

**Wirtschaftsplan 2023
sowie
mittelfristiger Wirtschaftsplan
für den Zeitraum 2023 bis 2027**

**für die
IVG Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH**

Erfolgsplan / GuV 2023

| | Ergebnis | vorl. IST | Plan | Plan |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2022 | 2022 | 2023 |
| | TE | TE | TE | TE |
| 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | | | |
| 1.1. Umsatzerlöse aus Vermietung/Verpachtung | 710,3 | 709,0 | 709,0 | 713,0 |
| 1.2. Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten | 277,9 | 297,7 | 298,6 | 328,9 |
| 1.2. Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen | 10,4 | 8,5 | 6,5 | 10,0 |
| Summe 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 998,6 | 1.015,2 | 1.014,1 | 1.051,9 |
| 2. Verminderung (-)/Erhöhung (+) des Bestands an unfertigen Leistungen | 17,1 | 40,7 | 6,3 | 26,7 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 0,0 | 2,0 | 2,0 | 0,0 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | | | |
| 4.1. Erträge aus Verkäufen des Anlagevermögens | 1,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 4.2. Verschiedene sonstige Erträge | 27,4 | 10,0 | 6,0 | 5,1 |
| Summe 4. Sonstige betriebliche Erträge | 28,5 | 10,0 | 6,0 | 5,1 |
| Gesamtleistung | 1.044,2 | 1.067,9 | 1.028,4 | 1.083,7 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| 5.1. Betriebskosten | -279,2 | -329,9 | -298,5 | -363,6 |
| 5.2. Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten | -105,0 | -120,1 | -120,0 | -120,0 |
| 5.3. Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung | -15,5 | -15,6 | -15,6 | -15,7 |
| Summe 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | -399,7 | -465,6 | -434,1 | -499,3 |
| Rohergebnis | 644,5 | 602,3 | 594,3 | 584,4 |
| 6. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -142,3 | -138,3 | -139,5 | -151,6 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | -38,5 | -39,1 | -40,2 | -41,4 |
| Summe 6. Personalaufwand | -180,8 | -177,4 | -179,7 | -193,0 |
| 7. Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen | -236,6 | -244,4 | -252,2 | -252,2 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -62,4 | -68,4 | -69,9 | -87,3 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -29,8 | -26,9 | -27,3 | -23,5 |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -17,9 | -10,0 | -6,9 | -1,0 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | 117,0 | 75,2 | 58,3 | 27,4 |
| 13. Sonstige Steuern | -20,3 | -22,0 | -22,0 | -22,1 |
| 14. Jahresüberschuss (+)/-fehlbetrag (-) | 96,7 | 53,2 | 36,3 | 5,3 |

Begründung für die Änderung zum 5-Jahres-Erfolgsplan/GuV 2022-2026

1. Krieg in Ukraine und dessen wirtschaftliche Folgen
(u.a. Gaspreisexplosion, höherer Leerstand, Forderungsausfälle etc.)
2. Lieferschwierigkeiten und dessen wirtschaftliche Folgen
(u.a. Anstieg der Baukosten, Strompreisanstieg etc.)
3. Lohnpassung infolge Fachkräftemangel und Inflationsrate

Stellenübersicht 2023

| lfd. Nr. | Bezeichnung | Zahl der Stellen 2023 (Plan) | tatsächl. besetzt 31.08.2022 | Zahl der besetzten Stellen - Vorjahr 2021 |
|----------|---|------------------------------------|------------------------------------|---|
| 1 | Geschäftsführer | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 2 | Kaufmännische Mitarbeiterin <i>Haus/Mieterverw. Buchhaltung</i> | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 3 | <i>Mitarb. Mieterverw. Buchhaltung</i> | 0,0 | 0 | 0,1 |
| 4 | Angestellt Hausm. und Instandhaltung | 1,6 | 1,6 | 1,6 |
| gesamt | | 3,6 | 3,6 | 3,7 |

Plan Instandhaltung und Investitionen 2023

| Maßnahme | T€ | Erläuterung |
|--|-------------|--|
| Investitionen, Herstellungskosten | | |
| Buchungssystem | 10,0 | Produktaufgabe durch jetzigen Anbieter |
| Garagen | 5,0 | |
| Instandhaltung/Modernisierung | | |
| allgemeine Reparaturen im Bestand | 120,0 | |
| Erneuerung Heizungsanlagen | 0,0 | |
| BGA / Werkzeug | 10,0 | |
| | <hr/> 145,0 | |
| davon aktivierungsfähig | 25,0 | |

Vermögensplanplan für das Wirtschaftsjahr 2023

Finanzierungsmittel

Einnahmen

| lfd. Nr. | Bezeichnung | T€ | Erläuterungen |
|----------|---|-------|---------------|
| 1 | Zuführung Stammkapital | 0,0 | |
| | Zuführung des Gesellschafters zum EK | 0,0 | |
| 2 | Zuführung aus Rücklagen abzüglich Entnahmen Vj. | 0,0 | |
| 3 | Jahresüberschuss | 5,3 | |
| 4 | Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen | 0,0 | |
| 5 | Zuweisungen & Zuschüsse abzügl. Auflösungsbeträgen | 0,0 | |
| 6 | Beiträge u. ähnl. Entgelte abzügl. Auflösungsbeträge | 0,0 | |
| 7 | Zuführungen zu langfristigen Rückstell. abzügl. Entn. | | |
| 8 | Kredite | | |
| | a) vom Aufgabenträger | 0,0 | |
| | b) von Dritten | 0,0 | |
| 9 | Abschreibungen und Anlagenabgänge | 252,2 | |
| | Abwertung Grundstück o. Bauten | 0,0 | |
| 10 | Rückflüsse aus gewährten Krediten | 0,0 | |
| 11 | Erlöse aus Verkauf von Anlagevermögen | 0,0 | |
| 12 | erübrigte Mittel aus Vorjahren | 0,0 | |
| 13 | Finanzierungsmittel insgesamt | 257,5 | |

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2023

Finanzierungsbedarf

Ausgaben

| lfd. Nr. | Bezeichnung | Ausgaben des Wirtschaftsjahres | Planansatz | Investitionen (nachrichtlich) | | |
|----------|---|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|
| | | | Verpfl. erm. des Wi.jahres | Gesamtausgabe- bedarf | bisher bereit- gestellt | Erläuterung |
| | | T€ | T€ | T€ | T€ | |
| 1 | Sachanlagen u. immat. VG | | | | | |
| | Buchungssystem | 10,0 | | | | |
| | Garagen | 5,0 | | | | |
| | Erneuerung Heizungsanlagen | 0,0 | | | | |
| | BGA | 10,0 | | | | |
| | Summe | 25,0 | | | | |
| 2 | Finanzanlagen | 0,0 | | | | |
| 3 | Rückzahlung von Stammkapital | 0,0 | | | | |
| 4 | Entnahme aus Rücklagen | 0,0 | | | | |
| 5 | Jahresverlust | 0,0 | | | | |
| 6 | Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil | 0,0 | | | | |
| 7 | Auflösung Ertragszuschüsse | 0,0 | | | | |
| 8 | Entnahme langfristig.Rückstell. | 0,0 | | | | |
| 9 | Tilgung KfZ-Kredit, planm. | 0,0 | | | | |
| 9 | Tilgung von Krediten | 178,1 | | | | |
| | Sondertilgung | 8,0 | | | | |
| | Vorfin. Regressanspr.Mieter | 0,0 | | | | |
| 10 | Gewährung v. Krediten | | | | | |
| | a) an den Aufgabenträger | 0,0 | | | | |
| | b) an Dritte | 0,0 | | | | |
| 11 | Finanzierungsfehlb.aus Vorjahre | 0,0 | | | | |
| 12 | Finanzierungsbedarf insgesamt | 211,1 | | | | |

5-Jahres-Erfolgsplan/GuV 2023-2027

| | Plan | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| 1.Umsatzerlöse | 1.051,9 | 1.068,3 | 1.235,8 | 1.238,1 | 1.263,1 |
| 2.Erhözung des Bestands an unfertigen Leistungen | 26,7 | 116,5 | 26,1 | 24,1 | 23,7 |
| 3.Andere aktivierte Eigenleistungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 4.Sonstige betriebliche Erträge | 5,1 | 5,5 | 8,7 | 8,9 | 9,0 |
| Gesamtleistung | 1.083,7 | 1.190,3 | 1.270,6 | 1.271,1 | 1.295,8 |
| 5.Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | -499,3 | -621,2 | -645,8 | -672,9 | -699,1 |
| Rohergebnis | 584,4 | 569,1 | 624,8 | 598,2 | 596,7 |
| a)Löhne und Gehälter | -151,6 | -155,2 | -158,8 | -162,4 | -166,5 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | -41,4 | -43,3 | -44,4 | -45,4 | -46,5 |
| 6.Personalaufwand | -193,0 | -198,5 | -203,2 | -207,8 | -213,0 |
| 7.Abschreibungen auf Sachanlagen | -252,2 | -247,2 | -245,7 | -244,2 | -242,2 |
| 8.Sonstige betriebliche Aufwendungen | -87,3 | -91,3 | -92,3 | -75,3 | -78,8 |
| 9.Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 10.Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -23,5 | -20,3 | -17,3 | -14,3 | -11,7 |
| 11.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -1,0 | 1,6 | -7,0 | -5,3 | -4,4 |
| Ergebnis nach Steuern | 27,4 | 13,4 | 59,3 | 51,3 | 46,6 |
| 12.Sonstige Steuern | -22,1 | -22,1 | -22,3 | -23,2 | -23,3 |
| Jahresüberschuss | 5,3 | -8,7 | 37,0 | 28,1 | 23,3 |

Begründung für die Änderung zum 5-Jahres-Erfolgsplan/GuV 2022-2026

1. Krieg in Ukraine und dessen wirtschaftliche Folgen
(u.a Gaspreisexlosion, höherer Leerstand, Forderungsausfälle etc.)
2. Lieferschwierigkeiten und dessen wirtschaftliche Folgen
(u.a. Anstieg der Baukosten, Strompreisanstieg etc.)
3. Lohnpassung infolge Fachkräftemangel und Inflationsrate

Stellenplan 2023 -2027

| lfd. Nr. | Bezeichnung | Plan | | | | |
|----------|---|------|------|------|------|------|
| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| 1 | Geschäftsführer | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 2 | Kaufmännische Mitarbeiterin <i>Haus/Mieterverw.</i> <i>Buchhaltung</i> | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 4 | Angestellt Hausm. und Instandhaltung | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 |
| gesamt | | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 |

Investitions- & Instandhaltungsprogramm 2023-2027

| lfd. Nr. | Maßnahme | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| 1 | Privatisierungsobjekte | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2 | Neubau Mehrfamilienhaus | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 3 | Garagen | 5,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 4 | Buchungssystem | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 5 | Heizungsanlagen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 6 | BGA / Werkzeug | 10,0 | 5,0 | 7,0 | 8,0 | 5,0 |
| 7 | Abriss / Rückbau | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 7 | Instandhaltung | 120,0 | 100,0 | 120,0 | 120,0 | 120,0 |
| Insgesamt | | 145,0 | 107,0 | 127,0 | 128,0 | 125,0 |

| | | | | | |
|-------------------------------------|------|-----|-----|-----|-----|
| davon : Aktivierungsfähige Leistung | 25,0 | 7,0 | 7,0 | 8,0 | 5,0 |
|-------------------------------------|------|-----|-----|-----|-----|

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nicht aktivierungsf. Leistung | 120,0 | 100,0 | 120,0 | 120,0 | 120,0 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|

Vermögensplanplan für die Wirtschaftsjahre 2023 bis 2027

Finanzierungsmittel

Einnahmen

| lfd. Nr. | Bezeichnung | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| 1 | Zuführung zum Stammkapital | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Zuführung des Gesellschafters zum EK | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2 | Zuführungen zu Rücklagen abzüglich Entnahmen Vj. | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 3 | Jahresüberschuss | 5,3 | 0,0 | 37,0 | 28,1 | 23,3 |
| 4 | Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 5 | Zuweisungen & Zuschüsse abzügl. Auflösungsbeträgen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 6 | Beiträge u. ähnl. Entgelte abzügl. Auflösungsbeträge | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 7 | Zuführungen zu langfristigen Rückstell. abzügl. Entn. | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 8 | Kredite | | | | | |
| | a) vom Aufgabenträger | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | b) von Dritten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 9 | Abschreibungen und Anlagenabgänge | 252,2 | 247,2 | 245,7 | 244,2 | 242,2 |
| | Abwertung Grundstück o. Bauten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 10 | Rückflüsse aus gewährten Krediten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 11 | Erlöse aus Verkauf von Anlagevermögen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 12 | erübrigte Mittel aus Vorjahren | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 13 | Finanzierungsmittel insgesamt | 257,5 | 247,2 | 282,7 | 272,3 | 265,5 |

Vermögensplanplan für die Wirtschaftsjahre 2023 bis 2027

Finanzierungsbedarf

Ausgaben

| Ifd. Nr. | Bezeichnung | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-----------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| 1 | Sachanlagen u. immat. VG | | | | | |
| | Mehrfamilienhaus | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Buchungssystem | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Garagen | 5,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Erneuerung Heizungsanlagen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | BGA | 10,0 | 5,0 | 7,0 | 8,0 | 5,0 |
| | Summe | 25,0 | 7,0 | 7,0 | 8,0 | 5,0 |
| 2 | Finanzanlagen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 3 | Rückzahlung von Stammkapital | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 4 | Entnahme aus Rücklagen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 5 | Jahresverlust | 0,0 | 8,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 6 | Entnahme aus Sonderposten mit Rücklageanteil | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 7 | Auflösung Ertragszuschüsse | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 8 | Entnahme langfristiger Rückstellungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 9 | Tilgung von Krediten | 178,1 | 169,7 | 170,8 | 138,5 | 141,1 |
| | Sondertilgung | 8,0 | 8,0 | 3,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Vorfinanzierung Regressansprüche gegenüber Mieter | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 10 | Gewährung v. Krediten | | | | | |
| | a) an den Aufgabenträger | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | b) an Dritte | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 11 | Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahre | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 12 | Finanzierungsbedarf insgesamt | 211,1 | 193,4 | 180,8 | 146,5 | 146,1 |