

# Erfolgs- und Finanzplan 2022

		ERFOLGSPLAN (in T€)		FINANZPLAN (in T€)	
		2021	2022	2021	2022
Po.	für Finanzplan entsprechend "EIN- / AUSZAHLUNGEN"	informativ		informativ	
1	<b>UMSATZERLÖSE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</b>	3.880	3.780,9	3.880	3.780,9
	Sollmieten	5.825	5.845,2	5.825	5.845,2
	dav. Wohnungen mit Modernisierungsumlagen	5.360	5.395,6	5.360	5.395,6
	Gewerbe	400	382,9	400	382,9
	Garagen+Stellplätze	65	66,7	65	66,7
	Pachten und andere Mieten	51	46,2	51	46,2
	Erlösschmälerungen	-1.996	-2.110,5	-1.996	-2.110,5
	dav. Mietausfall wegen Leerstand	-1.650	-1.750,3	-1.650	-1.750,3
	Ausfall Betriebskosten Vj wegen Leerstand	-345	-359,2	-345	-359,2
	Mietminderungen	-1	-1,0	-1	-1,0
2	<b>UMSATZERLÖSE AND. LIEFER. UND LEIST.</b>	6	5,3	6	5,3
3	<b>BESTANDSVERÄND. UNFERTIGE LEISTUNGEN</b>	0	0,0	0	0,0
4	<b>AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>	20	25,8	0	0,0
5	<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>	50	51,2	7	8,2
6	<b>ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>	7	7,8	7	7,8
7	<b>AUFWENDUNGEN HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</b>	-1.058	-1.037,7	-1.058	-1.037,7
	Betriebskosten (ohne Umlage)	-75	-62,7	-75	-62,7
	Instandhaltungsaufwendungen	-980	-972,0	-980	-972,0
	andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-3	-3,0	-3	-3,0
8	<b>PERSONALAUFWAND</b>	-705	-730,0	-685	-715,0
	dav. Löhne und Gehälter	-560	-582,0	-560	-582,0
	Sozialabgaben und Altersversorgung	-145	-148,0	-125	-133,0
9	<b>ABSCHREIBUNGEN ANLAGEVERMÖGEN</b>	-1.610	-1.515,0		
	dav. planmäßige Abschreibungen	-1.610	-1.515,0		
	sonstige + außerplanm. Abschreibungen	0	0,0		
10	<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	-290	-299,2	-225	-234,2
11	<b>ZINSAUFWENDUNGEN</b>	-146	-131,2	-139	-124,7
	dav. Zinsen Altschulden	-19	-15,7	-19	-15,7
	Zinsen Modernisierungsdarlehen (gesamt)	-117	-107,0	-117	-107,0
	Zinsen Rückst. und ähnliche Aufwendungen	-10	-8,5	-3	-2,0
12	<b>ERTRAGS-/SONSTIGE STEUERN (ohne Umlage)</b>	-3	-2,5	-3	-2,5
13	<b>JAHRESERGEBNIS</b>	151	155,4		
14	<b>DARLEHENSENTWICKLUNG</b>			-998	-1.021,9
	dav. laufende Tilgung			-1.398	-1.421,9
	Sondertilgung			0	0,0
	Neuaufnahmen			400	400,0
15	<b>BAUSPARVERTRÄGE UND WERTPAPIERE</b>			-292	-292,5
	dav. Einzahlungen			-292	-292,5
	Auszahlungen			0	0,0
16	<b>INVEST. IMM. VERMÖGEN + GESCHÄFTSAUSST.</b>			-3	-5,0
17	<b>INVEST. GRUNDSTÜCKE WOHNBAUTEN u.a.</b>			-450	-472,0
18	<b>VERKAUFSERLÖSE GRUNDST. WOHNBAUTEN</b>			0	131,0
19	<b>ZAHLUNGEN AUS RÜCKSTELLUNGEN</b>			-27	-28,8
20	<b>FINANZERGEBNIS</b>			20	-1,1
21	<b>AUSSCHÜTTUNGEN AN GESELLSCHAFTERIN</b>	0,0	0,0	-100	-141,6
	dav. Ausschüttung für Vorjahr 2021 in 2022	0	0,0	0	-141,6
	Vorabausschüttung lfd. Geschäftsjahr 2021	0	0,0	-100	0,0
22	<b>VERÄND. EIGENKAPITAL/FINANZMITTEL</b>	151	155,4	-80	-142,7



## Erläuterung: ERFOLGS- UND FINANZPLAN 2022 (Stand 10.11.2021)

Erläuterungen zu ERFOLGS- UND FINANZPLAN 2022	
zu	Die Darstellung wird entsprechend der Zuordnung der einzelnen Aufwendungen und Erträge zu den Posten in der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen. Die Nachvollziehbarkeit anhand der Unterlagen des Jahresabschlusses ist dann verbessert gegeben.
1, 3, 7, 12	Zur Erhöhung der Transparenz erfolgt die Darstellung ohne die nicht ergebniswirksame auf Mieter umlegbare Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres einschließlich der Grundsteuer, da diese nur Durchlaufposten für die CWG darstellen.
1	<p>Die Sollmieten für Wohnungen erhöhen sich aufgrund von Sanierungskostenumlagen nach Herrichtung von Wohnungen für die Neuvermietung, einzelnen Modernisierungsumlagen im Bestand sowie den Erhöhungen aus der Modernisierung in der Großen Mühlenbreite (Einbau von Rollläden). Der geplante Verkauf des Objektes Tippelskirchen 4 wurde als Abgang berücksichtigt.</p> <p>Die Veränderungen der Sollmieten für Gewerbeeinheiten berücksichtigen den geplanten Verkauf des Objektes Tippelskirchen 5.</p> <p>Die Neuschaffung von Stellplätzen in der Karl-Marx-Str. 18-20 und Lessingstr. 46 im Jahr 2021 bewirken 2022 eine Erhöhung der Sollmieten.</p> <p>Die Verringerung der Pachten und andere Mieten ergibt sich aus der Differenz der Pauschale für Betriebskosten in der Senioren Wohngemeinschaft.</p> <p>Dem entgegen wirken die Ausfälle von Sollmieten wegen des Leerstandes von Mieteinheiten. Der Ansatz erfolgte vorsichtig ca. 1% über dem Stand im November des laufenden Jahres.</p> <p>Weiterhin belasten die von der CWG für Leerwohnungen zu tragenden Ausfällen aus der Abrechnung der Nebenkosten für 2021 die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2022 (Plan T€ 359,2).</p>
4	Die Erträge resultieren aus internen Planungs- und Baubetreuungsleistungen in Umsetzung des Investitionsplanes 2022.
5	Im Finanzplan werden die nicht zahlungswirksamen Erträge (Auflösung von Wertberichtigungen und des Sonderpostens) nicht ausgewiesen.
6	Die geplanten Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus Bausparguthaben.
7	<p>Die hier kalkulierten nicht umlagefähigen Betriebskosten erfassen im Wesentlichen die seit 2020 vom Unternehmen zu zahlenden Grundpreisen für die Elektroversorgung der Leerwohnungen sowie Kosten der Pflege von leerstehenden Grundstücken.</p> <p>Hinsichtlich der Instandhaltungsaufwendungen wird auf die Planung von Investitionen und Werterhaltung verwiesen.</p>
8	<p>Bei der Entwicklung der Personalkosten sind die tariflichen Veränderungen zum 01.11.2021 (+2,9%) sowie die Planung der Rückkehr einer langzeiterkrankten Mitarbeiterin zum 01.04.2022.</p> <p>Ebenso ist die Beendigung der Elternzeit einer Mitarbeiterin im November 2021 berücksichtigt.</p>

## Erläuterung: ERFOLGS- UND FINANZPLAN 2022 (Stand 10.11.2021)

10	Die Planzahl T€ 299,2 wurde aus der Kostenentwicklung in 2021 abgeleitet. Im Finanzplan werden die nicht zahlungswirksamen Aufwendungen (Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen, Buchwerte Anlagenverkäufe) nicht gezeigt.
11 14	Die Zinsaufwendungen und Tilgungen für die geplante Neuaufnahme eines Darlehens (max. T€ 400) werden erst ab Juli 2022 berücksichtigt.
15	Die Einzahlungen erfassen die planmäßige Ansparung von sechs Bausparverträgen für künftige Investitionen.
16	Die Investitionen in die Geschäftsausstattung in Höhe von 5 T€ umfassen die Anschaffung von mobilen EDV-Geräten.
17	Hinsichtlich der Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen wird auf die Planung von Investitionen und Werterhaltung 2022 verwiesen.
18	Die Grundstücksverkaufserlöse beinhalten den Verkauf von den Objekten Tippelskirchen 4 und 5. Die Einnahme ist mit einem Risiko zu sehen, da ein Notarvertrag noch nicht erfolgt ist.

## Plan Investitionen und Werterhaltung 2022

Position	Maßnahme	Objekte	PLAN 2022		
			Einzel.	Ges.	dav. HK
1.	<b>Großinstandsetzung / Modernisierung Gebäude</b>			<b>587,0</b>	
1.1	Anbau Rollläden	Quartier: Große Mühlenbreite	120,0		120,0
1.2	Klingel- und Wechselsprechanlage	Kleine Mühlenbreite 4-6	7,0		0,0
1.3	Umbau Geschäftsstelle (Fenster, Vordach, Fallrohre, Fassade u.a.)	Karl-Marx-Straße 39	40,0		10,0
1.4	Muster ME (2 Musterwohnungen)	Große Mühlenbreite und Neue Wohnstadt	20,0		0,0
1.5	WE Modernisierung	Neue Wohnstadt (Denkmalschutz) Benennung eines Objektes bis 06/2022	400,0		300,0
2.	<b>Außenanlagen</b>			<b>67,0</b>	
2.1	Herstellung Pkw-Stellplätze	Karl-Marx-Straße 17 a, b	15,0		15,0
2.2	Instandsetzung Parkplatzzufahrt	Lessingstraße 22	5,0		0,0
2.3	Umbau Geschäftsstelle	Karl-Marx-Straße 39	20,0		0,0
2.4	Umbau Außenanlage (e-Mobilität)	Karl-Marx-Straße 39	12,0		12,0
2.5	Parkflächen (e-Mobilität)	Große Mühlenbreite	10,0		10,0
2.6	Parkflächen (e-Mobilität)	Karl-Marx-Straße 17 a, b	5,0		5,0
3.	<b>Großinstandsetzung ungeplant</b>			<b>60,0</b>	
3.1	Haustechnik (Aufzüge)	diverse	40,0		0,0
3.2	Haustechnik (Heizungsanlagen u.a.)	diverse	20,0		0,0
4.	<b>Grundstücksentwicklung</b>			<b>0,0</b>	
<b>SUMME - Investitionen</b>				<b>714,0</b>	<b>472,0</b>
5.	<b>Einzelmodernisierung - bewohnt</b> (Bad, Küche, Türen u.a.)			<b>50,0</b>	
		Bad, Küche	30,0		
		Innentüren	20,0		
6.	<b>Sanierung Leerstand für Neuvermietung</b>			<b>340,0</b>	
		Bereich 1	180,0		
		Bereich 2	160,0		
7.	<b>laufende Instandhaltung WE / GE</b>			<b>340,0</b>	
		Bereich 1	180,0		
		Bereich 2	160,0		
<b>SUMME - Werterhaltung</b>				<b>730,0</b>	
<b>GESAMT</b>				<b>1.444,0</b>	<b>472,0</b>

Hinweis:

Instandhaltungsaufwendungen - sep. Ausweis im ERFOLGSPLAN  
nachträgliche Herstellungskosten - sep. Ausweis im FINANZPLAN

972,0  
472,0

# Plan Investitionen und Werterhaltung 2022

optional:  
nach Plananpassung II. Quartal 2022  
ggf. Wohnungszusammenlegung, mit Flächenänderung  
nach Kundenbedarf

**Stand: 10.11.2021**