

Ergebnis- und Finanzplan der
Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft
„Vorspreewald“ mbH
für das Geschäftsjahr 2025

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan für das Jahr 2025

Umsatzerlöse

Für das Jahr 2025 werden Umsatzerlöse in Höhe von 6.403,0 TEUR geplant, die aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit sowie anderen Lieferungen und Leistungen generiert werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 6.293,0 TEUR ergeben sich aus den zu erwartenden Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen in Höhe von 4.595,0 TEUR zuzüglich der Erlöse aus der Umlagenabrechnung von 2.050,0 TEUR gemindert um die Erlösschmälerung von 352,0 TEUR.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit von 60,0 TEUR werden aus Dienstleistungen für die Verwaltung fremden Grundbesitzes beziehungsweise der Verwaltung von Wohnungseigentum erzielt.

Aus anderen Lieferungen und Leistungen werden Umsatzerlöse in Höhe von 50,0 TEUR erwartet.

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 2025 sind investiven Maßnahmen im Gesamtumfang von 290,0 TEUR geplant. Sie sollen aus Eigenmitteln finanziert werden.

Modernisierung und Instandhaltung

Für planbare Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden im Jahr 2025

500,0 TEUR der Gesamtsumme von 1.000,0 TEUR fest eingestellt. Der verbleibende Betrag von 500,0 TEUR dient zur Absicherung von nicht planbaren Einzelwohnungsmodernisierungen mit einem Wertumfang von 350,0 TEUR und zur Deckung der laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 150,0 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. Damit der Personalbedarf gedeckt bleibt, werden nachfolgend ausscheidende Mitarbeiter durch Neueinstellungen oder Übernahme von Auszubildenden ersetzt. Mit diesen Maßnahmen werden mit der geplanten Anpassung der Löhne und Gehälter die Arbeit der Arbeitnehmer im Einklang mit der allgemeinen Einkommensentwicklung vergütet.

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. Sie wurden auf Grundlage der Vorjahreswerte sowie soliden Schätzwerten 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.

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 Abflüsse aus Tilgungsleistungen (1.007,9 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 2025 unter strenger Einhaltung der zugrundeliegenden Prämissen gegeben.

Erfolgsplan 2025 (in TEUR)

GuV-Positionen			Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr + 1	Planwirtschaftsjahr + 2	Planwirtschaftsjahr + 3
			2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Umsatzerlöse							
	a)	aus der Hausbewirtschaftung	5.538,9	5.916,8	6.293,0	6.461,0	6.621,0	6.825,0
	b)	aus Verkauf von Grundstücken	0,0	240,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	c)	aus Betreuungstätigkeit	53,3	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
	d)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	31,6	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertige Leistungen		128,1	246,7	43,9	102,0	97,0	112,0
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Sonstige betriebliche Erträge		33,8	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
	-	davon Auflösungen von Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.	Materialaufwand							
	a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.777,9	-3.355,0	-3.315,0	-3.415,0	-3.615,0	-3.815,0
	(a)	Betriebskosten	-1.965,7	-2.340,0	-2.300,0	-2.400,0	-2.500,0	-2.600,0
	(b)	Instandhaltungskosten	-811,6	-1.000,0	-1.000,0	-1.000,0	-1.100,0	-1.200,0
	(c)	Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-0,6	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0
6.	Personalaufwand							
	a)	Löhne und Gehälter	-637,5	-750,2	-777,7	-811,4	-846,5	-883,2
	b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-149,5	-161,5	-178,9	-186,6	-194,7	-203,1
	-	davon für Altersversorgung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen							
	a)	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.134,7	-1.264,7	-1.256,1	-1.262,1	-1.268,1	-1.274,1
	-	davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-	davon nach § 254 HGB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	b)	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-	davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-	davon nach § 254 HGB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-260,8	-335,9	-258,0	-266,0	-274,0	-282,0
	-	davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9.	Erträge aus Beteiligungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-	davon aus verbunden Unternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-	davon aus verbunden Unternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		40,4	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
	-	davon aus verbunden Unternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-389,2	-428,4	-442,7	-467,9	-436,6	-404,1
	-	davon an verbundene Unternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		476,5	292,8	293,5	339,0	268,1	260,5
15.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16.	Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17.	Außerordentliche Erträge		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18.	Außerordentliche Aufwendungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19.	Außerordentliches Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,0	-5,9	-16,3	-51,3	-41,7	-39,8
21.	Sonstige Steuern		-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5
22.	Jahresgewinn / Jahresverlust		475,0	285,4	275,7	286,2	224,9	219,2

Stand 15.05.2024

Stand 13.11.2024

Finanzplan 2025 (in TEUR)

Positionen			Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr + 1	Planwirtschaftsjahr + 2	Planwirtschaftsjahr + 3
			2023	2024	2025	2026	2027	2028
(1)	±	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	475,0	285,4	275,7	286,2	224,9	219,2
(2)	±	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.134,7	1.264,7	1.256,1	1.262,1	1.268,1	1.274,1
(3)	±	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögens	-8,3	312,8	295,4	-25,6	-25,6	-25,6
(4)	±	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	74,8	-5,0	-85,3	0,0	0,0	0,0
(5)	±	Gewinn/Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(6)	±	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-140,6	-749,5	8,7	-100,0	-100,0	-104,9
(7)	±	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-146,8	-183,1	-125,5	-222,0	-177,0	-192,0
(8)	±	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	376,6	-83,0	-27,1	-38,0	97,0	112,0
(9)	±	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(10)	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.765,4	842,3	1.598,0	1.162,7	1.287,4	1.282,8
(11)	+	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0,0	322,4	0,0	0,0	0,0	0,0
(12)	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	65,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(13)	+	Einzahlungen aus dem Abgang immaterieller Vermögensgegenstände	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(14)	+	Einzahlungen aus dem Abgang des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(15)	+	sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,0	346,4	0,0	0,0	0,0	0,0
(16)	=	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	69,3	668,8	0,0	0,0	0,0	0,0
(17)	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-569,7	-670,0	-290,0	-160,0	-160,0	-160,0
(18)	-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(19)	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(20)	-	sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(21)	=	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-569,7	-670,0	-290,0	-160,0	-160,0	-160,0
(22)	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (16./21)	-500,4	-1,2	-290,0	-160,0	-160,0	-160,0
(23)	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	300,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(24)	+	Sonstige Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(25)	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuflüssen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(26)	+	Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(27)	+	Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(28)	=	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	300,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Finanzplan 2025 (in TEUR)

Positionen			Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr + 1	Planwirtschaftsjahr + 2	Planwirtschaftsjahr + 3
			2023	2024	2025	2026	2027	2028
(29)	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten für Investitionen	-1.060,7	-1.177,2	-1.012,3	-904,5	-935,8	-963,4
(30)	-	Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	-93,5	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0
(31)	-	Auszahlungen an die Gemeinde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(32)	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(33)	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(34)	=	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-1.060,7	-1.270,7	-1.062,3	-954,5	-985,8	-1.013,4
(35)	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (28././34)	-760,7	-1.270,7	-1.062,3	-954,5	-985,8	-1.013,4
(36)	+	Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(37)	-	Auszahlungen an Liquiditäts-reserven	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(38)	=	Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven (36././37)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(39)	=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 10+22+35+38)	504,3	-429,6	245,7	48,2	141,6	109,4
(40)	+	Finanzmittelbestand bzw. voraussichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)*	463,0	967,3	537,7	783,4	831,6	973,2
(41)	=	voraussichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Ende der Periode (40././39)	967,3	537,7	783,4	831,6	973,2	1.082,6

tatsächlicher Kassenbestand

*Position 40 in 2023 enthält den tatsächlichen Finanzmittelbestand

Stand 13.11.2024