

Erfolgsplan 2019 - ohne Postfiliale		Ergebnis	Plan	Plan
		2017	2018	2019
		TE	TE	TE
<u>Umsatzerlöse</u>				
600100	Sollmietenerlöse	648,5	665,0	670,0
600200	Sollmiete Gewerbe	6,1	0,0	0
600300	Sollmiete Garagen+Stellplätze	7,1	7,3	7,0
601310	Einnahmen Antennennutzg. (Ertr.BK-Pauschale) *1	15,2	0,0	0,0
601310	<i>Erträge Pauschalmiete* siehe Konto 630000</i>		0,0	0,0
601300	Erträge Betriebskostenpauschale	3,8	0,0	3,8
601350	Erträge Heizkostenpauschale	3,7	0,0	3,7
605000	Pachterlöse	4,3	4,2	4,2
660300	Erlöse aus Anlagenabgang	0,0	0,0	0
601200	Erlöse Betriebskostenabrechnung	160,9	165,0	163,0
601210	Erlöse Heizkostenabrechnung	131,1	132,0	130,0
602120	Sonstige Zuschläge Miete	0,7	0,6	0,7
600110	Erlösschmälerung Leerst. Wohnungen	-23,9	-25,0	-26,0
609090	Sonstige Erlösschmälerungen	-0,7	0,0	0
609300	Erlösschmälerung Leerst. Garagen		-0,2	-0,2
607000	sonst. Erlöse Vermietung	0,2	0,0	0
607001	Stellplatzmiete	1,6	0,0	1,6
621100	Umsatzerlöse aus der Verwaltungsbetreuung	10,7	5	0,0
Summe Umsatzerlöse		969,3	953,9	957,8
630000	Umsatz and. L.+L. (incl.Antennenverm., Pausch.miete)	4,1	13,0	20,0
<u>Bestandsveränderungen</u>				
646900	Bestandserhöhung nicht abgerechnete BK/HK	280,6	278,8	-289,3
648900	Bestandsminderung noch nicht abgerechnete BK/HK	-289,3	-280,0	285,0
Summe Bestandsveränderungen		-8,7	-1,2	-4,3
Zwischensumme		964,7	965,7	973,5
<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>				
669820	Erlöse Kostenerstattung aus Mieterbelastung	1,4	0,5	0,5
660000	Mehrerlös aus Anlagenabgang	0,8	0,0	0
662100	Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen f. Bau	0,0	0,0	0
669910	Erträge aus abgeschriebenene Mietforderungen	0,6	2,0	0,0
669920	Erträge aus Aufl. WB	7,0	3,5	7
663300	Ertrag aus Mahngebühren *2	0,0	0,0	0

669980 Skontoertrag	0,6	1,0	0,5
669000 Sonstige betriebliche Erträge	3,8	0,5	1
666000 Erträge aus früheren Jahren	0,0	0,0	0
669800 Erträge aus Versicherungsentschädigungen	2,7	0,0	0
669061 Erträge aus Sachbezüge KFZ 19%	4,6	4,6	5
669020 periodenfremde Ertr.	0,0	0,0	0
669001 Erträge aus sonstigen Leistungen 19%	0,0	2,5	0
669200 Erträge aus Investitionszulage	0,0	0,0	0
669585 Erstattung aus Lohnfortzahlung.	11,1	0,0	0
Summe	32,6	14,6	14,0
Summe Erträge	997,3	980,3	987,5
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferung/Leistungen</u>			
<i>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</i>			
800100 Betriebskosten	143,7	160,5	150,0
800122 BK Leerstand	5,1	0,0	6,0
804000 BK nicht umlegbar (Strom Leerw.,Pauschlv.)	5,2	0,0	2,5
800200 Heizkosten	125,3	138,0	130,0
800222 Heizkosten Leerstand	6,9	6,0	7,0
800221 HK nicht umlegbar (Pauschalv.)	4,5	0,0	1,5
800000 Grundsteuer	17,9	18,3	17,9
800021 Grundsteuer, nicht umlagef. (unbebaute Gr.St.,Pauschalv.)	0,7	0,1	0,7
800022 Grundsteuer Leerstand	1,3	1,4	1,5
805000 Instandhaltung	82,2	90,0	60,0
805030 Werkzeug, Kleinmat.	0,4	1,0	1,0
805035 Miete für Werkzeug und BGA	0,4	0,5	0,5
806900 Kosten für Freisetzung und Abriss	0,0	0,0	0
804000 Nicht uml.f. BK (dir. bebucht)	4,2	1,0	2,5
804100 Zuführung Rückstellung für BK-Abrg.	10,0	0,0	0
809600 Aufwendungen für Hausbew.	1,0	0,9	0,8
Summe Aufwendungen für bezogene Lieferung/Leistungen	408,8	417,7	381,9

<u>Sonstige Aufwendungen</u>			
<i>Personalkosten</i>			
830000 Gehälter/Löhne	135,9	135,0	143,5
833900 Sonderzahlungen	4,8	4,8	5,3
831000 Gesetzlich sozialer Aufwand Gehälter + pauschale LSt.	27,9	25,0	28,0
832200 Aufwendungen Altersversorgung Gehälter	2,4	2,0	0,6
830060 pauschale Lohnsteuer Ko St. Post	0,2	0,0	0
832300 Unfallvers.	0,9	0,9	0
830050 Sachbezüge KFZ	5,5	5,5	0,9
830055 freiw. Zuwendungen	1,0	0,3	0,8
	178,6	173,5	179,1
<i>Abschreibungen</i>			
840000 Abschreibung auf Bauten	180,6	191,0	205,8
840100 Abschreibungen and. Bauten	0,4	0,5	0,2
840200 Abschreibungen Grundstücke o. Bauten	0	0	0
840540 Abschr. GWG Pool	0,8	1	0,2
850590 Abschr. GWG sofort	0,4	0	
840800 Abschreibung auf immaterielle Wirtschaftsgüter	0	0	0
840500 Abschreibung a. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,3	7,0	7,0
	183,5	199,5	213,2
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>			
850001 Porto	0,4	0,5	0,5
850002 Telefonkosten	1,4	1,6	1,5
850010 Büromaterial, Drucksachen	0,9	1,4	1,0
850015 Fortbildung	0,0	2,0	1,0
850020 Raumkosten Miete Eigenutzung/Garage	7,0	8,0	7,0
850021 Raumkosten, Reinigung	0,4	1,0	0,5
850030 Rep., Wartung Büroeinrichtung, Hart-u.software	2,0	1,0	2,0
850035 Sächl. Verw.Aufwand, Betr.bedarf	0,2	0,8	0,5

850040 Sach-u. Haftpflichtvers.	0,4	0,5	0,4
850100 Reisekosten Fahrtkosten	0	0	0,4
850110 Kraftfahrzeugkosten	6,3	8,0	7,0
850150 Leistungen Rechenzentrum, EDV-Anlage	4,4	4,1	4,5
850200 Bewirtung steuerl.abzugsf.	0,1	0	0,1
850300 Sonstige Bewirtungskosten nicht abzugsfähig		0	
850350 Repräsentationskosten	2,1	1,5	2
850400 Werbegeschenke bis 35,00 Euro (§4 Abs. 5 Nr. 1)	0,2	0	0
850500 Werbegeschenke über 35,00 Euro/nicht abzugsfähig	0,0	0	0
850700 Aufsichtsratsvergütung	1,5	4,0	1,5
850810 Gerichts- und Anwaltskosten	2,9	4,0	3,0
850820 Prüfung u. Beratung	5,5	6,0	6,0
850830 Verbands-u. andere Beiträge	2,5	2,2	2,5
850831 Antennengebühr	13,4	13,0	13,5
850930 Verwalterverg. WEG	1,2	1,4	1,1
850951 Fremdlöhne	1,3	1,2	1,3
850952 Arbeitsschutzaufwand	0,3	0,6	0,4
856000 Spenden	0,6	0,5	0,6
850980 Nebenkosten des Geldverkehrs	0,7	1	0,7
854000 Aufwand aus dem Abgang von Sachanlagen	0,1	0	0
855000 Abschreibung auf Forderungen wg. Uneinbringlichkeit	11,7	10,0	10,0
859000 sonstige Verw.Aufwand	0,6	0	0,5
859900 Aufwendungen aus früheren Jahren	0,0	0	0
Summe Sonstige Aufwendungen	68,1	74,3	69,5
<u>Finanzbereich</u>			
689000 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,3	0,5	1
680602 Abzinsung BilMoG		0	0
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>			
872000 Zinsen Objektfinanzierung Kreditinstitute	49,9	50,3	43,8
873000 Zinsen andere Kredite	0	1,0	0,3
879410 Zinsen f. stl.Nebenleistungen	0	0	0
Summe Finanzbereich	49,9	51,3	44,1

880200 Außerordentlicher Aufwand (Anp. BiMoG)

Steuerun vom Einkommen und Ertrag

890100 Kapitalertrag-Steuer	)	0,3	0	0,3
890200 Soli auf Kap.Ertragssteuer	)	0,6	0	0,6
890000 Körperschaftsst.	)	16,5	11,0	24,0
890300 Gewerbesteuer	)	16,4	13,0	0,0
<i>Steuerun vom Einkommen und Ertrag</i>		<u>33,8</u>	<u>24,0</u>	<u>24,9</u>
891100 Kfz-Steuer		0,4	0,5	0,5
Sonstige Steuern		<u>0,4</u>	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>
Summe Ausgaben		<u>923,1</u>	<u>940,8</u>	<u>913,2</u>
Ergebnis		75,5	40,0	75,3

*1 Umgliederung der Erl. Antennenvermietung Wohnungen

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2019

Finanzierungsmittel (Einnahmen)

lfd. Nr.	Bezeichnung	T€	Erläuterungen
1	Zuführung Stammkapital	0,0	
	Zuführung des Gesellschafters zum EK	0,0	
2	Zuführung aus Rücklagen Vorjahr	0,0	
4	Jahresgewinn 2019	75,3	
5	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	0,0	
6	Zuweisungen und Zuschüsse abzügl. Auf- "lösungsbeiträge	0,0	
7	Beiträge u. ähnl. Entgelte abzügl. Auflösungsbeiträge	0,0	
8	Zuführungen zu langfristigen Rückstell. abzügl. Entnahmen	0,0	
9	Kredite a) vom Aufgabenträger b) von Dritten	0,0	
10	Abschreibungen und Anlagenabgänge	213,2	
	Abwertung Grundstück o. Bauten	0,0	
11	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0,0	
12	Erlöse aus Verkauf von Anlagevermögen	0,0	
13	erübrigte Mittel aus Vorjahren	5,0	
		0,0	
13	Finanzierungsmittel insgesamt	293,5	

Vermögensplan IVG 2019

01.09.2018

lfd.	Finanz,bedarf/Ausgaben	Ausgaben des Wirtschaftsjahres 2019 T€	Planansatz	Investitionen (nachrichtlich)		Erläuterung
	Bezeichnung		Verpfl. erm. des Wi.- jahres TEuro	Gesamtausgabe- bedarf T Euro	bisher bereit- gestellt T Euro	
1	Sachanlagen u. immat. Anlagenwerte für die Wohnungswirtschaft	90,0 51,0 141,0				Grundstückskauf Bauplanung Neub. 6 WE, GWG
2	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen u. Umlagen zur Vermögensfinanzierung	0,0				
3	Rückzahlg. v. Stammkapit.	0,0				
4	Entnahme aus Rücklagen	0,0				
5	Jahresverlust	0,0				
6	Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0				
7	Auflös. Ertragszuschüsse	0,0				
8	Entnahme langfristig.Rückstell.	0,0				
9	Tilgung KfZ-Kredit, planm.	7,3				
9	Tilgung v. Krediten	145,2				
	Sondertilgung	0,0				
	Vorfin. Regressanspr.Mieter	0,0				
10	Gewährung v. Krediten					
	a) an den Aufgabenträger	0,0				
	b) an Dritte	0,0				
11	Finanzierungsfehlb.aus Vorjahre					
12	Finanzierungsbedarf insgesamt	293,5				

Plan Instandhaltung und aktivierungspflichtige Investitionen 2019

Maßnahme	T€
1. Instandhaltung	
Reparaturen, Renovierung Wohnungen	60,0
Außenanlagen Wohngebäude	
Zw.Summe	<u>60,0</u>
2. Sanierung und Modernisierung	
Grundstückskauf)	90,0
Bauvorbereitung)	
Müllplätze neu	50,0
BGA/Werkzeug	1,0
Kraftfahrzeug	0,0
Zw.Summe	<u>141,0</u>
	<u>201,0</u>
davon aktivierungsfähig	141,0

Stellenübersicht 2019

zu lfd. Nr.	Bezeichnung	Zahl der Stellen 2019 (Plan)	tatsächl. besetzt 30.06.2018	Zahl der besetzten Stellen - Vorjahr 2017
1	Geschäftsführerin	1,0	1,0	1,0
2	Kaufmännische Mitarbeiterin <i>Haus/Mieterverw.</i>	0,8	0,8	0,8
3	Kaufmännische Mitarbeiterin <i>Buchhaltung</i>	0,6	0,6	0,6
5	Angestellt Hausm. und Instandhaltung	2,0	1,0	2,0
gesamt		4,4	3,4	4,4

5-Jahres-Wirtschaftsplan der IVG mbH Rodleben 2019 - 2023

12.09.2018

		207	207	207	213	213
		2019	2020	2021	2022	2023
Wohnfl. 13.205 m ²						
1.	Umsatzerlöse					
a)	aus der Hausbewirtschaftung(Sollmiete) * 1	691	718	721	760	763
b)	Umlagen BK * 1	293	294	296	312	313
b)	aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0
c)	aus Verkauf von Grundstücken, and. Anl.vermögen	0	0	0	0	0
d)	aus anderen Lieferungen und Leistungen/Antennenverm.	20	13	13	14	14
e)	Bestandesverändg. UE	-5	0	0	0	0
	Erlösschmälerungen * 2	-26	-24	-25		
2.	Zuschüsse Dritter (Lohnzuschuss)	0	0	0	0	0
	Abrissförderung	0	0	0	0	0
3.	Zinserträge	1	1	1	0	0
4.	Sonst. betriebl. Erträge/ L+L * 4	14	7	7	8	8
	Summe Erträge	988	1.009	1.013	1.094	1.098
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, ohne Grundsteuer	302	303	305	320	320
	- lfd. Instandsetzungen	60	70	70	80	80
b)	Aufwendungen für andere LuL					
	Freizug/Abriss	0	0	0	0	0
c)	andere Aufwendungen					
6.	Personalaufwand	179	185	185	190	200
7.	Abschreibungen					
a)	auf unbebaute Grundstücke	0	0	0	0	0
b)	auf Gebäude u.a.Vermögensgegenstände	206	206	206	216	226
	auf BGA und GWG	7	7	7	8	8
	- Sonder AfA	0	0	0	0	0
c)	Leasing/Miete	0	0	0	0	0
8.	Grundsteuer	20	20	20	22	22
9.	Sonst. betriebl. Aufwendungen	70	71	72	75	75
	andere Steuern * 5	24	25	25	27	29
	Kfz-Steuern	1	1	1	1	1

10. Zinsen und ähnl. Aufwendungen	44	42	65	65	64
Summe Aufwend.	913	930	956	1.004	1.025
11. Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit Gewinn/Verlust	75	79	57	90	73

Bemerkungen Erfolgsplanung

2021 Anstieg Zinsen wegen Kredit für Neubau

Erhöhung der AfA wegen Aktivierung Neubau (ca.1 Mill.€)

Zuwachs Miete aus Neubau

1* Sollmieten beinhalten Wo.-mieten, Pachten, Garagenmieten

Steigerung jährl.0,5 %, ab 2022 Miete Neubau 600 m²Wfl.

Umlagen BK: jährlich +0,5%, für Neubau +2,20 € je qm

2* Erlösschmälerung: Es wird vom derzeitigen Leerstandsniveau ausgegangen, bleibt relativ konstant

Abriss des Plattenbaus (34 WE) ist nicht vorgesehen

4 * Sonst.bezr.Erträge: PKW-Nutzung, Werteberichtigungen, Zahlungen der Mieter f.Leistungen der IVG

keine Vers.Entschäd., Lohnkostenersatz der KK, Verkauf Anlagen noch vorgesehen

3* sonst. Betr. Aufwendungen: hauptsächlich Antennengebühren für Wohnanlagen,

AfA auf Mietforderungen, Ger./Anw.kosten, Fahrzeugk., Bürokosten

5 * beinhaltet Körperschaftssteuer mit steigender Tendenz wegen fehlender Verlusvorträge

keine Gewerbesteuer

Zinsen 2021 800 T€ Neukredit, Zinskalk. 2,5%

Vermögensplan 2019 bis 2023

01.09.2018

Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Lfd. Nr.:	Bezeichnung	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	0	0
2.	Zuführungen zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
3.	Jahresgewinn	75	79	57	90	73
4.	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge	0	0	0	0	0
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Auflösungsbeträge	0	0	0	0	0
7.	Zuführungen zu langfr. Rückstellungen abz. Entnahme	0	0	0	0	0
8.	Kredite					
	a) vom Aufgabenträger	0	0	0	0	0
	b) von Dritten	0	59	740	0	0
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	213	213	213	224	234
	Anlagenabgänge	0	0	0	0	0
	Abschreibungen außerordentlich	0	0	0	0	0
10.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	0	0	0	0
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren (Auflösg. KIK)	5				
	Erlöse aus Verkauf Gebäude	0	0	0	0	0
	" " anderer Anlageverm.	0	0	0	0	0
	Finanzierungsmittel gesamt	293	351	1.010	314	307

2023 Aktivierung Neubau mit 2 % AfA

IVG Rodleben

Vermögensplan 2019 bis 2023

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Lfd. Nr.:	Bezeichnung	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagenwerte für Bauvorbereitung u. Neubau BGA	141 0	150 2	850 3	100 23	100 30
2.	Finanzanlagen (einschließlich Kapitalein- lagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	0	0	0	0	0
3.	Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0
4.	Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0
5.	Jahresverlust	0	0	0	0	0
6.	Entnahme aus Sonderposten mit Rücklageanteil	0	0	0	0	0
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	0	0	0	0	0
8.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0	0	0
9.	Tilgung von Krediten (ohne Sondertilgung) Tilgung Neukredit	152	149	147 10	141 25	137 25
9.a	Sondertilgung von Krediten	0	0	0	0	0
9.b	Vorfinanz. Regressansprüche gegenüber Mieter	0	0	0	0	0
10.	Gewährung von Krediten a) an den Aufgabenträger b) an Dritte	0	0	0	0	0
11.	Finanzfehlbetrag aus Vorjahren	0	0	0	0	0
	Finanzierungsbedarf gesamt	293	301	1.010	289	292

2019 Bauvorbereitung Neubau: Grundstückskauf, Bauantrag
2019 Grundstückskauf, Neubau Müllplätze Wohngeb.
2020 Bauplanung, Genehmig., Baubeginn
2021 Baurealisg., Fertigstellung
2022 Tilgung f. Kredit Nr. 6005006701 (KSK) entfällt

Investitionsprogramm

01.09.2018

Lfd. Nr.:	Aufgabenbereich Investitionen	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Privatisierungsobjekte	0	0	0	0	0
2.	Neubaumaßnahmen	90	150	850	50	0
3.	Modernisierung/Instandsetzung	50	0	0	50	100
4.	Abriss/ Rückbau	0	0	0	0	
5.	Sonstige Maßnahmen BGA	1	2	3	23	30
	Leistung	141	152	853	123	130
	Instandhaltung	60	70	70	80	80
	Insgesamt	201	222	923	203	210
	davon : Aktivierungsfähige Leistung	141	152	853	123	130
	Nicht aktivierungsf. Leistung	60	70	70	80	80

Maßnahmen Modernisierung/Instandsetzung

2019	Grundstückserw., Planungsverfahren Neubau 6 WE,
2020	Baubeginn Neubau 6 WE (650 qm Wfl.)
2021	Neubaufertigstellung - Außenanlagen
2022/2023	Verbesserungen der Energieeff. der Bestandsimmobilien Anschaffungen BGA