



Wirtschaftsplan

2014

Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH

Finsterwalde, 06.November 2013

1.1. Erfolgsplan (2014 - 2018)

alle Angaben in TEUR

	Aufwendungen und Erträge nach Bereichen und Aufwandsarten	Ist 2012	Plan 2013	Trend 2013 Stand III. Quartal	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018
1.	Umsatzerlöse	10.151,80	9.988,53	10.247,30	10.400,98	10.369,12	10.415,97	10.496,80	10.327,91
	1.1. Erlöse Mieten	7.106,10	6.888,82	7.063,00	7.094,72	6.995,32	6.970,11	6.985,09	6.874,68
	1.2. Erlöse aus Umlagenabrechnung	2.930,00	2.999,71	3.055,30	3.196,27	3.263,80	3.335,86	3.401,70	3.343,23
	1.3. Erlöse aus Betreuungstätigkeit (Fremdverw. u. ETG)	190,90	70,00	95,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
	1.4. aus anderen Lieferungen u. Leist.(PV-Anlage u. Gäste -WE)	24,80	20,00	34,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	82,50	24,91	24,91	173,78	118,43	89,53	-54,84	89,75
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	7,80	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge	573,30	140,00	301,60	96,60	81,60	51,60	51,60	51,60
	4.1. Erträge aus der Auflösung des SOPO	0,00	0,00	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
	4.2. Fördermittel/ Zuschüsse	210,30	60,00	120,00	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.3. Andere Erträge	363,00	80,00	180,00	80,00	80,00	50,00	50,00	50,00
5.	Materialaufwand	5.485,40	5.077,16	5.481,30	5.437,28	5.406,21	5.562,74	5.584,10	5.569,65
	5.1. Betriebskosten	3.256,00	3.210,16	3.280,00	3.383,78	3.502,21	3.591,74	3.536,90	3.626,65
	5.2. Instandhaltungskosten	1.945,60	1.722,00	2.061,30	1.903,50	1.754,00	1.851,00	1.927,20	1.853,00
	5.2.1. Instandhaltungskosten (Konto 8050)	996,00	693,00	790,00	717,00	731,00	745,00	759,00	772,00
	5.2.2. Instandsetzungen (nicht aktivierbare Investitionen)	888,30	969,00	1.151,30	1.171,50	1.023,00	1.042,00	1.062,00	1.081,00
	5.2.3. Aufwendungen für Abriss	61,30	60,00	120,00	15,00	0,00	64,00	106,20	0,00
	5.3. Andere Aufw. für Hausbewirtschaftung/ Miet-u.R.-klagen, Gäste-WE, Aufw. f. Verk.-Grundst.)	283,80	145,00	140,00	150,00	150,00	120,00	120,00	90,00
6.	Personalaufwand	908,90	974,70	970,00	992,89	959,52	969,12	978,81	988,60
	6.a) Löhne und Gehälter	745,00	730,75	727,70	744,67	719,64	726,84	734,11	741,45
	6.b) Soziale Abgaben und Aufw. f. Altersversorgung	163,90	243,95	242,30	248,22	239,88	242,28	244,70	247,15
7.	Abschreibungen	2.269,80	2.329,61	2.329,61	2.279,82	2.260,65	2.219,37	2.231,51	2.237,87
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen (sächlicher Verwalt.aufwand, Bsp. Leasing, UN-Werbung u.ä.)	346,30	350,00	350,00	370,00	350,00	350,00	350,00	350,00
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53,20	34,42	40,00	51,07	63,39	42,87	38,99	31,65
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.548,90	1.394,70	1.394,70	1.323,79	1.279,89	1.257,40	1.291,06	1.215,57
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	308,30	31,69	108,20	318,65	376,27	241,34	97,07	139,23
12.	Außerordentliches Ergebnis								
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.	Sonstige Steuern	2,1	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
15.	Jahresgewinn / Jahresverlust	306,20	30,19	106,70	317,15	374,77	239,84	95,57	137,73

1.2. Finanzplan (2014 - 2018)
alle Angaben in TEUR

	Positionen	IST 2012	Plan 2013	Trend 2013 Stand III. Quartal	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018
1.	Periodenergebnis	306,20	30,19	106,70	317,15	374,77	239,84	95,57	137,73
2.	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.269,80	2.329,61	2.329,61	2.279,82	2.260,65	2.219,37	2.231,51	2.237,87
3.	Abschreibungen/ Zuschreibungen auf SOPO zum AV	0,80	0,00	0,00	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
4.	Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	12,00	50,00	42,50	50,00	50,00	50,00	0,00	0,00
5.	Gewinne/ Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens								
6.	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	90,50	-132,25	-446,04	-281,59	54,77	102,84	51,74	-40,68
7.	Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktivitäten, die nicht der Invest.- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	22,60	-78,69	153,27	-261,80	-177,46	-137,10	-7,37	-50,00
8.	Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva , die nicht der Invest.- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	104,70	346,63	20,37	-66,67	116,81	99,48	-3,71	-11,92
9.	Cash Flow aus der laufenden GT (Summe Zeile 1. bis 8.)	2.806,60	2.545,49	2.206,40	2.038,51	2.681,14	2.576,03	2.369,34	2.274,60
10.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	95,00	65,50	47,50	54,00	20,00	13,30	0,00	0,00
11.	Einzahlungen aus Fördermitteln/ Zuschüssen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12.	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe Zeile 10. bis 11.)	95,00	65,50	47,50	54,00	20,00	13,30	0,00	0,00
13.	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-619,00	-1.494,00	-1.131,90	-890,00	-595,00	-606,00	-617,00	-628,00
14.	Sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Grundstückskauf / Zugang im Anl.vermögen)	0,00	-20,00	-27,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe Zeile 13. bis 14.)	-619,00	-1.514,00	-1.159,10	-890,00	-595,00	-606,00	-617,00	-628,00
16.	Mittelzu-/ Mittelabfluß aus der Investitionstätigkeit (Summe Zeile 12./ 15)	-524,00	-1.448,50	-1.111,60	-836,00	-575,00	-592,70	-617,00	-628,00
17.	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	218,30	1.400,00	1.400,00	0,00	0,00	0,00	460,00	0,00
18.	Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	27,30	19,60	19,60	12,20	5,00	0,00	0,00	0,00
19.	Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit (Summe Zeile 17. bis 18.)	245,60	1.419,60	1.419,60	12,20	5,00	0,00	460,00	0,00
20.	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-1.917,70	-2.158,00	-2.158,00	-2.170,72	-2.304,90	-2.300,30	-2.192,56	-1.878,75
21.	Mittelzu-/ Mittelabfluß aus der Finanzierungstätigkeit (Summe Zeile 19./ 20)	-1.672,10	-738,40	-738,40	-2.158,52	-2.299,90	-2.300,30	-1.732,56	-1.878,75

1.2. Finanzplan (2014 - 2018)

alle Angaben in TEUR

	Positionen	IST 2012	Plan 2013	Trend 2013 Stand III. Quartal	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018
22.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe Zeile 9. +16. +21.)	610,50	358,60	356,40	-956,01	-193,76	-316,97	19,78	-232,15
23.	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.864,39	3.294,88	3.943,00	4.299,40	3.343,39	3.149,63	2.832,66	2.852
24.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.474,89	3.653,48	4.299,40	3.343,39	3.149,63	2.832,66	2.852,44	2.620,29
25.	Kassenbestand zum 31.12. des Geschäftsjahres abzüglich Mietkautionen	3.943,00	3.653,48	4.299,40	3.343,39	3.149,63	2.832,66	2.852,44	2.620,29
		-603,00	-600,00	-630,00	-700,00	-700,00	-750,00	-750,00	-700,00
26.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.340,00	3.053,48	3.669,40	2.643,39	2.449,63	2.082,66	2.102,44	1.920,29

	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern am Anfang der Periode	39.398,30	37.726,16	37.793,40	36.987,76	34.829,24	32.529,34	30.229,04	28.496,48
	Kapitaldienst:								
	Zinsen	1.547,90	1.394,70	1.394,70	1.331,59	1.290,89	1.271,60	1.308,66	1.179,87
	Tilgung	1.917,70	2.101,80	2.101,80	2.114,52	2.248,70	2.244,10	1.999,86	1.878,75
	Sonderentilgung		56,20	56,20	56,20	56,20	56,20	192,70	0,00
	Gesamt:	3.465,60	3.552,70	3.552,70	3.502,31	3.595,79	3.571,90	3.501,22	3.058,62
	Summe der Aufnahme von Krediten :	312,80	1.419,60	1.419,60	12,20	5,00	0,00	460,00	0,00
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern am Ende der Periode	37.793,40	36.987,76	37.055,00	34.829,24	32.529,34	30.229,04	28.496,48	26.617,73

2.3. Investitionen (2014 - 2018)

alle Angaben in TEUR

Positionen	Ist 2012	Plan 2013	Trend 2013 Stand III. Quartal	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018
Investitionen								
1. aktivierungsfähige Investitionen	619,00	1.494,00	1.131,90	890,00	595,00	606,00	617,00	628,00
2. nicht aktivierungsfähig	888,30	969,00	1.151,30	1.171,50	1.023,00	1.042,00	1.062,00	1.081,00
3. Aufwendungen für Abriss	61,30	60,00	120,00	15,00	0,00	64,00	106,20	0,00
4. Grundstückskauf/ Anlagevermögen	0,00	20,00	27,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Straßenausbaubeiträge		100,00	100,00					
Zwischensumme Aufwendungen Investplan (Summe Zeile 1. bis 5.)	1.568,60	2.643,00	2.530,40	2.076,50	1.618,00	1.712,00	1.785,20	1.709,00
6. laufende Instandhaltungen	996,00	693,00	790,00	717,00	731,00	745,00	759,00	772,00
Ausgaben für Invest und Instandhaltung gesamt :	2.564,60	3.336,00	3.320,40	2.793,50	2.349,00	2.457,00	2.544,20	2.481,00

Entwicklung Wohnungsbestand zum 31.12.

Anzahl eigener Wohnungen	2.420	2.420	2.368	2.368	2.368	2.368	2.344	2.314
Anzahl eigener Gewerbeeinheiten	28	28	28	28	28	28	28	28
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.448	2.448	2.396	2.396	2.396	2.396	2.372	2.342
Wohnfläche in qm	141.071	141.071	141.071	141.071	137.827	137.827	136.547	134.423
Gewerbefläche in qm	2.120	2.120	2.120	2.120	2.120	2.120	2.120	2.120
gesamt qm - Fläche VE	143.191	143.191	143.191	143.191	139.947	139.947	138.667	136.543

2.4.	Investmaßnahmen 2014 der Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH										Stand:	06.11.2013
lfd. Nr.: VE	Objekt	Bau-jahr	Anz. WE/GE	m² Wohnfl.	geplante Maßnahme	Bausumme 2014	Kredite/ Darlehen 2014	Zuschüsse/ Sonderför- derung 2014	Eigenmittel 2014	Bemerkung		
	1. Überhänge aus 2013											
	1. Mod.-Instandsetzungsmaßnahmen aus 2013											
1	180 Saarlandstraße 27-33	1976	50	2747,00	Anpassung Rückfassade+Montage 15 Balkone - Überhang aus 1. BA	265.000,00 €	0,00 €	0,00 €	265.000,00 €	Überhang aus 1. BA 2013 bilden		
2	293 Nauendorfer Str. 2 (alt. Große Ring-/Grabenstr.)	1909	1 GE	120,00	Vorbereitung/Entwurf zur Komplettreko	16.000,00 €	0,00 €	0,00 €	16.000,00 €	Überhang aus nicht ausgef. Dachsan. 2013		
3	204 Westfalenstr.17-23	1973	40	2198,00	Balkonsanierung o. Brüstungselement	90.000,00 €	0,00 €	0,00 €	90.000,00 €	Überhang aus nicht ausgef. Balkonsan. 2013		
	Summe 1. - Überhänge 2013					371.000,00 €	0,00 €	0,00 €	371.000,00 €			
	2. Mod.-Instandsetzungsmaßnahmen aus EK											
4	600 Sonderobjekte				Grundrissänderungen, Havarien, Unvorhergesehene wie Maßnahmen bei Legionellenbefall, Fensterschäden, Gasleitungsausbau, neue Energieausweise, Austausch Brandschutztüren Keller Süd	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	100.000,00 €			
5	Leerstandsbesichtigung				Maßnahmen für Neuvermietung	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €			
6	180 Saarlandstraße 27-33	1976	50	2747,00	2. BA Sanierung und Aufzugsanbau	275.000,00 €	0,00 €	0,00 €	275.000,00 €			
7	208 Westfalenstr. 20-22	1975	20/ neu 11	3599,00	Teiltrückbau und Sanierung (2. BA)	600.000,00 €	0,00 €	14.744,00 €	585.256,00 €	3. BA 2015		
8	Mecklenburger Str. 2-6	1983	42	2083,90	Sanierung Heizung	125.000,00 €	0,00 €	0,00 €	125.000,00 €			
9	173 Rosa-Luxemburg-Straße 32	1981	62/1G	2138,3/11	Erneuerung/Sanierung Aufzug	80.000,00 €	0,00 €	0,00 €	80.000,00 €			
10	173 Rosa-Luxemburg-Straße 32	1981	62/1G	2138,3/11	Erneuerung/Sanierung Heizungsanlage	110.000,00 €	0,00 €	0,00 €	110.000,00 €			
11	20 Ackerstraße 10-14	1987	24	1266,60	Balkonsanierung+Jal. + WET	164.000,00 €	0,00 €	0,00 €	164.000,00 €			
12	051/052 Brandenburger Straße 41-47 und 49-57	1975	90		Sanierung Betonplatten für Müllkontainereinhausung	4.000,00 €	0,00 €	0,00 €	4.000,00 €			
13	180 Saarlandstraße 27-41	1976	100		Sanierung Betonplatten für Müllkontainereinhausung	2.000,00 €	0,00 €	0,00 €	2.000,00 €			
14	203 Westfalenstr. 9-15	1973	40	2197,80	Maler Hausflur	18.000,00 €	0,00 €	0,00 €	18.000,00 €			
15	204 Westfalenstr.17-23	1973	40	2198,00	Maler Hausflur	18.000,00 €	0,00 €	0,00 €	18.000,00 €			
16	47 Brandenburger Straße 1-5	1987	30	1655,63	Maler Hausflur	13.500,00 €	0,00 €	0,00 €	13.500,00 €			
17	2 Am Schlosspark 1	1990	18	1158,11	Maler Hausflur	6.500,00 €	0,00 €	0,00 €	6.500,00 €			
18	40 Brunnenstraße 7	1918	2	201,30	Rückbau Schornsteine	10.000,00 €	0,00 €	0,00 €	10.000,00 €			
19	277 R.-Luxemburg-Str. 97	1930	3	200,40	Fassade+Hauseingangstür mit Türschließer	13.500,00 €	0,00 €	0,00 €	13.500,00 €			

lfd. Nr.:	VE	Objekt	Bau-jahr	Anz. WE/GE	m² Wohnfl.	geplante Maßnahme	Bausumme 2014	Kredite/ Darlehen 2014	Zuschüsse/ Sonderförderung 2014	Eigenmittel 2014	Bemerkung
20	279	Tuchmacher Str. 20	1927	2	153,60	Risibeseitigung Fassade	25.000,00 €	0,00 €	0,00 €	25.000,00 €	
21		diverse Spielplätze - Holsteiner Str. 67				neue Spielgeräte	10.000,00 €	0,00 €	0,00 €	10.000,00 €	
22	2, 3, 4	Am Schlosspark 1-5	1990	54	3492,47	Feuerwehruzufahrt	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €	
23		Max-Schmidt-Straße 2				Erneuerung Eingangüberdachung hofseitig	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	
24	17	Am Wasserturm 12-16	1998	22	1425,90	Fugendämmung, WET	56.000,00 €	0,00 €	0,00 €	56.000,00 €	
		<u>Summe 2 - Mod.-Instandsetzung</u>					1.705.500,00 €	0,00 €	14.744,00 €	1.690.756,00 €	
		<u>3. Neubau</u>									
		<u>Summe 3 Neubau</u>					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
		<u>Zusammenfassung</u>									
		<u>Summe 1</u>				Überhänge aus 2013	371.000,00 €	0,00 €	0,00 €	371.000,00 €	
		<u>Summe 2</u>				Mod.-Instandsetzung	1.705.500,00 €	0,00 €	14.744,00 €	1.690.756,00 €	
		<u>Summe 3</u>				Neubau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
		<u>Gesamtsumme</u>					2.076.500,00 €	0,00 €	14.744,00 €	2.061.756,00 €	