

# **Wirtschaftsplan**

---

**Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF)**

**für das Wirtschaftsjahr vom**

**01.01.2023 - 31.12.2023**

---

# Inhaltsverzeichnis

---

## Allgemeine Ausführungen

## Wirtschaftsplan

<b>1.</b>	<b>Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Vorbericht .....	4
1.2.	Ausgewählte Schwerpunkte ab 2023 .....	5
<b>2.</b>	<b>Erfolgsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Bilanzplan</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Investitionsprogramm</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Liquiditätsplan</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Finanzplan</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Stellenübersicht</b> .....	<b>13</b>

---

# 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, 21.10.2022

---

Henryk Eismann  
Geschäftsführer

---

## Wirtschaftsplan

### 1. Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung

#### 1.1. Vorbericht

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war 2022 insgesamt vom Lockdown, dem Krieg in der Ukraine und der damit im Zusammenhang stehenden Energiekrise sowie von spürbar höheren Inflationsraten geprägt. Konjunkturell haben diese Ereignisse in vielen Teilen der Wirtschaft erhebliche Auswirkungen hinterlassen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Wirtschaftsplanes bewegt sich die deutsche Wirtschaft in die Stagflation. Aktuell herrschen Unsicherheiten, die so seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden waren.

Im Spannungsfeld dieser Situation verlief die wirtschaftliche Entwicklung der WGF mbH in 2022 zumindest in Teilen positiv. Die Vermietungserlöse aus Wohnungsvermietungen sind weiter angestiegen und werden für das Jahr 2022 bei rund 12.589 TEUR erwartet [Plan: 12.400 TEUR]. Damit ergibt sich ein voraussichtlicher Anstieg um ca. 223 TEUR im Vergleich zum Vorjahr. Auch für 2023 wird mit einem Anstieg der Vermietungserlöse geplant. Er resultiert, neben der Beibehaltung der erreichten Vermietungserlöse, aus der Mietsteigerung bei Neuvermietungen und einer erstmals seit Jahrzehnten notwendigen gesetzlichen Mieterhöhung. Die Gesamtleistung liegt im Forecast für 2022 bei rund 17.924 TEUR und damit über dem Planansatz von 17.802 TEUR.

Auch in 2022 haben sich im Instandhaltungsbereich die Baupreise erheblich verteuert. Die meisten Budgetansätze waren nicht mehr ausreichend. Erstmals konnten die Erlössteigerungen die Kostensteigerungen nicht mehr kompensieren. Nach der Verschiebung im letzten Jahr wurde die Strangsanierung des Objektes Weißiger Hang 6a-e durchgeführt. Die verschobene Elektro-Strangsanierung der Dresdner Str. 260 a-c wurde durchgeführt. 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 in 2022 jederzeit geordnet und stabil. Diese Entwicklung wird auch für 2023 und die Folgejahre erwartet. Das Jahresergebnis 2022 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 2023 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.

Dennoch bestehen aktuell externe Risiken, die in keiner vorangegangenen Wirtschaftsplanung in dieser Form vorhanden waren. Dieser Plan wurde unter der Maßgabe „Normalbedingungen“ entwickelt, die Durchführung der Maßnahmen unterliegt jedoch dem Primat der Liquiditätssicherung.

**Warnung: Die Entwicklung der warmen und kalten Betriebskosten des Bestandes wurde in Abstimmung mit den Versorgern und anhand der allgemeinen Preisentwicklung approximiert, beinhaltet jedoch erhebliche zahlungsrelevante Unsicherheiten.**

## 1.2. Ausgewählte Schwerpunkte ab 2023

### WGF – So wohnt 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 2023 werden wieder zusätzliche positive Effekte aus einem Sonderprogramm für den Wohnungswiederbezug erwartet. Erstmals enthält der Plan eine moderate gesetzliche Mieterhöhung im Bereich der Altverträge, um den Kostenanstieg erlösseitig abzufedern.

#### 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-Zauckerode dient diesem Zweck. Hier werden ab 2023 noch etwa 7.150 TEUR für eine zeitgemäße Heizung und Warmwasserversorgung sowie Elektroinstallation eingesetzt. In 2023 sind dafür 2.350 TEUR eingeplant. Zusätzlich sind in den kommenden Jahren Elektro-Strangsanierungen 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 ihre Grenzen gekommen sind und sonst konventionell erneuert werden müssten, zu ersetzen.

#### Investitionsprogramm

Das Investitionsprogramm wird 2023 den Schwerpunkt der Schaffung eines Wohn- und Geschäftskomplexes an der Leßkestraße **nicht** enthalten. Die Entscheidung zur Durchführung muss aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen in die Zukunft verschoben werden. Kernpunkte des Investitionsprogramms für 2023 bilden der Ankauf des Objektes An der Kleinbahn 15/17 sowie die Komplexsanierung der Rotkopf-Görg-Str. 7. Investitionsseitig wird außerdem das Balkonbauprogramm fortgesetzt.

#### Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan sieht aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen keine Kreditaufnahme vor. Es werden lediglich die planmäßigen Kapitaldienstleistungen erbracht.

#### Weitere Digitalisierung der Prozesse der WGF

Die zeitgemäße Abbildung der Arbeitsabläufe mit einer entsprechenden Daten- und Dokumentenhaltung ist Voraussetzung für eine zukunftsfähige Verwaltung. Das Vorhaben der Umstellung wurde 2022 weitgehend umgesetzt. Für 2023 ist die Anbindung eines Mieterportals vorgesehen, um die Kommunikation mit den Mietern und die Informationsbereitstellung nach aktuellen Anforderungen gewährleisten zu können.

## 2. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan stellt sich wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
							2024	2025	2026
1.	Umsatzerlöse	16.880,0	17.180,8	17.625,9	17.891,0	18.555,5	21.888,5	21.990,5	22.092,5
2.	Bestandsveränderung	60,9	539,9	176,5	33,0	2.984,0	0,0	0,0	0,0
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>I.</b>	<b>Gesamtleistung (Summe 1. bis 3.)</b>	<b>16.940,9</b>	<b>17.720,7</b>	<b>17.802,4</b>	<b>17.924,0</b>	<b>21.539,5</b>	<b>21.888,5</b>	<b>21.990,5</b>	<b>22.092,5</b>
4.	Sonstige betriebliche Erträge	153,0	412,5	123,0	218,4	608,4	123,0	123,0	123,0
5.	Materialaufw and	10.495,0	11.267,5	11.035,0	12.139,0	15.130,0	15.220,0	15.420,0	15.120,0
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	10.495,0	11.267,5	11.035,0	12.139,0	15.130,0	15.220,0	15.420,0	15.120,0
6.	Personalaufw and	2.055,1	1.889,8	2.106,4	1.939,6	2.183,4	2.237,9	2.293,9	2.351,2
a	Löhne und Gehälter	1.698,4	1.589,4	1.740,9	1.613,4	1.804,4	1.849,5	1.895,8	1.943,2
b	soziale Abgaben und Aufw endungen für Altersversorgung ..	356,7	300,4	365,6	326,2	378,9	388,4	398,1	408,1
7.	Abschreibungen	2.690,0	2.700,2	2.740,0	2.740,0	2.770,0	2.784,0	2.797,0	2.799,0
a	auf imm. Vgg. des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.690,0	2.700,2	2.740,0	2.740,0	2.770,0	2.784,0	2.797,0	2.799,0
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	712,0	685,0	712,0	827,8	757,0	757,0	757,0	757,0
<b>II.</b>	<b>Betriebsergebnis (Summe I. + 4. - 5. bis 8.)</b>	<b>1.141,9</b>	<b>1.590,7</b>	<b>1.331,9</b>	<b>496,2</b>	<b>1.307,6</b>	<b>1.012,6</b>	<b>845,6</b>	<b>1.188,3</b>
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	211,0	124,9	165,9	119,9	96,0	86,0	76,0	66,0
<b>III.</b>	<b>Finanzergebnis (Summe 9. bis 11. - 12. bis 14.)</b>	<b>-211,0</b>	<b>-124,9</b>	<b>-165,9</b>	<b>-119,9</b>	<b>-96,0</b>	<b>-86,0</b>	<b>-76,0</b>	<b>-66,0</b>
<b>IV.</b>	<b>Ergebnis vor Steuern (Summe II. + III.)</b>	<b>930,9</b>	<b>1.465,8</b>	<b>1.166,0</b>	<b>376,2</b>	<b>1.211,6</b>	<b>926,6</b>	<b>769,6</b>	<b>1.122,3</b>
15.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	148,9	238,3	186,6	64,0	193,9	148,3	123,1	179,6
16.	Sonstige Steuern	3,0	4,8	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
<b>V.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern (Summe IV. - 15. - 16.)</b>	<b>778,9</b>	<b>1.222,6</b>	<b>976,4</b>	<b>309,2</b>	<b>1.014,7</b>	<b>775,3</b>	<b>643,5</b>	<b>939,7</b>
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
<b>VI.</b>	<b>Jahresübersch. / -fehlbetr. (V. - 17. - 18. + 19.)</b>	<b>778,9</b>	<b>1.222,6</b>	<b>976,4</b>	<b>309,2</b>	<b>1.014,7</b>	<b>775,3</b>	<b>643,5</b>	<b>939,7</b>
<b>Nachrichtlich - Summe der Erträge und Aufwendungen</b>									
a)	Summe der Erträge	17.093,9	18.133,2	17.925,4	18.142,4	22.147,9	22.011,5	22.113,5	22.215,5
b)	Summe der Aufwendungen	16.315,0	16.910,6	16.948,9	17.833,2	21.133,2	21.236,2	21.470,0	21.275,8
	<b>Jahresübersch. / -fehlbetr.</b>	<b>778,9</b>	<b>1.222,6</b>	<b>976,4</b>	<b>309,2</b>	<b>1.014,7</b>	<b>775,3</b>	<b>643,5</b>	<b>939,7</b>
<b>Nachrichtlich - Verwendung Jahresergebnis</b>									
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	309,2	1.014,7	775,3	643,5	939,7
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
	<b>Jahresübersch. / -fehlbetr.</b>	<b>1.182,0</b>	<b>1.624,2</b>	<b>827,3</b>	<b>309,2</b>	<b>1.014,7</b>	<b>775,3</b>	<b>643,5</b>	<b>939,7</b>

Abbildung 1 - Erfolgsplan

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich geprägt durch die Erlöse aus Vermietungen, die für das Jahr 2023 in Höhe von ca. 12.900 TEUR erwartet werden. Weiterhin werden die Umsatzerlöse durch Umsätze aus der Betriebskostenabrechnung geprägt, die auf rund 5.535 TEUR geschätzt werden. Diese beruhen, aufgrund der zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans für 2023 noch nicht feststehenden Höhe der Betriebskosten, auf einer Schätzung.

Die Umsätze aus der Betreuung von fremden Wohnungsbeständen (Verwalterentgelte) werden 2023 planmäßig bei 80,5 TEUR liegen.

Die Bestandveränderungen aufgrund der erheblich höher erwarteten Betriebskostenaufwendungen in Höhe von 2.984 TEUR führen zu einer Gesamtleistung von 21.539,5 TEUR.

Die für 2023 geplanten Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 608,4 TEUR setzen sich aus Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage [53 TEUR], Erträgen

aus Versicherungserstattungen und verschiedenen kleineren Positionen [70 TEUR] zusammen. Weitere rund 484,5 TEUR ergeben sich als Buchgewinn aus dem Anlagenabgang aus dem Verkaufspaket Herrmann-Henker-Str.1.

Der Planaufwand wird im Jahr 2023 von Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Betriebskosten und Instandhaltungskosten), Personalaufwendungen, Abschreibungen und Sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestimmt.

Die geplanten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung im Jahr 2023 in Höhe von 15.130 TEUR setzen sich dabei aus Aufwendungen in Form von Betriebskosten [8.900 TEUR nach Schätzungen] sowie Instandhaltungsaufwendungen [6.230 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 2023 die Durchführung weiterer Einzelmaßnahmen mit einem Umfang von 3.330 TEUR vorgesehen. Schwerpunkt der Instandhaltungsmaßnahmen ist dabei die Fortführung der Sanierung der 5-Geschosser in Zuckerode, in 2023 der Block Ringstraße 5a-f.

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
						2024	2025	2026
Regelmäßig wiederkehrende Instandhaltungen					1.700,0	1.700,0	1.700,0	1.700,0
- Wohnungen (Wiederbezug)					700,0	700,0	700,0	700,0
- Technik					200,0	100,0	100,0	100,0
- WBZ Gew erbeeinheiten					300,0	300,0	300,0	300,0
- Sonderbudget Wiederbezug								
Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	0,0	2.900,0	2.800,0	2.800,0	2.800,0
Einzelmaßnahmen ohne Regelmäßigkeit					700,0	800,0	900,0	900,0
- Zählerplatzerneuerung / Eit-Strangsanierung					2.350,0	2.400,0	2.400,0	
- Strangsanierung Zuckerode					60,0	50,0	50,0	100,0
- Dachsanierung diverse Objekte							150,0	150,0
- Fassadenreinigung / Fassadenerneuerung					100,0	100,0	100,0	
- Umrüstung auf iLoq-Schließsystem - gesamter Bestand					30,0	30,0	30,0	30,0
- Erneuerung Briefkästenanlagen						50,0		
- Austausch Friatherm Dresdner Str. 235/237					60,0	60,0	60,0	60,0
- Deckendämmung diverse Objekte								150,0
- Austausch Friatherm Oberhausener Str.					30,0	30,0	30,0	30,0
- Treppenhäuser / Vordächer /Außenanlagen								2.000,0
- Fassadenprogramm								
Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	0,0	3.330,0	3.520,0	3.720,0	3.420,0
Sicherheitsreserve								
<b>Instandhaltungen gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6.230,0</b>	<b>6.320,0</b>	<b>6.520,0</b>	<b>6.220,0</b>

## Abbildung 2 - Instandhaltungsprogramm

Die Personalaufwendungen werden in 2023 bei etwa 2.183,4 TEUR erwartet. Die Abschreibungen werden sich in 2023 nach vorläufigen Berechnungen bei etwa 2.770 TEUR bewegen. Eine genauere Prognose wird erst nach dem Jahresabschluss 2022 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 757 TEUR erwartet. Im darin enthaltenen Marketing-Budget finden sich Aufwendungen für eine strategische Partnerschaft mit dem SC Freital in Höhe von 60 TEUR pro Jahr.

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 2023 sind bisher keine wesentlichen, außergewöhnlichen Beträge für diesen Bereich bekannt.

Das Finanzergebnis wird in 2023 bei rund -96 TEUR erwartet. Es setzt sich ausschließlich aus Zinsaufwendungen zusammen. Diese sinken durch in Vorjahren vorgenommene Sondertilgungen und Umschuldungen, bei denen zum Teil erheblich niedrigere Zinssätze vereinbart werden konnten.

Insgesamt führt dies zu einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von **1.211,6 TEUR**.

Auf dieser Grundlage ergibt sich eine Steuerschätzung in der Körperschaftssteuer in Höhe von rund 193,9 TEUR. Sonstige Steuern werden in Höhe von 3,0 TEUR erwartet.

Nach Steuern ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein geplanter **Jahresüberschuss** in Höhe von rund

**+ 1.014,7 TEUR.**

### 3. Bilanzplan

Dem Wirtschaftsplan liegt folgende Bilanzplanung zugrunde:

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
							2024	2025	2026
I.	Inmaterielle Vermögensgegenstände	222,7	133,9	260,6	210,5	240,5	266,5	289,5	310,5
II.	Sachanlagen	90.342,4	84.108,1	89.501,2	82.853,6	83.616,0	81.186,0	78.876,0	78.176,0
III.	Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>	<b>90.565,2</b>	<b>84.242,0</b>	<b>89.761,8</b>	<b>83.064,1</b>	<b>83.856,5</b>	<b>81.452,5</b>	<b>79.165,5</b>	<b>78.486,5</b>
I.	Vorräte	4.650,0	5.349,0	5.170,0	5.382,0	8.366,0	8.366,0	8.366,0	8.366,0
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	4.650,0	5.349,0	5.170,0	5.382,0	8.366,0	8.366,0	8.366,0	8.366,0
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	668,5	465,0	665,0	465,0	465,0	465,0	465,0
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65,0	27,3	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	641,2	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	3.705,7	5.549,9	3.617,3	6.285,6	4.136,4	7.112,7	8.975,2	9.525,9
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>8.820,7</b>	<b>11.567,4</b>	<b>9.252,3</b>	<b>12.332,6</b>	<b>12.967,4</b>	<b>15.943,7</b>	<b>17.806,2</b>	<b>18.356,9</b>
<b>C.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,0</b>	<b>3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>B.</b>	<b>Sonstige Aktiva</b>	<b>0,0</b>							
	<b>AKTIVA</b>	<b>99.385,9</b>	<b>95.813,0</b>	<b>99.014,1</b>	<b>95.396,7</b>	<b>96.823,9</b>	<b>97.396,2</b>	<b>96.971,7</b>	<b>96.843,4</b>
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	64.681,1	64.643,9	65.794,2	65.866,5	66.175,8	67.190,5	67.965,8	68.609,3
IV.	Bilanzgewinn/-verlust	778,9	1.222,6	976,4	309,2	1.014,7	775,3	643,5	939,7
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>78.499,4</b>	<b>78.905,9</b>	<b>79.810,0</b>	<b>79.215,1</b>	<b>80.229,8</b>	<b>81.005,2</b>	<b>81.648,6</b>	<b>82.588,3</b>
<b>B.</b>	<b>Sonderposten aus Zulagen, Zuschüssen bzw. BKZ</b>	<b>1.371,8</b>	<b>1.371,7</b>	<b>1.318,8</b>	<b>1.318,7</b>	<b>1.265,7</b>	<b>1.212,7</b>	<b>1.159,7</b>	<b>1.106,7</b>
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	78,6	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
3.	Sonstige Rückstellungen	270,0	675,4	650,0	650,0	650,0	650,0	650,0	650,0
<b>C.</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>290,0</b>	<b>754,0</b>	<b>850,0</b>	<b>850,0</b>	<b>850,0</b>	<b>850,0</b>	<b>850,0</b>	<b>850,0</b>
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.326,9	8.328,5	10.329,2	7.332,3	6.332,3	5.322,3	4.307,3	3.392,3
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.400,0	5.078,2	5.400,0	5.615,6	6.840,0	7.800,0	7.800,0	7.800,0
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	800,0	860,6	800,0	800,0	800,0	700,0	700,0	600,0
4.	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	572,0	492,3	481,0	239,2	481,0	481,0	481,0	481,0
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	25,0	21,7	25,0	25,7	25,0	25,0	25,0	25,0
<b>D.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>19.123,8</b>	<b>14.781,3</b>	<b>17.035,2</b>	<b>14.012,8</b>	<b>14.478,3</b>	<b>14.328,3</b>	<b>13.313,3</b>	<b>12.298,3</b>
<b>E.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,0</b>							
<b>F.</b>	<b>Sonstige Passiva</b>	<b>100,8</b>	<b>0,0</b>						
	<b>PASSIVA</b>	<b>99.385,9</b>	<b>95.813,0</b>	<b>99.014,0</b>	<b>95.396,7</b>	<b>96.823,9</b>	<b>97.396,2</b>	<b>96.971,7</b>	<b>96.843,4</b>

Abbildung 3 - Bilanzplan

Die Bilanzsumme der WGF mbH wird per 31.12.2023 planmäßig bei rund 96.824 TEUR liegen. Dabei werden die Aktiva im Bereich des Anlagevermögens rund 83.616 TEUR ausmachen, das Umlaufvermögen wird bei rund 12.967 TEUR liegen. Der Finanzmittelbestand der WGF wird per 31.12.2022 planmäßig bei etwa 4.136 TEUR erwartet. Auf Seiten der Passiva erhöht sich das Eigenkapital weiter auf rund 80.230 TEUR. Es wird somit per 31.12.2023 eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 82,9 % erreicht. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten werden, nach der für 2023 im Plan enthaltenen Tilgung, auf 6.332 TEUR abschmelzen.

## 4. Investitionsprogramm

Die geplanten Investitionen stellen sich im Detail wie folgt dar:

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
						2024	2025	2026
Regelmäßig wiederkehrende Investitionen								
- GWG, Betriebs- und Geschäftsausstattung			100,0		<b>250,0</b>	150,0	150,0	150,0
- immaterielle Vermögensgegenstände			100,0	76,5	<b>50,0</b>	50,0	50,0	50,0
- Finanzanlagen								
- Aktivierte Eigenleistungen								
- Planungen, Sonstige	0,0		0,0					
Zwischensumme	0,0	0,0	200,0	76,5	<b>300,0</b>	200,0	200,0	200,0
Fortführung von Investitionsprojekten bzw. abgeschl. Projekte								
Altprogramm komplett - bis 2022	2.040,0	66,7	2.040,0	1.478,0				
Ankauf AdK 15/17					<b>1.384,0</b>			
Balkonanbau Schachtstr.					<b>330,0</b>			
Komplexsanierung Rotkopf-Görg-Str. 7					<b>1.200,0</b>			
Balkonanbau Südstraße 21, 22-26					<b>110,0</b>	160,0	160,0	
Lutherstraße 16/22					<b>60,0</b>			
Brandschutz Glück-Auf-Str. 3					<b>350,0</b>			
Balkonanbau div. Objekte							130,0	900,0
Stellplatzbau div. Objekte					<b>70,0</b>			
Fahrradgaragen					<b>20,0</b>	20,0	20,0	20,0
Komplexsanierung Paul-Büttner-Str. 1								1.000,0
Zwischensumme	2.040,0	66,7	2.040,0	1.478,0	<b>3.524,0</b>	180,0	310,0	1.920,0
Sonstige, derzeit noch nicht konkret geplante Projekte (Summe)								
<b>Investitionen gesamt</b>	<b>2.040,0</b>	<b>66,7</b>	<b>2.240,0</b>	<b>1.554,5</b>	<b>3.824,0</b>	<b>380,0</b>	<b>510,0</b>	<b>2.120,0</b>

Abbildung 4 - Investitionsprogramm

Schwerpunkt des Investitionsprogramms für 2023 ist der Ankauf des Objektes An der Kleinbahn 15/17. Des Weiteren wird 2023 die begonnene Komplexsanierung des Objektes Rotkopf-Görg-Str. 7 fortgeführt. Dieses Vorhaben dient dabei auch als Indikator für die Windbergterrassen hinsichtlich tatsächlicher Preisentwicklungen und Verfügbarkeiten, um die Umsetzbarkeit abschätzen zu können.

Das Balkonanbauprogramm auf der Schachtstraße wird fortgesetzt und 2023 planmäßig beendet. Des Weiteren sollen Balkone an den Objekten Südstraße 21 und 22/24/26 angebaut werden. Dies wird in mehreren Jahrescheiben realisiert.

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 soll 2023 die Carportanlage zum Unterstellen der Dienstfahrzeuge erweitert werden.

Sonstige Investitionen in GWG, BGA und immaterielle Vermögensgegenstände erfolgen im Rahmen der geplanten Weiterentwicklung der Ausstattung der WGF. Schwerpunkt bildet die teilweise Erneuerung der Fahrzeugflotte der WGF.

## 5. Liquiditätsplan

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

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN	IST	PLAN	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre		
		2021	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Periodenergebnis	778,9	1.222,6	976,4	309,2	1.014,7	775,3	643,5	939,7
2.	+/- Abschr./Zuschr. auf Gg. des Anlagevermögens	2.690,0	2.700,2	2.740,0	2.740,0	2.770,0	2.784,0	2.797,0	2.799,0
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-30,0	-106,7	0,0	96,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-53,0	-53,1	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0	-53,0
5.	+/- Zun./Abn. der Vorräte, der Ford. aus L&L, anderer Aktiva	-60,9	-500,7	23,5	-25,9	-2.784,0	0,0	0,0	0,0
6.	+/- Zun./Abn. der Verb. aus L&L, anderer Passiva	-18,3	-588,3	80,0	227,8	1.465,5	860,0	0,0	-100,0
7.	+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gg. des Anlageverm.	0,0	-130,6	0,0	-14,4	-485,4	0,0	0,0	0,0
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	211,0	124,9	165,9	119,9	96,0	86,0	76,0	66,0
9.	- Beteiligungserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15.	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*</b>	<b>3.517,7</b>	<b>2.668,4</b>	<b>3.932,9</b>	<b>3.399,6</b>	<b>2.023,8</b>	<b>4.452,3</b>	<b>3.463,5</b>	<b>3.651,7</b>
16.	+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des immat. AV und von Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	14,4	747,0	0,0	0,0	0,0
17.	- Auszahl. für Invest. in das immat. AV und in Sachanlagen	-6.560,0	-66,7	-7.850,0	-1.562,1	-3.824,0	-380,0	-510,0	-2.120,0
20.	+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlageverm.**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
28.	+ erhaltene Zinsen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
29.	+ Beteiligungserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
30.	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.560,0</b>	<b>-66,7</b>	<b>-7.850,0</b>	<b>-1.547,7</b>	<b>-3.077,0</b>	<b>-380,0</b>	<b>-510,0</b>	<b>-2.120,0</b>
31.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
33.	- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
35.	+ Einzahl. aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	4.000,0	0,0	3.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
36.	- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-990,0	-989,0	-1.000,0	-996,3	-1.000,0	-1.010,0	-1.015,0	-915,0
37.	+ Einzahl. aus erh. Zuschüssen/Zuwendungen f. Investitionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
40.	- gezahlte Zinsen	-211,0	-124,9	-165,9	-119,9	-96,0	-86,0	-76,0	-66,0
41.	- gezahlte Dividenden	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
43.	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.799,0</b>	<b>-1.113,9</b>	<b>1.834,1</b>	<b>-1.116,2</b>	<b>-1.096,0</b>	<b>-1.096,0</b>	<b>-1.091,0</b>	<b>-981,0</b>
44.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-243,3	1.487,8	-2.083,0	735,7	-2.149,2	2.976,3	1.862,5	550,7
47.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.949,0	4.062,1	5.700,3	5.549,9	6.285,6	4.136,4	7.112,7	8.975,2
48.	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.705,7</b>	<b>5.549,9</b>	<b>3.617,3</b>	<b>6.285,6</b>	<b>4.136,4</b>	<b>7.112,7</b>	<b>8.975,2</b>	<b>9.525,9</b>

Abbildung 5 - Liquiditätsplan

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird [rechnerisch] bei rund 2.023,8 TEUR liegen. Aus dem Investitionsprogramm folgend wird der investive Cashflow bei -3.077 TEUR erwartet. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Zins- und Tilgungsleistung der WGF mbH in Höhe von rund -1.096 TEUR, -1.000 TEUR auf Tilgungen und -96 TEUR auf Zinszahlungen.

Die planmäßige Veränderung des Finanzmittelbestandes liegt bei -2.149 TEUR, so dass alle die der WGF zufließenden Mittel sowie Teile des Finanzmittelbestandes für die im Plan enthaltenen Maßnahmen verwendet werden. Dabei ist der Großteil des Finanzmittelabflusses durch die Vorfinanzierung der Betriebskosten begründet, die erst im Folgejahr abgerechnet und zahlungsseitig ausgeglichen werden können.

Daraus ergibt sich per 31.12.2023 ein [rechnerischer] Liquiditätsbestand in Höhe von rund

**+4.136,4 TEUR.**

## 6. Finanzplan

Die nach § 20 Abs. 1 SächsEigBVO geforderten Angaben im Finanzplan zu Erträgen und Aufwendungen sowie zu Mittelzuflüssen 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:

<i>Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle</i>	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
						2024	2025	2026
<b>Geldeinzahlungen</b>								
<b>laufende Geschäftstätigkeit</b>								
laufende Zuwendungen/Zuschüsse von der Stadt Freital								
Sonstige laufende Einzahlungen von der Stadt Freital								
<b>Investitionstätigkeit</b>								
Investitionszuwendungen von der Stadt Freital								
Sonstige investive Einzahlungen von der Stadt Freital								
<b>Finanzierungstätigkeit</b>								
Kapitalerhöhung durch die Stadt Freital								
Verlustausgleich durch die Stadt Freital								
Kreditaufnahme von der Stadt Freital								
Sonstige Einzahlungen von der Stadt Freital								
<b>SUMME der Geldeinzahlungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Geldauszahlungen</b>								
<b>laufende Geschäftstätigkeit</b>								
laufende Zuwendungen/Zuschüsse an die Stadt Freital (auch Rückzahlungen)								
Zinsauszahlungen an die Stadt Freital								
Sonstige laufende Auszahlungen an die Stadt Freital								
<b>Investitionstätigkeit</b>								
Investitionszuwendungen an die Stadt Freital (auch Rückzahlungen)								
Sonstige investive Auszahlungen an die Stadt Freital								
<b>Finanzierungstätigkeit</b>								
Kapitalentnahme durch die Stadt Freital								
Gewinnabführung an die Stadt Freital								
Kredittilgung an die Stadt Freital								
Sonstige Auszahlungen an die Stadt Freital								
<b>SUMME der Geldauszahlungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>SALDO (Geldeinzahlungen abzüglich Geldauszahlungen)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Abbildung 6 - Ergänzende Angaben zum Finanzplan

## 7. Stellenübersicht

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

<b>Angaben in VZÄ*</b>	<b>PLAN</b>	<b>IST</b>	<b>PLAN</b>	<b>V - IST</b>	<b>PLAN</b>	<b>PLAN Folgejahre</b>		
	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
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	18,00	17,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Auszubildende**	0,25	0,25	0,25	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe VZÄ</b>	<b>38,25</b>	<b>38,25</b>	<b>39,25</b>	<b>38,25</b>	<b>39,00</b>	<b>39,00</b>	<b>39,00</b>	<b>39,00</b>

Abbildung 7 - Stellenübersicht

Der Stellenplan sieht für 2023 insgesamt 39 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.

---

# Anlagenverzeichnis

---

Anlage 1 Übersicht der nahestehenden Personen

Anlage 2 Darstellung bereinigtes Jahresergebnis

Anlage 3 Detailplanung Rohertrag

Anlage 4 Detailplanung der übrigen Erträge und Kosten - Gesamtzeitraum

Anlage 5 Detailplanung Finanzergebnis

Anlage 6 Detailplanung des Anlagevermögens und der Sonderposten

Anlage 7 Detailplanung der Vorräte und erhaltenen Anzahlungen

Anlage 8 Entwicklung des Eigenkapitals

Anlage 9 Detailplanung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Anlage 10 Detailplanung der Beziehungen zu nahestehenden Personen

Anlage 11 Übersicht der wesentlichen Kennzahlen

---

**Anlage 1 Übersicht der nahestehenden Personen****Übersicht nahestehende Personen**

Eigenbetrieb Abwasser Freital	<i>AWB</i>
Freitaler Projektentwicklungsges.	<i>FPE</i>
FREITALER STADTWERKE GMBH	<i>FSW</i>
Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH	<i>TGF</i>
TWF-Technische Werke Freital GmbH	<i>TWF</i>
WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH	<i>WBF</i>
Wohnungsgesellschaft Freital mbH	<i>WGF</i>
Stadt Freital	<i>Stadt</i>
<i>Fremdgesellschafter der FSG</i>	<i>FremdGes</i>

In Anlage 10 sind die Beziehungen zu den aufgeführten nahestehenden Personen im Detail dargestellt.

## Anlage 2 Darstellung bereinigtes Jahresergebnis

Die betriebs- sowie periodenfremden, nicht regelmäßigen Erträge und Aufwendungen wurden zum Zweck der besseren Vergleichbarkeit für die Ist-Werte des Vorjahres und die Werte des voraussichtlichen Ist für das laufende Jahr im neutralen Ergebnis dargestellt.

Diese Werte wurden bei der Planung aufgrund ihres Charakters nicht berücksichtigt.

Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN	IST	PLAN	V - IST	PLAN	PLAN Folgejahre		
	2021	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Nachrichtlich - Neutrale Aufwendungen und Erträge</b>								
Neutrale Umsatzerlöse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neutrale sonstige betriebliche Erträge	30,0	209,9	0,0	112,4	485,4	0,0	0,0	0,0
Neutraler Materialaufw and	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neutraler Personalaufw and	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neutrale sonstige betriebliche Aufw endungen	0,0	22,2	0,0	19,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Neutrale Erträge/Aufw endungen im Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neutrale Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neutrale sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Bereinigtes Jahresergebnis</b>	<b>748,9</b>	<b>1.035,0</b>	<b>976,4</b>	<b>216,1</b>	<b>529,3</b>	<b>775,3</b>	<b>643,5</b>	<b>939,7</b>

## Anlage 3 Detailplanung Rohertrag

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
							2024	2025	2026
<b>1.</b>	<b>Umsatzerlöse</b>								
	Erlöse Vermietung	12.100,0	12.365,7	12.400,0	12.588,7	<b>12.900,0</b>	13.400,0	13.500,0	13.600,0
	Erlöse Betriebskostenabrechnung	4.650,0	4.692,6	5.113,9	5.178,3	<b>5.535,0</b>	8.366,0	8.366,0	8.366,0
	Erlöse Betreuungstätigkeit	80,0	80,7	72,0	77,3	<b>80,5</b>	82,5	84,5	86,5
	Sonstige Umsatzerlöse	50,0	41,8	40,0	46,8	<b>40,0</b>	40,0	40,0	40,0
	Übrige <u>neutrale</u> Umsatzerlöse	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0
	<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>16.880,0</b>	<b>17.180,8</b>	<b>17.625,9</b>	<b>17.891,0</b>	<b>18.555,5</b>	<b>21.888,5</b>	<b>21.990,5</b>	<b>22.092,5</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandsveränderung</b>	60,9	539,9	176,5	33,0	<b>2.984,0</b>	0,0	0,0	0,0
	<b>Betriebsleistung</b>	<b>16.940,9</b>	<b>17.720,7</b>	<b>17.802,4</b>	<b>17.924,0</b>	<b>21.539,5</b>	<b>21.888,5</b>	<b>21.990,5</b>	<b>22.092,5</b>
<b>5.</b>	<b>Materialaufwand</b>								
a	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ...	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0
b	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung								
	Betriebskosten	5.150,0	5.798,7	5.500,0	5.891,0	<b>8.900,0</b>	8.900,0	8.900,0	8.900,0
	Instandhaltungskosten	5.345,0	5.468,8	5.535,0	6.247,9	<b>6.230,0</b>	6.320,0	6.520,0	6.220,0
	Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0				
	Summe Aufw. f. Hausbew. (bezogene Leistungen)	10.495,0	11.267,5	11.035,0	12.139,0	<b>15.130,0</b>	15.220,0	15.420,0	15.120,0
	<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>10.495,0</b>	<b>11.267,5</b>	<b>11.035,0</b>	<b>12.139,0</b>	<b>15.130,0</b>	<b>15.220,0</b>	<b>15.420,0</b>	<b>15.120,0</b>
	<i>nachrichtlich - davon <u>neutraler</u> Materialaufwand</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0
	<b>Rohertrag</b>	<b>6.445,9</b>	<b>6.453,2</b>	<b>6.767,4</b>	<b>5.785,0</b>	<b>6.409,5</b>	<b>6.668,5</b>	<b>6.570,5</b>	<b>6.972,5</b>

## Anlage 4 Detailplanung der übrigen Erträge und Kosten - Gesamtzeitraum

Lfd. Nr.	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
						2024	2025	2026
<i>Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle</i>								
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>								
Auflösung Sonderposten (planmäßig)	53,0	53,1	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0
Weiterberechnungen, Nutzungsentgelte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuwendungen Stadt Freital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mieten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachbezug	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuschüsse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungsentschädigungen	60,0	141,2	60,0	40,8	60,0	60,0	60,0	60,0
Übrige sonstige Erträge (nicht neutral)	10,0	8,4	10,0	12,2	10,0	10,0	10,0	10,0
Erträge aus Zuschreibungen (neutral)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Übrige <u>neutrale</u> sonstige Erträge	30,0	209,9	0,0	112,4	485,4	0,0	0,0	0,0
<b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>153,0</b>	<b>412,5</b>	<b>123,0</b>	<b>218,4</b>	<b>608,4</b>	<b>123,0</b>	<b>123,0</b>	<b>123,0</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>								
Konzessionsabgabe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Instandhaltung, Wartung, Werkzeuge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mieten und Raumkosten	35,0	43,3	35,0	48,7	45,0	45,0	45,0	45,0
Fahrzeugkosten	45,0	41,9	45,0	50,2	45,0	45,0	45,0	45,0
Gebühren, Beiträge und Abgaben	45,0	57,4	45,0	56,6	45,0	45,0	45,0	45,0
Versicherungen	30,0	28,8	30,0	27,5	30,0	30,0	30,0	30,0
Kostenumlagen, Dienstleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchhaltung, Steuerberatung, Jahresabschluss	65,0	45,8	65,0	48,7	65,0	65,0	65,0	65,0
Sonstiger Beratungsaufwand	70,0	15,4	70,0	60,3	70,0	70,0	70,0	70,0
Kosten Aufsichtsrat	10,0	8,5	10,0	8,6	10,0	10,0	10,0	10,0
Reinigung	25,0	24,0	25,0	23,7	30,0	30,0	30,0	30,0
Telefon, Fax, Porto, EDV	180,0	213,8	180,0	290,3	150,0	150,0	150,0	150,0
Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Spenden	120,0	112,2	120,0	131,7	180,0	180,0	180,0	180,0
Reisekosten	2,0	0,0	2,0	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Ausbuchung von Forderungen (übliche Höhe)	20,0	9,3	20,0	9,4	20,0	20,0	20,0	20,0
Übrige sonstige Aufwendungen (nicht neutral)	65,0	62,6	65,0	52,8	65,0	65,0	65,0	65,0
<u>Neutrale</u> sonstige Aufwendungen	0,0	22,2	0,0	19,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>712,0</b>	<b>685,0</b>	<b>712,0</b>	<b>827,8</b>	<b>757,0</b>	<b>757,0</b>	<b>757,0</b>	<b>757,0</b>
<b>16. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>								
Steuern der Periode	148,9	238,3	186,6	64,0	193,9	148,3	123,1	179,6
<u>Neutrale</u> Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>148,9</b>	<b>238,3</b>	<b>186,6</b>	<b>64,0</b>	<b>193,9</b>	<b>148,3</b>	<b>123,1</b>	<b>179,6</b>
<b>17. Sonstige Steuern</b>								
Sonstige Steuern der Periode	3,0	4,8	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
<u>Neutrale</u> sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe sonstige Steuern</b>	<b>3,0</b>	<b>4,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

## Anlage 5 Detailplanung Finanzergebnis

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
							2024	2025	2026
<b>9.</b>	<b>Erträge aus Beteiligungen / Gewinnabführung</b>								
	- Erträge von nahestehenden Personen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	- Sonstiger Sachverhalt 1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	- Sonstiger Sachverhalt 2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Neutrale Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Summe Erträge aus Beteiligungen / Gewinnabführung</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>10.</b>	<b>Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen*</b>								
	- Sonstiger Sachverhalt 1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	- Sonstiger Sachverhalt 2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Neutrale Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Summe Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>11.</b>	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>								
	- Erträge von nahestehenden Personen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	- Zinserträge Guthaben Kreditinstitute	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	- Sonstiger Sachverhalt 1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	- Sonstiger Sachverhalt 2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Neutrale Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>14.</b>	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>								
	- Zinsen Darlehen Banken	195,0	114,2	154,9	112,9	85,0	75,0	65,0	55,0
	- Zinsen Betriebsmittelkredite	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	- Zinsen Darlehen nahestehende Personen	16,0	10,7	11,0	7,0	11,0	11,0	11,0	11,0
	- Zinsen sonstige Darlehen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	- Übrige Zinsaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Neutrale Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>211,0</b>	<b>124,9</b>	<b>165,9</b>	<b>119,9</b>	<b>96,0</b>	<b>86,0</b>	<b>76,0</b>	<b>66,0</b>

## Anlage 6 Detailplanung des Anlagevermögens und der Sonderposten

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
							2024	2025	2026
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
	Restbuchwert 1.1.	192,7	155,8	230,6	133,9	210,5	240,5	266,5	289,5
	<b>Investitionen</b>	50,0	45,4	50,0	76,5	50,0	50,0	50,0	50,0
	Anlagenabgänge (Restbuchwert)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Planmäßige Abschreibungen [A]	20,0	67,2	20,0	0,0	20,0	24,0	27,0	29,0
	Außerplanmäßige Abschreibungen [B]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Restbuchwert 31.12.</b>	<b>222,7</b>	<b>133,9</b>	<b>260,6</b>	<b>210,5</b>	<b>240,5</b>	<b>266,5</b>	<b>289,5</b>	<b>310,5</b>
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>								
	Restbuchwert 1.1.	86.401,6	86.589,1	84.421,2	84.108,1	82.853,6	83.616,0	81.186,0	78.876,0
	<b>Investitionen</b>	6.510,0	282,5	7.800,0	1.485,5	3.774,0	330,0	460,0	2.070,0
	Anlagenabgänge (Restbuchwert)	0,0	130,6	0,0	0,0	261,6	0,0	0,0	0,0
	Planmäßige Abschreibungen [A]	2.670,0	2.633,0	2.720,0	2.740,0	2.750,0	2.760,0	2.770,0	2.770,0
	Außerplanmäßige Abschreibungen [B]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Restbuchwert 31.12.</b>	<b>90.241,6</b>	<b>84.108,1</b>	<b>89.501,2</b>	<b>82.853,6</b>	<b>83.616,0</b>	<b>81.186,0</b>	<b>78.876,0</b>	<b>78.176,0</b>
	<i>nachrichtlich</i> Einzahlungen aus Abgängen		0,0		14,4	747,0			
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>								
	Restbuchwert 1.1.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Investitionen</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Anlagenabgänge (Restbuchwert)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Planmäßige Abschreibungen [A]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Außerplanmäßige Abschreibungen [B]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Restbuchwert 31.12.</b>	<b>0,0</b>							
	<i>nachrichtlich</i> Einzahlungen aus Abgängen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<i>nachrichtlich</i> Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten [C]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>7.</b>	<b>Abschreibungen ([A] + [B] + [C])</b>	<b>2.690,0</b>	<b>2.700,2</b>	<b>2.740,0</b>	<b>2.740,0</b>	<b>2.770,0</b>	<b>2.784,0</b>	<b>2.797,0</b>	<b>2.799,0</b>
<b>B.</b>	<b>Sonderposten aus Zulagen, Zuschüssen bzw. BKZ</b>								
	Buchwert zum 1.1.	1.424,8	1.424,8	1.371,8	1.371,7	1.318,7	1.265,7	1.212,7	1.159,7
	Zugänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Rückzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Planmäßige Auflösungen	53,0	53,1	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0
	Außerplanmäßige Auflösungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Restbuchwert 31.12.</b>	<b>1.371,8</b>	<b>1.371,7</b>	<b>1.318,8</b>	<b>1.318,7</b>	<b>1.265,7</b>	<b>1.212,7</b>	<b>1.159,7</b>	<b>1.106,7</b>

## Anlage 7 Detailplanung der Vorräte und erhaltenen Anzahlungen

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
							2024	2025	2026
<b>1.</b>	<b>Vorräte</b>								
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. Grundstücke	4.650,0	5.349,0	5.170,0	5.382,0	8.366,0	8.366,0	8.366,0	8.366,0
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
	<b>Summe Vorräte</b>	<b>4.650,0</b>	<b>5.349,0</b>	<b>5.170,0</b>	<b>5.382,0</b>	<b>8.366,0</b>	<b>8.366,0</b>	<b>8.366,0</b>	<b>8.366,0</b>
<b>2.</b>	<b>Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	5.400,0	5.078,2	5.400,0	5.615,6	6.840,0	7.800,0	7.800,0	7.800,0

## Anlage 8 Entwicklung des Eigenkapitals

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
							2024	2025	2026
<b>I.</b>	<b>Gezeichnetes Kapital, Festkapital</b>								
	Stand 1.1.	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5	1.150,5
	Erhöhungen (idR zahlungswirksam)	0,0	0,0	0,0	0,0				
	Verminderungen (idR zahlungswirksam)	0,0	0,0	0,0	0,0				
	<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.150,5</b>							
<b>II.</b>	<b>Kapitalrücklage / Allgemeine Rücklage</b>								
	Stand 1.1.	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9	11.888,9
	Erhöhungen, zahlungswirksam	0,0	0,0	0,0	0,0				
	Erhöhungen, nicht zahlungswirksam	0,0	0,0	0,0	0,0				
	Verminderungen, zahlungswirksam	0,0	0,0	0,0	0,0				
	Verminderungen, nicht zahlungswirksam	0,0	0,0	0,0	0,0				
	<b>Stand 31.12.</b>	<b>11.888,9</b>							
<b>III.</b>	<b>Andere Gewinnrücklage</b>								
<b>1.</b>	Stand 1.1.	31.536,3	31.536,3	33.457,7	33.453,8	34.676,5	34.985,7	36.000,4	36.775,7
	Erhöhungen	1.954,8	1.917,6	1.146,4	1.222,6	309,2	1.014,7	775,3	643,5
	Verminderungen	0,0	0,0	0,0	0,0				
	<b>Stand 31.12.</b>	<b>33.491,1</b>	<b>33.453,8</b>	<b>34.604,1</b>	<b>34.676,5</b>	<b>34.985,7</b>	<b>36.000,4</b>	<b>36.775,7</b>	<b>37.419,2</b>
<b>III.</b>	<b>Gewinnrücklage nach DMBIG</b>								
<b>2.</b>	Stand 1.1.	31.190,1	31.190,1	31.190,1	31.190,1	31.190,1	31.190,1	31.190,1	31.190,1
	Erhöhungen	0,0	0,0	0,0	0,0				
	Verminderungen	0,0	0,0	0,0	0,0				
	<b>Stand 31.12.</b>	<b>31.190,1</b>							
<b>IV.</b>	<b>Bilanzgewinn/-verlust</b>								
	Stand 1.1.	1.954,8	1.917,6	1.146,4	1.222,6	309,2	1.014,7	775,3	643,5
	Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0				
	Abgang, nicht zahlungswirksam	1.954,8	1.917,6	1.146,4	1.222,6	309,2	1.014,7	775,3	643,5
	Zugang, nicht zahlungswirksam	0,0	0,0	0,0	0,0				
	Zugang Ergebnis laufendes Jahr	778,9	1.222,6	976,4	309,2	1.014,7	775,3	643,5	939,7
	<b>Stand 31.12.</b>	<b>778,9</b>	<b>1.222,6</b>	<b>976,4</b>	<b>309,2</b>	<b>1.014,7</b>	<b>775,3</b>	<b>643,5</b>	<b>939,7</b>
	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>78.499,4</b>	<b>78.905,9</b>	<b>79.810,0</b>	<b>79.215,1</b>	<b>80.229,8</b>	<b>81.005,2</b>	<b>81.648,6</b>	<b>82.588,3</b>

## Anlage 9 Detailplanung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	IST 2021	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
					2024	2025	2026
<b>1.</b>	<b>Verb. ggü. Kreditinstituten</b>						
	Darlehen	8.328,5	7.332,3	<b>6.332,3</b>	5.322,3	4.307,3	3.392,3
	Betriebsmittelkredite	0,0	0,0				
	Zinsabgrenzung	0,0	0,0				
	<b>Summe</b>	<b>8.328,5</b>	<b>7.332,3</b>	<b>6.332,3</b>	<b>5.322,3</b>	<b>4.307,3</b>	<b>3.392,3</b>

<i>nachrichtlich</i>							
	Tilgung Darlehen	989,0	996,3	<b>1.000,0</b>	1.010,0	1.015,0	915,0
	Zinsen Darlehen	114,2	112,9	<b>85,0</b>	75,0	65,0	55,0
	Zinsen Betriebsmittel	0,0	0,0				
	Summe Kapitaldienst	1.103,1	1.109,2	<b>1.085,0</b>	1.085,0	1.080,0	970,0
	Neuaufnahme Darlehen	0,0	0,0				

<i>Übersicht Kreditlinien</i>							
	- Betriebsmittelkredit 1 bestehende Linie	460,0	1.000,0	<b>1.000,0</b>	1.000,0	1.000,0	1.000,0
	dav. in Anspr. genommen	0,0	0,0				
	- Betriebsmittelkredit 2 bestehende Linie	0,0	0,0				
	dav. in Anspr. genommen	0,0	0,0				
	- Betriebsmittelkredit 3 bestehende Linie	0,0	0,0				
	dav. in Anspr. genommen	0,0	0,0				
	<b>Gesamt bestehende Linie</b>	<b>460,0</b>	<b>1.000,0</b>	<b>1.000,0</b>	<b>1.000,0</b>	<b>1.000,0</b>	<b>1.000,0</b>
	dav. in Anspr. genommen	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Anlage 10 Detailplanung der Beziehungen zu nahestehenden Personen

Lfd. Nr.	Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
							2024	2025	2026
<b>2.</b>	<b>Forderungen gegen nahestehende Personen</b>								
	AWB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	FPE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	FSW	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	TGF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	TWF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	WBF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	WGF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Stadt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	FremdGes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Summe Forderungen gegen nahestehende Personen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
	<i>nachrichtlich</i>								
	<i>davon verzinsliche Forderungen</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<i>Ausreichung im Geschäftsjahr</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<i>Rückzahlung im Geschäftsjahr</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<i>Zinsertrag im Geschäftsjahr</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>4.</b>	<b>Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen</b>								
	AWB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	FPE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	FSW	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	TGF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	TWF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	WBF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	WGF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Stadt	572,0	492,3	481,0	572,0	481,0	481,0	481,0	481,0
	FremdGes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden</b>	<b>572,0</b>	<b>492,3</b>	<b>481,0</b>	<b>572,0</b>	<b>481,0</b>	<b>481,0</b>	<b>481,0</b>	<b>481,0</b>
	<i>nachrichtlich</i>								
	<i>davon verzinsliche Darlehen</i>	572,0	481,5	481,0	581,0	481,0	481,0	481,0	481,0
	<i>Zugang im Geschäftsjahr</i>	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<i>Tilgung im Geschäftsjahr</i>	0,0	107,9	0,0	109,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<i>Zinsaufwand im Geschäftsjahr</i>	16,0	10,7	11,0	9,0	11,0	11,0	11,0	11,0

Anlage 11 Übersicht der wesentlichen Kennzahlen

Einheit in [Klammern] angegeben	PLAN 2021	IST 2021	PLAN 2022	V - IST 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre		
						2024	2025	2026
<b>Ergebnis-/Renditebezogene Kennzahlen (ohne Bereinigung "neutraler Effekte")</b>								
Materialaufwandsquote [in %]	62,0	63,6	62,0	67,7	70,2	69,5	70,1	68,4
E2 Personalaufwandsquote [in %]	12,1	10,7	11,8	10,8	10,1	10,2	10,4	10,6
Quote der sonst. Aufwendungen ./ Erträge [in %]	3,3	1,6	3,3	3,4	0,7	2,9	2,9	2,9
EBITDA-Quote [in %]	20,1	22,8	21,0	16,7	18,0	16,5	15,9	17,4
Abschreibungsquote [in %]	3,0	3,2	3,1	3,3	3,3	3,4	3,5	3,6
Zinsquote [in %]	1,6	1,4	1,5	1,4	1,3	1,4	1,4	1,5
Steuerquote [in %]	16,1	16,3	16,0	17,1	16,0	16,1	16,1	16,0
E1 Leistung je VZÄ [TEUR]	442,9	463,3	453,6	468,6	563,1	561,2	563,9	566,5
Personalaufwand je VZÄ [TEUR]	53,7	49,4	53,7	50,7	57,1	57,4	58,8	60,3
D1 Eigenkapitalrentabilität [in %]	1,0	1,6	1,2	0,4	1,3	1,0	0,8	1,1
D2 Gesamtkapitalrentabilität [in %]	1,0	1,4	1,2	0,4	1,2	0,9	0,7	1,0
Rentabilität der Gesamtleistung [in %]	5,5	8,3	6,5	2,1	5,6	4,2	3,5	5,1
Return on Investment [in %]	27,5	41,4	32,7	10,5	25,6	21,2	17,5	25,4
<b>Kennzahlen Vermögensstruktur</b>								
A1 Anlagenintensität [in %]	91,1	87,9	90,7	87,1	86,6	83,6	81,6	81,0
A2 Investitionsdeckung [in %]	41,0	823,6	34,9	175,4	72,4	732,6	548,4	132,0
Instandhaltungsquote [in %]	-	-	-	-	-	-	-	-
Forderungsumschlag [Faktor]	259,7	629,2	271,2	275,2	285,5	336,7	338,3	339,9
Debitorenlaufzeit [Faktor]	1,4	0,6	1,3	1,3	1,3	1,1	1,1	1,1
<b>Kennzahlen Kapitalstruktur</b>								
B1 Quote des bilanziellen Eigenkapitals [in %]	79,0	82,4	80,6	83,0	82,9	83,2	84,2	85,3
Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals [in %]	80,0	83,4	81,5	84,0	83,8	84,0	85,0	86,1
A3 Fremdkapitalquote [in %]	20,0	16,6	18,5	16,0	16,2	16,0	15,0	13,9
B2 Eigenkapitalreichweite 1 [Jahre]	-	-	-	-	-	-	-	-
B3 Eigenkapitalreichweite 2 [Jahre]	-	-	-	-	-	-	-	-
C1 Effektivverschuldung [TEUR]	15.654,6	9.728,5	14.198,6	8.307,8	11.106,6	7.964,4	5.071,0	3.489,4
Verschuldungsgrad (statisch) [in %]	398,8	500,8	441,6	525,2	516,4	526,7	568,3	618,4
Verschuldungsgrad (dynamisch) [in %]	566,5	597,6	464,8	448,8	776,2	349,1	419,0	369,2
Kapitalumschlagshäufigkeit [Faktor]	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Kreditorenlaufzeit [Tage]	27,4	27,5	26,1	23,7	19,0	16,6	16,3	14,3
<b>Kennzahlen Cash Flow, Liquidität</b>								
Investitionsdeckungsgrad [Faktor]	2,4	0,1	2,9	0,6	1,4	0,1	0,2	0,8
C2 Liquidität 1. Grades [Faktor]	-	0,7	-	-	-	-	-	-
Liquidität 2. Grades [Faktor]	-	0,7	-	-	-	-	-	-
Liquidität 3. Grades [Faktor]	-	1,4	-	-	-	-	-	-
Cash Flow Rendite [in %]	20,8	15,1	22,1	19,0	9,4	20,3	15,7	16,5

<b>Ergebnis-/Renditebezogene Kennzahlen (ohne Bereinigung "neutraler Effekte")</b>		
Materialaufwandsquote [in %]	Materialaufwand / Gesamtleistung	
E2 Personalaufwandsquote [in %]	Personalaufwand / Gesamtleistung	
Quote der sonst. Aufwendungen ./ Erträge [in %]	(sonst. betr. Aufw. + sonst. Steuern - sonst. Betr. Ertr.) / Gesamtleist.	
EBITDA-Quote [in %]	EBITDA / Gesamtleistung	
Abschreibungsquote [in %]	Planmäßige Abschreibungen / durchschnittlicher Restbuchwert	
Zinsquote [in %]	Zinsaufwand / durchschnittlicher Stand zinstragende Verbindlichkeiten	
Steuerquote [in %]	Ertragsteuern / Ergebnis vor Steuern	
E1 Leistung je VZÄ [TEUR]	Gesamtleistung / VZÄ in der Periode	
Personalaufwand je VZÄ [TEUR]	Personalaufwand / VZÄ in der Periode	
D1 Eigenkapitalrentabilität [in %]	Nettogewinn (JÜ vor Ergebnisabführung) / durchschn. bilanzielles Eigenkapital	
D2 Gesamtkapitalrentabilität [in %]	Nettogewinn (JÜ vor Ergebnisabführung) + Zinsaufwand / durchschn. Bilanzsumme	
Rentabilität der Gesamtleistung [in %]	Nettogewinn (JÜ vor Ergebnisabführung) / Gesamtleistung	
Return on Investment [in %]	Rentabilität der Gesamtleistung / Kapitalumschlagshäufigkeit	
<b>Kennzahlen Vermögensstruktur</b>		
A1 Anlagenintensität [in %]	Anlagevermögen / Gesamtvermögen	
A2 Investitionsdeckung [in %]	planmäßige Abschreibung / Investitionen (ohne Finanzanlagen)	
Instandhaltungsquote [in %]	Instandhaltungsaufwand / Investitionen (ohne Finanzanlagen)	
Forderungsumschlag [Faktor]	Umsatz / Forderungen aus L&L	
Debitorenlaufzeit [Faktor]	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / Umsatzerlöse * 360	
<b>Kennzahlen Kapitalstruktur</b>		
B1 Quote des bilanziellen Eigenkapitals [in %]	Bilanzielles Eigenkapital / Gesamtkapital	
Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals [in %]	(Bilanzielles Eigenkapital + 70 % der Sonderposten) / Gesamtkapital	
A3 Fremdkapitalquote [in %]	(Rückstellungen + Verbindlichkeiten + Übrige Passiva + 30 % Sonderposten) / Gesamtkapital	
B2 Eigenkapitalreichweite 1 [Jahre]	Bilanzielles Eigenkapital / Jahresfehlbetrag mit Verlustausgleich	
B3 Eigenkapitalreichweite 2 [Jahre]	Bilanzielles Eigenkapital / Jahresfehlbetrag ohne Verlustausgleich	
C1 Effektivverschuldung [TEUR]	((Rückstellungen + Verbindlichkeiten + 30% Sonderposten) - (Forderungen + liquide Mittel)) / (Bilanzielles EK + 70 % SoPo) / (Gesamtkapital - Bilanzielles EK - 70 % SoPo)	
Verschuldungsgrad (statisch) [in %]	((Bilanzielles EK + 70 % SoPo) / (Gesamtkapital - Bilanzielles EK - 70 % SoPo))	
Verschuldungsgrad (dynamisch) [in %]	(Gesamtkapital - Bilanz. EK - 70 % SoPo) / Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	
Kapitalumschlagshäufigkeit [Faktor]	Gesamtleistung / Durchschnittliches Gesamtkapital	
Kreditorenlaufzeit [Tage]	Verb. aus L&L / Materialaufwand * 360	
<b>Kennzahlen Cash Flow, Liquidität</b>		
Investitionsdeckungsgrad [Faktor]	Investitionen / planmäßige Abschreibungen	
C2 Liquidität 1. Grades [Faktor]	Liquide Mittel / kurzfristige Verbindlichkeiten	
Liquidität 2. Grades [Faktor]	(Liquide Mittel + kurzfristige Forderungen) / kurzfristige Verbindlichkeiten	
Liquidität 3. Grades [Faktor]	Umlaufvermögen / kurzfristige Verbindlichkeiten	
Cash Flow Rendite [in %]	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit / Gesamtleistung	