

Finanzplan

für die Geschäftsjahre

2011 - 2020

Basierend auf dem aktualisierten Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2011 und dem Jahresabschluss per 31.12.2010 erfolgte die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2011 sowie für die Geschäftsjahre bis 2020 nach den derzeit vorliegenden mittelfristigen Daten und unter Anwendung von Trendrechnungen für bestimmte Einnahmen und Ausgaben.

Der langfristige Finanzplan wurde am 10.03.2011 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 mögliche Mietsteigerungen im sozialen Wohnungsbau wurden ausgenutzt. Vereinbarte Staffelmieten wurden berücksichtigt.
- Erlöse aus Betreuungstätigkeit: Für 2011 werden gestiegene Erlöse berücksichtigt. Zukünftig wird aufgrund weiterer Rückübertragungen von Restitutionsgrundstücken derzeit von einer kontinuierlichen Abnahme ausgegangen.
- Instandhaltung: Über den Planungszeitraum sich vermindender laufender Instandhaltungsaufwand. Größere Sanierungsmaßnahme wurden nicht berücksichtigt, da aktivierungspflichtig.
- Bautätigkeit: Neubau von 6 WE im Meiereifeld 27, Neubau Barrierefreies Wohnen in Kleinmachnow, Neubau in Rehbrücke, Sanierung von mehreren Objekten über den Planungszeitraum.
- Kostenstelle Freibad: Die Ausgaben dieser Kostenstelle sind durch Einnahmen in gleicher Höhe gedeckt. Bei Abweichungen erfolgt Kostenerstattung bzw. Überschussverrechnung mit der Gemeinde Kleinmachnow.
- Zins- und Tilgungs- Entwicklung: Für die Planung bestehender Darlehen werden Zins- und Tilgungssätze nach Ende der Zinsbindungsfrist nach dem Vertragsstand weiter berechnet bzw. mit einem Zinssatz von 7,0 % gerechnet. Ab 2015 läuft die Zins- und Tilgungsfreiheit der ILB-Darlehen sukzessive aus. Für die weitere Planung wurden ein Zinssatz von 6,5 % und ein Tilgungssatz von 2 % unterstellt soweit in den Darlehensverträgen keine konkrete Verzinsung ausgewiesen ist. Die einsetzenden Kreditkosten führen ab 2015 zu einer erheblichen Belastung der Liquidität der Gesellschaft und beeinflussen negativ das Jahresergebnis. Über den Planungszeitraum werden Sondertilgungen nicht ausgewiesen, da bisher nicht bekannt.

Für den Planungszeitraum bis 2020 ergibt sich eine gesicherte Liquidität der Gesellschaft. Die einsetzende Verzinsung der ILB-Darlehen ab dem Jahr 2015 führt zu stark erhöhten Aufwendungen, die sowohl das Betriebsergebnis als auch die Liquidität nachhaltig negativ beeinflussen. Dem kann nur mit Sondertilgungen und Einnahmesteigerungen entgegen gewirkt werden. Dies würde jedoch bedeuten, dass geplante Investitionen möglicherweise nicht realisiert werden können.

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

Kleinmachnow, 10.03.2011

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' followed by a cursive 'ischer'.

Fischer

Finanzplan 2011-2020											
Gesamt											
Bezeichnung/Position	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Zahlungsmittelbestand am Beginn des Wirtschaftsjahres	3.562.910	2.584.500	2.424.306	1.877.881	2.346.106	1.743.391	550.982	720.033	578.588	898.775	
Summe aller Einnahmen (Finanzplan-Einnahmen)	7.735.240	9.363.848	10.280.907	8.502.897	9.812.771	9.488.367	8.180.681	8.365.434	8.342.295	8.334.318	
Summe aller Ausgaben (Finanzplan-Ausgaben)	8.713.650	9.524.043	10.827.332	8.034.672	10.415.485	10.680.776	8.011.630	8.506.880	8.022.107	8.027.307	
Zahlungsmittelbestand am Ende des Wirtschaftsjahres	2.584.500	2.424.306	1.877.881	2.346.106	1.743.391	550.982	720.033	578.588	898.775	1.205.786	
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 Sollmieten = nur Nettomieten berücksichtigt - Vorauszahlungen BK+HK sowie Ausgaben für BK+HK sowie Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen wurden nicht berücksichtigt Personalkosten ohne umlagefähige Hauswartkosten Erlöse aus Betreuungstätigkeit = Rückgang durch Rückübertragung von Grundstücken Freibad = Ausgaben durch Einnahmen gedeckt - nachträgliche Kostenerstattung bzw. Überschußverrechnung wurde nicht berücksichtigt Ab 2015 Auslaufen der Zinsbindung bei Darlehen Sozialwohnungen - Verzinsung und Tilgung der ILB-Darlehen zu marktüblichen Zinsen möglich. Prolongation laut Vertrag oder mit durchschnittlich 6,5% Zins kalkuliert. Prolongation Bankdarlehen laut Vertrag kalkuliert. AfA auf Geldbeschaffungskosten in AfA des Anlagevermögens enthalten											

Finanzplan 2011-2020 Einnahmen										
Bezeichnung/Position	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einnahmen aus Erfolgsplan	6.972.233	7.003.544	7.125.062	7.300.952	7.812.771	7.988.367	8.180.681	8.365.434	8.342.295	8.334.318
Fremdmittel (Kredite)	0	1.800.000	2.200.000	1.200.000	2.000.000	1.500.000	0	0	0	0
Aufwendungsdarlehen	38.593	15.450	5.845	1.945	0	0	0	0	0	0
Aufwendungszuschüsse	39.414	9.854	0	0	0	0	0	0	0	0
Einlagen von Gesellschaftern	0	0	400.000	0	0	0	0	0	0	0
Verkaufserlöse Grundstücksverk. Anlagevermögen	385.000	235.000	550.000	0	0	0	0	0	0	0
Verkaufserlöse Grundstücksverk. Parzellierung Rehbrücke	300.000	300.000	0	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Einnahmen	7.735.240	9.363.848	10.280.907	8.502.897	9.812.771	9.488.367	8.180.681	8.365.434	8.342.295	8.334.318

Finanzplan 2011-2020										
Ausgaben										
Bezeichnung/Position	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ausgaben nach dem Erfolgsplan	5.005.076	5.092.489	5.081.098	5.288.312	6.007.166	6.035.371	6.057.335	5.982.278	5.858.595	5.722.317
Baumaßnahmen u. Erschließung	1.435.000	3.188.000	4.410.000	1.368.115	2.560.000	2.720.000	0	490.000	0	0
Ausgaben für Grunderwerb	1.101.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebsausstattung	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Fehlbelegungsabgabe	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	1.111.974	1.183.554	1.276.234	1.318.245	1.788.319	1.865.405	1.894.295	1.974.602	2.103.512	2.244.990
sonstige Ausgaben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Ausgaben	8.713.650	9.524.043	10.827.332	8.034.672	10.415.485	10.680.776	8.011.630	8.506.880	8.022.107	8.027.307

Finanzplan 2011-2020											
Ausgaben für Baumaßnahmen											
Bezeichnung/Position	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Erschließung Rehrücke	80.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betreutes Wohnen	30.000	350.000	2.600.000	1.368.115	0	0	0	0	0	0	0
Neubau Meiereifeld 27	650.000	280.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausbau Beethovenstr. Rehrücke	420.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanierung Förster-Funke-Allee 11	255.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanierung Meiereifeld 24	0	0	310.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanierung Auf der Reutte 6	0	0	0	0	0	320.000	0	0	0	0	0
Sanierung Breitscheidstr. 60	0	0	0	0	0	0	0	490.000	0	0	0
Neubau Rehrücke 35WE	0	2.558.000	1.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Neubau Rehrücke 45WE	0	0	0	0	2.560.000	2.400.000					
Summe	1.435.000	3.188.000	4.410.000	1.368.115	2.560.000	2.720.000	0	490.000	0	0	0

Finanzplan 2011-2020											
Erfolgsplan											
Bezeichnung/Position	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Umsatzerlöse	6.751.733	6.793.044	6.924.562	7.120.452	7.622.271	7.782.867	7.985.181	8.179.934	8.171.795	8.163.818	
*aus Hausbewirtschaft.(Mieten)	5.803.988	5.853.954	5.993.954	6.198.156	6.691.829	6.844.116	7.054.905	7.257.964	7.257.964	7.257.964	
*aus Betreuungstätigkeit	432.745	424.090	415.608	407.296	415.442	423.751	415.276	406.970	398.831	390.854	
*aus Kostenstelle Freibad	245.000	245.000	245.000	245.000	245.000	245.000	245.000	245.000	245.000	245.000	
*aus Zuschuß Freibad	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	
sonstige betriebliche Erträge	185.000	175.000	165.000	145.000	155.000	170.000	160.000	150.000	135.000	135.000	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.405.175	1.405.175	1.306.401	1.306.401	1.206.401	1.207.627	1.207.627	1.207.627	1.207.627	1.207.627	
*Aufw. für Hausbewirtschaftung	1.145.175	1.145.175	1.046.401	1.046.401	946.401	947.627	947.627	947.627	947.627	947.627	
*Aufw. für andere Lief.u.Leist.	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	
*Aufw. für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
*Aufw. Kostenstelle Freibad	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	
Rohergebnis	5.531.558	5.562.869	5.783.161	5.959.051	6.570.870	6.745.240	6.937.554	7.122.307	7.099.168	7.091.191	
Personalaufwand	1.242.000	1.242.000	1.242.000	1.279.260	1.279.260	1.279.260	1.324.034	1.324.034	1.324.034	1.324.034	
*Löhne und Gehälter	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.081.500	1.081.500	1.081.500	1.119.353	1.119.353	1.119.353	1.119.353	
*Sozialabgaben	192.000	192.000	192.000	197.760	197.760	197.760	204.682	204.682	204.682	204.682	
sonst. betriebliche Aufwendungen	414.250	418.393	422.576	426.802	431.070	435.381	439.735	444.132	448.573	453.059	
sonst.Zinsen u.ä.hnl.Erträge	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	
*aus Festgeldanlagen	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	
*sonstige	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.939.651	2.022.921	2.106.121	2.271.849	3.086.435	3.109.103	3.081.939	3.002.485	2.874.361	2.733.597	
Steuern	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	
*Gewerbesteuer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
*vom Einkommen u. Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
*Grundsteuern	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	
*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.	1.670.205	1.705.892	1.749.810	1.773.360	1.812.256	1.841.591	1.841.591	1.851.391	1.851.391	1.851.391	
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	296.952	205.164	294.154	239.280	-6.651	111.405	281.755	531.765	632.308	760.610	

Finanzplan 2011-2020											
sonstige betriebliche Aufwendungen											
Bezeichnung/Position	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Porto	7.000	7.070	7.141	7.212	7.284	7.357	7.431	7.505	7.580	7.656	
Telefon	20.500	20.705	20.912	21.121	21.332	21.546	21.761	21.979	22.199	22.421	
Büromaterial	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405	
Zeitschriften/Bücher	700	707	714	721	728	736	743	750	758	766	
Raumkosten	600	606	612	618	624	631	637	643	650	656	
Strom-Gas-Wasser	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	
Heizung	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	
Reinigung	2.500	2.525	2.550	2.576	2.602	2.628	2.654	2.680	2.707	2.734	
Versicherung	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020	21.230	21.443	21.657	21.874	
Km-Geld	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	
Kfz-Betriebskosten	12.000	12.120	12.241	12.364	12.487	12.612	12.738	12.866	12.994	13.124	
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	55.000	55.550	56.106	56.667	57.233	57.806	58.384	58.967	59.557	60.153	
Seminarkosten	6.000	6.060	6.121	6.182	6.244	6.306	6.369	6.433	6.497	6.562	
Kosten der Veröffentlichung	500	505	510	515	520	526	531	536	541	547	
Kosten des Aufsichtsrates	2.500	2.525	2.550	2.576	2.602	2.628	2.654	2.680	2.707	2.734	
Prüfungskosten	35.000	35.350	35.704	36.061	36.421	36.785	37.153	37.525	37.900	38.279	
Rechts- und Beratungskosten	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405	
Beiträge	1.800	1.818	1.836	1.855	1.873	1.892	1.911	1.930	1.949	1.969	
Verbandsbeitrag	11.500	11.615	11.731	11.848	11.967	12.087	12.207	12.330	12.453	12.577	
Werbekosten	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	
Repräsentationskosten	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	
Bewirtungskosten	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	
Jahresabschlußkosten	7.500	7.575	7.651	7.727	7.805	7.883	7.961	8.041	8.121	8.203	
Aufwendungen für Gutachter	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187	
Kontoführungskosten	500	505	510	515	520	526	531	536	541	547	
AfA aus Mietforderungen	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405	
Spenden	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375	
sonst. Betriebliche Aufwendungen	150.000	151.500	153.015	154.545	156.091	157.652	159.228	160.820	162.429	164.053	
Summe	414.250	418.393	422.576	426.802	431.070	435.381	439.735	444.132	448.573	453.059	

Finanzplan 2011-2020											
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (Sollmieten)											
Bezeichnung/Position	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020
VE 100 ABS	209.776	209.776	209.776	209.776	225.417	225.417	225.417	236.688	236.688	236.688	236.688
VE 101 ABS	205.985	205.985	205.985	205.985	226.497	226.497	226.497	237.821	237.821	237.821	237.821
VE 102 ABS	175.403	175.403	175.403	175.403	192.360	192.360	192.360	201.978	201.978	201.978	201.978
VE 103 ABS	166.932	166.932	166.932	166.932	175.184	175.184	175.184	183.943	183.943	183.943	183.943
VE 110 ABS Sozi	537.858	537.858	537.858	537.858	560.702	560.702	560.702	588.737	588.737	588.737	588.737
VE 115 Am Wall 52-64	351.768	351.768	351.768	351.768	351.768	351.768	351.768	357.495	357.495	357.495	357.495
VE 116 Am Wall 66-74	238.100	238.100	238.100	238.100	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404
VE 120 ABS altersgerecht	185.326	185.326	185.326	185.326	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237
VE 132 Am Wall 80-84	42.423	42.423	42.423	42.423	42.423	44.710	44.710	44.710	44.710	44.710	44.710
VE 140 ABS 3.Förderweg	351.492	351.492	351.492	351.492	369.850	369.850	369.850	406.835	406.835	406.835	406.835
VE 158 Rodelberg altersgerecht	94.962	94.962	94.962	94.962	97.810	97.810	104.467	104.467	104.467	104.467	104.467
VE 159 Hohe Kiefer 95/97 freiFi	119.873	119.873	119.873	119.873	129.110	129.110	129.110	129.110	129.110	129.110	129.110
VE 160 Hohe Kiefer 99/101 Sozi	82.591	82.591	82.591	85.070	85.070	85.070	90.878	90.878	90.878	90.878	90.878
VE 161 Rodelberg 2/4 App.	152.848	152.848	152.848	152.848	157.433	157.433	157.433	173.176	173.176	173.176	173.176
VE 165 Stahnsdorf	169.035	169.035	169.035	169.035	169.035	169.035	169.035	169.035	169.035	169.035	169.035
VE 200 Ärztehaus	157.282	163.208	163.208	163.208	163.208	163.208	163.208	163.208	163.208	163.208	163.208
VE 201 Gewerbevilla	90.930	90.930	90.930	90.930	90.930	90.930	90.930	90.930	90.930	90.930	90.930
VE 205 Kinderhaus Breitscheidstr.	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000
VE 210 F.-Funke-Alle 108 altersg.	178.893	178.893	178.893	178.893	194.163	194.163	194.163	194.163	194.163	194.163	194.163
VE 220 Rathausmarkt	316.070	316.070	316.070	316.070	331.873	331.873	331.873	331.873	331.873	331.873	331.873
VE 221 Rathausmarkt	305.070	305.070	305.070	305.070	320.323	320.323	320.323	320.323	320.323	320.323	320.323
VE 300 REWE	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600
VE 801-804 Rehbrücke	640.430	640.430	640.430	640.430	645.620	645.620	645.620	645.620	645.620	645.620	645.620
VE 805-808 Rehbrücke	85.055	85.055	85.055	85.055	90.308	90.308	90.308	90.308	90.308	90.308	90.308
VE 808-812 Rehbr./Saarmund	72.034	72.034	72.034	72.034	72.034	72.034	72.034	72.034	72.034	72.034	72.034
Meiereifeld 27	12.000	56.040	56.040	56.040	56.040	56.040	61.644	61.644	61.644	61.644	61.644
Barrierefreies Wohnen	0	0	0	58.375	269.953	269.953	269.953	269.953	269.953	269.953	269.953
Rehbrücke 35WE	0	0	140.000	280.500	280.500	280.500	280.500	280.500	280.500	280.500	280.500
Rehbrücke 45WE	0	0	0	0	0	150.000	342.720	342.720	342.720	342.720	342.720
übriger Bestand	687.252	687.252	687.252	687.252	755.977	755.977	755.977	831.574	831.574	831.574	831.574
Summe	5.803.988	5.853.954	5.993.954	6.198.156	6.691.829	6.844.116	7.054.905	7.257.964	7.257.964	7.257.964	7.257.964