Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg -KWG-

Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr 2026

Feststellungsvermerk

Gemäß § 5 Nr. 4 und § 15 Nr. 1 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) in der Fassung vom 09.06.1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Änd. der Hessischen Gemeindeordnung und anderer Gesetze vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg den Wirtschaftsplan 2026 für die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg-KWG.

Mit dem Wirtschaftsplan 2026 wird der

Erfolgsplan

bei den Erträgen einschl. Entnahme Gewinnrücklage auf	7.955.000,00 €
bei den Aufwendungen auf	7.144.500,00 €
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	810.500,00 €

und der

Vermögensplan

in Einnahmen und Ausgaben auf	16.086.500,00 €

festgesetzt.

Der Gesamtbetrag der Kredite, deren Aufnahme zur Finanzierung von im Vermögensplan festgesetzten Investitionen gemäß § 115 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 103 Abs. 1 Satz 1 HGO erforderlich ist, wird für 2026 auf 14.040.000,00 € (Investions-, Modernisierungs- und Neubaudarlehen) festgesetzt.

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

Der Höchstbetrag der Liquiditätskredite, die im Wirtschaftsjahr 2026 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 3.000.000,00 € festgesetzt.

Es gilt die als Teil des Wirtschaftsplanes beschlossene Stellenübersicht.

Ginsheim-Gustavsburg, den 11.12.2025

(Siehr) Vorsitzender der Betriebskommission	(Kühn) Betriebsleiter	(Anger) Betriebsleiter

Erfolgsplan für 2026 (gemäß § 16 EigBGes.)

			(Erfolgsplan 2025)	(effektiv 2024)
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		**7.720.000,00 €**	**7.168.000,00 €**	**6.879.432,24 €**
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		**30.000,00 €**	**29.000,00 €**	**40.522,09 €**
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**130.000,00 €**	**170.000,00 €**	**440.330,85 €**
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**75.000,00 €**	**55.000,00 €**	**62.610,02 €**
4. Sonstige betriebliche Erträge		**0,00 €**	**0,00 €**	**29.223,82 €**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	**3.580.000,00 €**			**3.401.989,82 €**
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	**400.000,00 €**	**3.980.000,00 €**	**3.510.000,00 €**	**406.565,19 €**
Rohergebnis		**3.975.000,00 €**	**3.912.000,00 €**	**3.643.564,01 €**
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	**706.000,00 €**			**485.877,81 €**
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorggung 56.000,00 €)	**207.000,00 €**	**913.000,00 €**	**761.000,00 €**	**137.839,11 €**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.236.000,00 €**	**1.228.000,00 €**	**1.110.274,45 €**
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**234.500,00 €**	**249.500,00 €**	**224.442,37 €**
9. Sonstige Zinserträge		**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
10. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen		**500.000,00 €**	**545.000,00 €**	**566.379,59 €**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.091.500,00 €**	**1.128.500,00 €**	**1.118.750,68 €**
11. Außerordentliche Erträge		**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
12. Sonstige Steuern		**281.000,00 €**	**281.000,00 €**	**245.594,79 €**
Jahresüberschuss/-fehlbetrag vor Zuweisung/ Entnahme		**810.500,00 €**	**847.500,00 €**	**873.155,89 €**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
13. Zuweisung zu/ Entnahme aus Gewinnrücklagen		**-810.500,00 €**	**-847.500,00 €**	**-873.155,89 €**
Jahresüberschuss		**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
	Einnahmen	7.955.000,00 €	7.422.000,00 €	7.452.119,02 €
	Ausgaben	7.144.500,00 €	6.574.500,00 €	6.578.963,13 €
		810.500,00 €	847.500,00 €	873.155,89 €

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2025 (gemäß § 17 EigBGes.)

	2026	Vermögensplan 2025	effektiv 2024
A) Deckungsmittel / Mittelherkunft			
1. Zuführungen zu Rücklagen **abzüglich Entnahmen**	810.500,00 €	847.500,00 €	873.155,89 €
2. Veränderung kurzfristige Rückstellungen, Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten	0,00 €	0,00 €	-992.520,10 €
3. Abschreibungen und Anlagenabgänge	1.236.000,00 €	1.228.000,00 €	1.111.524,45 €
4. Kredite			
a) von der Stadt	280.000,00 €	320.000,00 €	0,00 €
b) von Dritten	13.760.000,00 €	10.710.000,00 €	1.701.225,00 €
5. Verminderung des Nettogeldvermögens	0,00 €	0,00 €	182.034,60 €
Deckungsmittel insgesamt	**16.086.500,00 €**	**13.105.500,00 €**	**2.875.419,84 €**
B) Ausgaben / Mittelverwendung			
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte			
- Immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.000,00 €	30.000,00 €	45.052,15 €
- Anlagen im Bau Neubau/Erweiterung Baukosten	8.000.000,00 €	8.000.000,00 €	589.685,08 €
- Ankauf Grundstücke/Sonstiges	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	0,00 €
- Grundstücke mit Wohnbauten Modernisierungen	4.000.000,00 €	1.000.000,00 €	187.803,99 €
2. Tilgung von Krediten	1.550.000,00 €	1.615.000,00 €	1.972.878,62 €
3. Gewinnabführung/EK-Verzinsung Stadt GiGu	40.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €
4. Erhöhung des Nettogeldvermögens	456.500,00 €	420.500,00 €	0,00 €
Ausgaben insgesamt	**16.086.500,00 €**	**13.105.500,00 €**	**2.875.419,84 €**

Finanzplan zum Wirtschaftsplan 2026

A	Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel des Vermögensplans (§ 19 Nr. 1 EigBGes)						
Nr.	Bezeichnung	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029 (nachrichtlich)
	Deckungsmittel (Mittelherkunft)						
1	Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	0	0	0
2	Zuführung zu Rücklagen abzügl. Entnahmen	847.500	810.500	600.000	600.000	600.000	3.458.000
3	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0	0
4	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0	0
5	Abschreibungen und Anlagenabgänge (ohne Nr. 6)	1.228.000	1.236.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	6.064.000
6	Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse	0	0	0	0	0	0
7	Zuschüsse Nutzungsberechtigter abzüglich Entnahmen aus Pos. C der Passivseite "Empfangene Ertragszuschüsse"	0	0	0	0	0	0
8	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0	0	0	0
9	Kredite						
	a) von der Stadt	320.000	280.000	100.000	100.000	100.000	900.000
	b) von Dritten	10.710.000	13.760.000	1.420.000	1.420.000	1.420.000	28.730.000
10	Verminderung des Nettogeldvermögens	0	0	0	0	0	0
	Deckungsmittel insgesamt	13.105.500	16.086.500	3.320.000	3.320.000	3.320.000	39.152.000
	Ausgaben (Mittelverwendung)						
1	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	- Immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.000	40.000	20.000	20.000	20.000	130.000
	-Anlagen im Bau Neubau/Erweiterung Bau-/Bauvorbereitungskosten	8.000.000	8.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	19.000.000
	-Ankauf Grundstück	2.000.000	2.000.000	0	0	0	4.000.000
	-Grundstücke mit Wohnbauten Modernisierung	1.000.000	4.000.000	500.000	500.000	500.000	6.500.000
	nachträgliche Herstellungskosten	0	0	0	0	0	0
	nachträgliche Erschließungskosten	0	0	0	0	0	0
2	Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
3	Tilgung von Krediten	1.615.000	1.550.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	7.965.000
4	Rückzahlung von Stammkapital	40.000	40.000	0	0	0	80.000
5	Erhöhung des Nettogeldvermögens	420.500	456.500	200.000	200.000	200.000	1.477.000
	Ausgaben insgesamt	13.105.500	16.086.500	3.320.000	3.320.000	3.320.000	39.152.000

Liquiditätsplanung gemäß Hinweis Nr. 7 zu § 105 HGO zur Ermittlung des genehmigungsfähigen Höchstbetrages der Liquiditätskredite

Eintragungen bitte nur in den blau hinterlegten Feldern und in Euro vornehmen
Zahlungsmittelbestand, Liquiditätskreditbestand, Einzahlungen und Auszahlungen bitte als positiven Wert eintragen

1.) Betrachtung laufende Verwaltungstätigkeit des Haushaltsjahres

Einzahlungen und Auszahlungen beziehen sich nur auf die laufende Verwaltungstätigkeit

Liquiditätsplanung für das Haushaltsjahr **2026**

Gemäß Haushaltssatzung vorgesehener Höchstbetrag Liquiditätskredite 3.000.000,00 €

Monate	Zusätzliche Parameter	Einzahlungen	Auszahlungen	Saldo/Monat	Liquiditätsbedarf zum Monatsende unter Berücksichtigung vorhandener Liquidität und Liquiditätskrediten	
Zahlungsmittelbestand zum 31.12. des Vorjahres	**56.792**					
Bestand an Liquiditätskrediten zum 31.12. des Vorjahres	**265.960**					
Differenz	-209.168					
Januar		662.917 €	492.375 €	170.542 €	- 38.626 €	Differenz (Zahlungsmittelbestand-Liquiditätskreditbestand) zzgl Saldo/Monat
Februar		662.917 €	492.375 €	170.542 €	131.916 €	Vormonat zzgl. Saldo/Monat
März		662.917 €	492.375 €	170.542 €	302.458 €	
April		662.917 €	492.375 €	170.542 €	473.000 €	
Mai		662.917 €	492.375 €	170.542 €	643.542 €	
Juni		662.917 €	492.375 €	170.542 €	814.084 €	
Juli		662.917 €	492.375 €	170.542 €	984.626 €	
August		662.917 €	492.375 €	170.542 €	1.155.168 €	
September		662.917 €	492.375 €	170.542 €	1.325.710 €	
Oktober		662.917 €	492.375 €	170.542 €	1.496.252 €	
November		662.917 €	492.375 €	170.542 €	1.666.794 €	
Dezember		662.913 €	492.375 €	170.538 €	1.837.332 €	
Summe		7.955.000 €	5.908.500 €	**2.046.500 €**		
Werte gemäß Haushaltsplan		7.955.000 €	7.144.500 €			
Differenz		- €	- 1.236.000 €			
höchster monatsbezogener Zahlungsmittelbedarf				- €		
höchster monatsbezogner Liquiditätskreditbedarf					38.626 €	

2. nachrichtliche Betrachtung Liquiditätskreditstand aus Vorjahren - Zwischenfinanzierungen

Liquiditätskreditbestand zum 31.12.			2025	265.960,00	wird von oben stehender Berechnung übernommen
davon für					
Zwischenfinanzierung Investitionen	Kreditermächtigung wird voraussichtlich in Anspruch genommen am:		2025	0,00	
Zwischenfinanzierung Investitionen	Kreditermächtigung wird in Anspruch genommen am:		2024	0,00	Kreditermächtigung erlischt nach 103 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Haushaltssatzung des aktuellen Haushaltsjahres
Zwischenfinanzierung Investitionen		vor	2024	0,00	**Kreditermächtigung nach § 103 erloschen, neue Finanzierung notwendig**
Zwischenfinanzierung von öffentlich-rechtlichen Forderungen (nachrichtliche Angabe, da die Auszahlungen oben bei der laufenden Verwaltungstätigkeit berücksichtigt sind)				0,00	
Verbleibender Liquiditätskreditbestand aus Vorjahren				**265.960,00**	("echte" Kassenkredite aus Vorjahren)

3. Betrachtung der Kredittilgungen und Zwischenfinanzierung von Investitionen des Haushaltsjahres

Saldo lfd. VwT gem Haushaltssatzung	**2026**	2.046.500,00	bitte Vorzeichen beachten
vorgesehene belastende Tilgung (Tilgungszuschüsse im Rahmen von Sonderprogrammen sind zu berücksichtigen)		1.550.000,00	Tilgung bitte als positiven Betrag eintragen
verbleibender Saldo		**496.500,00**	
Beitrag zur Hessenkasse		0,00	
Differenz		**496.500,00**	
vorgesehene Auszahlungen für Investitionen		**14.040.000,00**	

4. Betrachtung der Liquiditätsreserve

Berechnung Liquiditätsreserve gem. § 106 Abs. 1 HGO

Auszahlungen laufende Verwaltungstätigkeit				
Vorjahr	Planzahl	2025	0,00	bitte als positiven Betrag eintragen
Vorvorjahr	Ist	2024	0,00	bitte als positiven Betrag eintragen
3. Vorjahr	Ist	2023	0,00	bitte als positiven Betrag eintragen
Summe			**0,00**	
Durchschnitt			0,00	
davon 2 v. H. als Liquiditätsreserve			**0,00**	
voraussichtlicher Zahlungsmittelbestand zum 1.1. des Haushaltsjahres		0	-209.168,00	wird von oben übernommen
Vorgaben des § 106 Abs. 1 HGO erfüllt			**nein**	

nachrichtlich:	Haushaltsjahr	
Höchstbetrag Liquiditätskredite	2025	3.000.000,00
höchste Inanspruchnahme	2025	1.808.455,15

B	Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Stadt auswirken (§ 19 Nr. 2 EigBGes)					
Nr.	Bezeichnung	2025	2026	2027	2028	2029
	Einnahmen					
1	Zuweisungen zur Eigenkapitalaufstockung	0	0	0	0	0
2	Zuweisungen zum Verlustausgleich	0	0	0	0	0
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen	0	0	0	0	0
4	Darlehen der Stadt	0	280.000	100.000	100.000	100.000
		0	280.000	100.000	100.000	100.000
	Ausgaben					
1	Gewinnabführungen	0	0	0	0	0
2	Konzessionsabgaben	0	0	0	0	0
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen					
	- nebenamtlicher Betriebsleiter	8.000	15.200	15.200	15.200	15.200
	- Personalamt	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
	- Sitzungsgelder Betriebskommission	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	- allgem. Verwaltung, sonstige Kostenerst.	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	- Zinsen Darlehen der Stadt	15.000	15.000	25.000	25.000	27.000
		39.500	46.700	56.700	56.700	58.700
4	Eigenkapitalrückzahlung	1)	1)	1)	1)	1)
5	Tilgung von Darlehen der Stadt	45.000	45.000	47.000	49.000	49.000
		84.500	91.700	103.700	105.700	107.700
	Einnahmen abzgl. Ausgaben	-84.500	188.300	-3.700	-5.700	-7.700

1) Gemäß Beschluss der Betriebskommission der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg vom 24.09.2002 soll ab 2004 jeweils jährlich über eine Eigenkapitalrückzahlung entschieden werden.

Stellenübersicht
für das Wirtschaftsjahr 2026
(gemäß § 18 EigBGes.)

Stellenübersicht 2026

	Beschäftigte nach TVöD				Auszu-bildende	sonstige neben-amtl.	Gesamt
Entgeltgruppe	**9**	**8**	**7**	**6**			
Betriebsleitung						2	2
Kaufm. Abteilung	1	1	0	0			2
Auszubildende					1		1
Techn. Abteilung	2	1	0	0			3
Regiebetrieb	0	0	10	0			10
Gesamt 2026	**3**	**2**	**10**	**0**	**1**	**2**	**18**

Stellenübersicht 2025

	Beschäftigte nach TVöD				Auszu-bildende	sonstige neben-amtl.	Gesamt
Entgeltgruppe	**9**	**8**	**7**	**6**			
Betriebsleitung						2	2
Kaufm. Abteilung	1	0	0	0			1
Auszubildende					1		1
Techn. Abteilung	2	1	0	0			3
Regiebetrieb	0	0	8	0			8
Gesamt 2025	**3**	**1**	**8**	**0**	**1**	**2**	**15**

Tatsächlich besetzte Stellen am 30. Juni 2025

	Beschäftigte nach TVöD				Auszu-bildende	sonstige neben-amtl.	Gesamt
Entgeltgruppe	**9**	**8**	**7**	**6**			
Betriebsleitung						1	1
Kaufm. Abteilung	1	0	0	0			1
Auszubildende					0		0
Techn. Abteilung	2	0	0	0			2
Regiebetrieb	0	0	1	7			8
Gesamt 30. Juni 2025	**3**	**0**	**1**	**7**	**0**	**1**	**12**

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg -KWG für das Wirtschaftsjahr 2026

Vorbemerkungen:

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2026, der als Vorausschau für das kommende Wirtschaftsjahr den betriebswirtschaftlichen Entscheidungsprozess begleitet, wird vor allem durch umfangreiche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie größere Instandsetzungsmaßnahmen beeinflusst.

Die Planzahlen des Vermögensplanes (Investitions- und Finanzierungsplan 2026) und des mittelfristigen Finanzplanes für die Jahre 2025 bis 2029 zeigen eine solide Geschäftstätigkeit der KWG auf branchenüblichem Niveau.

Der Wirtschaftsplan gliedert sich in die Teile: Erfolgsplan, Vermögensplan, Stellenübersicht und Finanzplan und wird im Wesentlichen wie folgt erläutert.

1. Erfolgsplan

Die voraussichtliche Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2026 wird im Erfolgsplan dargestellt. Erwartet wird ein Jahresüberschuss von T€ 810,5. Dieser Jahresüberschuss wird die Gewinnrücklagen und das Eigenkapital stärken.

Umsatzerlöse:

Die Position "Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung" enthält die Sollmieten (Wohnungen, Parkplätze, Garagen) einschließlich Zuschlägen für Einzelmodernisierungen. Außerdem beinhaltet die Position Umlagen aus 2025 (Heiz- und andere Betriebskosten), die durch Abrechnung im Jahr 2026 zu Umsatzerlösen werden. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sind Einnahmen aus der Einspeisevergütung der installierten Photovoltaikanlagen.

Bestandserhöhungen an unfertigen Leistungen:

Die Position ergibt sich aus dem Saldo Zugang Betriebskosten 2026, die in 2027 abgerechnet werden und Abgang Betriebskosten 2025, die in 2026 abgerechnet werden. Betriebskosten, die auf Leerstände entfallen, werden nicht aktiviert.

Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Position beinhaltet eigene aktivierte Verwaltungsleistungen, die im Zusammenhang mit den Aktivierungen für Modernisierungs- und Neubauleistungen stehen, und somit zu Erträgen werden.

Sonstige betriebliche Erträge

Dies sind alle regelmäßig auftretenden Erträge, für die in der Gliederung der GuV keine gesonderte Ertrags- bzw. Aufwandsposition vorgesehen ist. Dabei handelt es sich z.B. um Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, aus der Auflösung von Rückstellungen oder Sonderposten mit Rücklageanteil, bzw. um Abschreibungen auf Forderungen und Einstellungen in den Sonderposten mit Rücklageanteil. Darunter werden auch Zinszuschüsse (zeitlich befristete Aufwandszuschüsse) im Rahmen der Finanzierung von Baumaßnahmen verbucht. Finanzierungs- und Tilgungszuschüsse für Investitionen (Neubau und Modernisierung) werden von den aktivierungsfähigen Herstellungskosten abgesetzt und stellen keine Erträge dar.

Instandhaltungskosten:

Der Ansatz 2026 für Fremdkosten für die laufende Instandhaltung der Wohnanlagen ist mit 700,0 T€ (i.V. 700,0 T€) veranschlagt. Eine bezugsfertige Wohnung mit Tapeten und Bodenbelag gilt heute als Standard bei Neuvermietung, der von der Mieterseite zumeist erwartet wird; eine Anpassung der Mieten wird in diesem Zusammenhang durchgeführt. Für neue Heizungsanlagen in Bestandsobjekten wurden 600,0 T€ berücksichtigt. Für die Betonsanierung der Balkonanlagen Breslauer Straße 6+8/Mozartstraße 40+42 sind 150,0 T€ kalkuliert worden. In Summe ergeben sich somit 1.450 T€ an eingeplanten Fremdkosten im Instandhaltungsbereich. Zusätzlich kommen hier die Kosten für den eigenen Regiebetrieb in Höhe von 587,5 T€ hinzu; durch das eigene Personal können Arbeiten schneller umgesetzt werden. Hierbei handelt es sich allerdings um Personalaufwendungen, die sich nicht im Budget der Instandhaltungskosten niederschlagen.

Personalaufwand:
Der Personalaufwand wird sich im Jahr 2026 im Vergleich zum Jahr 2025 durch potenzielle Neueinstellungen erhöhen. Die Schaffung zusätzlicher Stellen im Regiebetrieb ist vorgesehen. Die Ausbildungsstelle soll zum Ausbildungsbeginn im Jahr 2026 seitens der KWG besetzt werden. Die Stelle des nebenamtlichen Betriebsleiters wird seit 2025 von einer Person besetzt; es wird eine weitere Stelle als Planstelle vorgesehen. Die Bestellung von Herrn Anger als Betriebsleiter ist turnusgemäß bis 28.02.2026 befristet. Im kaufmännischen und im technischen Bereich sowie im Regiebetrieb werden wie im Vorjahr zusätzliche Stellen auf Vorrat kalkuliert. Weiterhin wird man wegen des Fachkräftemangels prüfen müssen, ob eine Umgruppierung der Facharbeiter erforderlich wird.

Abschreibungen:
Die bilanziellen Abschreibungen werden nach handelsrechtlichen Vorschriften ermittelt und stehen im Vermögensbereich für Reinvestitionen zur Verfügung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen:
Die Position beinhaltet Aufwendungen aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:

a) Sächliche Aufwendungen des Betriebs: Kosten für Porto und Telefon, Büromaterial, Fortbildung, Miete Büroräume, EDV usw.
b) Aufwendungen des Unternehmens: Prüfungskosten und Verbandsbeitrag, usw.
c) Aufwendungen des Regiebetriebs: Sachversicherungen, Kleinwerkzeuge, KFZ-Betriebskosten, Miete Werkstatträume, usw.

Sonstige Zinserträge:
Die Position beinhaltet Zinserträge, die der KWG aus der Anlage disponibler Mittel auf Festgeld- und laufenden Konten zufließen. Aufgrund der Niedrigzinsphase der letzten Jahre wurde seitens der Banken keine rentable Guthabenverzinsung mehr angeboten, entsprechende Erträge sind demnach nicht angefallen.

Zinsaufwendungen:
Dies sind Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung und Kapitaldisposition.

Sonstige Steuern:
Die Position beinhaltet im wesentlichen die Grundsteuer für das Anlagevermögen, die als umlagefähige Betriebskosten an die Mieter weitergegeben wird.

2. Vermögensplan

Der Vermögensplan hat den Investitions- und Finanzierungsplan für das Wirtschaftsjahr 2026 zum Inhalt.

Büro-, Betriebs- und Geschäftsausstattung:
Vorgesehen sind weitere Beschaffungen von Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Neubaumaßnahmen / Erweiterung:
Für die Baumaßnahmen in der Immanuel-Kant-Straße 18-24 im Stadtteil Ginsheim sowie für ein Grundstückanteil "Am alten Bürgerhaus" im Stadtteil Gustavsburg könnten weitere Bauvorbereitungskosten entstehen. Außerdem sind Budgets für mögliche weitere Grundstücksankäufe und Bauvorbereitungskosten eingestellt. Für die Maßnahme Immanuel-Kant-Straße 18-24 wurden öffentliche Mittel für das serielle Bauen beantragt. Hier waren bereits Ansätze in den letzten Wirtschaftsplänen berücksichtigt. Insgesamt wurde eine Investitionssumme in Höhe von 10.000,0 T€ eingeplant. Diese teilt sich auf: 2.000,0 T€ für den Ankauf von Grundstücken sowie 8.000,0 T€ für Bauvorbereitungs- und Neubaukosten. Diese Zahlen werden fortgeführt, da aufgrund der Baukosten und der Finanzierung / Förderung ein konkreter Baubeginn noch nicht absehbar ist. Die Fördermittel für die Immanuel-Kant-Straße 18-24 wurden 2025 vom Land Hessen bewilligt. Der derzeitige Planungsstand sieht die Errichtung von 28 Neubauwohnungen in serieller Bauweise vor.

Modernisierungsmaßnahmen:
Im Wirtschaftsjahr 2026 plant die KWG Kosten in Höhe von 4.000,0 T€ für die Sanierung von Objekten ein. Hierbei handelt es sich um Herstellungskosten. Durch das neue Gebäudeenergiegesetz GEG könnten Objekte in schlechtere Energieklassen eingestuft und damit eine Sanierung verpflichtend werden. Die genauen Regelungen stehen noch nicht abschließend fest.

Tilgung
Die Tilgungsbelastungen werden voraussichtlich im Zeitraum 2026 konstand bleiben. Durch die Abzahlung von Bestandsdarlehen mit höheren Zahlungsleistungen sind einerseits wieder Kapazitäten frei geworden, auf der anderen Seite wurden und werden neue Darlehen für Investitionen aufgenommen. Deren Tilgungsleistung wird sich in den nachfolgenden Jahren niederschlagen.

Modernisierungsdarlehen
Im Jahr 2026 sind Aufnahmen von Modernisierungsdarlehen in Höhe von 4.000,0 T€ vorgesehen. Weitere Maßnahmen ab 2027 sind im Finanzplan vorgemerkt. Diese sind aber von der Bewilligung öffentlicher Mittel abhängig. Bisher wird die Neubau- der Modernisierungsförderung vorgezogen.

Neubaudarlehen
Für den Ankauf sowie die Herrichtung von Grundstücken und für Bauvorbereitsungs- sowie Baukosten werden 10.000,0 T€ eingeplant.

Betriebliche Investitionen
Für die Anschaffung weiterer Fahrzeuge bei Neueinstellung neuer Regiemitarbeiter oder sonstiger größerer Investitionen in den Betriebs- und Geschäftsbedarf sind Darlehensaufnahmen von 40,0 T€ eingeplant.

Liquiditätsplanung
Der Höchstbetrag der Liquiditätskredite, die im Wirtschaftsjahr 2026 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 3.000.000,00 € festgesetzt. Hier sollen insbesondere die langwierige Bearbeitungszeit bei der Darlehensaufnahme für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen überbrückt werden. Zahlungen für die Bauleistungen erfolgen nach Rechnungstellung mit einem Zahlungsziel von 14 Tagen. Die Valutierung bei den Kreditinstituten ist deutlich länger. Insbesondere werden Fördermittel des Landes Hessen für öffentlich geförderte Maßnahmen erst nach Erreichung bestimmter Bautenstände ausgezahlt und nicht in Abhängigkeit von fälligen Zahlungsverpflichtungen.

3. Stellenübersicht

Die Personalstruktur wird sich im Jahr 2026 im Vergleich zum Jahr 2025 gegebenenfalls durch die Schaffung weiterer Stellen im Regiebetrieb verändern. Außerdem soll die Ausbildungsstelle zum Ausbildungsbeginn im Jahr 2026 seitens der KWG wieder neu besetzt werden. Die Stelle des nebenamtlichen Betriebsleiters wurde seit 2021 von Herrn Hennig und Herrn Anger gemeinschaftlich ausgefüllt. Diese Position führt Herr Anger seit dem unerwarteten Tod von Herrn Hennig im Frühjahr 2025 alleine weiter. Die Bestellung von Herrn Anger als nebenamtlichem Betriebsleiter ist bis 28.02.2026 befristet. Im kaufmännischen und im technischen Bereich sowie im Regiebetrieb werden wie im Vorjahr zusätzliche Stellen auf Vorrat kalkuliert, um personellen Engpässen aufgrund des Fachkräftemangels mit notwendigen Neueinstellungen entgegentreten zu können.

4. Finanzplan

Der Finanzplan sieht eine kontinuierliche Fortführung der Geschäftstätigkeit für die Jahre 2025-2029 vor. Er berücksichtigt insbesondere die Modernisierungen/Sanierungen in den nächsten Jahren.

Ginsheim-Gustavsburg, den 28.10.2025

(Kühn
Betriebsleiter)

(Anger)
Betriebsleiter

Anlagen

zum KWG - Wirtschaftsplan 2026

2. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

- geprüft, liegt der Stadtverordnetenversammlung am 14.11.2024 zur Beschlussfassung vor.
  a) Bilanz zum 31. Dezember 2023
  b) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

2. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

- geprüft, liegt der Stadtverordnetenversammlung voraussichtl. am 13.11.2025 zur Beschlussfassung vor.
  a) Bilanz zum 31. Dezember 2024
  b) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

3. Verwaltungsaufwand
Aufwand des Regiebetriebes
Rentabilität

- effektiv 2023/2024, geplant 2025, voraussichtlich 2026

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2023

Aktiva	€	€	31.12.2022 €
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	55.096.693,76		56.166.527,23
2. Grundstücke mit anderen Bauten	163.014,17		163.014,17
3. Grundstücke ohne Bauten	587.903,95		590.320,48
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.049,51		46.370,51
5. Anlagen im Bau	6.765.114,38		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	207.764,56		1.030.941,36
7. Geleistete Anzahlungen	1.500.000,00	64.371.540,33	1.500.000,00
Anlagevermögen insgesamt		64.371.540,33	59.497.173,75
B Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.774.851,95	1.676.426,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.290,40		21.538,83
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.429,42		10.695,09
3. Sonstige Vermögensgegenstände	85.050,67	114.770,49	135.811,38
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand	226,66		1.083,96
2. Guthaben bei Kreditinstituten	528.682,99	528.909,65	525.807,59
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	98.760,00		78.257,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.874,27	100.634,27	0,00
Summe der Aktiva		66.890.706,69	61.946.793,95

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2023

Passiva	€	€	31.12.2022 €
A Eigenkapital			
I. Stammkapital		1.050.000,00	1.050.000,00
II. Rücklagen			
1. Kapitalrücklage	1.845.105,32		1.845.105,32
2. Gewinnrücklage	10.167.677,09	12.012.782,41	9.505.881,47
III. Gewinn / Verlust			
Gewinn / Verlust des Vorjahres	741.795,62		1.007.829,29
Gewinnabführung/EK-Verzinsung Stadt GiGu	-80.000,00		-80.000,00
Zuführung zu Gewinnrücklage (VJ Zuführung)	-661.795,62		-927.829,29
Jahresgewinn / Jahresverlust	843.516,50	843.516,50	741.795,62
Eigenkapital insgesamt		13.906.298,91	13.142.782,41
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		21.878,89	21.424,11
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.102.456,23		43.445.268,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.719.262,20		2.560.649,11
3. Erhaltene Anzahlungen	1.965.997,00		1.876.178,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.022,98		50.239,37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.128.790,48		850.251,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (Vorjahr € 0,00) davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	0,00	52.962.528,89	0,00
Summe der Passiva		66.890.706,69	61.946.793,95

Gewinn- und Verlustrechnung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG
für die Zeit 01.01.2023 bis 31.12.2023

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		6.519.289,60	6.290.667,74
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		39.173,73	40.538,09
		6.558.463,33	6.331.205,83
2. Erhöhung (i. V. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		98.425,60	-127.448,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		124.000,22	39.132,87
4. Sonstige betriebliche Erträge		14.421,94	19.341,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.989.007,63		2.666.744,89
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	354.443,60	3.343.451,23	286.357,90
6. Rohergebnis		3.451.859,86	3.309.129,07
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	457.157,00		411.336,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 33.362,42) (Vorjahr € 31.436,29)	122.891,26	580.048,26	114.735,74
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.056.602,94	1.048.720,89
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		208.188,72	213.754,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		28,81	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		518.122,46	533.065,74
12. Ergebnis nach Steuern		1.088.926,29	987.516,15
14. Sonstige Steuern		245.409,79	245.720,53
15. Jahresüberschuss		843.516,50	741.795,62

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2024

Aktiva	€	€	31.12.2023 €
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	62.963.260,16		55.096.693,76
2. Grundstücke mit anderen Bauten	163.014,17		163.014,17
3. Grundstücke ohne Bauten	587.903,95		587.903,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	83.394,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.739,51		51.049,51
6. Anlagen im Bau	0,00		6.765.114,38
7. Bauvorbereitungskosten	217.495,31		207.764,56
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	64.083.807,10	1.500.000,00
Anlagevermögen insgesamt		64.083.807,10	64.371.540,33
B Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.215.182,80		1.774.851,95
2. Andere Vorräte	2.879,80	2.218.062,60	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.401,24		27.290,40
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.178,17		2.429,42
5. Sonstige Vermögensgegenstände	101.435,59	132.015,00	85.050,67
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand	791,75		226,66
2. Guthaben bei Kreditinstituten	167.196,53	167.988,28	528.682,99
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	90.792,00		98.760,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.293,93	93.085,93	1.874,27
Summe der Aktiva		66.694.958,91	66.890.706,69

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2024

Passiva	€	€	31.12.2023 €
A Eigenkapital			
I. Stammkapital		1.050.000,00	1.050.000,00
II. Rücklagen			
1. Kapitalrücklage	1.845.105,32		1.845.105,32
2. Gewinnrücklage	10.931.193,59	12.776.298,91	10.167.677,09
III. Gewinn / Verlust			
Gewinn / Verlust des Vorjahres	843.516,50		741.795,62
Gewinnabführung/EK-Verzinsung Stadt GiGu	-80.000,00		-80.000,00
Zuführung zu Gewinnrücklage (VJ Zuführung)	-763.516,50		-661.795,62
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	873.155,89	873.155,89	843.516,50
Eigenkapital insgesamt		14.699.454,80	13.906.298,91
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		22.529,99	21.878,89
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.807.336,99		47.102.456,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.565.091,05		2.719.262,20
3. Erhaltene Anzahlungen	2.034.252,50		1.965.997,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.256,14		46.022,98
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	129.930,82		129.930,82
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	385.106,62		998.859,66
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (Vorjahr € 0,00) davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	0,00	51.972.974,12	0,00
Summe der Passiva		66.694.958,91	66.890.706,69

Gewinn- und Verlustrechnung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG
für die Zeit 01.01.2024 bis 31.12.2024

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		6.879.432,24	6.519.289,60
b) aus Verkauf von Grundstücken		0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit		0,00	0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		40.522,09	39.173,73
		6.919.954,33	6.558.463,33
2. Erhöhung (i. V. Erhöhung) oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		440.330,85	98.425,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		62.610,02	124.000,22
4. Sonstige betriebliche Erträge		29.223,82	14.421,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigeit	3.401.989,82		2.989.007,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	406.565,19	3.808.555,01	354.443,60
6. Rohergebnis		3.643.564,01	3.451.859,86
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	485.877,81		457.157,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 37.884,96) (Vorjahr € 33.362,42)	137.839,11	623.716,92	122.891,26
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.110.274,45	1.056.602,94
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		224.442,37	208.188,72
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	28,81
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		566.379,59	518.122,46
12. Ergebnis nach Steuern		1.118.750,68	1.088.926,29
14. Sonstige Steuern		245.594,79	245.409,79
15. Jahresüberschuss		873.155,89	843.516,50

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg

Verwaltungsaufwand

Aufwand des Regiebetriebes

Rentabilität

- effektiv 2023 (geprüft)/2024 (geprüft), voraussichtlich 2025, geplant 2026 -

Abkürzungen:
eff. = effektive Zahlen lt. Jahresabschluss
WP = Ansatz Wirtschaftsplan

<u>Vermerk hierzu:</u>

Das Rechnungswesen der Wohnungswirtschaft sieht vor, dass Aufwendungen und Erträge innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung als "Primärausweis" gezeigt werden (Löhne und Gehälter = Personalaufwand, Zinsen = Zinsen, usw.).
Durch "Verrechnung" werden dann diese Aufwendungen und Erträge den einzelnen Leistungsbereichen (Hausbewirtschaftung, Andere Leistungen, Kapitaldisposition, Außerordentliche Rechnung) zugeordnet und führen - per Saldo- zum insgesamt erzielten bzw. erwarteten Jahresergebnis.

Kommunale Wohnungsgesellschaft

Aufwand der Verwaltung und des Regiebetriebes 2023 bis 2026

	WP 2026 T€	WP 2025 T€	eff. 2024 EURO	WP 2024 T€	eff. 2023 EURO
I. Aufwand der Verwaltung					
Gehälter	260,0	230,0	173.535,93	250,0	197.448,75
Soziale Abgaben	56,0	46,0	36.319,47	51,0	40.020,91
Aufwendungen für Altersversorgung	20,0	18,0	13.594,36	20,0	14.979,34
Freiwillige soziale Aufwendungen	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
	336,0	294,0	223.449,76	321,0	252.449,00
Sächliche Aufwendungen					
- des Betriebes	150,0	160,0	148.163,73	170,0	141.721,78
- des Unternehmens	40,0	45,0	38.984,05	45,0	39.684,92
Aufw. f. and.Lief.u. Leistungen	400,0	350,0	401.426,74	290,0	343.340,73
	590,0	555,0	588.574,52	505,0	524.747,43
Abschreibungen auf					
- Geschäftsausstattung	10,0	12,0	4.873,09	12,0	5.914,14
- Immaterielle Vermögens-gegenstände	1,0	1,0	0,00	1,0	0,00
	11,0	13,0	4.873,09	13,0	5.914,14
abg. Mahngebühren/Erstattungen	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
	937,0	862,0	816.897,37	839,0	783.110,57
Verrechnung					
Bauerstellung	50,0	30,0	15.100,00	30,0	59.400,00
Modernisierung	5,0	5,0	0,00	15,0	0,00
Instandhaltungskosten	70,0	66,0	54.701,45	57,0	26.723,27
Verwaltungskosten	812,0	761,0	747.095,92	737,0	696.987,30
	937,0	862,0	816.897,37	839,0	783.110,57

	WP 2026 T€	WP 2025 T€	eff. 2024 EURO	WP 2024 T€	eff. 2023 EURO
II. Aufwendungen des Regiebetriebes					
Löhne	**430,0**	**350,0**	**296.901,30**	**289,0**	**244.267,61**
Soziale Abgaben	**95,0**	**71,0**	**63.634,68**	**62,0**	**49.507,93**
Aufwendungen für Altersversorgung	**36,0**	**26,0**	**24.290,60**	**23,0**	**18.383,08**
Freiwillige soziale Aufwendungen	**0,5**	**0,5**	**0,00**	**0,5**	**0,00**
Abschreibungen auf Betriebsausstattung	**25,0**	**15,0**	**22.489,06**	**15,0**	**11.139,05**
Kraftfahrzeugsteuer	**1,0**	**1,0**	**866,00**	**1,0**	**681,00**
Sonstige Aufwendungen des Regiebetriebes	**30,0**	**25,0**	**30.281,38**	**17,0**	**23.315,78**
	617,5	**488,5**	**438.463,02**	**407,5**	**347.294,45**
Verrechnung					
Modernisierung	**0,0**	**0,0**	**0,00**	**0,0**	**0,00**
Betriebskosten	**20,0**	**20,0**	**0,00**	**20,0**	**0,00**
Instandhaltungskosten	**587,5**	**458,5**	**438.463,02**	**382,5**	**347.294,45**
Verwaltungskosten	**10,0**	**10,0**	**0,00**	**5,0**	**0,00**
	617,5	**488,5**	**438.463,00**	**407,5**	**347.294,45**

Kommunale Wohnungsgesellschaft

Rentabilität 2023 bis 2026

	WP 2026 T€		WP 2025 T€		eff. 2024 EURO	WP 2024 T€		eff. 2023 EURO
Hausbewirtschaftung								
Erträge								
Sollmieten	5.620,0		5.488,0		5.093.310,46	5.010,0		4.832.193,99
Gebühren und Umlagen einschließlich Bestands-erhöhungen/-verminderungen	2.230,0		1.850,0		2.226.452,63	1.850,0		1.785.521,21
Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,0	*	0,0	*	0,00	0,0	*	0,00
Umsatzerlöse aus anderen L+L	30,0		29,0		35.383,64	29,0		28.070,86
	7.880,0		7.367,0		7.355.146,70	6.889,0		6.645.786,06
Aufwendungen								
Betriebskosten								
- Fremdkosten	2.100,0		1.680,0		2.054.177,85	1.680,0		1.608.028,55
- Hauswartkosten	16,0		20,0		15.440,58	20,0		15.440,64
Instandhaltungskosten								
- Fremdkosten	1.450,0		1.450,0		1.347.811,97	2.095,0		1.380.979,08
- Straßenbeitrag	30,0		30,0		0,00	30,0		0,00
- anteilige Verwaltungskosten	70,0		66,0		54.701,45	57,0		26.723,27
- Regiebetrieb	587,5		458,5		438.463,02	382,5		347.294,45
- Zuführung Bauinstandhaltung	0,0	*	0,0	*	0,00	0,0	*	0,00
	4.253,5		3.704,5		3.910.594,87	4.264,5		3.378.465,99
Abschreibungen auf								
- Mietobjekte	1.200,0		1.200,0		1.082.912,30	1.200,0		1.039.549,75
- Mietforderungen	5,0		10,0		3.607,22	10,0		121,06
Übertrag/Aufwendungen	5.458,5		4.914,5		4.997.114,39	5.474,5		4.418.136,80
Übertrag/Erträge	7.880,0		7.367,0		7.355.146,73	6.889,0		6.645.786,06

*** lt. dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes werden ab dem Jahresabschluss 2009 keine Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen (4.-12.Mon.) sowie Aufwandsrückstellungen (z.B. Rückstellungen für Bauinstandhaltung) gebucht.**

	WP 2026 T€	WP 2025 T€	eff. 2024 EURO	WP 2024 T€	eff. 2023 EURO
Übertrag/Erträge	**7.880,0**	**7.367,0**	**7.355.146,73**	**6.889,0**	**6.645.786,06**
Übertrag/Aufwendungen	**5.458,5**	**4.914,5**	**4.997.114,39**	**5.474,5**	**4.418.136,80**
Zinsaufwendungen	**490,0**	**495,0**	**510.901,57**	**520,0**	**422.007,85**
Kosten des Zahlungsverkehrs	**4,0**	**4,0**	**3.405,99**	**4,0**	**3.345,18**
Grundsteuer	**280,0**	**280,0**	**244.728,79**	**280,0**	**244.728,79**
Gerichts- und Anwaltskosten	**5,0**	**5,0**	**0,00**	**5,0**	**0,00**
Verwaltungskosten (einschließlich Regiebetrieb)	**822,0**	**771,0**	**747.095,92**	**742,0**	**696.987,30**
Andere Lieferungen u. Leistungen	**0,0**	**0,0**	**0,00**	**0,0**	**0,00**
	7.059,5	**6.469,5**	**6.503.246,66**	**7.025,5**	**5.785.205,92**
Überschuss	**820,5**	**897,5**	**851.900,07**	**0,0**	**860.580,14**
Fehlbetrag	**0,0**	**0,0**	**0,00**	**-136,5**	**0,00**
Kapitaldisposition					
Zinserträge	**0,0**	**0,0**	**0,00**	**0,0**	**28,81**
Zinsaufwendungen	**10,0**	**50,0**	**7.968,00**	**10,0**	**31.514,39**
Überschuss	**0,0**	**0,0**	**0,00**	**0,0**	**0,00**
Fehlbetrag	**-10,0**	**-50,0**	**-7.968,00**	**-10,0**	**-31.485,58**
Ausserordentliche Rechnung					
Erträge					
Erträge aus					
- der Aufl. v. Rückstellung	**0,0**	**0,0**	**0,00**	**0,0**	**500,00**
- dem Abg. von Gegenständen AV	**0,0**	**0,0**	**1.250,00**	**0,0**	**0,00**
- Sonstiges	**0,0**	**0,0**	**27.973,82**	**0,0**	**13.921,94**
	0,0	**0,0**	**29.223,82**	**0,0**	**14.421,94**

	WP 2026 T€	WP 2025 T€	eff. 2024 EURO	WP 2024 T€	eff. 2023 EURO
Aufwendungen					
Steuern frühere Jahre	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
Grundsteuern unbeb. Grundstücke	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
Instandhaltungskosten für frühere Jahre	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
Verluste Abg. Gegenstände AV	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
Abschreibungen für Forderungen	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
Sonstige Aufwendungen	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
Überschuss	0,0	0,0	29.223,82	0,0	14.421,94
Fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zusammenstellung					
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	820,5	0,0	851.900,07	-136,5	860.580,14
Ergebnis aus der Kapitaldisposition	-10,0	-10,0	-7.968,00	-10,0	-31.485,58
Ergebnis aus ordentlicher Rechnung	810,5	-10,0	843.932,07	-146,5	829.094,56
Ergebnis aus ausserordentlicher Rechnung	0,0	0,0	29.223,82	0,0	14.421,94
Wirtschaftlicher Überschuss	+810,5	-+10,0	+873.155,89	+0,0	+843.516,50
Wirtschaftlicher Fehlbetrag	0,0	0,0	0,00	-146,5	0,00

	WP 2025 T€	WP 2025 T€	eff. 2024 EURO	WP 2024 T€	eff. 2023 EURO
Ermittlung des geld- rechnungsmäßigen Ergebnisses					
Wirtschaftlicher Überschuss	**+810,5**	**+847,5**	**+873.155,89**	**+0,0**	**+843.516,50**
Wirtschaftlicher Fehlbetrag	**0,0 ***	**0,0 ***	**+0,00**	**-146,5 ***	**+0,00**
Abschreibungen auf					
- Mietobjekte	**1.200,0**	**1.200,0**	**1.082.912,30**	**1.200,0**	**1.039.549,75**
- Geschäftsausstattung	**10,0**	**15,0**	**4.873,09**	**15,0**	**5.914,14**
- Betriebsausstattung	**25,0**	**15,0**	**22.489,06**	**15,0**	**11.139,05**
- Immaterielle Vermögens- gegenstände	**1,0**	**1,0**	**0,00**	**1,0**	**0,00**
Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung	**0,0**	**0,0**	**0,00**	**0,0**	**0,00**
	2.046,5	**2.078,5**	**1.983.430,34**	**1.084,5**	**1.900.119,44**
Entnahme aus Rückstellung für Bauinstandhaltung	**0,0**	**0,0**	**0,00**	**0,0**	**0,00**
Tilgungen	**1.550,0**	**1.615,0**	**1.972.878,62**	**1.964,0**	**1.966.657,79**
Mehreinnahme	**496,5** *	**463,5** *	**10.551,70** *	**0,0** *	**0,00**
Mindereinnahmen	**0,0 ***	**0,0 ***	**0,00**	**-879,5 ***	**-66.538,35**

***** In den wirtschaftlichen sowie geldrechnungsmäßigen Ergebnissen der Jahre 2023-2026 nicht berücksichtigt sind Entnahmen aus der Gewinnrücklage des Eigenbetriebs.