



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

gewog mbH · Rodelberg 2 · 14532 Kleinmachnow

Rodelberg 2 · 14532 Kleinmachnow
Tel. 033203 3055-0 · Fax 033203 79744
info@gewog-kleinmachnow.de
www.gewog-kleinmachnow.de

Finanzplan

für die Geschäftsjahre

2016 - 2025



Basierend auf dem aktualisierten Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2017 und dem Jahresabschluss per 31.12.2015 erfolgte die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2016 sowie für die Geschäftsjahre bis 2025 nach den derzeit vorliegenden mittelfristigen Daten und unter Anwendung von Trendrechnungen für bestimmte Einnahmen und Ausgaben.

Der langfristige Finanzplan wurde am 25.02.2015 erstellt und im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss aktualisiert. Ihm liegen folgende Prämissen zugrunde:

- Mietentwicklung: Unter Bezug auf die momentane Wirtschaftslage und die prognostizierte Entwicklung wurde die Mietsteigerung über den Planungszeitraum im Rahmen der Möglichkeiten vorgenommen. Es wurde unterstellt, dass es auch zukünftig keinen vermietungsbedingten Leerstand gibt. Vertraglich und gesetzlich mögliche Mietsteigerungen wurden ausgenutzt.
- Erlöse aus
Betreuungstätigkeit: Für 2016 werden gleichbleibende Erlöse berücksichtigt. Größere Zuwächse sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.
- Instandhaltung: Über den Planungszeitraum steigender laufender Instandhaltungsaufwand. Größere Sanierungsmaßnahmen wurden gesondert berücksichtigt, da aktivierungspflichtig.
- Bautätigkeit: Neubau von zwei 3-WE-Häusern in Kleinmachnow, energetische Sanierung von mehreren Objekten über den Planungszeitraum.
- Zins- und Tilgungs- Für die Planung der bestehenden Darlehen werden die vereinbarten Zins- und Tilgungssätze geplant. Prolongationen wurden auf gleichem Zinsniveau weitergeführt. Da es sich bei den Darlehen ausschließlich um Annuitätische Darlehen handelt, werden die ersparten Zinsen für höhere Tilgungen genutzt. Über den Planungszeitraum werden Sondertilgungen nicht ausgewiesen, da bisher nicht bekannt.

Für den Planungszeitraum bis 2025 ergibt sich eine gesicherte Liquidität der Gesellschaft.

Aus heutiger Sicht und unterstellt, dass die geplanten Ereignisse auch eintreffen, würde die Gesellschaft für den genannten Planungszeitraum zufriedenstellende Bilanzergebnisse ausweisen.

Kleinmachnow, 22.03.2016


Fischer


Schmidt

Finanzplan 2016-2025

Gesamt

Bezeichnung/Position	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zahlungsmittelbestand am Beginn des Wirtschaftsjahres	4.090.909	4.736.571	4.879.604	4.991.740	5.137.801	5.027.301	4.965.140	5.308.682	5.586.421	5.888.711
Summe aller Einnahmen (Finanzplan-Einnahmen)	8.688.952	7.747.394	7.813.329	7.915.749	7.936.391	8.084.279	8.205.323	8.205.203	8.235.203	8.235.203
Summe aller Ausgaben (Finanzplan-Ausgaben)	8.043.290	7.604.361	7.701.193	7.769.688	8.046.891	8.146.439	7.861.781	7.927.463	7.932.913	7.938.418
Zahlungsmittelbestand am Ende des Wirtschaftsjahres	4.736.571	4.879.604	4.991.740	5.137.801	5.027.301	4.965.140	5.308.682	5.586.421	5.888.711	6.185.496
Erläuterungen:										

Betriebsausstattung = Erneuerung von Hard- und Software, Erneuerung bzw. Ersatz von Bürotechnik-Büroeinrichtung
 Ausgaben für Grunderwerb = Ankauf Grundstücke mit und ohne Gebäude; Grunderwerbssteuer
 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung = Instandhaltung, Vermietungskosten (Anzeigen etc.), nicht umlegbare Betriebskosten
 Sonstige betriebliche Erträge = Erstattung Versicherung, Ausbuchung von Guthaben, Erträge aus Mahngebühren, Auflösung von Rückstellungen etc.
 Erlöse aus Solnmieten = nur Nettomieten berücksichtigt - Vorauszahlungen BK+HK sowie Ausgaben für BK+HK sowie
 Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen wurden nicht berücksichtigt
 Personalkosten ohne umlagefähige Hauswankosten
 Erlöse aus Betreuungstätigkeit = Verwaltung für Dritte, WEG-Verwaltung, Centermanagement
 Prolongation Bankdarlehen laut Vertrag kalkuliert.
 Nach Auslauf Zinsbindung mit gleichem Zins kalkuliert.
 AfA auf Geldbeschaffungskosten in AfA des Anlagevermögens enthalten

Finanzplan 2016-2025

Einnahmen

Bezeichnung/Position	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Einnahmen aus Erfolgsplan	7.688.952	7.747.394	7.813.329	7.915.749	7.936.391	8.084.279	8.205.323	8.205.203	8.235.203	8.235.203
Fremdmittel (Kredite)	1.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aufwendungsdarlehen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aufwendungszuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einlagen von Gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkaufserlöse Grundstücksverk. Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Einnahmen	8.688.952	7.747.394	7.813.329	7.915.749	7.936.391	8.084.279	8.205.323	8.205.203	8.235.203	8.235.203

erstellt am 25.02.2016

aktualisiert am: 22.03.2016

Finanzplan 2016-2025

Ausgaben

Bezeichnung/Position	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ausgaben nach dem Erfolgsplan	5.208.971	5.261.953	5.267.742	5.453.295	5.457.986	5.428.090	5.561.409	5.553.306	5.482.562	5.408.846
Baumaßnahmen u. Erschließung	1.125.000	450.000	430.000	250.000	430.000	490.000	0	0	0	0
Ausgaben für Grunderwerb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebsausstattung	80.000	80.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Altanschließergebühren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auszahlung an Gesellschafter aus Kapitalrücklage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sondertilgung von Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sondertilgung von KfW Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
planm. Tilgung von Darlehen	1.629.319	1.812.408	1.943.451	2.006.393	2.098.905	2.168.349	2.240.372	2.314.157	2.390.351	2.469.572
sonstige Ausgaben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Ausgaben	8.043.290	7.604.361	7.701.193	7.769.688	8.046.891	8.146.439	7.861.781	7.927.463	7.932.913	7.938.418

erstellt am 25.02.2016

aktualisiert am 22.03.2016

Finanzplan 2016-2025
Ausgaben für Baumaßnahmen

Bezeichnung/Position	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Karl-Marx-Str. 12	805.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Barrierefreies Wohnen Zum Priesterberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Märkische Heide 99/101 Kl.m.	0	0	0	250.000	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Breitscheidstr. 60 Kl.m.	0	0	0	0	0	490.000	0	0	0	0
Energetische Sanierung Weinbergstrasse Saarmund	0	0	0	0	430.000	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Alleestrasse Saarmund	0	0	430.000	0	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Auf der Reute 6 Kl.m.	320.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Schleusenweg 28 Kl.m.	0	450.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	1.125.000	450.000	430.000	250.000	430.000	490.000	0	0	0	0

erstellt am 25.02.2016

aktualisiert am: 22.03.2016

Finanzplan 2016-2025

Erfolgsplan

Bezeichnung/Position	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Umsatzerlöse	7.518.452	7.551.894	7.634.829	7.783.249	7.803.891	7.901.779	8.024.823	8.034.703	8.034.703	8.034.703
*aus Hauswirtschaft.(Mieten)	7.168.452	7.195.494	7.278.429	7.420.321	7.440.963	7.532.192	7.665.236	7.665.116	7.665.116	7.665.116
*aus Betreuungstätigkeit	320.000	326.400	326.400	332.928	332.928	339.587	339.587	339.587	339.587	339.587
*aus anderen Lie/Lei	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
*sonst. Erl. a. d. Hausbewirtsch.	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
sonstige betriebliche Erträge	162.000	187.000	170.000	120.000	120.000	170.000	160.000	150.000	180.000	180.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.855.243	1.855.243	1.855.243	2.055.243	2.055.243	2.055.243	2.255.243	2.255.243	2.255.243	2.255.243
*Aufw. für Hausbewirtschaftung	1.852.743	1.852.743	1.852.743	2.052.743	2.052.743	2.052.743	2.252.743	2.252.743	2.252.743	2.252.743
*Aufw. für andere Lief. u. Leist.	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
*Aufw. für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rohergebnis	5.825.209	5.883.651	5.949.586	5.848.006	5.868.648	6.016.536	5.929.580	5.929.460	5.959.460	5.959.460
Personalaufwand	1.055.869	1.108.662	1.108.662	1.141.922	1.141.922	1.176.180	1.176.180	1.211.465	1.211.465	1.211.465
*Löhne und Gehälter	903.707	948.892	948.892	977.359	977.359	1.006.680	1.006.680	1.036.880	1.036.880	1.036.880
*Sozialabgaben	152.162	159.770	159.770	164.563	164.563	169.500	169.500	174.585	174.585	174.585
sonst. betriebliche Aufwendungen	513.250	518.383	523.566	528.802	534.090	539.431	544.825	550.273	555.776	561.334
sonst. Zinsen u. ähnl. Erträge	8.500	8.500	8.500	12.500	12.500	12.500	20.500	20.500	20.500	20.500
*aus Festgeldanlagen	8.000	8.000	8.000	12.000	12.000	12.000	20.000	20.000	20.000	20.000
*sonstige	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.722.229	1.717.285	1.717.890	1.654.948	1.654.351	1.584.856	1.512.781	1.438.944	1.362.697	1.283.424
Steuern	62.380	62.380	62.380	72.380	72.380	72.380	72.380	97.380	97.380	97.380
*Gewerbesteuer	55.000	55.000	55.000	65.000	65.000	65.000	65.000	90.000	90.000	90.000
*vom Einkommen u. Ertrag	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
*Grundsteuern	4.780	4.780	4.780	4.780	4.780	4.780	4.780	4.780	4.780	4.780
*Grunderwerbssteuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
*sonstige Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
*Kfz-Steuer	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Abschreibungen d. Anlageverm.	1.912.948	1.933.948	1.942.548	1.947.548	1.956.147	1.965.948	1.965.948	1.965.948	1.965.948	1.965.948
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	567.033	551.493	603.039	514.906	522.258	690.241	677.965	685.949	786.693	860.408

erstellt am 25.02.2016

aktualisiert am 22.03.2016

Finanzplan 2016-2025
sonstige betriebliche Aufwendungen

Bezeichnung/Position	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Porto	6.000	6.060	6.121	6.182	6.244	6.306	6.369	6.433	6.497	6.562
Telefon	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405
Büromaterial	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405
Zeitschriften/Bücher	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281
Raumkosten	600	606	612	618	624	631	637	643	650	656
Strom-Gas-Wasser/Heizung	8.000	8.080	8.161	8.242	8.325	8.408	8.492	8.577	8.663	8.749
Spenden	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375
Reinigung	10.000	10.100	10.201	10.303	10.406	10.510	10.615	10.721	10.829	10.937
Versicherung	23.500	23.735	23.972	24.212	24.454	24.699	24.946	25.195	25.447	25.702
Km-Geld	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641
Kfz-Betriebskosten	28.000	28.280	28.563	28.848	29.137	29.428	29.723	30.020	30.320	30.623
Garagenmiete	150	152	153	155	156	158	159	161	162	164
Rep. und Wartung	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375
Buchhaltungskosten	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281
EDV-Kosten	95.000	95.950	96.910	97.879	98.857	99.846	100.844	101.853	102.871	103.900
Seminarkosten	45.000	45.450	45.905	46.364	46.827	47.295	47.768	48.246	48.729	49.216
Kosten der Veröffentlichung	500	505	510	515	520	526	531	536	541	547
Kosten des Aufsichtsrates	3.500	3.535	3.570	3.606	3.642	3.679	3.715	3.752	3.790	3.828
Prüfungskosten	30.000	30.300	30.603	30.909	31.218	31.530	31.846	32.164	32.486	32.811
Rechts- und Beratungskosten	30.000	30.300	30.603	30.909	31.218	31.530	31.846	32.164	32.486	32.811
Beiträge	6.000	6.060	6.121	6.182	6.244	6.306	6.369	6.433	6.497	6.562
Verbandsbeitrag	13.000	13.130	13.261	13.394	13.528	13.663	13.800	13.938	14.077	14.218
Werbekosten	19.000	19.190	19.382	19.576	19.771	19.969	20.169	20.371	20.574	20.780
Repräsentationskosten	8.000	8.080	8.161	8.242	8.325	8.408	8.492	8.577	8.663	8.749
Bewirtungskosten	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094
Jahresabschlusskosten	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405
Aufwendungen für Gutachter	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405
Kontoführungskosten	500	505	510	515	520	526	531	536	541	547
Afa aus Mielforderungen	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020	21.230	21.443	21.657	21.874
sonst. Betriebliche Aufwendungen	90.000	90.900	91.809	92.727	93.654	94.591	95.537	96.492	97.457	98.432
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	513.250	518.383	523.566	528.802	534.090	539.431	544.825	550.273	555.776	561.334

Finanzplan 2016-2025

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (Sollmieten)

Bezeichnung/Position	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
WI 100 ABS	222.039	222.039	222.039	225.168	225.168	225.168	225.168	225.168	225.168	225.168
WI 101 ABS	226.594	226.594	226.594	237.923	237.923	237.923	237.923	237.923	237.923	237.923
WI 102 ABS	187.208	187.208	187.208	196.568	196.568	196.568	196.568	196.568	196.568	196.568
WI 103 ABS	177.730	177.730	177.730	186.616	186.616	186.616	186.616	186.616	186.616	186.616
WI 110 ABS Sozi	547.329	547.329	547.329	560.702	560.702	560.702	560.702	560.702	560.702	560.702
WI 115 Am Wall 52-64	361.981	361.981	361.981	364.683	364.683	364.683	364.683	364.683	364.683	364.683
WI 116 Am Wall 66-74	253.488	253.488	253.488	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404
WI 120 ABS altersgerecht	191.124	191.124	191.124	191.124	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237
WI 132 Am Wall 80-84	45.622	45.622	45.622	45.622	45.622	45.622	45.622	45.622	45.622	45.622
WI 140 ABS 3.Förderweg	358.044	358.044	358.044	358.044	358.917	358.917	358.917	358.917	358.917	358.917
WI 158 Rodelberg altersgerecht	103.381	103.381	103.381	103.381	108.529	108.529	108.529	112.350	112.350	112.350
WI 159 Hohe Kiefer 95/97 freiFi	125.641	125.641	125.641	134.627	134.627	134.627	134.627	134.627	134.627	134.627
WI 160 Hohe Kiefer 99/101 Sozi	89.967	89.967	89.967	89.967	89.967	89.967	89.967	89.967	89.967	89.967
WI 161 Rodelberg 2/4 App.	156.642	156.642	156.642	156.642	156.642	156.642	156.642	156.642	156.642	156.642
WI 165 Stahnsdorf	174.441	174.441	174.441	174.441	174.441	174.441	178.503	178.503	178.503	178.503
WI 200 Ärztehaus	184.911	184.911	184.911	184.911	184.911	184.911	184.911	184.911	184.911	184.911
WI 201 Gewerbevilla	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174
WI 205 Kinderhaus Breitscheidstr.	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000
WI 210 F.-Funke-Alle 108 altersg.	181.627	181.181	181.181	181.181	181.181	181.181	194.163	194.163	194.163	194.163
WI 220 Rathausmarkt	350.351	350.351	350.351	350.351	350.351	350.351	360.862	360.862	360.862	360.862
WI 221 Rathausmarkt	324.171	324.171	324.171	324.171	324.171	324.171	333.896	333.896	333.896	333.896
WI 300 REWE	66.678	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626
WI 801-804 Rehbrücke	696.513	696.513	696.513	731.338	731.338	731.338	767.905	767.905	767.905	767.905
WI 805-808 Rehbrücke	92.314	92.314	92.314	96.930	96.930	96.930	101.776	101.776	101.776	101.776
WI 808-820 Rehbr./Saarmund	100.183	100.183	100.183	103.188	103.188	103.188	106.284	106.284	106.284	106.284
Stellplätze ges.	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062
WI 130 Heinrich-Heine-Str.	395.089	395.089	395.089	406.942	406.942	406.942	427.289	427.289	427.289	427.289
WI 815 ZumSpringbruch11 Rehbr.	164.604	164.604	164.604	172.834	172.834	172.834	181.475	181.475	181.475	181.475
WI 816 ZumSpringbruch16 Rehbr.	233.652	233.652	233.652	245.334	245.334	245.334	257.601	257.601	257.601	257.601
WI 534/535 K.-Marx-Str.	27.540	55.080	55.080	55.080	60.588	60.588	60.588	66.647	66.647	66.647
übriger Bestand	829.352	829.352	912.287	912.287	912.287	1.003.516	1.003.516	1.003.516	1.003.516	1.003.516
Summe	7.168.452	7.195.494	7.278.429	7.420.321	7.440.963	7.532.192	7.655.236	7.665.116	7.665.116	7.665.116

erstellt am 25.02.2016

aktualisiert am 22.03.2016