

Erfolgs- und Finanzplan der WBVG

2021

Erfolgsplan 2021 (in TEUR)

GuV-Positionen		Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr + 1	Planwirtschaftsjahr + 2	Planwirtschaftsjahr + 3
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Umsatzerlöse						
	a) aus der Hausbewirtschaftung	5.174,3	5.126,5	5.196,6	5.161,8	5.159,4	5.167,0
	b) aus Betreuungstätigkeit	51,7	48,1	50,0	50,0	50,0	50,0
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12,2	28,3	5,0	5,0	5,0	5,0
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertige Leistungen	18,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	55,3	364,0	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	-2.828,3	-2.913,7	-2.670,9	-2.698,9	-2.727,3	-2.856,1
	(a) Betriebskosten	-1.806,6	-1.784,7	-1.865,9	-1.893,9	-1.922,3	-1.951,1
	(b) Instandhaltungskosten	-1.021,3	-1.114,0	-800,0	-800,0	-800,0	-900,0
	(c) Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-0,4	-15,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
6.	Personalaufwand						
	a) Löhne und Gehälter	-511,4	-558,3	-591,8	-606,6	-621,8	-637,3
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-120,6	-115,0	-121,9	-125,0	-128,1	-131,3
	- 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	-1.230,6	-1.161,3	-1.089,3	-1.088,4	-1.075,1	-1.060,2
	- 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	-195,0	-224,3	-130,0	-130,0	-130,0	-130,0
	- 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 verbundenen 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 verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36,8	25,0	30,0	30,0	30,0	30,0
	- davon aus verbundenen 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	-541,5	-499,9	-442,2	-413,1	-384,8	-356,7
	- davon an verbundene Unternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-78,5	119,4	285,5	234,8	227,3	130,4
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	0,0	0,0	-11,9	-35,5	-22,9
21.	Sonstige Steuern	-1,8	-1,2	0,0			0,0
22.	Jahresgewinn / Jahresverlust	-80,3	118,2	285,5	222,9	191,8	107,5

Finanzplan 2021 (in TEUR)

Positionen			Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirt- schaftsjahr es	Plan- wirtschaftsj ahr + 1	Plan- wirtschaftsj ahr + 2	Plan- wirtschaftsj ahr + 3
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
(1)	±	Periodenergebnis vor außer- ordentlichen Posten	-80,3	118,2	285,5	222,9	191,8	107,5
(2)	±	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlage-vermögens	1.230,6	1.161,3	1.089,3	1.088,4	1.075,1	1.060,2
(3)	±	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlage- vermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(4)	±	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	13,6	20,0	-4,3	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	-18,7	-22,8	0,0	40,6	40,6	40,6
(7)	±	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-26,0	4,3	12,5	0,0	0,0	0,0
(8)	±	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14,6	90,0	35,8	46,8	-50,0	-50,0
(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	1.104,6	1.371,0	1.418,8	1.398,7	1.257,5	1.158,3
(11)	+	Einzahlungen aus Investitions- zuwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(12)	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlage- vermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(13)	+	Einzahlungen aus dem Abgang immaterieller Vermögensgegen- stände	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(16)	=	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(17)	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(18)	-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegen- stände	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 Investitions- tätigkeit	-10,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(22)	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (16./21)	-10,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(23)	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	0,0	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 Eigenkapital- zuflüssen	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

Finanzplan 2021 (in TEUR)

Positionen			Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirt- schaftsjahr es	Plan- wirtschaftsj ahr + 1	Plan- wirtschaftsj ahr + 2	Plan- wirtschaftsj ahr + 3
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
(28)	=	Einzahlungen aus Finanzierungs- tätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(29)	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten für Investitionen	-1.315,8	-1.322,4	-1.322,4	-1.364,3	-1.028,5	-1.056,5
(30)	-	Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-50,0	-50,0	-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 Anlagever- mögen	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 Finanzierungs- tätigkeit	-1.365,8	-1.372,4	-1.372,4	-1.414,3	-1.078,5	-1.106,5
(35)	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (28./34)	-1.365,8	-1.372,4	-1.372,4	-1.414,3	-1.078,5	-1.106,5
(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)	-271,6	-1,4	46,4	-15,6	179,0	51,8
(40)	+	Finanzmittelbestand bzw. voraus- sichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)*	973,8	702,2	558,0	604,4	588,8	767,8
(41)	=	voraussichtlicher Bestand an eige- nen Zahlungsmitteln am Ende der Periode (40./39)	702,2	700,8	604,4	588,8	767,8	819,6

tatsächlicher Kassenbestand

*Position 40 in 2020 enthält den tatsächlichen Finanzmittelbestand

Stand 20.11.2020

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan für das Jahr 2021

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse ergeben sich aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen, abgeleitet aus dem Stand Oktober 2020.

Ferner sind hier Erlöse aus Dienstleistungen für die Verwaltung fremden Grundbesitzes beziehungsweise der Verwaltung von Wohneigentum eingestellt. Die Umsatzerlöse ergeben sich aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen, abgeleitet aus dem Stand Oktober 2018.

Ferner sind hier Erlöse aus Dienstleistungen für die Verwaltung fremden Grundbesitzes beziehungsweise der Verwaltung von Wohnungseigentum eingestellt.

Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung werden auf Grundlage der geschätzten umlegbaren Betriebskosten für die genutzte Fläche ermittelt.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung werden untergliedert in die erforderlichen Betriebskostenzahlungen und die Instandhaltungskosten sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Investitionen

Investive Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2021 nicht vorgesehen.

Instandhaltung

Für planbare Instandhaltungen werden im Jahr 2021 300,0 TEUR der Gesamtsumme von 800,0 TEUR fest für größere Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 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.

In den folgenden Jahren werden im Jahre 2022 und 2023 ebenfalls je 800,0 TEUR für notwendige Instandhaltungen und Modernisierungen eingeplant. Für die weiteren Jahre ab 2024 wird diese Planposition um 100,0 TEUR auf 900,0 TEUR erhöht.

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen werden entsprechend der gültigen Betriebsvereinbarung berücksichtigt, wobei die seit dem Jahr 2018 begonnene stufenweise Anpassung der Löhne und Gehälter in Anlehnung an den Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft fortgeführt

werden soll. Dazu ist eine jährliche stufenweise Anhebung der Löhne und Gehälter von 2,5 % geplant, die jedoch die tariflichen Anpassungen beinhaltet.

Damit der Personalbedarf gedeckt bleibt, werden ausscheidende Mitarbeiter durch Neueinstellungen ersetzt.

Mit diesen Maßnahmen erfolgt einerseits die langfristige Anpassung des Personalbestandes an den durch den Anstieg des Leerstandes und die vorgesehenen Abrissmaßnahmen sich reduzierenden Arbeitsaufwand. Andererseits wird durch die geplante 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 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.

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 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.

Aufgrund der annuitätischen Zins- und Tilgungsverrechnungen wird erreicht, dass sich der Anteil der Tilgungsleistungen aus der Gesamtzahlung stetig erhöht und damit die Kreditverbindlichkeiten innerhalb des Planungszeitraumes deutlich zurückgeführt werden können.

Durch die geplanten Rückbaumaßnahmen gelingt es der Gesellschaft den Leerstand im Bestand im Planungszeitraum zu verringern. Damit vermindern sich die Belastungen aus den durch das Unternehmen zu tragenden Betriebskosten für die leer stehenden Wohnungen, so dass bei steigenden Umsätzen im Planungszeitraum nachhaltige Gewinne erwirtschaftet werden können.

Diese führen jedoch nicht zu einem Anstieg der Liquidität, da dieser Zuwachs im Rahmen der Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten, den Gesellschaftern sowie zur Begleichung der Ertragssteuern verbraucht wird.

Vor allem die Tatsache, dass die Abschreibungsbeträge unter den Tilgungsleistungen liegen, führt in den Jahren 2021 bis 2022 zu einem Rückgang der liquiden Mittel.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist im Planungszeitraum gesichert.

Nach der vorliegenden Planung können keine liquiden Mittel für größere Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen angesammelt werden. Dies liegt darin begründet, dass die vorhandenen Einnahmen nach Abzug der Kosten im Wesentlichen zur Bedienung des Kapitaldienstes und für notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten eingesetzt werden.

