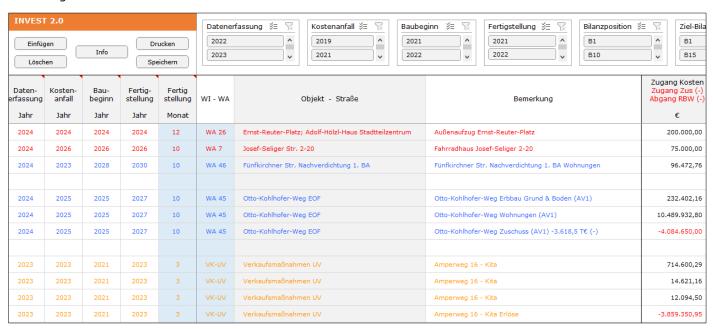


Investitions-Planungstool ORGA-INVEST

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



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.

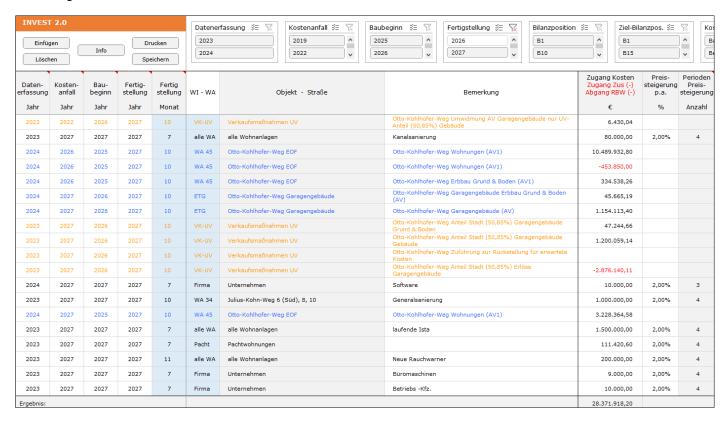
Änderungen hinsichtlich der zeitlichen Festsetzung von Kostenanfall, Baubeginn und Fertigstellung sind analog zu den Kostenänderungen schnell vorgenommen. Eine manuelle Änderung der Verbuchung entfällt.



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



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



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



Abbildung 4: Mietzugang nach Neubau- / Modernisierung

Miete	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 8	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 I	нк				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							
			2022	2023 Basisjahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
			т€	т€	т€	т€	т€	т€	т€	т€	т€
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 B2-INV			356,0	2.448,0	2.624,9		303,4	907,0	506,4
Zugänge Neubau Grund und Boden		B2-INV		610.0							
Zugänge Neubau Gebäude Abgänge Grund und Boden (-)		B2-INV B2-INV		612,8							
		B2-INV B2-INV									
Abgänge Gebäude (-) Abschreibungen alt (Fortrechnung) (-)	G&V 13	DZ-INV		-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		-1.353,0	-1.315,6	-1.313,1	-1.305,1	-1.262,4	-1.239,8	-1.214,9 -875,9	-1.160,7
Weafall / Reduzierung degressive Afa	G&V 13	DZ-TMA			-154,5	-100,/	-2/0,0	-400,8	-055,/	-0/5,9	-9/0,9
Abschreibungen auf Abgang	G&V 13										
Abscriteibungen auf Abyang	GRV 13										
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								
		2022	2023 Basisjahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	т€
		(für Basis-								
Veränderungen	i	jahr 2024)								
- öffentlich gefördert	27,4			27,4	9,8		38,4			
- preisfrei				166,2	190,6	132,0	348,7	818,1	150,0	250,2
- gewerblich G&V 2	0,0									
- Garagen/ Stellplätze	0,0						8,4	25,2		14,4
- Sonstiges										
Summe Mieten										
Wohnungen										
- öffentlich gefördert				27,4	37,2	37,2	75,6	75,6	75,6	75,6
- preisfrei		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
Gewerbeeinheiten		347,6	348,4	348,4	348,4	348,4	348,4	348,4	348,4	348,4
Garagen/ Stellplätze		246,2	256,8	256,8	256,8	256,8	265,2	290,4	290,4	304,8
Sonstiges					,-		/-			,-
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