

Wirtschaftsplan 2023-27

alle Werte in TEuro	2023	2024	2025	2026	2027
Einnahmen					
<i>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung:</i>					
Netto- Sollmieten und Pachten für Mietwohnungen/ Gewerbe/ Stellplätze/ Garagen	5.587,48	5.615,42	5.643,49	5.671,71	5.700,07
Leerstand aus Erlösschmälerungen %	16,07%	15,94%	15,80%	15,67%	15,54%
Leerstand aus Fläche %	16,25%	16,12%	15,99%	15,85%	15,72%
kalkulatorische Erlösschmälerung aus Leerstand	1.069,85	1.064,50	1.059,18	1.053,88	1.048,61
Zwischensumme Netto- Sollmieten:	5.587,48	5.615,42	5.643,49	5.671,71	5.700,07
<i>weitere Umsatzerlöse:</i>					
Betreuungstätigkeit	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00
andere Lieferungen und Leistungen	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00
<i>sonstige betriebliche Erträge:</i>					
Sonst. betriebliche Erträge	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,65	0,00	0,65	0,00	0,65
aus Abgang Sachanlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einnahmen gesamt	5.858,13	5.885,42	5.914,14	5.941,71	5.970,72
Ausgaben					
<i>Aufwendungen für Stadtumbau:</i>					
gewährte Zuschüsse	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Straßenausbaubeitrag	-100,00	-120,00	0,00	0,00	0,00
Rückbaukosten gesamt:	50,00	-120,00	0,00	0,00	0,00
<i>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung:</i>					
lfd. Instandhaltung	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00
Modernisierung	-850,00	-650,00	-650,00	-650,00	-650,00
Instandhaltung bei Neubezug	-350,00	-350,00	-350,00	-350,00	-350,00
nicht umlagefähige Betriebskosten	-10,70	-10,76	-10,81	-10,86	-10,92
nicht umlegbare Betriebsko. wegen Leerstand	-255,80	-257,84	-259,13	-261,21	-263,30
sonstige Aufwendung Hausbewirtschaftung	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00
sonstige Aufwendungen	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung gesamt:	-1.811,50	-1.613,60	-1.614,94	-1.617,07	-1.619,21
<i>Sonstige Aufwendungen:</i>					
Personalaufwand Verwaltung ohne HM	-919,72	-965,71	-1.013,99	-1.064,69	-1.117,93
Personalaufwand Instandhaltung	-138,12	-145,03	-152,28	-159,89	-167,89
Abschreibungen auf Bauten	-1.648,00	-1.651,00	-1.651,00	-1.651,00	-1.651,00
Abschreibungen auf Immat. WG und BGA	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
sächlicher Verwaltungsaufwand	-250,00	-250,00	-250,00	-250,00	-250,00
Wertberichtigungen und sonst. Abschreibungen	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00
<i>außerordentliche Aufwendungen</i>					
Sonstige Aufwendungen gesamt:	-2.995,84	-3.051,74	-3.107,27	-3.165,59	-3.226,82
<i>Finanzbereich</i>					
sonst. Zinsen und ähnl. Erträge	-14,76	-14,76	-14,76	-14,76	-14,76
Zinsen Objektfinanzierung Kreditinstitute	-627,00	-585,00	-542,00	-498,40	-453,00
Bereitstellungs-, Verzugs-, Kontokorrentzinsen	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonstige	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Finanzbereich gesamt:	-648,76	-606,76	-563,76	-520,16	-474,76
Ausgaben gesamt:	-5.406,10	-5.392,09	-5.285,97	-5.302,82	-5.320,79
geplante Aktivierungen	300,00	250,00	150,00	150,00	100,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	752,03	743,32	778,17	788,90	749,93

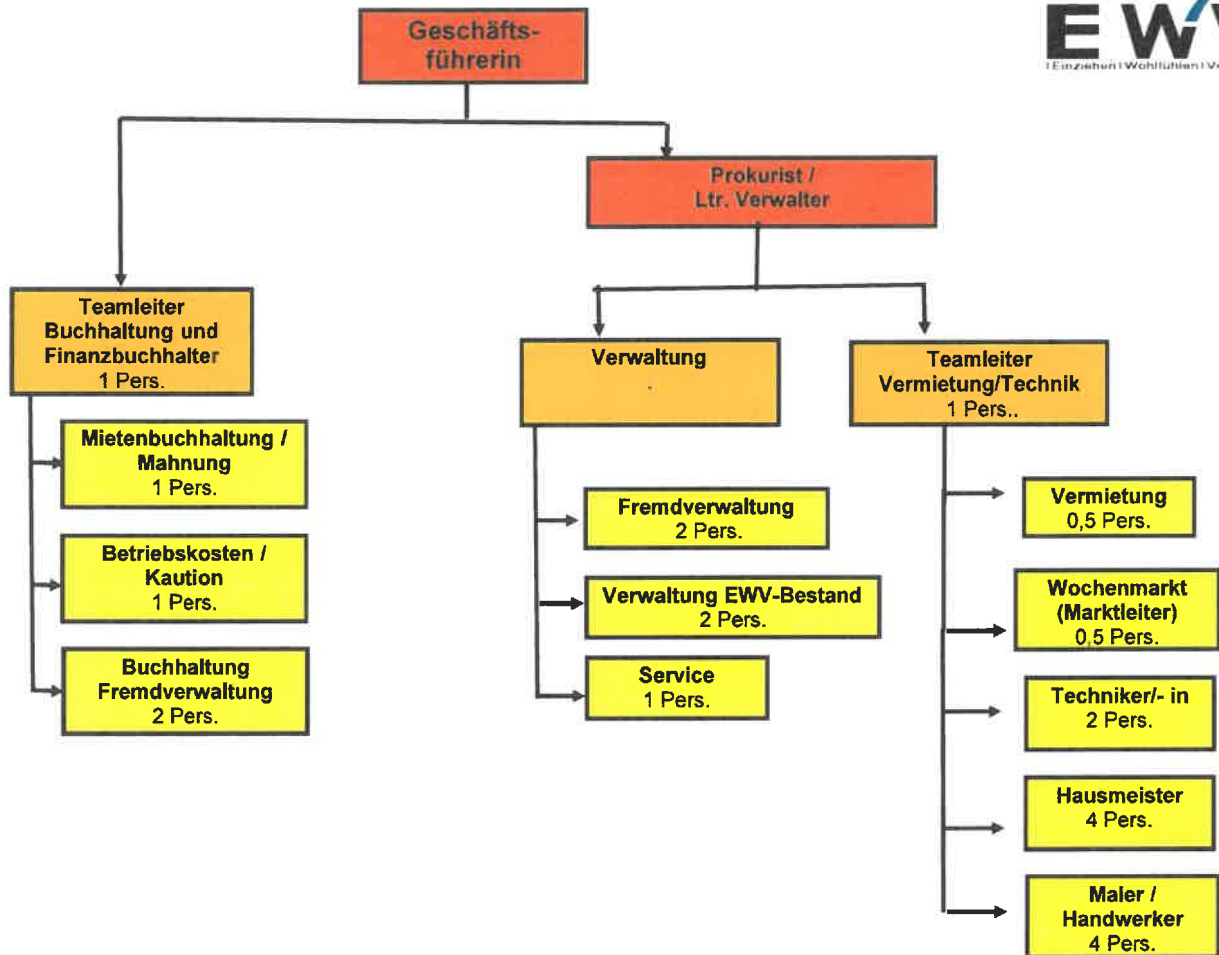
Finanzplan 2023-27

alle Werte in TEuro	2023	2024	2025	2026	2027
Einnahmen					
<i>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung:</i>					
Netto- Sollmieten und Pachten für Mietwohnungen/ Gewerbe/ Stellplätze/ Garagen	5.587,48	5.615,42	5.643,49	5.671,71	5.700,07
Leerstand aus Erlösschmälerungen %	16,07%	15,94%	15,80%	15,67%	15,54%
Leerstand aus Fläche %	16,25%	16,12%	15,99%	15,85%	15,72%
kalkulatorische Erlösschmälerung aus Leerstand	1.069,85	1.064,50	1.059,18	1.053,88	1.048,61
Zwischensumme Netto- Sollmieten:	5.587,48	5.615,42	5.643,49	5.671,71	5.700,07
<i>weitere Umsatzerlöse:</i>					
Betreuungstätigkeit	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00
andere Lieferungen und Leistungen	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00
<i>sonstige betriebliche Erträge:</i>					
Sonst. betriebliche Erträge	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einnahmen gesamt	5.857,48	5.885,42	5.913,49	5.941,71	5.970,07
Ausgaben					
<i>Kapitaldienst für bestehende Darlehen:</i>					
planmäßige Tilgung	-2.152,00	-2.193,00	-2.235,00	-2.278,00	-2.313,00
Zinsen einschl. Verbindl.ggü. Ges.	-627,00	-585,00	-542,00	-498,40	-453,00
Bereitstellungs-, Verzugs-, Kontokorrentzinsen	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
Kapitaldienst gesamt:	-2.780,00	-2.779,00	-2.778,00	-2.777,40	-2.767,00
<i>Aufwendungen für Stadtumbau:</i>					
abzügl gewährte Zuschüsse	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Straßenausbaubeitrag	-100,00	-120,00	0,00	0,00	0,00
Rückbaukosten gesamt:	50,00	-120,00	0,00	0,00	0,00
<i>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung:</i>					
lfd. Instandhaltung	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00
Modernisierung	-850,00	-650,00	-650,00	-650,00	-650,00
Instandhaltung bei Neubezug	-350,00	-350,00	-350,00	-350,00	-350,00
nicht umlagefähige Betriebskosten	-10,70	-10,76	-10,81	-10,86	-10,92
nicht umlegbare Betriebsko. wegen Leerstand	-255,80	-257,84	-259,13	-261,21	-263,30
sonstige Aufwendung Hausbewirtschaftung	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00
sonstige Aufwendungen	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung gesamt:	-1.811,50	-1.613,60	-1.621,67	-1.617,07	-1.619,21
<i>Sonstige Aufwendungen:</i>					
Personalaufwand Verwaltung ohne umf.HM	-919,72	-965,71	-1.013,99	-1.064,69	-1.117,93
Personalaufwand Instandhaltung	-138,12	-145,03	-152,28	-159,89	-167,89
sächlicher Verwaltungsaufwand	-250,00	-250,00	-250,00	-250,00	-250,00
sonstige Steuern	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Sonstige Aufwendungen gesamt:	-1.313,84	-1.366,74	-1.422,27	-1.480,59	-1.541,82

Finanzplan 2023-27

alle Werte in TEuro	2023	2024	2025	2026	2027
Ausgaben gesamt:	-5.855,34	-5.879,33	-5.821,94	-5.875,06	-5.928,03
Saldo Einnahmen/Ausgaben:	2,14	6,08	91,55	66,66	42,04
weitere Zu- bzw. Abflüsse					
<i>Zuflüsse:</i>					
Investitionszulagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Darlehnsaufnahme (langfristig)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen aus Verkäufen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme Zuflüsse:	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
<i>Abflüsse:</i>					
Zuführung/ Entnahme Instandhaltungsrücklage WEG	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anschaffung BGA	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Auszahlung Gewährleistungseinbehalte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme Abflüsse:	-12,00	-12,00	-12,00	-10,00	-10,00
liquiditätswirksames Ergebnis des Geschäftsjahres:	-9,86	-5,92	79,55	57,66	33,04
liquide Mittel am 31.12.	2.418,95	2.413,03	2.492,59	2.550,24	2.583,28

Stellenplan 2023



Arbeitsstelle	Personen
Geschäftsführerin	1
Prokuristin	1
Servicebereich	1
Verwalter Mietwohnungen	2
Verwalter Eigentümer	2
Teamleitung Vermietung /Technik	1
Vermietung/Wochenmarkt	1
Technik	2
Hausmeister	4
Maler/Handwerker	4
Sachbearbeiter Finanzenbuchhaltung (Teamleiter Buchhaltung)	1
Sachbearbeiter Mietbuchhaltung/Mahnwesen	1
Sachbearbeiter Betriebskostenbuchhaltung/Kautions	1
Sachbearbeiter Wohnungseigentumsbuchhaltung	2
Gesamt	24
Studenten/Azubi	3