

# Wirtschaftsplan

## 2015



Wittenberg, 14. November 2014

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<hr/>	
Wirtschaftsplan 2015	1-7
Gewinn- und Verlustrechnung 2015	8
Erläuterungen zum Plan der Gewinn- und Verlustrechnung 2015	9-10
<hr/>	
Anlagen	
Liquidität 2015 - 2020	1
Gewinn- und Verlustrechnung 2015 - 2020	2
Erläuterungen zur Liquidität und zur GuV 2016 bis 2020	3
Sanierungsplan 2015 - 2020	4

**WIGEWE Gesellschaft für Wohneigentum mbH Wittenberg**  
**Wirtschaftsplan 2015 mit Vorschau 31.12.2014**

**Liquidität Vorschau 31.12.2014 und Plan 2015**

	Vorschau 31.12.14	Plan 2015
	<b>TC</b>	<b>TC</b>
<b>1. Guthaben 01.01.</b>	<b>1.913</b>	<b>1.011</b>
<b>2. Einnahmen</b>		
2.1 Mieteinnahmen ohne Betriebskosten	397	412
2.2 Gewerbliche Einnahmen	230	310
2.3 Betriebskostenvorauszahlung	220	239
2.4 Einnahmen aus Verwaltertätigkeit	173	110
2.5 Erträge Heizkostenabrechnung	417	422
2.6 Kreditaufnahme	0	0
2.7 Zinserträge und sonstige Einnahmen	15	6
2.8 Sonstige Einnahmen	0	20
2.9 Sonstige Weiterberechnungen	170	40
<b>Summe Einnahmen 2.1 - 2.9</b>	<b>1.622</b>	<b>1.559</b>
<b>3. Ausgaben</b>		
3.1 Investitionen Anlagevermögen	13	20
3.2 Instandsetzung/Instandhaltung	111	125
3.3 Investitionskosten Kirchplatz 14	380	0
3.4 Investitionskosten Ärztehaus	1.323	0
3.5 Sanierungsbeiträge Altstadt Wittenberg	0	125
3.6 Zinsen	40	39
3.7 Tilgung	92	92
3.8 Betriebskosten	234	259
3.9 Personalausgaben	196	175
3.10 Aufwendungen für Heizkostenabrechnung	38	65
3.11 Sächliche Verwaltungskosten	90	90
3.12 Umsatzsteuer an das Finanzamt	7	85
<b>Summe Ausgaben 3.1 -3.12</b>	<b>2.524</b>	<b>1.075</b>
<b>Liquidität der Periode</b>	<b>-902</b>	<b>484</b>
<b>Kumulierte Liquidität</b>	<b>1.011</b>	<b>1.495</b>

## Wirtschaftsplan 2015

Die Geschäftsfelder bzw. Schwerpunkte der Gesellschaft im Jahr 2015 umfassen die:

- Bewirtschaftung des eigenen Bestandes
- Verwaltungstätigkeit für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Gärten für Dritte
- Wohneigentumsverwaltung
- Heizkostenabrechnung

## Bestandsübersicht zum 01.01.2015

	WE	Nutzung	Garagen	Gärten	Stellplätze
WIGEWE eigener Bestand	123	20	48	0	12
WEG	173	9	0	0	0
Fremdeigentum	136	15	20	14	8
Stadt/Pratau/Reinsdorf	21	3	0	0	0
Garagen Stadt	0	0	1.630	0	0
Gärten Stadt	0	0	0	477	0
<b>Summe</b>	<b>453</b>	<b>47</b>	<b>1.698</b>	<b>491</b>	<b>20</b>

### Bewirtschaftung des eigenen Bestandes

Der Plan für das Jahr 2015 basiert auf der Prognose zum 31.12.2014. Folgende Veränderungen werden in 2015 vorgenommen:

Das Neubauvorhaben „Ärztehaus Wittenberg-West“ wurde im Jahr 2014 fertiggestellt. Die gesamten Jahresmieteinnahmen werden erstmalig im Jahr 2015 berücksichtigt. Die Modernisierungsmaßnahmen am Objekt Kirchplatz 14 werden Ende des Jahres 2014 beendet, sodass bei der Planung von einer Neuvermietung im Jahr 2015 ausgegangen wird.

### Verwaltungstätigkeit

Bei der Verwaltungstätigkeit für Wohn- und Fremdeigentum wird gleichfalls von der Einschätzung zum 31.12.2014 ausgegangen.

Im Jahr 2015 ist der weitere Abriss von Garagen im Garagenkomplex der Stadt vorgesehen. Eine weitere Etappe zum Abriss ist eventuell für das Jahr 2016 geplant. Die Abstimmung mit der Lutherstadt Wittenberg über die Anzahl der geplanten Abrissgaragen erfolgt fortlaufend. Die Finanzierung wird über die vereinnahmte Garagenpacht erfolgen.

### Heizkostenabrechnung

Neben der Durchführung von Zählerwechsel für Kalt- und Warmwasser sowie Heizkostenverteiler in den WIWOG-Objekten und bei Privatvermietern werden im Jahr 2015 ca. 5.800 Heizkostenabrechnungen für die Mieter erstellt.

## Investitionen

Investitionen sind für das Jahr 2015 nicht vorgesehen.

## Finanzvorschau

Der geplante Bestand an flüssigen Mitteln beträgt zum Beginn des Geschäftsjahres 01.01.2015 1.011 T€. Bei dem Barvermögen handelt es sich ausschließlich um das laufende Geschäftskonto und um Termingeldanlagen mit Laufzeiten von 1 – 12 Monaten.

Anfangsbestand 1.01.2015:	1.011 T€
Liquidität des Jahres 2015	484 T€
Endbestand liquide Mittel 31.12.2015	1.495 T€

## 2. Einnahmen 2015

### 2.1 Mieteinnahmen ohne Betriebskosten

Der geplante Wohnungsbestand der WIGEWÉ für 2015 beträgt 123 WE.

#### Einnahmenrechnung

Sollmiete/Monat Nov. 2014	36,0 T€
./ Erlösschmälerung durch Leerstand/Mietschulden.	<u>2,3 T€</u>
Zwischensumme pro Monat	33,7 T€
Zwischensumme Jahresmiete	404,4 T€
Einnahmen aus Stellplatzvermietung	2,0 T€
Einnahmen aus Modernisierung	<u>5,7 T€</u>
	412,1 T€

#### Einnahmen Plan 2015

**412 T€**

### 2.2 Gewerbliche Mieteinnahmen

Ausgangspunkt für die Planung der Gewerbeeinnahmen sind 18 vermietete Gewerbe im November 2014 mit den entsprechenden Erträgen.

Das Gewerbe in der Collegienstraße 29 ist noch nicht wieder vermietet und eine Arztpraxis im Ärztehaus ebenfalls.

Sollmiete/Monat Nov. 2014	27,7 T€
./ Erlösschmälerung durch Leerstand/Mietschulden	<u>1,9 T€</u>
Zwischensumme pro Monat	25,8 T€
Zwischensumme Jahresmiete	309,6 T€

#### Einnahmen Gewerbe Plan 2015

**310 T€**

## 2.3 Betriebskostenvorauszahlung

Hier werden die Einnahmen aus der Betriebskostenvorauszahlung aller Mieter erfasst. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr begründet sich an der erstmalig ganzjährigen Vorauszahlung der Betriebskosten der Mieter des Ärztehauses.

**Einnahmen Betriebskostenvorauszahlung 2015**

**239 T€**

## 2.4 Einnahmen aus Verwaltertätigkeit

Bestandsübersicht 01.01.2015

	WE	Nutzung	Garagen	Gärten	Einnahmen T€/Jahr Brutto
WEG	173	9	0	0	42
Fremdeigentum	136	15	20	14	19
Stadt/Pratau/Reinsdorf	21	3	0	0	10
Garagen Stadt (30 %)	0	0	1.630	0	25
Gärten Stadt (30 %)	0	0	0	477	14
<b>Summe</b>	<b>330</b>	<b>27</b>	<b>1.650</b>	<b>491</b>	<b>110</b>

**Einnahmen aus Verwaltertätigkeit Plan 2015**

**110 T€**

## 2.5 Einnahmen Heizkostenabrechnung

Unter dieser Position sind anteilige Mieteinnahmen für Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler und Heizkostenverteiler incl. Mehrwertsteuer eingestellt. Im Jahr 2015 werden ca. 5.800 Abrechnungen für die WIWOG und für Privatvermieter erstellt.

anteilige Mieteinnahmen Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler und Heizkostenverteiler (HKVE)	208 T€
Erstellung Kaltwasser- und Heizkostenabrechnung	214 T€
<b>Insgesamt</b>	<b>422 T€</b>

**Einnahmen Heizkostenabrechnung Plan 2015**

**422 T€**

## 2.6 Kreditaufnahme

Für das Planjahr ist keine neue Kreditaufnahme vorgesehen.

**Einnahmen Kreditaufnahme Plan 2015**

**0 T€**

## 2.7 Zinserträge

Für das Jahr 2015 ist der Abschluss von Termingeldern nur im kurzfristigen Bereich vorgesehen. Geplant wird mit einer sehr geringen Verzinsung.

**Einnahmen Zinserträge Plan 2015**

**6 T€**

## **2.8 Sonstige Einnahmen**

Hier wird mit einer Ausschüttung aus der Beteiligung an der S-Baumanagement GmbH Sachsen-Anhalt Co. Lerchenberg KG in Höhe von 20 T€ gerechnet.

**Einnahmen Sonstige Einnahmen Plan 2015** **20 T€**

## **2.9 Sonstige Weiterberechnungen**

Hier werden Erlöse aus Weiterberechnungen von Betriebskosten ausgewiesen.

**Einnahmen aus Sonstigen Weiterberechnungen Plan 2015** **40 T€**

## **3. Ausgaben Plan 2015**

### **3.1 Investitionen Anlagevermögen**

Hier werden Ausgaben für Neuanschaffungen für Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie neue PC-Technik eingestellt.

**Ausgaben Investitionen Anlagevermögen 2015** **20 T€**

### **3.2 Instandsetzung/Instandhaltung**

Das Jahresbudget beträgt 125 T€. Hiervon werden für die Sanierung von Leer-Wohnungen 60 T€ sowie für sonstige Instandhaltung 65 T€ einschließlich Renovierung von drei Hausfluren verwendet.

**Ausgaben Instandsetzung/Instandhaltung Plan 2015** **125 T€**

### **3.3 Investitionskosten Kirchplatz 14**

Die Fertigstellung des Modernisierungsvorhabens erfolgte im Jahr 2014.

**Ausgaben Investitionskosten Kirchplatz 14 Plan 2015** **0 T€**

### **3.4 Investitionskosten Ärztehaus Wittenberg-West**

Die Fertigstellung der Neubaumaßnahme erfolgte im Jahr 2014.

**Ausgaben Investitionskosten Ärztehaus Plan 2015** **0 T€**

### **3.5 Sanierungsbeiträge Altstadt Wittenberg**

Von der Lutherstadt Wittenberg haben wir für unsere Objekte in der Innenstadt Bescheide für Sanierungsbeiträge erhalten. Die Zahlung erfolgt im Planjahr.

**Ausgaben Sanierungsbeiträge Plan 2015** **125 T€**

### 3.6 Zinsen

Hier werden die Zinsen für den im Jahr 2012 aufgenommenen Investitionskredit für das Ärztehaus in Wittenberg-West ausgewiesen.

**Ausgaben Zinsen 2015** **39 T€**

### 3.7 Tilgung

Der KfW-Kredit für den Bau des Ärztehauses ist Höhe von 92 T€ zu tilgen.

**Ausgaben Tilgung 2015** **92 T€**

### 3.8 Betriebskosten

Hier werden alle Aufwendungen für Betriebskosten ausgewiesen. Diese Position enthält auch die eigenen Betriebskosten aus Leerstand.

**Ausgaben Betriebskosten Plan 2015** **259 T€**

### 3.9 Personalausgaben

Im Jahresdurchschnitt beschäftigt die Gesellschaft vier Arbeitnehmer.

**Ausgaben Personal Plan 2015** **175 T€**

### 3.10 Aufwendungen für Heizkostenabrechnung

<b>Ausgaben Brutto</b>	
Geplante Zählerwechsel Kalt- u. Warmwasserzähler	30 T€
Geplante Zählerwechsel Heizkostenverteiler	6 T€
Neuinstallation in Modernisierungsobjekten und Sonstiges (Neuakquise)	29 T€
<b>Insgesamt</b>	<b>65 T€</b>

**Ausgaben Heizkostenabrechnung Plan 2015** **65 T€**



### 3.9 Sächliche Verwaltungskosten

#### Einzelnachweis Verwaltungsaufwendungen

	Plan 2015 G+V	Plan 2015 Liquidität
EDV Kosten	3,0	3,0
Telefon und Postgebühren	2,0	2,0
Reisekosten	1,0	1,0
Büromaterial	5,5	5,5
Prüfung und Steuerberatung	8,0	8,0
Kosten des Geldverkehrs	3,5	3,5
Rechts- und Beratungskosten	4,0	4,0
Kosten d. Aufsichtsratsvergütung	5,0	5,0
Miete	19,0	19,0
Werbungskosten	8,0	8,0
Versicherungen	4,0	4,0
Jahressteuererklärung	0,0	0,0
Buchführungskosten	1,0	1,0
Beiträge IHK	0,4	0,4
Bewirtung	3,0	3,0
Spenden	12,5	12,5
Gebühren	4,0	4,0
Kfz-Kosten	3,0	3,0
sonstige Kosten	3,0	3,0
<b>Zwischensumme</b>	<b>89,9</b>	<b>89,9</b>
Ausbuchung Privatinsolvenzen	2,0	0
<b>Gesamt</b>	<b>91,9</b>	<b>89,9</b>

**Ausgaben Sächliche Verwaltungskosten Plan 2015**

**90 T€**

### 3.10 Umsatzsteuer

Unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzuges und Verrechnung der Einnahmen aus Verwaltungstätigkeit, der Heizkostenabrechnung sowie der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung sind hier im Jahr 2015 ca. 85 T€ an das Finanzamt zu zahlen.

**Ausgaben Umsatzsteuer Plan 2015**

**85 T€**

### Fazit

Die **Liquidität** der Periode schließt mit einem positiven Betrag in Höhe von 484 T€ ab. Unter Hinzurechnung des geplanten Bankguthabens zum Beginn des Geschäftsjahres in Höhe von 1.011 T€ schließt das Geschäftsjahr zum 31.12.2015 mit einem kumulierten Guthaben in Höhe 1.495 T€ ab.

Durch die Beendigung der Neubaumaßnahme sowie der Modernisierungsmaßnahme Kirchplatz 14 im Jahr 2014 hat sich die Liquiditätssituation verbessert und wird sich auch weiter in den Folgejahren erhöhen.

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2015 und Vorschau zum 31.12.2014  
WIGEWEGesellschaft für Wohneigentum mbH Wittenberg**

	Vorschau 2014 TC	Plan 2015 TC
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) <b>Hausbewirtschaftung</b>	<b>845</b>	<b>958</b>
Erlöse aus Wohnungen	407	412
Erlöse aus Gewerbe	238	314
Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr	200	232
b) <b>aus Betreuungstätigkeit</b>	<b>120</b>	<b>110</b>
c) <b>aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>350</b>	<b>355</b>
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	<b>24</b>	<b>18</b>
- sind angefallene umlagefähige Betriebskosten des lfd. Geschäftsjahres und Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres		
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>4. Hausverkäufe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen</b>	<b>541</b>	<b>383</b>
Kennziffer beinhaltet		
a) Bezahlung Betriebskosten an Lieferanten	235	253
b) nicht umlagefähige Betriebskosten	5	5
c) Instandhaltung und Instandsetzungskosten	301	125
<b>6. Aufwendungen f. andere Lieferungen und Leistungen</b>	<b>32</b>	<b>55</b>
(Heizkostenabrechnung)		
<b>7. Rohergebnis</b>	<b>778</b>	<b>1015</b>
<b>8. Personalaufwand</b>	<b>196</b>	<b>175</b>
<b>9. Abschreibungen für Sachanlagen</b>	<b>232</b>	<b>277</b>
Kennziffer beinhaltet		
Die Abschreibung erfolgt linear mit folgenden Prozentsätzen		
Gebäude bis 31.12.1924 AfA mit 2,5 %		
Gebäude ab 01.01.1925 AfA mit 2,0 %		
<b>10. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>95</b>	<b>92</b>
<b>11. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>40</b>	<b>39</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>220</b>	<b>458</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>220</b>	<b>458</b>
<b>17. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen</b>	<b>22</b>	<b>46</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>198</b>	<b>412</b>

## **Erläuterungen zum Plan der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015**

### **Umsatzerlöse**

Die geplanten **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung werden im Jahr 2015 durch die Erträge aus Vermietung von Wohnungen, Gewerbe und Stellplätzen in Höhe von 726 T€ sowie die Erträge aus abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 232 T€ erreicht. Bei den Mieteinnahmen aus Wohnungen gehen wir von einer stabilen Vermietung sowie einer unveränderten Leerstandsquote aus.

Die Gewerbe sind alle bis auf ein Gewerbe in der Collegienstraße 29 sowie eine Arztpraxis vermietet und erreichen einen Ertrag in Höhe von 314 T€. Weiterhin sind 24 T€ Erträge aus der Mietvorauszahlung, welche in den Jahren 2008/2009 vom Wissenschaftszentrum Wittenberg e.V. (WZW) für die Baudurchführung des Objektes Schloßstraße 10 in Höhe von 603 T€ geleistet wurden, anteilig enthalten.

Die **Erträge aus der Verwaltung für Dritte** betragen 2015 110 T€. Hier gehen wir von einer Reduzierung gegenüber dem Vorjahr aus. Es sollen im Jahr 2015 weitere städtische Garagen abgerissen werden, so dass hier die Erträge reduziert werden.

**Erträge aus der Heizkostenabrechnung** werden für ca. 5.800 Abrechnungen an die WIWOG und an Privatkunden sowie für Zählermieten in Höhe von 355 T€ erzielt.

Der **Bestand an unfertigen Leistungen** wird sich gegenüber dem Vorjahr um 18 T€ erhöhen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind andere sonstige Erträge, so zum Beispiel ertragswirksame Weiterberechnungen, enthalten.

### **Aufwendungen**

**Umlagefähige Betriebskosten** werden in Höhe von 253 T€ geplant. Für **nicht umlagefähige Betriebskosten** wurden 5 T€ vorgesehen.

Die Aufwendungen für **Instandhaltung** werden insgesamt 125 T€ betragen.

Bei den **Personalkosten** wird von einer durchschnittlichen Arbeitskräfteanzahl von vier Beschäftigten ausgegangen.

Die **Abschreibungen** werden sich durch die Aktivierung der Baumaßnahmen im Jahr 2014 im Planungsjahr auf 277 T€ erhöhen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** werden mit 92 T€ geplant. Enthalten sind 2 T€ für die Ausbuchung von Mietschulden wegen Privatinsolvenzen.

**Erträge aus Beteiligungen** resultieren aus der Beteiligung an der S-Baumanagement GmbH Sachsen-Anhalt Co. Lerchenberg KG in Höhe von 20 T€.

Die geplanten **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten Zinserträge aus Festgeldanlagen sowie im kurzfristigen Bereich der laufenden Geschäftskonten in Höhe von 6 T€.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen** entstehen im Jahr 2015 für den Modernisierungskredit für das Ärztehaus in Wittenberg-West.

## **Ergebnis**

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** weist einen Gewinn in Höhe von 458 T€ aus.

Nach Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage ergibt sich ein **Bilanzgewinn** in Höhe von 412 T€.

Der Geschäftsführer beabsichtigt, nach Zustimmung durch die Gesellschafterversammlung den Bilanzgewinn in die Gewinnrücklagen einzustellen, um die schwierige Liquiditätssituation zu verbessern, welche durch den Bau des Ärztehauses stark strapaziert wurde, so dass eine Ausschüttung an den Gesellschafter im Jahr 2015 nicht möglich ist.

### WIGEWEGE Gesellschaft für Wohneigentum mbH Wittenberg - Liquiditätsplanung 2015 - 2020

	Vorschau						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>1. Guthaben gesamt 01.01.</b>	<b>1.913</b>	<b>1.011</b>	<b>1.495</b>	<b>1.743</b>	<b>2.322</b>	<b>2.577</b>	<b>2.978</b>
<b>2. Einnahmen</b>							
2.1 Mieteinnahmen ohne BK-Umlage	397	412	412	412	412	412	412
2.2 Gewerbliche Einnahmen	230	310	312	312	312	312	312
2.3 Betriebskostenvorauszahlung	220	239	239	239	239	239	239
2.4 Einnahmen aus Verwaltungstätigkeit	173	110	108	106	100	100	100
2.5 Erträge Heizkostenabrechnung	417	422	434	434	434	434	434
2.6 Kreditaufnahme	0	0	0	0	0	0	0
2.7 Zinserträge und sonstige Einnahmen	15	6	6	6	9	9	9
2.8 Sonstige Einnahmen	0	20	20	20	70	170	120
2.9 Sonstige Weiterberechnungen	170	40	40	40	40	40	40
<b>Zwischensumme 2.1 - 2.9</b>	<b>1.622</b>	<b>1.559</b>	<b>1.571</b>	<b>1.569</b>	<b>1.616</b>	<b>1.716</b>	<b>1.666</b>
<b>3. Ausgaben</b>							
3.1 Investitionen Anlagevermögen	13	20	176	25	25	25	35
3.2 Instandsetzung/Instandhaltung	111	125	320	147	120	320	160
3.3 Investitionskosten Kirchplatz 14	380	0	0	0	0	0	0
3.4 Investitionskosten Ärztehaus	1.323	0	0	0	0	0	0
3.5 Sanierungsbeiträge Altstadt/Rückbau	0	125	0	0	250	0	0
3.6 Zinsen	40	39	37	35	32	30	28
3.7 Tilgung	92	92	92	92	92	92	1.005
3.8 Betriebskosten	234	259	259	259	259	259	259
3.9 Personalausgaben	196	175	175	180	180	180	185
3.10 Aufwendungen für Heizkostenabrechnung	38	65	89	74	125	131	95
3.11 Sächliche Verwaltungskosten	90	90	90	93	93	93	93
3.12 Umsatzsteuer an das Finanzamt	7	85	85	85	85	85	85
3.13 Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	0	0	100	100	100
<b>Zwischensumme 3.1 - 3.13</b>	<b>2.524</b>	<b>1.075</b>	<b>1.323</b>	<b>990</b>	<b>1.361</b>	<b>1.315</b>	<b>2.045</b>
<b>Liquidität der Periode (Einnahmen-Ausgaben)</b>	<b>-902</b>	<b>484</b>	<b>248</b>	<b>579</b>	<b>255</b>	<b>401</b>	<b>-379</b>
<b>Kumulierte Liquidität</b>	<b>1.011</b>	<b>1.495</b>	<b>1.743</b>	<b>2.322</b>	<b>2.577</b>	<b>2.978</b>	<b>2.599</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Jahre 2015 bis 2020**  
**WIGEWEGesellschaft für Wohneigentum mbH Wittenberg**

	Vorschau						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>845</b>	<b>958</b>	<b>976</b>	<b>976</b>	<b>976</b>	<b>976</b>	<b>976</b>
<b>a) Hausbewirtschaftung</b>	<b>407</b>	<b>412</b>	<b>412</b>	<b>412</b>	<b>412</b>	<b>412</b>	<b>412</b>
Erlöse aus Wohnungen	238	314	316	316	316	316	316
Erlöse aus Gewerbe	200	232	248	248	248	248	248
Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr	<b>120</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
<b>b) aus Betreuungstätigkeit</b>	<b>350</b>	<b>355</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>365</b>
<b>c) aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>							
sind angefallene umlagefähige Betriebskosten des lfd. Geschäftsjahres und Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>541</b>	<b>383</b>	<b>578</b>	<b>405</b>	<b>628</b>	<b>578</b>	<b>418</b>
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>							
Kennziffer beinhaltet	235	253	253	253	253	253	253
a) Bezahlung Betriebskosten an Lieferanten	5	5	5	5	5	5	5
b) nicht umlagefähige Betriebskosten	301	125	320	147	370	320	160
c) Instandhaltung und Instandsetzungskosten	<b>32</b>	<b>55</b>	<b>75</b>	<b>62</b>	<b>105</b>	<b>110</b>	<b>80</b>
<b>5. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</b>							
(Heizkostenabrechnung)	<b>778</b>	<b>1015</b>	<b>800</b>	<b>981</b>	<b>715</b>	<b>760</b>	<b>950</b>
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>196</b>	<b>175</b>	<b>175</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>185</b>
<b>7. Personalaufwand</b>	<b>232</b>	<b>277</b>	<b>277</b>	<b>277</b>	<b>277</b>	<b>277</b>	<b>277</b>
<b>8. Abschreibungen für Sachanlagen</b>	<b>95</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>11. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>40</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>28</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>220</b>	<b>458</b>	<b>245</b>	<b>420</b>	<b>160</b>	<b>207</b>	<b>394</b>
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>	<b>220</b>	<b>458</b>	<b>245</b>	<b>420</b>	<b>160</b>	<b>207</b>	<b>394</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>22</b>	<b>46</b>	<b>25</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>21</b>	<b>39</b>
<b>16. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen</b>	<b>198</b>	<b>412</b>	<b>221</b>	<b>378</b>	<b>144</b>	<b>186</b>	<b>355</b>
<b>17. Bilanzgewinn</b>							

## **Erläuterungen zur Liquiditätsentwicklung sowie zum Plan der Gewinn- und Verlustrechnung für die Jahre 2016 bis 2020**

### **Bestandsentwicklung**

Die zu bewirtschaftenden Bestände haben sich im Jahr 2015 durch den Neubau des Ärztehauses im Bereich der Gewerbeeinheiten auf 20 Gewerbe verändert. Weiterhin befinden sich 123 Wohnungen, 48 Garagen und 12 Stellplätze im eigenen Bestand.

### **Einnahmen/Umsatzerlöse**

#### **Jahr 2016**

Im Jahr 2016 bleiben die **Mieteinnahmen aus Wohnungen** gegenüber dem Vorjahr unverändert. Von einer Zunahme des Leerstandes wird nicht ausgegangen.

Die **Gewerbeeinnahmen** bleiben nahezu konstant. Es wird lediglich eine geringfügige Mieterhöhung berücksichtigt.

**Die Erlöse aus der Abrechnung der angefallenen Betriebskosten** erhöhen sich aufgrund der Vermietung des Modernisierungsobjektes Kirchplatz 14 ab dem Jahr 2015 in der Gewinn- und Verlustrechnung.  
Die Betriebskostenvorauszahlung bleibt unverändert.

Die **Einnahmen aus Verwaltungstätigkeit** reduzieren sich gegenüber dem Vorjahr. Wir gehen von einem weiteren Abriss der städtischen Garagen aus.

Die **Erträge aus der Heizkostenabrechnung** resultieren aus der Abrechnung für ca. 6.000 Wohnungen, sowie aus Zählermieten für die WIWOG mbH und sonstige private Auftraggeber.

**Zinserträge** sind in Höhe von 6 T€ geplant.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind **sonstige Einnahmen** in Höhe von 12 T€ geplant.

**Erträge aus der Beteiligung** an der S-Baumanagement GmbH Sachsen-Anhalt Co. Lerchenberg KG werden mit 20 T€ vorgesehen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird keine **Bestandsveränderung** an unfertigen Leistungen (BK) ausgewiesen.

**Kreditaufnahmen** für das Jahr 2016 sind nicht vorgesehen.

### **Ausgaben/Aufwendungen**

**Investitionen** in das Anlagevermögen sind für 2016 in Höhe von 176 T€ vorgesehen. Hier wird der Ankauf der ehemaligen Poliklinik in Piesteritz in Höhe von 151 T€ ausgewiesen. Des Weiteren werden Ausgaben für Neuanschaffungen für Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie neue PC-Technik eingestellt.

Für das Jahr 2016 sind in der **Instandhaltung** 320 T€ geplant. Hierbei ist vorgesehen, eine Dacherneuerung und Fassadensanierung am Objekt Schloßplatz 1a-c in Höhe von 150 T€ vorzunehmen. Weiterhin werden für die Modernisierung von Leer-Wohnungen 60 T€ eingeplant.

Die **Tilgung und Zinsen** für den KfW-Kredit für das Ärztehaus betragen 129 T€.

Die Ausgaben für **Betriebskosten** werden 259 T€ betragen.

**Die Personalkosten** betragen im Jahr 2016 voraussichtlich 175 T€.

**Die Abschreibungen** erreichen 277 T€.

Die **Ausgaben für die Heizkostenabrechnung** werden 89 T€ betragen.

Die **sächlichen Verwaltungskosten** betragen unverändert 90 T€. In der Gewinn- und Verlustrechnung erhöhen sich diese durch eventuelle Ausbuchungen um 2 T€.

Für die Erträge der Heizkostenabrechnung, Fremdverwaltung und teilweise Gewerbemiete wird eine **Umsatzsteuerabführung** an das Finanzamt in Höhe von 85 T€ geplant.

### Ergebnis

Die **Liquidität** im Jahr 2016 verbessert sich gegenüber dem Jahr 2015 um 248 T€ auf einen Bestand am Jahresende von 1.743 T€.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** schließt im Jahr 2016 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 221 T€ ab.

Es wird vorgeschlagen, diesen Bilanzgewinn zur Stabilisierung der Liquidität in die Gewinnrücklage einzustellen.

### Einnahmen/Umsatzerlöse

#### Jahre 2017 bis 2020

In den Jahren 2017 bis 2020 bleiben die **Einnahmen aus Wohnungen** gegenüber 2016 unverändert. Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus modernisierten Wohnungen wurden berücksichtigt.

Die **Gewerbeeinnahmen** bleiben gegenüber dem Jahr 2016 unverändert. Wir gehen von einer stabilen Vermietung aus.

In der Gewinn- und Verlustrechnung kommen zusätzlich noch 24 T€ Gewerbeerträge aus der Auflösung der Mietvorauszahlung, welche wir in den Jahren 2008/2009 vom Wissenschaftszentrum Wittenberg e.V. (WZW) für die Baudurchführung des Objektes Schloßstraße 10 in Höhe von 603 T€ erhalten haben. Diese wird über die Dauer des Mietvertrages von 25 Jahren aufgelöst und als Gewerbeertrag ausgewiesen.

Die **Erlöse aus der Abrechnung der angefallenen Betriebskosten** betragen ab dem Jahr 2016 unverändert 248 T€.

Die **Einnahmen aus Verwaltungstätigkeit** werden sich von Jahr zu Jahr reduzieren.

Die **Erträge aus der Heizkostenabrechnung** setzen sich aus der Abrechnung für ca. 6.000 Wohnungen sowie aus Zählermieten für die WIWOG mbH und sonstige private Auftraggeber zusammen. Die Einnahmen betragen ab 2016 je Jahr 434 T€. In der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht das Erlösen in Höhe von 365 T€.



**Zinserträge** sind durch die steigende Liquidität ab dem Jahr 2018 in Höhe ca. 9 T€ geplant.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind **sonstige Einnahmen** unverändert in Höhe von 12 T€ geplant.

Liquiditätswirksam bei den sonstigen Einnahmen werden die geplanten Verkaufserlöse einzelner Baugrundstücke für das Jahr 2018 in Höhe von 50 T€ sowie in den folgenden Jahren in Höhe von 150 T€ bzw. 100 T€, welche aus den Abrissflächen des alten Ärztehauses entstanden sind.

Des Weiteren sind hier jährlich je 20 T€ für die Beteiligung an der S-Baumanagement GmbH Sachsen-Anhalt Co. Lerchenberg KG enthalten. In der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt dieser Ausweis als **Beteiligungsertrag**.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird ab dem Jahr 2016 keine **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** (BK) ausgewiesen.

**Kreditaufnahmen** für die Jahre 2017 bis 2020 werden nicht geplant.

### Ausgaben/Aufwendungen

Die Ausgaben für **Instandhaltung/Instandsetzung** erreichen im Jahr 2017 einen Wert von 147 T€. Hierbei ist vorgesehen, am Objekt Collegienstraße 29 die Schaufensteranlage zu erneuern. Weiterhin werden für die Modernisierung von Leer-Wohnungen 60 T€ eingeplant.

Im Jahr 2018 werden für die die Modernisierung von Leer-Wohnungen 40 T€ eingeplant.

Für das Jahr 2019 ist die Sanierung der Sanitärstränge in der Dr.-Behring-Straße 72-79 in Höhe von 200 T€ geplant.

Weiterhin werden für die Modernisierung von Leer-Wohnungen 60 T€ vorgesehen.

Im Jahr 2020 soll in Höhe von 40 T€ das Flachdach in der Collegienstraße 29 saniert werden. Für die Herrichtung weiterer Leer-WE werden 60 T€ eingeplant.

In der Position **Rückbau** werden für das Jahr 2018 Abrisskosten für die alte Poliklinik in Piesteritz in Höhe von 250 T€ eingestellt, welche auf den Grund und Boden aktiviert werden und somit nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten sind.

Die ausgewiesenen **Zinsen und Tilgungen** wurden entsprechend dem vorliegenden Zins- und Tilgungsplänen der Bank für den Neubau Ärztehaus eingearbeitet.

Die **Betriebskosten** betragen unverändert 253 T€.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (**Heizkostenabrechnung**) schwanken in den Jahren durch den turnusmäßigen Wechsel des Einbaus der Warm- und Kaltwasserzähler sowie der Heizkostenverteiler.

**Die Personalkosten** betragen im Jahr 2017 voraussichtlich 180 T€. Im Jahr 2020 erhöhen sich diese auf 185 T€.

**Die Abschreibungen** betragen je Jahr 277 T€.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen ab 2017 93 T€. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden noch zusätzlich 2 T€ für Ausbuchungen vorgesehen.

Für die Erträge der Heizkostenabrechnung, Fremdverwaltung und teilweise Gewerbemiete wird eine **Umsatzsteuerabführung** an das Finanzamt in Höhe von 85 T€ geplant.

### Ergebnis

Die **Liquidität** im Jahr 2017 kann gegenüber dem Vorjahr auf 2.322 T€ erhöht werden. Im Jahr 2018 erfolgt eine Liquiditätserhöhung auf einen Endbestand am Jahresende in Höhe von 2.577 T€, im Jahr 2019 auf 2.978 T€ und im Jahr 2020 auf über 2.599 T€. Durch die sich positiv entwickelnde Liquiditätssituation wurde ab dem Jahr 2018 eine Ausschüttung an den Gesellschafter von 100 T€ je Jahr im Wirtschaftsplan eingearbeitet.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** schließt in den Jahren 2017 bis 2020 mit einem Bilanzgewinn zwischen 144 T€ im Jahr 2018 und 378 T€ im Jahr 2017 ab.

## Modernisierungs- und Instandhaltungsplan WIGEW 2015 - 2020

Jahr	Straße	Maßnahme	Instandhaltung	Investitionen	Gesamt
2015	Dr. Behring-Straße 72-79	3 Hausflure	20 T€		
	Sanierung Leer-WE		60 T€		
	Instandhaltung		45 T€		
	<b>Summe</b>		<b>125 T€</b>		<b>125 T€</b>
2016	Markt 9	Steinmetzarbeiten Erker	30 T€		
	Schloßplatz 1a-c	Dacherneuerung, Fassade	150 T€		
	Dr. Behring-Straße 72-79	3 Hausflure	20 T€		
	Sanierung Leer-WE		60 T€		
	Instandhaltung		60 T€		
	<b>Summe</b>		<b>320 T€</b>		<b>320 T€</b>
2017	Collegienstraße 29	Schaufensteranlage	15 T€		
	Dr. Behring-Straße 72-79	2 Hausflure	12 T€		
	Sanierung Leer-WE		60 T€		
	Instandhaltung		60 T€		
	<b>Summe</b>		<b>147 T€</b>		<b>147 T€</b>
2018	Sanierung Leer-WE		60 T€		
	Instandhaltung		60 T€		
	<b>Summe</b>		<b>120 T€</b>		<b>120 T€</b>
2019	Dr. Behring-Straße 72-79	Sanierung Sanitärstränge	200 T€		
	Sanierung Leer-WE		60 T€		
	Instandhaltung		60 T€		
	<b>Summe</b>		<b>320 T€</b>		<b>320 T€</b>
2020	Collegienstraße 29	Erneuerung Flachdach	40 T€		
	Sanierung Leer-WE		60 T€		
	Instandhaltung		60 T€		
	<b>Summe</b>		<b>160 T€</b>		<b>160 T€</b>