

# IVG Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH Rodleben - Wirtschaftsplan -

Beschlussfassung im Aufsichtsrat am 17.09.2020

Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung am 02.11.2020

Erfolgsplan 2021		Ergebnis	Plan	Plan
		2019	2020	2021
		TE	TE	TE
<b><u>Umsatzerlöse</u></b>				
600100	Sollmietenerlöse	681,9	683,0	686,0
600110	Erlösschmälerung Leerst. Wohnungen	-50,0	-45,0	-46,0
600300	Sollmiete Garagen+Stellplätze	6,4	6,1	6,2
600310	Sollmieterlöse Garage	1,1	1,1	1,1
601200	Erlöse Betriebskostenabrechnung	168,4	160,0	160,0
601210	Erlöse Heizkostenabrechnung	115,2	130,0	120,0
601300	Erträge Betriebskostenpauschale	1,0	0,9	0,9
601310	Einnahmen Antennennutzg. (Ertr.BK-Pauschale) *1	0,0	0,0	0,0
601310	Erträge Pauschalmitte* siehe Konto 630000	0,0	0,0	0,0
601350	Erträge Heizkostenpauschale	1,0	1,0	1,0
602120	Sonstige Zuschläge Miete	0,3	0,8	0,3
605000	Pachterlöse	4,8	4,3	4,3
607000	sonst. Erlöse Vermietung	0,0	0,0	0,0
607001	Stellplatzmiete	2,0	1,8	1,9
609090	Sonstige Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0
609300	Erlösschmälerung Leerst. Garagen	-1,1	-1,2	-1,2
	<b>Zwischensumme Umsatzerlöse</b>	<b>931,0</b>	<b>942,8</b>	<b>934,5</b>
630000	Umsatz and. L.+L. (Pausch.miete) *1	15,8	19,6	16,0
630200	Umsatzerl. Regiebetrieb	6,9	6,5	6,5
	Summe Umsatzerlöse	953,7	968,9	957,0
<b><u>Bestandsveränderungen</u></b>				
646900	Bestandserhöhung nicht abgerechnete BK/HK	278,4	-280,0	270,0
648900	Bestandsminderung noch nicht abgerechnete BK/HK	-289,9	289,0	-280,0
	<b>Summe Bestandsveränderungen</b>	<b>-11,5</b>	<b>9,0</b>	<b>-10,0</b>
	<b>Zwischensumme</b>	<b>942,2</b>	<b>977,9</b>	<b>947,0</b>
<b><u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>				
669820	Erlöse Kostenerstattung aus Mieterbelastung	3,7	2,0	2,0
669910	Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen	1,9	0,2	0,2
669920	Erträge aus Aufl. WB	8,9	0,5	0,5
669980	Skontoertrag	0,9	0,5	0,5
669000	Sonstige betriebliche Erträge	<b>0,1</b>	0,0	0,0
669800	Erträge aus Versicherungsentschädigungen	1,2	0,0	0,0
669061	Erträge aus Sachbezüge KFZ 19%	1,9	5,0	2,5
669020	periodenfremde Extr.	0,4	0,0	0,0
669001	Erträge aus sonstigen Leistungen 19%	0,0	0,0	0,0
669002	Erstattung Gerichtskosten	2,0	0,5	0,0
	<b>Summe</b>	<b>21,0</b>	<b>8,7</b>	<b>5,7</b>
	<b>Summe Erträge</b>	<b>963,2</b>	<b>986,6</b>	<b>952,7</b>
<b><u>Aufwendungen für bezogene Lieferung/Leistungen</u></b>				
<b><u>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</u></b>				
800000	Grundsteuer	19,8	18,0	19,0
800019	Entlastung Grundsteuer	-19,8	0,0	-18,0
800020	Umlagefähige Grundsteuer	18,4	0,0	15,9
800021	Grundsteuer, nicht umlagef. (unbeb.Gr.St.,Pauschalv.)	0,1	0,5	0,6
800022	Grundsteuer Leerstand	1,3	1,5	1,5
800100	Betriebskosten	152,3	150,0	160,0
800119	Entlastung Betriebskosten	-155,7	0,0	-150,0
800120	Umlagefähige Betriebskosten	150,0	0,0	143,0
800121	Nicht uml. BK	1,0	0,0	1,0
800122	BK Leerstand	4,7	6,0	6,0
800200	Heizkosten	128,1	127,0	125,0
800219	Entlastung Heitkosten	-118,7	0,0	-128,1
800220	Umlagefähige Heizkosten	115,2	0,0	121,6
800221	Nicht umlagefähige Heizkosten	-5,7	1,5	1,5
800222	Heizkosten Leerstand	3,1	5,0	5,0

804000	Nicht umlagefähige Beko	0,9	3,5	1,5
804100	Zuführung Rückstellung für BK-Abrg.	6,0	0,0	7,6
805000	Instandhaltung	76,4	180,0	160,0
805030	Werkzeug, Kleinmat.	2,0	1,0	1,0
809210	Antennennutzungsentg. an Dritte	14,0	13,5	14,0
809600	Aufwendungen für Hausbew.	1,4	1,0	0,0
809640	Abrechnungskosten 2017	0,1	0,0	0,0
850953	Miete für Werkzeug	0,0	0,6	0,6
	<b>Summe Aufwendungen für bezogene Lieferung/Leistungen</b>	<b>394,9</b>	<b>509,1</b>	<b>488,7</b>
	<i>Sonstige Aufwendungen</i>			
	<i>Personalkosten</i>			
830000	Gehälter/Löhne	138,3	155,8	140,2
833900	Sonderzahlungen/Tant.	5,8	0,0	4,5
831000	Gesetzlich sozialer Aufwand Gehälter + pauschale LSt.	28,4	30,7	25,8
832200	Aufwendungen Altersversorgung Gehälter	0,9	2,2	2,6
830060	pauschale Lohnsteuer	0,1	0,5	1,2
832300	Unfallvers.	0,2	0,0	0,0
830050	Sachbezüge KFZ	2,3	6,7	7,0
830055	freiw. Zuwendungen	0,2	0,8	0,3
830080	Krankengeldzuschüsse	-2,1	0,0	0,0
		<b>174,1</b>	<b>196,7</b>	<b>181,6</b>
	<i>Abschreibungen</i>			
840000	Abschreibung auf Bauten	212,2	212,0	206,0
840100	Abschreibungen and. Bauten, Außenanl.	0,2	0,8	6,3
840540	Abschr. GWG Pool	0,6	0,2	0,6
850590	Abschr. GWG sofort	0,0	0,0	0,0
840500	Abschreibung a. Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,0	6,9	7,4
		<b>220,0</b>	<b>219,9</b>	<b>221,0</b>
	<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>			
850001	Porto	0,3	0,5	0,5
850002	Telefonkosten	1,4	1,5	1,5
850010	Büromaterial, Drucksachen	1,4	1,0	1,5
850015	Fortbildung	6,0	6,0	6,0
850020	Raumkosten Miete Eigenutzung/Garage	6,4	6,7	6,7
850021	Raumkosten, Reinigung	0,6	0,5	0,6
850030	Rep., Wartung Büroeinrichtung, Hart-u.software	1,7	1,5	1,8
850040	Sach-u. Haftpflichtvers.	0,4	0,4	0,4
850110	Kraftfahrzeugkosten	4,3	5,0	4,0
850150	Leistungen Rechenzentrum, EDV-Anlage	3,6	4,0	4,0
850200	Bewirtung steuerl.abzugsf.	0,0	0,1	0,1
850350	Repräsentationskosten	3,0	2,5	2,5
850500	Geschenke n. abzugsfähig	0,1	0,0	0,0
850700	Aufsichtsratsvergütung	1,4	1,5	1,5
850810	Gerichts- und Anwaltskosten	8,5	5,0	3,0
850820	Prüfung u. Beratung	5,5	6,0	7,0
850830	Verbands-u. andere Beiträge	3,0	4,3	3,0
850831	Antennengebühr * siehe Konto 809210	0,0	0,0	0,0
850860	Archivierungskosten	0,3	1,4	0,0
850930	Verwalterverg. WEG	1,3	1,3	1,5
850951	Fremdlöhne	1,3	1,5	1,5
850952	Arbeitsschutzaufwand	0,4	0,4	0,4
850953	Werkzeuggeld ( siehe Konto 850935)	1,8	0,4	0,8

856000	Spenden	0,6	0,6	0,6
850980	Nebenkosten des Geldverkehrs	0,9	1,0	1,6
855000	Abschreibung auf Forderungen wg. Uneinbringlichkeit	23,7	4,0	4,0
855500	Zuf.WB Forderungen	7,2	0,0	0,0
859900	Aufwendungen aus früheren Jahren	0,6	0,0	0,0
	<b>Summe Sonstige Aufwendungen</b>	<b>85,7</b>	<b>57,1</b>	<b>54,5</b>
	<i>Finanzbereich</i>			
689000	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,2	0,0
	<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>			
872000	Zinsen Objektfinanzierung Kreditinstitute	42,7	38,4	32,4
873000	Zinsen andere Kredite	0,3	0,2	0,0
	<b>Summe Finanzbereich</b>	<b>43,0</b>	<b>38,6</b>	<b>32,4</b>
880200	Außerordentlicher Aufwand (Anp. BiMoG)	0,0	0,0	0,0
	<i>Steuerun vom Einkommen und Ertrag</i>			
890200	Soliditätszuschlag	0,4	0,8	0,0
890000	Körperschaftsst.	7,2	17,0	0,0
	<i>Steuerun vom Einkommen und Ertrag</i>	7,6	17,8	0,0
891070	Gr.Steuer unbeb. Grundstücke	0,2	0,2	0,2
891100	Kfz-Steuer	0,4	0,3	0,3
891900	So. Steuern Erst./NZ.	-0,5	0,0	0,0
		<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
	Summe Steuern	7,7	18,3	0,5
	<b>Summe Ausgaben</b>	<b>925,4</b>	<b>1039,7</b>	<b>978,7</b>
	<b>Ergebnis</b>	<b>37,8</b>	<b>-52,9</b>	<b>-26,0</b>

\*1 Umgliederung der Erl. Antennenvermietung Wohnungen

Vermögensplan IVG

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2020

		Finanzierungsmittel (Einnahmen)	
Ifd. Nr.	Bezeichnung	T€	Erläuterungen
1	Zuführung Stammkapital	0,0	
	Zuführung des Gesellschafters zum EK	0,0	
2	Zuführung aus Rücklagen Vorjahr	0,0	
4	Jahresgewinn 2020	0,0	
5	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	0,0	
6	Zuweisungen und Zuschüsse abzügl. Auf- "lösungsbeiträge	0,0	
7	Beiträge u. ähnl. Entgelte abzügl. Auflösungsbeiträge	0,0	
8	Zuführungen zu langfristigen Rückstell. abzügl. Entnahmen	0,0	
9	Kredite a) vom Aufgabenträger b) von Dritten	0,0	
		100,0	Erneuerung Heizungsanlagen
10	Abschreibungen und Anlagenabgänge	221,0	
	Abwertung Grundstück o. Bauten	0,0	
11	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0,0	
12	Erlöse aus Verkauf von Anlagevermögen	0,0	
13	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,0	
		0,0	
13	Finanzierungsmittel insgesamt	321,0	

### Vermögensplan IVG 2021

Ifd. Nr.	Finanz.,bedarf/Ausgaben Bezeichnung	Ausgaben des Wirtschaftsjahres 2021 T€	Planansatz Verpfl. erm. des Wi.- jahres TEuro	Investitionen (nachrichtlich)		Erläuterung
				Gesamtausgabe- bedarf T Euro	bisher bereit- gestellt T Euro	
1	Sachanlagen u. immat. BGA Fahrzeug	50,0 3,0 17,0 70,0				DG Wäldchen 10  Dacia
2	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen u. Umlagen zur Vermögensfinanzierung	0,0				
3	Rückzahlg. v. Stammkapit.	0,0				
4	Entnahme aus Rücklagen	0,0				
5	Jahresverlust	26,0				
6	Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0				
7	Auflös. Ertragszuschüsse	0,0				
8	Entnahme langfristig.Rückstell.	0,0				
9	Tilgung KfZ-Kredit, planm.	0,0				
9	Tilgung v. Krediten Sondertilgung Vorfin. Regressanspr.Mieter	177,0 0,0 0,0				
10	Gewährung v. Krediten a) an den Aufgabenträger b) an Dritte	0,0 0,0				
11	Finanzierungsfehlb.aus Vorjahre	0,0				
12	Finanzierungsbedarf insgesamt	273,0				

## Plan Instandhaltung und aktivierungspflichtige Investitionen 2021

Maßnahme	T€
<b>Investitionen, Herstellungskosten</b>	
Ausbau DG Wä. 10	50,0
<b>Instandhaltung/Modernisierung</b>	
allgemeine Reparaturen im Bestand	60,0
Erneuerung Heizanlagen	100,0
BGA/Werkzeug	3,0
Fahrzeug	17,0
Zw.Summe	<u>180,0</u>
	<u>230,0</u>
davon aktivierungsfähig	70,0

**Stellenübersicht 2021**

zu lfd. Nr.	Bezeichnung	Zahl der Stellen 2021 (Plan)	tatsächl. besetzt 31.08.2020	Zahl der besetzten Stellen - Vorjahr 2019
1	Geschäftsführer	1,0	1,0	1,0
2	Kaufmännische Mitarbeiterin <i>Haus/Mieterverw. Buchhaltung</i>	1,0	0,7 0,7	0,6 0,6
3	<i>Mitarb. Mieterverw. Buchhaltung</i>	0,1		
4	Angestellt Hausm. und Instandhaltung	1,6	1,6	1,6
gesamt		3,7	4,0	3,8

## 5-Jahres-Wirtschaftsplan der IVG mbH Rodleben 2021 - 2025

		2021	2022	2023	2024	2025
	<b>Wohnfl.</b>	13205			13700	
1.	Umsatzerlöse					
a)	aus der Hausbewirtschaftung(Sollmiete) * 1	708	712	715	755	758
b)	Umlagen BK * 1	280	283	286	309	313
b)	aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0
c)	aus Verkauf von Grundstücken, and. Anl.vermögen	0	0	0	0	0
d)	aus anderen Lieferungen und Leistungen/Antennenverm.	15	14	14	14	14
e)	Bestandesverändg. UE	-10	15	-15	20	-10
	Erlösschmälerungen * 2	-46	-47	-48	-48	-48
2.	Zuschüsse Dritter (Lohnzuschuss)	0	0	0	0	0
	Abrissförderung	0	0	0	0	0
3.	Zinserträge	0	0	0	0	0
4.	Sonst. betriebl. Erträge/ L+L * 3	6	7	8	8	8
	Summe Erträge	953	984	960	1.058	1.035
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, ohne Grundsteuer	310	313	317	340	344
	- lfd. Instandsetzungen	160	135	90	120	100
b)	Aufwendungen für andere LuL					
	Freizug/Abriss	0	0	0	0	0
c)	andere Aufwendungen					
6.	Personalaufwand	182	189	189	195	195
7.	Abschreibungen					
a)	auf unbebaute Grundstücke	0	0	0	0	0
b)	auf Gebäude u.a.Vermögensgegenstände	214	214	213	215	214
	auf BGA und GWG	7	6	6	6	6
	- Sonder AfA	0	0	0	0	0
c)	Leasing/Miete	0	0	0	0	0

8.	Grundsteuer		19	21	22	22	22
9.	Sonst. betriebl. Aufwendungen	* 4	55	54	55	56	57
	andere Steuern	* 5	0	3	4	10	9
	Kfz-Steuern		0	0	0	1	1
10.	Zinsen und ähnl. Aufwendungen		32	30	42	44	43
	Summe Aufwand.		979	965	938	1.009	991

11.	Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	Gewinn/Verlust	-26	19	22	49	44
-----	--	----------------	-----	----	----	----	----

### Bemerkungen Erfolgsplanung

- 2021** Instandhaltung: 60 T€ + 100 T€ für Erneuerung Heizanlagen
- 2022** Instandhaltung: 60 T€ + 75 T€ für Modernisierung elektrische Begleitheizung für Warmwasser
- 2023** Durch Fremdfinanzierung Immobilien mit 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche Anstieg der Zinslast 11 T€
- 2024** Durch Fertigstellung der o.g. Immobilien erfolgt ein Anstieg der Umsatzerlöse um T€ 36

- 1\* Sollmieten beinhalten Wo.-mieten, Pachten, Garagenmieten  
Steigerung jährl. 0,5 %, ab 2024 Miete neu 500 m<sup>2</sup>Wfl.
- 2\* Umlagen BK: jährliche Steigung um den Durchschnittswert der Inflationrate der letzten fünf Jahr (1,1%)  
Erlösschmälerung: Es wird vom geringfügig ansteigenden Leerstandsniveau ausgegangen (Wohnblock 13 bis 15)  
Abriss des Plattenbaus (34 WE) ist nicht vorgesehen
- 3\* Sonst.betr.Erträge: PKW-Nutzung, Wertberichtigungen, Zahlungen der Mieter f. Leistungen der IVG  
keine Vers.Entschäd., Lohnkostenersatz der KK, Verkauf Anlagen nicht vorgesehen
- 4\* sonst. Betr. Aufwendungen: hauptsächlich Antennengebühren für Wohnanlagen,  
AfA auf Mietforderungen, Ger./Anw.kosten, Fahrzeugk., Bürokosten  
beinhaltet Körperschaftssteuer
- 5\* keine Gewerbesteuer

### Vermögensplan 2021 bis 2025

Finanzierungsmittel (Einnahmen)	2021	2022	2023	2024	2025
Lfd. Nr.: Bezeichnung					
1. Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	0	0
2. Zuführungen zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
3. Jahresgewinn	0	19	22	49	44
4. Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
5. Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Aufhebungsbeiträge	0	0	0	0	0
6. Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Aufhebungsbeiträge	0	0	0	0	0
7. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen abz. Entnahmen					
8. Kredite					
a) vom Aufgabenträger	0	0	0	0	0
b) von Dritten	100	0	800	0	0
9. Abschreibungen und Anlagenabgänge	221	220	219	221	220
Abschreibungen außerordentlich	0	0	0	0	0
10. Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	0	0	0	0
11. erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	0	141	0	0
Erlöse aus Verkauf Gebäude	0	0	0	0	0
"    "    anderer Anlageverm.	0	0	0	0	0
Finanzierungsmittel gesamt	321	239	1.182	270	264

zu 8 Kredite in 2021:100 T€ f. weitere Erneuerung Heiztechnik  
in 2023: 800 T€ für Neubau Mehrfamilienhaus

**Vermögensplan 2021 bis 2025**

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	2021	2022	2023	2024	2025
Lfd. Nr.: Bezeichnung					
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagenwerte					
Neubau Mehrfamilienhaus	0	0	1.000	0	0
Ausbau Dachgeschosswohnungen	50	0	0	0	0
Fahrzeug	17	0	0	0	0
BGA	3	3	3	3	3
2. Finanzanlagen (einschließlich Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	0	0	0	0	0
3. Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0
4. Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0
5. Jahresverlust	26	0	0	0	0
6. Entnahme aus Sonderposten mit Rücklageanteil	0	0	0	0	0
7. Auflösung Ertragszuschüsse	0	0	0	0	0
8. Entnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0	0	0
9. Tilgung von Krediten (ohne Sondertilgung)	170	178	179	180	211
Tilgung Neukredit	7	0	0	30	0
9.a Sondertilgung von Krediten	0	0	0	0	0
9.b Vorfinanz. Regressansprüche gegenüber Mieter	0	0	0	0	0
10. Gewährung von Krediten	0	0	0	0	0
a) an den Aufgabenträger					
b) an Dritte					
11. Finanzfehlbetrag aus Vorjahren	0	0	0	0	0
Finanzierungsbedarf gesamt	273	181	1.182	213	214

## zu 9 - Tilgung Neukredittilgung

2021	Modernisierung Heizungsanlage (Aufnahmen 120 T€ + 100 T€)
2024	Neubau Wohngebäude (Aufnahme T€ 800)

## Investitionsprogramm

Lfd. Nr.:	Aufgabenbereich Investitionen	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Privatisierungsobjekte	0	0	0	0	0
2.	Neubaumaßnahmen Neubau Mehrfamilienhaus	0	0	1.000	0	0
3.	Herstellung Ausbau Dachgeschosswohnungen	50	0	0	0	0
4.	Abriss/ Rückbau	0	0	0	0	0
5.	Sonstige Maßnahmen					
	BGA	3	3	3	3	3
	Fahrzeug	17	0	0	0	0
	Leistung	70	3	1.003	3	3
	Instandhaltung	160	135	90	120	100
	<b>Insgesamt</b>	<b>230</b>	<b>138</b>	<b>1.093</b>	<b>123</b>	<b>103</b>
	davon : Aktivierungsfähige Leistung	70	3	1.003	3	3
	Nicht aktivierungsf. Leistung	160	135	90	120	100

### Maßnahmen Modernisierung/Instandsetzung

T€	Jahr	Maßnahmen
50	2021	DG-Ausbau Wä. 10
100		Modernisierung Heizungsanlagen
75	2022	Modernisierung elektrische Begleitheizung für Warmwasser
800	2023	Neubau Mehrfamilienhaus

# IVG Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH Rodleben

- Jahresabschluss -



**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	2019		2018
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		953.666,45	968
2. Verminderung (i.V. Erhöhung) des Bestands an unfertiger Leistungen		-11.456,26	9
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>20.983,00</u>	<u>34</u>
<u>Gesamtleistung</u>		963.193,19	1.011
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		<u>-368.483,14</u>	<u>-428</u>
<u>Rohergebnis</u>		594.710,05	583
5. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-141.918,23		-121
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-32.309,82</u>		<u>-36</u>
		-174.228,05	-157
6. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-220.029,89	-213
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-88.094,76	-80
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-42.990,04	-47
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-7.880,37</u>	<u>-11</u>
11. <u>Ergebnis nach Steuern</u>		61.486,94	75
12. Sonstige Steuern		<u>-19.968,26</u>	<u>-20</u>
13. <u>Jahresüberschuss</u>		<u>41.518,68</u>	<u>55</u>

Dessau-Roßlau, den 14. September 2020