendungen an die Stadt Freital (auch Rückzahlungen)								
Sonstige investive Auszahlungen an die Stadt Freital								
Finanzierungstätigkeit								
Kapitalentnahme durch die Stadt Freital								
Gewinnabführung an die Stadt Freital								
Kredittilgung an die Stadt Freital								
Sonstige Auszahlungen an die Stadt Freital								
SUMME der Geldauszahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SALDO (Geldeinzahlungen abzüglich Geldauszahlungen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Abbildung 6 - Ergänzende Angaben zum Finanzplan

7. Stellenübersicht

Die der Planung zugrunde gelegte Stellenübersicht stellt sich wie folgt dar:

Angaben in VZÄ*	PLAN 2020	IST 2020	PLAN 2021	V - IST 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre		
						2023	2024	2025
Betriebsleitung, Geschäftsführung	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Rechnungswesen	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Service und Vermietung	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
Technik und Hausservice	17,00	17,00	17,00	17,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Auszubildende**	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,00	0,00	0,00
Summe VZÄ	38,25	38,25	38,25	38,25	39,25	39,00	39,00	39,00

Abbildung 7 - Stellenübersicht

Der Stellenplan sieht für 2022 insgesamt 39,25 Planstellen vor. Der altersbedingte Personalumbau der vergangenen Jahre ist abgeschlossen, sodass nunmehr mit einer stabilen Personalbasis gearbeitet werden kann. Die Erhöhung der Stellenzahl ist auf die Personalsituation im Hausmeisterbereich zurückzuführen, die eine weitere Einstellung notwendig gemacht hat.