

Investitions-Planungstool ORGA-INVEST

Die Planung des Anlagenvermögens, der Verkaufsmaßnahmen des Umlaufvermögens sowie der Instandhaltung erfolgt mit **ORGA-INVEST**.

Während in Spalte A der Eingabemaske die Angabe zum Planungszeitpunkt, sprich zum Jahr der Dateneingabe erfolgt, sind in Spalte B die im Jahr des *Kostenanfalls* entstandenen Kosten zu erfassen. Die Angabe des *Baubeginns* erfolgt in Spalte C. Jahr und Monat der *Fertigstellung* einer Maßnahme sind in Spalte D und E zu dokumentieren.

Abbildung 1: Daten

INVEST 2.0					Datenerfassung		Kostenanfall		Baubeginn		Fertigstellung		Bilanzposition		Ziel-Bila	
Einfügen Löschen Info Drucken Speichern					2022 2023		2019 2021		2021 2022		2021 2022		B1 B10		B1 B15	
Daten- erfassung	Kosten- anfall	Bau- beginn	Fertig- stellung	Fertig- stellung	WI - WA	Objekt - Straße		Bemerkung				Zugang Kosten Zugang Zus (-) Abgang RBW (-)				
Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Monat								€				
2024	2024	2024	2024	12	WA 26	Ernst-Reuter-Platz; Adolf-Hölzl-Haus Stadtteilzentrum		Außenaufzug Ernst-Reuter-Platz				200.000,00				
2024	2026	2026	2026	10	WA 7	Josef-Seliger Str. 2-20		Fahrradhaus Josef-Seliger 2-20				75.000,00				
2024	2023	2028	2030	10	WA 46	Fünfkirchner Str. Nachverdichtung 1. BA		Fünfkirchner Str. Nachverdichtung 1. BA Wohnungen				96.472,76				
2024	2025	2025	2027	10	WA 45	Otto-Kohlhofer-Weg EOF		Otto-Kohlhofer-Weg Erbbau Grund & Boden (AV1)				232.402,16				
2024	2025	2025	2027	10	WA 45	Otto-Kohlhofer-Weg EOF		Otto-Kohlhofer-Weg Wohnungen (AV1)				10.489.932,80				
2024	2025	2025	2027	10	WA 45	Otto-Kohlhofer-Weg EOF		Otto-Kohlhofer-Weg Zuschuss (AV1) -3.618,5 T€ (-)				-4.084.650,00				
2023	2023	2021	2023	3	VK-UV	Verkaufsmaßnahmen UV		Amperweg 16 - Kita				714.600,29				
2023	2023	2021	2023	3	VK-UV	Verkaufsmaßnahmen UV		Amperweg 16 - Kita				14.621,16				
2023	2023	2021	2023	3	VK-UV	Verkaufsmaßnahmen UV		Amperweg 16 - Kita				12.094,50				
2023	2023	2021	2023	3	VK-UV	Verkaufsmaßnahmen UV		Amperweg 16 - Kita Erlöse				-3.859.350,95				

Diese Unterteilung ist gerade bei Baumaßnahmen entscheidend, da sich nach diesen Angaben die automatischen Umbuchungen richten:

- von "Bauvorbereitung" auf "Anlagen im Bau" im Anlagevermögen bzw.
- von "Verkaufsgrundstücken ohne Bauten" sowie von aktivierten Eigenleistungen und aktivierten Fremdkosten der Position "Bauvorbereitung" auf "Grundstücke mit unfertigen Bauten" im Umlaufvermögen.

sowie

- von "Anlagen im Bau" auf Endposition und Beginn der Afa, Mietzugänge bzw.
- von "Grundstücken mit unfertigen Bauten" auf "Grundstücke mit fertigen Bauten" im Umlaufvermögen.

Änderungen hinsichtlich der zeitlichen Festsetzung von *Kostenanfall*, *Baubeginn* und *Fertigstellung* sind analog zu den Kostenänderungen schnell vorgenommen. Eine manuelle Änderung der Verbuchung entfällt.

Bei Instandhaltungsmaßnahmen wird hingegen in den Spalten *Kostenanfall*, *Baubeginn* und *Fertigstellung* jeweils das gleiche Jahr eingegeben.

Hinsichtlich der Daten bietet **ORGA-INVEST** eine Vielzahl von Filtermöglichkeiten durch Datenschnitte. Im folgenden Beispiel ist als Jahr der Fertigstellung 2027 ausgewählt worden. Dazu ist einfach auf das gewünschte Jahr zu klicken. Es erscheint ein rotes **x**.

Abbildung 2: Datenschnitt

INVEST 2.0					Datenerfassung		Kostenanfall		Baubeginn		Fertigstellung		Bilanzposition		Ziel-Bilanzpos.		Kosten
Einfügen Info Löschen Drucken Speichern					2023 2024		2019 2022		2025 2026		2026 2027		B1 B10		B1 B15		Ko Ba
Daten- erfassung	Kosten- anfall	Bau- beginn	Fertig- stellung	Fertig- stellung	WI - WA	Objekt - Straße		Bemerkung		Zugang Kosten Zugang Zus (-) Abgang RBW (-)		Preis- steigerung p.a.	Perioden- Preis- steigerung				
Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Monat						€	%	Anzahl					
2023	2022	2026	2027	10	VK-UV	Verkaufsmaßnahmen UV		Otto-Kohlhofer-Weg Umwidmung AV Garagengebäude nur UV-Anteil (50,85%) Gebäude		6.430,04							
2023	2027	2027	2027	7	alle WA	alle Wohnanlagen		Kanalsanierung		80.000,00	2,00%	4					
2024	2026	2025	2027	10	WA 45	Otto-Kohlhofer-Weg EOF		Otto-Kohlhofer-Weg Wohnungen (AV1)		10.489.932,80							
2024	2026	2025	2027	10	WA 45	Otto-Kohlhofer-Weg EOF		Otto-Kohlhofer-Weg Wohnungen (AV1)		-453.850,00							
2024	2026	2025	2027	10	WA 45	Otto-Kohlhofer-Weg EOF		Otto-Kohlhofer-Weg Erbbau Grund & Boden (AV1)		334.538,26							
2024	2027	2026	2027	10	ETG	Otto-Kohlhofer-Weg Garagengebäude		Otto-Kohlhofer-Weg Garagengebäude Erbbau Grund & Boden (AV)		45.665,19							
2024	2027	2026	2027	10	ETG	Otto-Kohlhofer-Weg Garagengebäude		Otto-Kohlhofer-Weg Garagengebäude (AV)		1.154.113,40							
2023	2027	2026	2027	10	VK-UV	Verkaufsmaßnahmen UV		Otto-Kohlhofer-Weg Anteil Stadt (50,85%) Garagengebäude Grund & Boden		47.244,66							
2023	2027	2026	2027	10	VK-UV	Verkaufsmaßnahmen UV		Otto-Kohlhofer-Weg Anteil Stadt (50,85%) Garagengebäude Gebäude		1.200.059,14							
2023	2027	2026	2027	10	VK-UV	Verkaufsmaßnahmen UV		Otto-Kohlhofer-Weg Zuführung zur Rückstellung für erwartete Kosten									
2023	2027	2026	2027	10	VK-UV	Verkaufsmaßnahmen UV		Otto-Kohlhofer-Weg Anteil Stadt (50,85%) Erlöse Garagengebäude		-2.876.140,11							
2024	2027	2027	2027	7	Firma	Unternehmen		Software		10.000,00	2,00%	3					
2023	2027	2027	2027	10	WA 34	Julius-Kohn-Weg 6 (Süd), 8, 10		Generalsanierung		1.000.000,00	2,00%	4					
2024	2027	2025	2027	10	WA 45	Otto-Kohlhofer-Weg EOF		Otto-Kohlhofer-Weg Wohnungen (AV1)		3.228.364,58							
2023	2027	2027	2027	7	alle WA	alle Wohnanlagen		laufende Ista		1.500.000,00	2,00%	4					
2023	2027	2027	2027	7	Pacht	Pachtwohnungen				111.420,60	2,00%	4					
2023	2027	2027	2027	11	alle WA	alle Wohnanlagen		Neue Rauchwarner		200.000,00	2,00%	4					
2023	2027	2027	2027	7	Firma	Unternehmen		Büromaschinen		9.000,00	2,00%	4					
2023	2027	2027	2027	7	Firma	Unternehmen		Betriebs -Kfz.		10.000,00	2,00%	4					
Ergebnis:										28.371.918,20							

Die Abschreibungen berechnen sich nach den jeweils angegebenen Afa-Perioden oder degressiv. Der Button „Info“ blendet die Afa-Berechnungen für jede Maßnahme rechts von der Eingabetabelle ein.

Abbildung 3: Abschreibungen

INVEST 2.0														
Einfügen Info Drucken Löschen Speichern														
					Ziel-Afa			Afa-Berechnung						
Daten- erfassung	Kosten- anfall	Bau- beginn	Fertig- stellung	Fertig- stellung	Position	Startjahr	Endjahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Monat										
2024	2023	2023	2023	2	B1	2023	2026				-382,67	-417,46	-417,46	-34,79
2024	2023	2023	2023	7	B1	2023	2026				-183,22	-366,44	-366,44	-183,22
2024	2024	2024	2024	3	B1	2024	2027					-2.035,56	-2.442,67	-2.442,67
2024	2024	2024	2024	3	B1	2024	2027					-1.237,93	-1.485,52	-1.485,52
2024	2024	2024	2024	11	B1	2024	2027					-555,56	-3.333,33	-3.333,33
2024	2025	2025	2025	7	B1	2025	2028						-850,00	-1.700,00
2024	2026	2026	2026	7	B1	2026	2029							-1.734,00

Die mit einer Neubau/ Mod.-Maßnahme einhergehende mtl. Mieterhöhung ist anzugeben, die Berechnung erfolgt dann automatisch.

Abbildung 4: Mietzugang nach Neubau- / Modernisierung

Miete	Zugänge	Wohnungen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Jan										
Feb										
Mrz										
Apr										
Mai										
Jun										
Jul										
Aug										
Sep										
Okt										74.228,98
Nov										
Dez					14.879,04	2.487,00				

Betriebs- und Heizkostenzugänge erfolgen automatisch nach Durchschnittswerten.

Abbildung 5: automatische Betriebs- und Heizkostenzugänge

			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
BK-Kalt Zugänge										
Jan	12	0								
Feb	11	1								
Mrz	10	2								
Apr	9	3								
Mai	8	4								
Jun	7	5								
Jul	6	6								
Aug	5	7								
Sep	4	8								
Okt	3	9								39.660,56
Nov	2	10								
Dez	1	11			2.307,23	455,90	5.014,95			
Summe Zugänge BK kalt					2.307,23	455,90	5.014,95			39.660,56
HK Zugänge										
Jan	12	0								
Feb	11	1								
Mrz	10	2								
Apr	9	3								
Mai	8	4								
Jun	7	5								
Jul	6	6								
Aug	5	7								
Sep	4	8								
Okt	3	9								35.621,02
Nov	2	10								
Dez	1	11			1.442,22	420,15	4.621,69			
Summe Zugänge HK					1.442,22	420,15	4.621,69			35.621,02

Das Einlesen in **ORGA-PLAN** erfolgt wiederum automatisch.

Abbildung 6: Grundstücke mit Wohnbauten

Grundstücke mit Wohnbauten											
Link			Istwerte		Planwerte						
			2022	2023 Basisjahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
			TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC
Grund und Boden			82,8	82,8	82,8	82,8	82,8	82,8	82,8	82,8	82,8
Gebäude			40.217,6	39.477,3	38.405,5	39.371,7	40.415,5	62.962,0	61.169,9	59.986,1	70.137,6
Summe			40.300,4	39.560,1	38.488,3	39.454,5	40.498,3	63.044,8	61.252,7	60.068,9	70.220,4
Veränderungen											
Stand 31.12. des Vorjahres Grund und Boden				82,8	82,8	82,8	82,8	82,8	82,8	82,8	82,8
Stand 31.12. des Vorjahres Gebäude				40.217,6	39.477,3	38.405,5	39.371,7	40.415,5	62.962,0	61.169,9	59.986,1
Umbuchungen / Umwidmungen Grund und Boden von	B4	B2-INV									
Umbuchungen Modernisierung Gebäude von	B9	B2-INV			22,4						
Umbuchungen Neubau Grund und Boden von	B9	B2-INV									
Umbuchungen Neubau Gebäude von	B9	B2-INV						28.836,2			13.691,7
Umbuchungen Neubau Zuschüsse von (-)	B9	B2-INV						-4.538,5			-1.909,1
Zugänge Modernisierung Gebäude		B2-INV			356,0	2.448,0	2.624,9		303,4	907,0	506,4
Zugänge Neubau Grund und Boden		B2-INV									
Zugänge Neubau Gebäude		B2-INV		612,8							
Abgänge Grund und Boden (-)		B2-INV									
Abgänge Gebäude (-)		B2-INV									
Abschreibungen alt (Fortrechnung) (-)	G&V 13			-1.353,0	-1.315,8	-1.313,1	-1.305,1	-1.262,4	-1.239,8	-1.214,9	-1.160,7
Abschreibungen neu (Zugänge 2024 ff.) (-)	G&V 13	B2-INV			-134,5	-168,7	-276,0	-488,8	-855,7	-875,9	-976,9
Wegfall / Reduzierung degressive Afa	↘ G&V 13										
Abschreibungen auf Abgang											
Summe (Stand 31.12.)			40.300,4	39.560,1	38.488,3	39.454,5	40.498,3	63.044,8	61.252,7	60.068,9	70.220,4

Abbildung 7: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung											
Link		Steigerung	Istwerte		Planwerte						
			2022	2023 Basisjahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
			TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC
Veränderungen - öffentlich gefördert - preisfrei - gewerblich - Garagen/ Stellplätze - Sonstiges	G&V 2	i	(für Basis- jahr 2024)								
		27,4			27,4	9,8		38,4			
					166,2	190,6	132,0	348,7	818,1	150,0	250,2
		0,0									
		0,0						8,4	25,2		14,4
Summe Mieten Wohnungen - öffentlich gefördert - preisfrei Gewerbeeinheiten Garagen/ Stellplätze Sonstiges											
			6.651,5	7.085,6	7.251,8	7.442,4	7.574,4	7.923,1	8.741,1	8.891,1	9.141,4
			347,6	348,4	348,4	348,4	348,4	348,4	348,4	348,4	348,4
			246,2	256,8	256,8	256,8	256,8	265,2	290,4	290,4	304,8
Gesamt			7.245,3	7.690,9	7.884,4	8.084,8	8.216,8	8.612,3	9.455,6	9.605,6	9.870,2