



WBG VOGTLAND mbH

- Schöner Wohnen im Vogtland -

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH
Triebes Goethestraße 21a · 07950 Zeulenroda-Triebes

Bericht über die Planung
der
WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH,
Zeulenroda-Triebes
2021-2025

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Angaben zur Bestandsentwicklung	4
2. Gewinn- und Verlustrechnung	4
2.1. Umsatzerlöse	4
2.2. Bestandsveränderungen	5
2.3. Sonstige betriebliche Erträge	5
2.4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5
a) Betriebskosten	5
b) Instandhaltung	5
2.5. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5
2.6. Personalaufwendungen	6
2.7. Abschreibungen	6
2.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6
2.9. Zinserträge.....	6
2.10. Zinsaufwendungen.....	6
3. Finanzplan	6
3.1. Finanzplan Einnahmen	6
3.2. Finanzplan Ausgaben	6
4. Fazit	6

Vorwort

Der Geschäftsführer der WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes hat den Wirtschaftsplan und den Finanzplan für die Jahre 2021 bis 2025 nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt.

Die Grundlage für die Planung ist das voraussichtliche Ergebnis des laufenden Jahres 2020.

Die gewählten Prämissen entsprechen den Erfahrungen und den zukünftigen Entwicklungen der wirtschaftlichen Verhältnisse. Das Vorsichtsprinzip wurde beachtet.

Die Prämissen sind auf den folgenden Seiten detailliert aufgeschlüsselt und erläutert.

1. Angaben zur Bestandsentwicklung

Die Thüringer Bevölkerung wird sich bis zum Jahr 2040 weiter stark verringern. Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 Personen sein.

Laut Statistik sinkt die Bevölkerungszahl in der Stadt Zeulenroda-Triebes bis zum Jahr 2035 auf 12.421 Einwohner. Dies entspricht einer jährlichen Verminderung von rund 1,4 %.

Unter der Annahme, dass die sinkende Einwohnerzahl eine Verringerung der Anzahl an Mietern bei der WBG Vogtland mit sich bringt, wurde von einer zukünftigen jährlichen Verminderung der Mieteinnahmen und somit eine Erhöhung der Erlösschmälerung ausgegangen.

Zum Ende des Jahres 2020 sind 424 Wohneinheiten (WE) mit 23.315,26 m² Wohnfläche im Bestand der WBG Vogtland. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung wird von einer Leerstandszunahme von 5 WE pro Jahr ausgegangen. Die Leerstandsquote beträgt somit 28,3% im Jahr 2025.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Umsatzerlöse

Sollmieten Wohnungen

Es wird angenommen, dass auf Grundlage von Neuvermietungen die Sollmieten der Wohnungen um 0,1 % jedes Jahr steigen werden.

Sollmieten Gewerbe, Garagen/Stellplätze und Pacht

Die Sollmieten für Gewerbe, Garagen/Stellplätze sowie Pacht wurden auf Grundlage des Vorjahres ohne Steigerungen geplant.

Sonstige Mieterlöse

In den Sonstigen Mieterlösen sind unter anderem Erträge aus Sondereinrichtungen enthalten. Diese Erträge resultieren aus den Mieteinnahmen einer Funkstation. Ein entsprechender Vertrag liegt vor. Aus diesem Vertrag sind keine Steigerungen in den nächsten Jahren erkennbar.

Des Weiteren sind sonstige Erlöse enthalten. Diese Erlöse resultieren aus der Vermietung von Schuppen und Stellplätzen in Brückla. Die Planung wurde auf Grundlage des Vorjahres ohne Steigerungen fortgeführt.

Umlagen

Die Umlagen ergeben sich aus den umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres.

Erlösschmälerungen

Zu unterscheiden sind die Erlösschmälerungen aus dem Leerstand von Wohnungen und den Erlösschmälerungen aus Betriebskosten.

Die Erlösschmälerungen aus dem Leerstand wurden, ausgehend von der jährlichen Anzahl der leerstehenden Wohnungen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 55,00 m² pro Wohnung, berechnet.

Die geschätzten Leerstandsquoten für die Jahre 2020 bis 2025, sind der Anlage zu entnehmen.

Die Erlösschmälerungen aus Betriebskosten wurden ebenfalls auf Grundlage der leerstehenden Wohnungen und der Kosten von 703,00 € pro Jahr und Wohnung berechnet.

2.2. Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Bestandserhöhung noch nicht abgerechneter umlagefähiger Betriebs- und Heizkosten inklusive Grundsteuern entsprechend des angefallenen Aufwands abzüglich der Bestandsverminderung der berechneten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres.

2.3. Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wurden im Wesentlichen Erträge aus Mietnachzahlungen berücksichtigt, da noch Ratenzahlungsvereinbarungen mit ehemaligen Mietern bestehen.

2.4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

a) Betriebskosten

Eine Kostensteigerung in den Betriebs- und Heizkosten wurde analog der Betriebskostenabrechnung 2019 durchgeführt. Diese beziehen sich auf eine Steigerung der Grundsteuer von 3 % und eine Steigerung der Heizkosten um 10 % pro Jahr. Auch der Posten Versicherungen wurde mit einer Steigerung von 2 % pro Jahr berücksichtigt.

b) Instandhaltung

In 2020 wird von einer voraussichtlichen Instandhaltung von 200.000,00 € ausgegangen. Die Reparatur des Daches und der Fassade in der Friedrich-August-Str. 8-10 in Mühltruff, wird im Jahr 2021 durchgeführt. Aus diesem Grund wurden in 2021 die Gesamtkosten der Instandhaltung auf 350.000,00 € geschätzt.

In den Jahren 2022 bis 2025 wurde eine jährliche Kostensteigerung von 5,0 % pro Jahr, ausgehend von 250.000,00 € geplanten Kosten in 2020 berücksichtigt.

2.5. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Unter diesem Posten sind die jährlichen Verwaltergebühren gegenüber dem Geschäftsbesorger AWG „Frohe Zukunft“ Triebes eG aufgeführt.

2.6. Personalaufwendungen

Die WBG Vogtland beschäftigt kein eigenes Personal. Die Aufgaben werden über einen Geschäftsbesorgungsvertrag durch die AWG Triebes übernommen.

Zum einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer ist Herr Junghanns bestellt.

Eine Gehaltssteigerung für die nächsten Jahre wurde nicht berücksichtigt.

2.7. Abschreibungen

Die Abschreibungen für die bereits im Bestand befindlichen Sachanlagen wurden aus dem wohnungswirtschaftlichen Programm Immotion übernommen.

2.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten. Diese werden auf Grundlage der voraussichtlichen Aufwendungen für 2020 mit einer Kostensteigerung von 2,0 % pro Jahr fortgeschrieben.

2.9. Zinserträge

Aufgrund des Niedrigzinsniveaus sind keine Zinserträge aus Flüssigen Mitteln zu erwarten.

2.10. Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen sind aus den vorhandenen Zins- und Tilgungsplänen entnommen.

3. Finanzplan

Der Finanzplan stellt die jährlich geplanten Ein- und Ausgaben dar.

3.1. Finanzplan Einnahmen

In den Einnahmen sind im Wesentlichen die Umsatzerlöse und die Anzahlungen der Mieter auf Betriebskosten ausgewiesen.

3.2. Finanzplan Ausgaben

In den Ausgaben sind im Wesentlichen die Betriebskosten, Instandhaltungskosten, die Aufwendungen aus Geschäftsbesorgung, die Zinsaufwendungen und Tilgungen enthalten.

4. Fazit

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist bei Eintritt der angenommenen Prämissen gegeben.

Bestandsplanung

Anzahl Wohnungen Stand 1.1.	Vorläufig 2020 424	Plan 2021 424	Plan 2022 424	Plan 2023 424	Plan 2024 424	Plan 2025 424
Zusammenlegung Abriss Stand 31.12.	<u>424</u>	<u>424</u>	<u>424</u>	<u>424</u>	<u>424</u>	<u>424</u>

Wohnungen in m ² Stand 1.1.	Vorläufig 2020 23.315,26	Plan 2021 23.315,26	Plan 2022 23.315,26	Plan 2023 23.315,26	Plan 2024 23.315,26	Plan 2025 23.315,26
Abriss Stand 31.12.	<u>23.315,26</u>	<u>23.315,26</u>	<u>23.315,26</u>	<u>23.315,26</u>	<u>23.315,26</u>	<u>23.315,26</u>

Leerstandsplanung

Anzahl leerer Wohnungen Stand 1.1.	Vorläufig 2020 93	Plan 2021 95	Plan 2022 100	Plan 2023 105	Plan 2024 110	Plan 2025 115
Abriss Leerstandsanstieg Stand 31.12.	<u>2</u> <u>95</u>	<u>5</u> <u>100</u>	<u>5</u> <u>105</u>	<u>5</u> <u>110</u>	<u>5</u> <u>115</u>	<u>5</u> <u>120</u>

geschätzte Leerstandsquote bei

Wohnungen Stand 31.12.	Vorläufig 2020 22,4%	Plan 2021 23,6%	Plan 2022 24,8%	Plan 2023 25,9%	Plan 2024 27,1%	Plan 2025 28,3%
Anstieg Leerstand		1,2%	1,2%	1,1%	1,2%	1,2%

Erfolgsplan nach GuV-Gliederung

Planung WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes



Gesamtunternehmen	2019	2020		2021	2022	2023	2024	2025
		Fest	Vorläufig					
	Ist	Plan	Ist	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
1. Umsatzerlöse								
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.354,8	1.351,6	1.407,7	1.397,3	1.408,6	1.423,2	1.439,9	1.460,6
davon Mieterlöse Wohnungen	842,5	872,5	861,6	871,1	858,1	845,8	832,7	820,3
davon Mieterlöse Gewerbe	82,6	82,6	82,6	82,6	82,6	82,6	82,6	82,6
davon sonstige Mieterlöse	14,7	14,7	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
davon Umlagen	471,6	440,5	515,3	498,9	526,7	557,1	590,5	627,0
Umsatzerlöse gesamt	1.354,8	1.351,6	1.407,7	1.397,3	1.408,6	1.423,2	1.439,9	1.460,6
2. Bestandsveränderungen (nicht zahlungswirksam)	36,8	97,9	-18,1	94,6	30,4	33,3	36,5	40,0
3. Sonstige betriebliche Erträge								
a. Erlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b. Auflösung von Rückstellungen + Wertberichtigungen	0,4	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c. Sonstiges	16,2	1,0	35,4	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Sonstige betriebliche Erträge gesamt	16,6	1,0	35,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Erfolgsplan nach GuV-Gliederung

Planung WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes



Gesamtunternehmen	2019	2020		2021	2022	2023	2024	2025
		Fest	Vorläufig					
	Ist	Plan	Ist	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung								
5. Betriebskosten	521,9	546,8	507,3	535,1	565,5	598,9	635,4	675,4
davon kalte Betriebskosten	237,9	252,4	238,9	240,7	242,5	244,4	246,3	248,3
davon Kosten für Heizung und Warmwasser	275,9	286,0	260,0	286,0	314,6	346,1	380,7	418,7
6. Instandhaltung	233,2	250,0	200,0	350,0	275,6	289,4	303,9	319,1
Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen gesamt	755,1	796,8	707,3	885,1	841,2	888,3	939,3	994,5
7. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke								
8. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	123,1	123,1	121,4	122,9	122,9	122,9	122,9	122,9
9. Aufwendungen für bezogene L. u. L. gesamt	878,2	919,9	828,7	1.008,0	964,1	1.011,2	1.062,2	1.117,4
10. Rohergebnis	530,1	530,6	596,8	484,9	475,9	446,3	415,3	384,2
11. Personalaufwand	6,1	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4
12. Abschreibungen	259,0	243,7	243,7	243,6	243,6	243,6	243,1	241,6
13. Sonstige betriebliche Aufwendungen	42,7	38,0	30,9	31,6	32,2	32,8	33,5	34,2
14. Betriebsergebnis	222,2	242,5	315,8	203,3	193,7	163,4	132,3	102,0

Erfolgsplan nach GuV-Gliederung

Planung WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes



Gesamtunternehmen	2019	2020		2021	2022	2023	2024	2025
		Fest	Vorläufig					
	Ist	Plan	Ist	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
15. Zinserträge	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Zinsaufwendungen	97,3	89,9	89,9	79,4	64,0	58,6	53,9	49,8
17. Finanzergebnis	-97,2	-89,9	-89,9	-79,4	-64,0	-58,6	-53,9	-49,8
18. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	125,0	152,6	225,9	123,9	129,7	104,8	78,4	52,2
19. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
JAHRESÜBERSCHUSS/FEHLBETRAG	125,0	152,6	225,9	123,9	129,7	104,8	78,4	52,2

Finanzplan

Planung WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes



Gesamtunternehmen	2019	2020		2021	2022	2023	2024	2025
		Fest	Vorläufig					
	Ist	Plan	Ist	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Zahlungsmittel am Beginn des Wirtschaftsjahres	587,8	476,6	516,9	569,5	440,1	480,4	541,1	606,2
Summe aller Einnahmen lt. Finanzplan/Einnahmen	1.449,3	1.450,5	1.456,2	1.426,1	1.440,0	1.457,5	1.477,4	1.501,6
Summe aller Ausgaben lt. Finanzplan/Ausgaben	1.520,1	1.512,3	1.403,5	1.555,6	1.399,6	1.396,8	1.412,3	1.416,5
Zahlungsmittel am Ende des Wirtschaftsjahres	516,9	414,7	569,5	440,1	480,4	541,1	606,2	691,3

Finanzplan Einnahmen

Planung WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes



Gesamtunternehmen	2019	2020		2021	2022	2023	2024	2025
		Fest	Vorläufig					
	Ist	Plan	Ist	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
1. Umsatzerlöse ohne Umlagen	883,2	911,0	892,3	898,4	881,9	866,1	849,5	833,6
2. Sonstige betriebliche Erträge	16,2	1,0	35,4	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
3. Erträge aus Wertpapieren und Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Zinserträge	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Einnahmen aus Erfolgsplan (Summe Einnahmen)	899,5	912,0	927,8	899,4	882,9	867,1	850,5	834,6
7. Zuflüsse aus Kreditaufnahmen, Fremdmitteln	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Anzahlungen der Mieter auf Betriebskosten	521,5	538,4	528,4	526,7	557,1	590,5	627,0	667,0
9. Einlage durch Gesellschafter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Verkäufe von Sachanlagen und immat.Vermögensgegenständen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Verkäufe von Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ausgleich von Forderungen	28,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Summe Einnahmen	1.449,3	1.450,5	1.456,2	1.426,1	1.440,0	1.457,5	1.477,4	1.501,6

Finanzplan Ausgaben

Planung WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes



Gesamtunternehmen	2019	2020		2021	2022	2023	2024	2025
		Fest	Vorläufig					
	Ist	Plan	Ist	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
1. Betriebskosten	521,9	546,8	507,3	535,1	565,5	598,9	635,4	675,4
2. Instandhaltungskosten	233,2	250,0	200,0	350,0	275,6	289,4	303,9	319,1
3. Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	123,1	123,1	121,4	122,9	122,9	122,9	122,9	122,9
5. Personalaufwand	6,1	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	31,9	38,0	30,9	31,6	32,2	32,8	33,5	34,2
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	97,3	89,9	89,9	79,4	64,0	58,6	53,9	49,8
8. Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Ausgaben aus Erfolgsplan (Summe Ausgaben)	1.013,6	1.054,2	956,0	1.125,4	1.066,7	1.109,1	1.156,0	1.207,8
10. Tilgungen	385,3	375,7	375,7	333,9	332,9	287,8	256,3	208,7
11. Einzahlungen in Bausparguthaben	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Geleistete Anzahlungen und sonstige Investitionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Verbrauch von Rückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Veränderungen aufgrund von Betriebskostenabrechnungen	121,3	82,4	71,8	96,3	0,0	0,0	0,0	0,0
15. Ausgleich von Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Sonstige Ausgaben	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17. Summe Ausgaben	1.520,1	1.512,3	1.403,5	1.555,6	1.399,6	1.396,8	1.412,3	1.416,5