

## **Erläuterungen zum Wirtschaftsplan für das Jahr 2023**

### ***Umsatzerlöse***

Für das Jahr 2023 werden Umsatzerlöse in Höhe von 6.017,6 TEUR geplant, die aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit sowie anderen Lieferungen und Leistungen generiert werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 5.928,0 TEUR ergeben sich aus den zu erwartenden Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen in Höhe von 4.078,5 TEUR zuzüglich der Erlöse aus der Umlagenabrechnung von 2.238,2 TEUR gemindert um die Erlösschmälerung von 388,7 TEUR.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit von 53,1 TEUR werden aus Dienstleistungen für die Verwaltung fremden Grundbesitzes beziehungsweise der Verwaltung von Wohnungseigentum erzielt.

### ***Aufwendungen für Hausbewirtschaftung***

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung subsumieren sich aus den erforderlichen Betriebskostenzahlungen, den Instandhaltungskosten sowie anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

### ***Investitionen***

Im Geschäftsjahr 2023 sind investiven Maßnahmen im Gesamtumfang von 2.688,0 TEUR geplant. Sie sollen mit Fremdkapital (2.165,6 TEUR), bereits mit Förderbescheid zugesagten Zuschüssen der öffentlichen Hand (322,4 TEUR) sowie aus Eigenmitteln (200,0 TER) finanziert werden.

Im Geschäftsjahr 2023 sind folgende investiven Maßnahmen geplant.

<b>Objekt</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Wert</b>
Peitz, K.-Liebknecht-Straße 3 - 4	Anbau Balkone, Durchführung Fassadendämmung	622,0 TEUR
Peitz, R.-Breitscheid-Str. 31/33	Anbau Balkone, Durchführung Fassadendämmung	622,0 TEUR
Peitz, R.-Breitscheid-Str. 35/37	Anbau Balkone, Durchführung Fassadendämmung	622,0 TEUR
Peitz, R.-Breitscheid-Str. 39/41	Anbau Balkone, Durchführung Fassadendämmung	622,0 TEUR
Kolkwitz, Fr.-Friesen-Str. 7	Bauvorbereitungskosten	200,0 TER
<b>Gesamt</b>		<b>2.688,0 TEUR</b>

### **Modernisierung und Instandhaltung**

Für planbare Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden im Jahr 2023 350,0 TEUR der Gesamtsumme von 800,0 TEUR fest eingestellt.

Der verbleibende Betrag von 450,0 TEUR dient zur Absicherung von nicht planbaren Einzelwohnungsmodernisierungen mit einem Wertumfang von 300,0 TEUR und zur Deckung der laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 150,0 TEUR.

Im Einzelnen sind folgende Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen geplant:

Objekt	Maßnahme	Wert
Peitz, Am Malxebogen 1 - 8	Erneuerung der Dachhaut	350,0 TEUR
Diverse	Einzelwohnungsmodernisierungen	300,0 TEUR
Diverse	Laufende Instandhaltung	150,0 TEUR
Gesamt		800,0 TEUR

### **Personalaufwand**

Die Personalkosten basieren auf der Stellenbesetzung entsprechend der Personalplanung, der vereinbarten Vergütung der Mitarbeiter entsprechend der gültigen Betriebsvereinbarung und den zu beachtenden Sozialabgaben auf die zu zahlenden Löhne und Gehälter.

Berücksichtigt wurde die fortlaufende stufenweise Angleichung der Löhne und Gehälter in Anlehnung an den Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft. Dazu sind neben der tariflichen Steigerung jährliche stufenweise Anpassungen der Löhne und Gehälter von 2,5 % geplant.

Der Personalbedarf der Gesellschaft ist gegenüber dem Jahr 2022 unverändert. Mit dem geplanten Ausscheiden eines Mitarbeiters Mitte 2023 reduziert sich der Personalbestand wieder auf den festgelegten Sollbestand.

### **Abschreibungen**

Die geplanten Abschreibungen werden auf Grundlage des vorliegenden Abschreibungsplanes über die geplante Nutzungszeit vorgenommen.

Neuinvestitionen werden über die gewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten den sachlichen Verwaltungsaufwand und wurden auf Grundlage der Vorjahreswerte unter Beachtung einer allgemeinen Kostensteigerung ermittelt.

### **Zinsen**

Der Zinsaufwand ergibt sich aus der Abrechnung des Tilgungsanteils annuitätischer Zins- und Tilgungsverrechnung. Bei den anstehenden Prolongationen der Bestandsdarlehn in den Jahren 2025 wird aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus ein Zinssatz von 4,5 % als Planungsgrundlage gewählt.

Dieser Zinssatz ist ebenfalls Grundlage für die neu aufzunehmenden Investitionsdarlehn.

### **Finanzplanung**

Die Finanzplanung beruht auf der Ertragsrechnung der Plan-, Gewinn- und Verlustrechnung, wobei davon ausgegangen wird, dass mit Ausnahme der Abschreibungen und der Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens alle Erträge und Aufwendungen liquiditätswirksam werden.

Zusätzlich berücksichtigt werden die Zuflüsse aus Kreditaufnahmen für die geplanten Investitionen (2.165,6 TEUR), die Abflüsse aus Tilgungsleistungen (1.060,7 TEUR) sowie Abflüsse aus dem Verbrauch von Rückstellungen, Erwerb von Anlagevermögen und Zuflüsse aus der Begleichung von Forderungen.

### **Zusammenfassendes Ergebnis**

Aus den Planungsrechnungen ergibt sich, dass unter den genannten Prämissen das Unternehmen in der Lage ist, eine Fortführung der Tätigkeit der Gesellschaft auf Dauer zu gewährleisten.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist im Planungszeitraum 2023 und den Jahren des Finanzplanungszeitraumes unter strenger Einhaltung der zugrundeliegenden Prämissen gegeben.