

Finanzplan

für die Geschäftsjahre

2012 - 2021

Basierend auf dem aktualisierten Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2013 und dem Jahresabschluss per 31.12.2011 erfolgte die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2013 sowie für die Geschäftsjahre bis 2020 nach den derzeit vorliegenden mittelfristigen Daten und unter Anwendung von Trendrechnungen für bestimmte Einnahmen und Ausgaben.

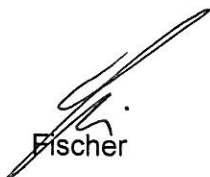
Der langfristige Finanzplan wurde am 15.02.2012 erstellt und im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss aktualisiert. Ihm liegen folgende Prämissen zugrunde:

- Mietentwicklung: Unter Bezug auf die momentane Wirtschaftlage 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 2013 werden sinkende Erlöse berücksichtigt. Durch die Kündigung von größeren Verwaltungsverträgen in den Jahren 2011 und 2012 vermindert sich diese Einnahmeposition. Zukünftig wird aufgrund weiterer Rückübertragungen von Restitutionsgrundstücken derzeit von einer kontinuierlichen Abnahme ausgegangen.
- Instandhaltung: Über den Planungszeitraum relativ gleichbleibender laufender Instandhaltungsaufwand. Größere Sanierungsmaßnahme wurden nicht berücksichtigt, da aktivierungspflichtig.
- Bautätigkeit: 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 2021 ergibt sich eine gesicherte Liquidität der Gesellschaft. Die voraussichtlich 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, 24.04.2012



Fischer

Finanzplan 2012-2021

Gesamt

Bezeichnung/Position	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Zahlungsmittelbestand am Beginn des Wirtschaftsjahres	2.309.139	2.777.477	2.408.504	2.507.570	1.682.558	1.673.799	1.720.337	1.797.289	1.782.995	1.893.567
Summe aller Einnahmen (Finanzplan-Einnahmen)	11.863.709	12.272.750	10.769.595	9.190.773	9.291.447	8.385.248	8.146.964	8.666.650	8.306.670	8.300.181
Summe aller Ausgaben (Finanzplan-Ausgaben)	11.395.371	12.641.724	10.670.528	10.015.785	9.300.206	8.338.711	8.070.012	8.680.944	8.196.099	8.281.592
Zahlungsmittelbestand am Ende des Wirtschaftsjahres	2.777.477	2.408.504	2.507.570	1.682.558	1.673.799	1.720.337	1.797.289	1.782.995	1.893.567	1.912.156

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.
 Erträge aus Solimieten = 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
 Erträge aus Betreuungstätigkeit = Rückgang durch Rückübertragung von Grundstücken
 Erträge = Ausgaben durch Einnahmen gedeckt - nachträgliche Kostenersatzung bzw. Überschußverrechnung wurde nicht berücksichtigt
 ab 2015 Auslaufen der Zinsbindung bei Darlehen Sozialwohnungen - Verzinsung und Tilgung der ILB-Darlehen zu marktüblichen Zinsen möglich.
 Erhöhung laut Vertrag oder mit durchschnittlich 6,5% Zins kalkuliert.
 Erhöhung Bankdarlehen laut Vertrag kalkuliert.
 fA auf Geldbeschaffungskosten in AfA des Anlagevermögens enthalten

Finanzplan 2012-2021										
Bezeichnung/Position	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einnahmen aus Erfolgsplan	7.023.405	7.006.905	7.117.650	7.590.773	7.891.447	8.135.248	8.146.964	8.316.650	8.306.670	8.300.181
Fremdmittel (Kredite)	3.620.000	4.300.000	3.650.000	1.600.000	1.400.000	250.000	0	350.000	0	0
Aufwendungsdarlehen	15.450	5.845	1.945	0	0	0	0	0	0	0
Aufwendungszuschüsse	9.854	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einlagen von Gesellschaftern	0	400.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkaufserlöse Grundstücksverk. Anlagevermögen	985.000	260.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkaufserlöse Grundstücksverk. parzellierung Rehbrücke	210.000	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	11.863.709	12.272.750	10.769.595	9.190.773	9.291.447	8.385.248	8.146.964	8.666.650	8.306.670	8.300.181

Finanzplan 2012-2021										
Ausgaben										
Bezeichnung/Position	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ausgaben nach dem Erfolgsplan	5.161.963	5.214.127	5.230.857	5.826.646	5.839.939	5.940.844	5.929.522	5.937.713	5.823.134	5.754.140
Maßnahmen u. Erschließung	1.042.200	6.000.000	3.910.000	2.200.000	1.400.000	320.000	0	490.000	0	0
Ausgaben für Grunderwerb	3.916.500	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
Sonderförmigkeit von Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonderförmigkeit von KfW Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
planm. Tilgung von Darlehen	1.214.708	1.367.597	1.469.671	1.929.139	2.000.267	2.017.867	2.080.490	2.193.231	2.312.965	2.467.452
sonstige Ausgaben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Ausgaben	11.395.371	12.641.724	10.670.528	10.015.785	9.300.206	8.338.711	8.070.012	8.680.944	8.196.099	8.281.592

Finanzplan 2012-2021											
Ausgaben für Baumaßnahmen											
Bezeichnung/Position	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Erschließung Rehbrücke	59.700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Barrierefreies Wohnen	300.000	3.500.000	2.100.000		0	0	0	0	0	0	0
Ausbau Meiereifeld 27	30.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausbau Beethovenstr.Rehbrücke	197.500	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
Ausbau Rehbrücke 40WE	200.000	2.500.000	1.300.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausbau A.-Grimme-Ring 7	0	0	200.000	2.200.000	1.400.000	0	0	0	0	0	0
Summe	1.042.200	6.000.000	3.910.000	2.200.000	1.400.000	320.000	0	490.000	0	0	0

Finanzplan 2012-2021
Erfolgsplan

Bezeichnung/Position	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Umsatzerlöse	6.802.905	6.796.405	6.917.150	7.410.273	7.700.947	7.929.748	7.951.464	8.131.150	8.136.170	8.129.681
*aus Hausbewirtschaft. (Mieten)	5.962.905	5.962.905	6.077.280	6.563.906	6.861.207	7.096.503	7.111.854	7.285.048	7.296.690	7.296.690
*aus Betreuungstätigkeit	325.000	318.500	324.870	331.367	324.740	318.245	324.610	331.102	324.480	317.991
*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
Umforderungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.305.175	1.205.175	1.306.401	1.206.401	1.206.401	1.307.627	1.307.627	1.407.627	1.407.627	1.407.627
*Aufw. für Hausbewirtschaftung	1.045.175	945.175	1.046.401	946.401	946.401	1.047.627	1.047.627	1.147.627	1.147.627	1.147.627
*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
Zwischenergebnis	5.682.730	5.766.230	5.775.749	6.348.872	6.649.546	6.792.121	6.803.837	6.873.523	6.863.543	6.857.054
Personalaufwand	1.278.630	1.278.630	1.278.630	1.316.989	1.316.989	1.316.989	1.363.084	1.363.084	1.363.084	1.363.084
Löhne und Gehälter	1.066.377	1.066.377	1.066.377	1.098.368	1.098.368	1.098.368	1.136.811	1.136.811	1.136.811	1.136.811
Sozialabgaben	212.253	212.253	212.253	218.621	218.621	218.621	226.272	226.272	226.272	226.272
sonst. betriebliche Aufwendungen	584.250	588.393	422.576	426.802	431.070	435.381	439.735	444.132	448.573	453.059
sonst.Zinsen u. ähnl.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	1.989.908	2.137.929	2.219.250	2.872.454	2.881.479	2.876.847	2.815.077	2.718.870	2.599.850	2.526.370
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
Grundwerbssteuern	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.	1.733.823	1.738.223	1.738.223	1.782.390	1.980.223	2.008.223	2.013.223	2.013.223	2.020.223	2.020.223
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	127.619	54.556	148.570	-18.263	71.285	186.181	204.219	365.715	463.313	525.818

Inanzplan 2012-2021												
onstige betriebliche Aufwendungen												
Zeichnung/Position	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
Orto	7.000	7.070	7.141	7.212	7.284	7.357	7.431	7.505	7.580	7.656		
elefon	20.500	20.705	20.912	21.121	21.332	21.546	21.761	21.979	22.199	22.421		
üromaterial	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405		
eitschriften/Bücher	700	707	714	721	728	736	743	750	758	766		
aumkosten	600	606	612	618	624	631	637	643	650	656		
from-Gas-Wasser/Heizung	10.000	10.100	10.201	10.303	10.406	10.510	10.615	10.721	10.829	10.937		
penden	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375		
einigung	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		
m-Geld	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281		
fz-Betriebskosten	12.000	12.120	12.241	12.364	12.487	12.612	12.738	12.866	12.994	13.124		
aragenmiete	150	152	153	155	156	158	159	161	162	164		
ep und Wartung	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375		
uchhaltungskosten	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281		
DV-Kosten	55.000	55.550	56.106	56.667	57.233	57.806	58.384	58.967	59.557	60.153		
eminarkosten	6.000	6.060	6.121	6.182	6.244	6.306	6.369	6.433	6.497	6.562		
osten der Veröffentlichung	500	505	510	515	520	526	531	536	541	547		
osten des Aufsichtsrates	2.500	2.525	2.550	2.576	2.602	2.628	2.654	2.680	2.707	2.734		
rufungskosten	35.000	35.350	35.704	36.061	36.421	36.785	37.153	37.525	37.900	38.279		
echts- und Beratungskosten	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405		
eiträge	1.800	1.818	1.836	1.855	1.873	1.892	1.911	1.930	1.949	1.969		
erbandsbeitrag	11.500	11.615	11.731	11.848	11.967	12.087	12.207	12.330	12.453	12.577		
erbekosten	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468		
epäsentationskosten	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281		
ewirkungskosten	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641		
ahresabschlußkosten	7.500	7.575	7.651	7.727	7.805	7.883	7.961	8.041	8.121	8.203		
ufwendungen für Gutachter	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187		
ontoführungskosten	500	505	510	515	520	526	531	536	541	547		
fa aus Mietforderungen	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405		
onst. Betriebliche Aufwendungen	150.000	151.500	153.015	154.545	156.091	157.652	159.228	160.820	162.429	164.053		
itanschießergebühr	170.000	170.000	0	0	0	0	0	0	0	0		
umme	584.250	588.393	422.576	426.802	431.070	435.381	439.735	444.132	448.573	453.059		

Finanzplan 2012-2021 Jmsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (Sollmieten)												
Zeichnung/Position	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
/E 100 ABS	210.714	210.714	210.714	210.714	225.417	225.417	225.417	236.688	236.688	236.688		
/E 101 ABS	227.627	227.627	227.627	227.627	226.497	226.497	226.497	237.821	237.821	237.821		
/E 102 ABS	182.439	182.439	182.439	182.439	192.360	192.360	192.360	201.978	201.978	201.978		
/E 103 ABS	169.950	169.950	169.950	169.950	175.184	175.184	175.184	183.943	183.943	183.943		
/E 110 ABS Sozi	538.496	538.496	538.496	538.496	560.702	560.702	560.702	588.737	588.737	588.737		
/E 115 Am Wall 52-64	364.683	364.683	364.683	364.683	389.510	389.510	389.510	401.152	401.152	401.152		
/E 116 Am Wall 66-74	245.212	245.212	245.212	245.212	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404		
/E 120 ABS altersgerecht	186.876	186.876	186.876	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237		
/E 132 Am Wall 80-84	42.786	42.786	42.786	44.710	44.710	44.710	44.710	52.600	52.600	52.600		
/E 140 ABS 3.Förderweg	346.692	346.692	346.692	369.850	369.850	369.850	369.850	406.835	406.835	406.835		
/E 158 Rodelberg altersgerecht	97.895	97.895	97.895	104.467	104.467	104.467	112.350	112.350	112.350	112.350		
/E 159 Hohe Kiefer 95/97 freiFi	127.407	127.407	127.407	127.407	134.627	134.627	134.627	134.627	134.627	134.627		
/E 160 Hohe Kiefer 99/101 Sozi	84.900	84.900	84.900	84.900	90.878	90.878	90.878	98.714	98.714	98.714		
/E 161 Rodelberg 2/4 App.	155.106	155.106	155.106	155.106	162.350	162.350	162.350	173.176	173.176	173.176		
/E 165 Stahnsdorf	165.502	165.502	165.502	171.035	171.035	171.035	178.503	178.503	178.503	178.503		
/E 200 Arztehaus	172.762	172.762	172.762	172.762	172.762	172.762	172.762	172.762	172.762	172.762		
/E 201 Gewerbevilla	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515		
/E 205 Kinderhaus Breitscheidstr.	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000		
/E 210 F.-Funke-Alle 108 altersg.	176.399	176.399	176.399	176.399	194.163	194.163	194.163	194.163	194.163	194.163		
/E 220 Rathhausmarkt	316.070	316.070	316.070	316.070	331.873	331.873	331.873	331.873	331.873	331.873		
/E 221 Rathhausmarkt	299.552	299.552	299.552	299.552	320.323	320.323	320.323	320.323	320.323	320.323		
/E 300 REWE	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600		
/E 801-804 Rehbrücke	641.013	641.013	641.013	641.013	645.620	645.620	645.620	645.620	645.620	645.620		
/E 805-808 Rehbrücke	86.648	86.648	86.648	86.648	93.463	93.463	93.463	93.463	93.463	93.463		
/E 808-812 Rehbr./Saarmund	82.763	82.763	82.763	82.763	82.763	82.763	82.763	82.763	82.763	82.763		
.-Grimme-Ring 7	0	0	0	0	78.432	313.728	313.728	313.728	313.728	313.728		
arieriefreies Wohnen	0	0	58.375	269.953	269.953	269.953	269.953	269.953	269.953	269.953		
ehbrücke 40WE	0	0	56.000	280.500	280.500	280.500	280.500	280.500	280.500	280.500		
briger Bestand	774.298	774.298	774.298	774.298	813.012	813.012	813.012	853.662	853.662	853.662		
umme	5.962.905	5.962.905	6.077.280	6.563.906	6.861.207	7.096.503	7.111.854	7.285.048	7.296.690	7.296.690		