

Wirtschaftsplan der WBZ Wohnbaugesellschaft Zschopau mbH für das Jahr 2024

Vorwort

Die Wohnbaugesellschaft Zschopau mbH (im Folgenden auch WBZ oder „Gesellschaft“) als kommunale Gesellschaft ist gem. § 99 Abs. 1 Ziff. 1 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes dazu verpflichtet, einen Wirtschaftsplan aufzustellen und der Wirtschaftsführung eine vierjährige Finanzplanung zugrunde zu legen.

Gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung (SächsEigBVO) ist für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan zu erstellen und durch den Gemeinderat zu beschließen. Die Erstellung hat dabei vor Beginn des Wirtschaftsjahres zu erfolgen. Der Wirtschaftsplan besteht gemäß § 16 Abs. 1 Satz 2 aus einem Erfolgsplan, einem Liquiditätsplan, einer Finanzplanung und einer Stellenübersicht. Zudem ist der Finanzplanung gem. § 20 Abs. 3 eine Investitionsplanung zugrunde zu legen. Die konkreten Inhalte werden in den §§ 18-21 SächsEigBVO erläutert.

Vorangestellt wird nach § 17 SächsEigBVO ein Vorbericht, der der Erläuterung der Bestandteile des Wirtschaftsplanes und der voraussichtlichen Entwicklungen der durch den Eigenbetrieb wahrgenommen Aufgaben sowie der zur Erfüllung eingesetzten Mittel und Strategien dienen soll.

Grundlage des Wirtschaftsplanes sind, neben dem Wirtschaftsplan des Vorjahres, die V-Ist Zahlen 2023.

Mit vorliegendem Wirtschaftsplan kommt die Gesellschaft ihren Verpflichtungen zur Aufstellung des Wirtschaftsplanes gemäß SächsEigBVO für das kommende Wirtschaftsjahr 2024 nach.

Zschopau, 01.03.2024



Carolin Kalew-Pössl
Geschäftsführerin

1 Ausgangslage

Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Stammkapital	256.000,00 EUR
Anteilseigner	Stadt Zschopau
Anschrift	WBZ Wohnbaugesellschaft Zschopau mbH Waldkirchener Str. 14 09405 Zschopau
Telefon	03725/37010
Fax	03725/370128

1.1 Aufgaben der WBZ Wohnbaugesellschaft Zschopau mbH

Im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung nimmt die Gesellschaft die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen, die Unterstützung der kommunalen Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur sowie die Durchführung von städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen wahr. Die Hauptaufgabe der Gesellschaft für das Planjahr 2024 besteht weiterhin darin, mit Hilfe eines darlehengebundenen Leerwohnungsausbaus die Anzahl der vermietbaren Wohnfläche zu steigern und damit die Leerstandsquote zu senken und die Modernisierungsstand der Wohneinheiten zu erhöhen.

Im Eigentum der Gesellschaft befinden sich planmäßig zum Beginn des Wirtschaftsjahres 2024 1.401 Wohneinheiten mit einer Fläche von insgesamt 80.654 m², 29 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 2.794 m² in Summe.

Die WBZ Wohnbaugesellschaft Zschopau mbH (WBZ) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Großen Kreisstadt Zschopau (Motorradstadt) und wurde im Jahr 1993 als Besitzgesellschaft etabliert. Zwischen der WBZ und der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts GmbH Zschopau (im Folgenden GGZ) besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, sodass die Verwaltung der Wohn- und Geschäftseinheiten über die GGZ wahrgenommen wird. Dementsprechend hält die WBZ kein eigenes Personal.

1.2 Allgemeine Marktentwicklung

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Region Zschopau kann weiterhin als teilweise übersättigt bezeichnet werden. Die Anzahl der potenziellen Mieter bleibt im Mittel gleich. Es besteht hauptsächlich Bedarf an preiswerten Wohnungen für sozial Schwache, die u.a. auch den Vorgaben der KdU entsprechen. Die Durchschnittsmiete der Stadt Zschopau bleibt nahezu unverändert. Aufgrund des demographischen Wandels bleibt die Schaffung von altersfreundlichen und barrierearmen Wohnungen zu moderaten Preisen weiterhin zukunftssträftig. Jedoch legt sich der Fokus bei potenziellen Mietinteressenten immer mehr auf bezahlbares familiengerechtes Wohnen.

Der Einfluss auf die Wirtschaftslage der Bundesrepublik durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und mit den einhergehenden wesentlichen weltwirtschaftlichen Veränderungen, sind weiterhin einflussnehmend auf die Planungsprämissen. Darüber hinaus ist eine grundsätzliche Veränderung in der Wirtschaftslage aus dem Land heraus zu spüren. Diese betreffen neben weiteren Preissteigerungen in sämtlichen für die GGZ relevanten Aufwandsbereichen auch den Anstieg des Zinsniveaus für Darlehensfinanzierungen. Auch die regelmäßige Erhöhung von gesetzlichen Rahmenbedingungen wie Mindestlohn etc., haben Auswirkungen auf das Preisniveau der Dienstleister.

Die enormen Steigerungen der Energiepreise in den Vorjahren haben sich ein wenig eingeepegelt, führen aber weiterhin zu Unsicherheiten für viele Marktbeteiligte. Insbesondere Mieter fürchten weiterhin stark erhöhte Betriebskosten. Es ist nicht abzusehen, ob und wann sich diese Preisentwicklung gänzlich entspannt. Entsprechend dieser Prämissen wurden Preissteigerungen der Betriebskosten nach aktuellen Kenntnisständen und Prognosen berücksichtigt.

1.3 Stand der Jahresabschlüsse der Vorjahre

Bis dato konnte der finale Stand des Jahresabschlusses 2022 noch nicht zur Prüfung vorgelegt werden. Einen Beschluss des Aufsichtsrates für die verspätete Erstellung des JA 2022 wurde eingeholt.

Der Jahresabschluss 2022 soll spätestens bis zum 30.04.2024 bestätigt sein.

1.4 Vollzug des Wirtschaftsplanes des laufenden Jahres

Die Planwerte des Wirtschaftsplanes 2023 entsprechen den aktuellen Schätzungen nach im Wesentlichen den tatsächlichen Ergebnissen des Geschäftsjahres. Der Plan weicht aufgrund periodenfremder außerplanmäßiger Ereignisse ab, die in 2023 eingeflossen sind.

1.4 Planungsprämissen

Für die Erstellung des Wirtschaftsplanes 2024 wurden einige Planungsprämissen angenommen, die im Einzelnen v.a. in der näheren Erläuterung des Erfolgsplanes beschrieben werden, um den Zusammenhang herzustellen.

2 Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2024

2.1 Erläuterungen zum Erfolgsplan

Für das Jahr 2024 wird ein positives Jahresergebnis i.H.v. 263,6 TEUR erwartet. In den Folgejahren steigt das Ergebnis weiter an und ist durchgehend positiv.

Erfolgsplan (Kernbestand) WBZ						
Bezeichnung	V. Ist 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
in TEUR						
1. Umsatzerlöse	6.391,8	6.556,9	6.762,4	6.921,5	6.987,2	7.053,8
a) Hausbewirtschaftung	5.947,9	6.112,3	6.317,1	6.475,3	6.540,0	6.605,4
b) Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) andere L+L (Schwimmhalle)	391,8	393,4	395,1	396,7	398,3	400,0
c) andere L+L (Photovolt. und Sonstiges)	52,1	51,1	50,3	49,5	48,9	48,4
2. Bestandsänderungen unfertige Leistungen	-114,3	-116,1	-117,8	-119,6	-121,4	-123,2
3. Sonstige betriebliche Erträge	7,3	107,3	107,3	107,3	107,3	107,3
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.224,8	4.720,5	4.617,9	4.721,6	4.826,3	4.931,9
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.737,7	4.153,1	4.065,7	4.164,6	4.264,3	4.365,0

	Bezeichnung	V. Ist 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
	in TEUR						
	darunter Instandhaltung	537,7	1.000,0	867,0	919,5	972,1	1.024,7
	darunter Sanierung Leerzugwohnungen	209,8	100,0	150,0	200,0	250,0	300,0
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	487,2	567,4	552,2	557,1	562,0	566,9
5.	Aufwendungen Schwimmhalle	487,2	567,4	552,2	557,1	562,0	566,9
6.	Personalaufwand	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7.	Abschreibungen	1.052,7	1.069,9	1.077,2	1.084,5	1.081,9	1.079,37
	davon Schwimmhalle	142,0	140,0	138,0	136,0	135,0	133,00
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	37,3	85,0	86,4	87,8	89,3	90,8
9.	Zinsergebnis	228,7	282,4	298,6	314,6	313,2	311,6
10.	Ordentliches Ergebnis	741,3	390,3	671,9	700,6	662,6	624,2
11.	Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12.	Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13.	Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

	Bezeichnung in TEUR	V. Ist 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
14.	Sonstige Steuern	125,4	126,7	128,0	129,2	130,5	131,8
15.	Jahresergebnis	615,8	263,6	543,9	571,4	532,0	492,4
16.	Verlustvortrag 1.1.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17.	Steuern vom Gewinn und Ertrag	0,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
18.	Bilanzergebnis	615,8	178,6	458,9	486,4	447,0	407,4

- Allgemeines

Mieten werden auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Es wurde eine Mindestmiete für die Neuvermietung in Höhe von 5,00 Euro/m² berücksichtigt. Weiterhin wird eine Miete bei neuvermieteten Einheiten nach Komplexsanierung von 7,50 Euro/m² berücksichtigt. Die Vergleichsmiete würde Erhöhungsmöglichkeiten bzgl. der Grundmiete einräumen, diese sollen zukünftig genutzt werden. Erhöhungen der Nebenkostenvorauszahlungen sind für 2024 im Gegensatz zum Vorjahr nicht pauschal vorgenommen wurden. Erhöhungen wurden wie gewohnt bei Nachzahlungen aus Betriebskosten vorgenommen. Bei Guthaben aus Betriebskosten sind die Vorauszahlungen gleichgeblieben. Preissteigerungen bei Medien und Dienstleistern sind zu erwarten. Insbesondere ist mit einer Steigerung der Kosten für die Gasversorgung ab 2027 kalkuliert, da zu diesem Zeitpunkt die langfristigen, sehr günstigen Verträge auslaufen.

- Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse steigen in den nächsten Jahren kontinuierlich, darüber hinaus greift die Mindestmiete bei Neuvermietung. Die WBZ verfolgt in den Jahren 2024-2026 den Plan eines darlehensgebundenen Leerwohnungsausbau mit insgesamt 25-50 WE. Beginn des Leerwohnungsaubaus hat sich von Mitte 2023 auf Q1 2024 verschoben, sodass ab Mitte 2024 zusätzliche Umsatzerlöse eingeplant wurden. Damit soll einer negativen Leerstandsentwicklung entgegengewirkt werden. Auch der Abbruch einer Einheit mit 60 WE's in 2024 wird die

Leerstandsquote senken. Sobald vermehrter vermietbarer Wohnraum am Markt ist, wird die Vermarktungsstrategie angepasst. Ferner wird von einer Betriebskostensteigerung innerhalb der nächsten fünf Jahre ausgegangen.

Die Umsatzerlöse der Schwimmhalle sollen trotz 100-prozentiger Kapazitätsauslastung gesteigert werden. Dazu werden im Kursbereich alle Preise regelmäßig, marktgerecht angehoben und vertraglich fixiert. Die Umsatzerlöse durch Einnahmen der Photovoltaikanlagen unterliegen wie bereits in den vorangegangenen Jahren lediglich einer geringen Steigerung. Es sind vorerst keine Veräußerungen von Bestand in den Planjahren vorgesehen.

- Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen

Es wird von einer jährlichen Steigerung der Betriebskosten i.H.v. 1,5 Prozent ausgegangen. Die Verrechnung der Betriebskosten steht in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Leerstand der WBZ.

- Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge beinhalten u. a. Erträge aus diversen Nutzungsentgelten, Weiterberechnungen, Versicherungsentschädigungen, aus Rechtsstreit, des Weiteren Zahlungseingänge auf ausgebuchte Forderungen sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen.

Maßgeblich werden die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Auflösung der Sonderposten Schwimmhalle bestimmt. Diese Erträge werden mit 90 TEUR jährlich kalkuliert. Es ist davon auszugehen, dass die sonstigen betrieblichen Erträge in den nächsten Jahren verhältnismäßig konstant bleiben bzw. lediglich leicht ansteigen.

- Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen werden die nicht umlegbaren Nebenkosten, die umlagefähigen Nebenkosten, die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie die Kosten für andere Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Instandsetzungen fließen mit rund 1.000 TEUR in 2024 in die Berechnung ein. Darunter fallen geplante Instandsetzungen an den Gebäuden und der Ausbau von Leerzugwohnungen.

Im Planjahr 2024 wird der Abriss des Gebäudes Bertolt-Brecht-Straße 9-15 geplant. Dies führt einmalig zu einer Steigerung der Aufwendungen i.H.v. 250 TEUR. Es wird von einer Förderfähigkeit der Maßnahme ausgegangen und die Aufwendung sinkt dann entsprechend. Ferner wird von einer allgemeinen Preissteigerung sowohl bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung als auch für andere Lieferungen und Leistungen ausgegangen. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich die Verwaltergebühr für die Geschäftsbesorgung durch die GGZ. Auch bei den Aufwendungen für die Schwimmhalle wird mit einer Preissteigerung von rund 5 Prozent gerechnet.

- Personalaufwand

Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der GGZ Grundstücks- und Gebäudewirtschafts GmbH Zschopau und der WBZ ist das angestellte Personal in der GGZ zu planen.

- Abschreibungen

Grundlage der Berechnung der Abschreibungen für das Anlagevermögen der WBZ ist die Restnutzungsdauer. Darüber hinaus wurden zusätzliche Abschreibungssummen für den Leerwohnungsausbau eingeplant, analog der Aktivierungsrichtlinie. Die Abschreibungen sinken zudem kontinuierlich durch das Erreichen der geplanten Nutzungsdauer diverser Vermögensgegenstände. Weiterhin ist bei den Abschreibungen die Schwimmhalle separat ausgewiesen.

- Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden entsprechend des Bedarfs, der sich aus dem Betriebsablauf ergibt, kalkuliert. Wesentliche Bestandteile der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Prüfungskosten, Versicherungen und Beiträge, Gerichts- und Anwaltskosten, IT-Kosten und sonstige Kosten zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes. Es wird davon ausgegangen, dass eine jährliche Steigerung der Aufwendungen aufgrund äußerer Einflüsse i.H.v. drei Prozent realistisch ist.

- Zinsergebnis

Es ist ab Mitte 2024 die Ausreichung des ersten Teils des Darlehens für den Leerwohnungsausbau vorgesehen. Die Darlehenssumme wird 500T Euro betragen. In den Folgeperioden ist jährlich eine Darlehensaufnahme in Höhe von 250 - 500T Euro geplant, um den kontinuierlichen Ausbau des nicht vermietbaren Wohnungsbestandes zu finanzieren. Der erhöhte Zinsaufwand dadurch ist eingeplant. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass der Zinsaufwand im Zuge einer kontinuierlichen Tilgung bei den Bestandsverbindlichkeiten sinken wird.

- Außerordentliches Ergebnis

Der Abriss der Bertolt-Brecht-Straße 9-15 beeinflusst das außerordentliche Ergebnis.

- Jahresergebnis

Das Jahresergebnis setzt sich aus ordentlichem und außerordentlichem Ergebnis zusammen und ist stets positiv.

- Bilanzergebnis

Das Bilanzergebnis resultiert aus dem Jahresergebnis abzüglich Verlustvortrag sowie Steuern vom Gewinn und Ertrag. Aufgrund des bereits vorhandenen steuerlichen Verlustvortrages der Vorjahre ist mindestens in den Planjahren 2024 bis 2028 nicht damit zu rechnen, dass Körperschaftsteuer auf den Gewinn gezahlt werden muss. Das Bilanzergebnis ist eine rein kalkulatorische Zahl und weicht von der echten Bilanz ab. Das Bilanzergebnis kann nach Freigabe des Jahresabschlusses für 2022 korrigiert werden.

2.2 Erläuterungen zum Liquiditätsplan

Für das Ende des Planjahres 2024 wird ein Finanzmittelbestand i.H.v. 1.820 TEUR angenommen. Im Vergleich zu den Vorjahren ist damit eine Erhöhung gegeben. In den Folgejahren wird sich der Finanzmittelbestand durchgehend positiv entwickeln.

Liquiditätsplan WBZ						
Bezeichnung	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	
in TEUR						
1. Jahresergebnis	263,60	543,93	571,38	532,02	492,41	
2. Abschreibungen (+) und Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.069,89	1.077,18	1.084,52	1.081,92	1.079,37	
3. Zunahme (+) und Abnahme (-) der Rückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Gewinn (-) und Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Zunahme (-) und Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	
6. Auflösung (-) von Sonderposten zum Anlagevermögen	-123,60	-123,60	-123,60	-123,60	-123,60	
7. Zunahme (+) und Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8. (+) Zinsaufwendungen	318,64	333,39	348,04	345,09	342,03	
9. Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.544,53	1.846,90	1.896,34	1.851,43	1.806,20	

	Bezeichnung in TEUR	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
		2024	2025	2026	2027	2028
10.	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	(-) Darlehen zusätzlich nötig als Eigenmittel (DKB)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12.	(+) Einzahlungen aus Darlehen sonst und Zusch.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13.	(-) Auszahlungen für sonstige Investitionen	-1.000,00	-500,00	-250,00	-250,00	-250,00
14.	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.000,00	-500,00	-250,00	-250,00	-250,00
15.	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16.	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-1.053,26	-1.004,19	-997,66	-1.012,98	-1.034,36
17.	(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Investitionskrediten	1.000,00	500,00	250,00	250,00	250,00
18.	(-) gezahlte Zinsen	-318,64	-333,39	-348,04	-345,09	-342,03
19.	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-371,90	-837,58	-1.095,70	-1.108,06	-1.126,39

	Bezeichnung in TEUR	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
		2024	2025	2026	2027	2028
20.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 9, 14, 19)	172,63	509,32	550,64	493,37	429,81
21.	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (01.01.XX)	1.647,72	1.820,35	2.329,67	2.880,31	3.373,67
22.	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.820,35	2.329,67	2.880,31	3.373,67	3.803,48

- Laufende Verwaltungstätigkeit

Aus laufender Geschäftstätigkeit kann im gesamten Planungszeitraum stets ein Mittelzufluss generiert werden.

- Investitionstätigkeit

Sowohl im Planjahr als auch in den Folgejahren sind kontinuierliche Investitionstätigkeiten geplant.

- Finanzierungstätigkeit

Im Planungszeitraum werden mehrere Darlehen zum Leerwohnungsausbau geplant. Anschließend wird planmäßig getilgt. Daraus ergibt sich ein stetiger Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit.

2.3 Erläuterungen zum Investitionsplan

In dem den Wirtschaftsplan betreffenden Zeitraum sind folgende wesentliche Investitionen geplant.

Investitionsplan WBZ						
	Bezeichnung	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	in TEUR	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Allgemeine Instandsetzung (erfolgswirksam)	535,0	617,0	669,5	722,1	774,7
	Außenputzarbeiten/Fassade	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Blitzschutz	10,0	10,2	10,3	10,5	10,6
	Dachsanierung	20,0	20,3	20,6	20,9	21,2
	Fassadenreinigung		30,0	30,5	30,9	31,4
	Kellersanierung	20,0	20,3	20,6	20,9	21,2
	Müllplätze	15,0	15,2	15,5	15,7	15,9
	Terrassensanierung/Balkonsanierung	40,0	40,6	41,2	41,8	42,5
	Treppenhaussanierung	30,0	30,5	30,9	31,4	31,8
	allgemeine Instandhaltung	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
	Sanierung Leerzugwohnungen	100,0	150,0	200,0	250,0	300,0
2.	Konkrete Instandsetzung (erfolgswirksam)	465,0	250,0	250,0	250,0	250,0
	Bertolt-Brecht-Straße 2-6 Fassadenreinigung	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Bertolt-Brecht-Straße 28-38 Fassadenreinigung	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Fritz-Heckert-Str. 9-19 Eingänge/Podeste	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Fritz-Heckert-Str. 21-27 Eingänge/Podeste	35,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Neckarsulmer Ring 19 Dachsanierung	90,0	0,0	0,0	0,0	0,0

	Bertolt-Brecht-Straße 9-15 Abriss	250,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.	Aktivierungspflichtige Maßnahmen/ Darlehensgebundener Leerwohnungsausbau	1.000,0	500,0	250,0	250,0	250,0

Bezeichnung		Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
in TEUR		2024	2025	2026	2027	2028
4.	Schwimmhalle	50,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Investitionssumme		2.050,0	1.397,0	1.199,5	1.252,1	1.304,7

- Allgemeines

Es werden im Planjahr 2024 ca 1.000 TEUR für allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die Sanierung von Leerzugswohnungen vorgesehen. Dabei sind für das Planjahr 2024 konkrete Instandhaltungsmaßnahmen geplant und in den Folgejahren wurde eine Schätzung vorgenommen. Darüber hinaus sind ab dem Wirtschaftsjahr 2024 Investitionen für einen nachhaltigen Leerwohnungsausbau geplant. Dabei erfolgt eine Unterscheidung von aktivierungsfähigen Investitionen und nicht aktivierungsfähigem Aufwand.

2.4 Erläuterungen zum Stellenplan

Da die WBZ kein eigenes Personal beschäftigt, wird auf die Abbildung einer Darstellung verzichtet.

Gezeichnet

