

Finanzplan

für die Geschäftsjahre

2013 - 2022

Basierend auf dem aktualisierten Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2014 und dem Jahresabschluss per 31.12.2012 erfolgte die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2013 sowie für die Geschäftsjahre bis 2022 nach den derzeit vorliegenden mittelfristigen Daten und unter Anwendung von Trendrechnungen für bestimmte Einnahmen und Ausgaben.

Der langfristige Finanzplan wurde am 25.03.2013 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. Erhöhungen resultieren im Wesentlichen aus den geplanten Neubaumaßnahmen.

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. Kompensation durch Neuabschlüsse von Verwaltungsverträgen wird angestrebt.

Instandhaltung: Über den Planungszeitraum relativ gleichbleibender laufender Instandhaltungsaufwand. Größere Sanierungsmaßnahmen wurden gesondert berücksichtigt, da aktivierungspflichtig.

Bautätigkeit: Neubau Barrierefreies Wohnen in Kleinmachnow, Neubau in Rehbrücke, Sanierung von mehreren Objekten über den Planungszeitraum.

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 4,5 % gerechnet. Ab 2015 läuft die Zins- und Tilgungsfreiheit der ILB-Darlehen aus. Für die weitere Planung wurde ein Zinssatz von 5,0 % und ein Tilgungssatz von 2 % unterstellt soweit in den Darlehensverträgen keine konkrete Verzinsung ausgewiesen ist. Die einsetzenden Kreditkosten führen ab 2015 zu einer 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 2022 ergibt sich eine gesicherte Liquidität der Gesellschaft. Die voraussichtlich einsetzende Verzinsung der ILB-Darlehen ab dem Jahr 2015 führt zu erhöhten Aufwendungen, die sowohl das Betriebsergebnis als auch die Liquidität nachhaltig negativ beeinflussen. Dem kann nur mit Sondertilgungen und Einnahmesteigerungen entgegen gewirkt werden. Von Seiten der ILB werden Sondertilgungen erwartet. Insgesamt bleibt abzuwarten, wie sich das Zinsniveau in den nächsten Jahren entwickelt.

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

Kleinmachnow, 21.05.2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Fischer', is written over the printed name.

Fischer

Finanzplan 2013-2022**Gesamt**

Bezeichnung/Position	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zahlungsmittelbestand am Beginn des Wirtschaftsjahres	3.734.333	2.779.587	2.281.798	2.363.199	2.658.691	2.498.702	2.394.746	2.275.764	1.974.229	2.103.093
Summe aller Einnahmen (Finanzplan-Einnahmen)	9.910.423	14.047.096	8.476.666	7.313.490	7.386.805	7.471.823	7.500.310	7.497.202	7.470.172	7.463.283
Summe aller Ausgaben (Finanzplan-Ausgaben)	10.865.169	14.544.886	8.395.264	7.017.998	7.546.794	7.575.779	7.619.292	7.798.737	7.341.308	7.381.762
Zahlungsmittelbestand am Ende des Wirtschaftsjahres	2.779.587	2.281.798	2.363.199	2.658.691	2.498.702	2.394.746	2.275.764	1.974.229	2.103.093	2.184.615

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
Ab 2014 Auslaufen der Zinsbindung bei Darlehen Sozialwohnungen - Verzinsung und Tilgung der ILB-Darlehen zu marktüblichen Zinsen möglich.
Annahme, dass jetziges Zinsniveau verlängert wird.
Prolongation mit durchschnittlich 4,5% Zins kalkuliert.
Prolongation Bankdarlehen laut Vertrag kalkuliert.
Nach Auslauf Zinsbindung mit 5,0% Zins kalkuliert.
AfA auf Geldbeschaffungskosten in AfA des Anlagevermögens enthalten

Finanzplan 2013-2022										
Bezeichnung/Position	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einnahmen aus Erfolgsplan	6.589.578	6.755.151	7.076.666	7.313.490	7.386.805	7.471.823	7.500.310	7.497.202	7.470.172	7.463.283
Fremdmittel (Kredite)	2.800.000	7.000.000	1.400.000	0	0	0	0	0	0	0
Aufwendungsdarlehen	5.845	1.945	0	0	0	0	0	0	0	0
Aufwendungszuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einlagen von Gesellschaftern	200.000	200.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkaufserlöse Grundstücksverk. Anlagevermögen	210.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkaufserlöse Grundstücksverk. Parzellierung Rehbrücke	105.000	90.000	0	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Einnahmen	9.910.423	14.047.096	8.476.666	7.313.490	7.386.805	7.471.823	7.500.310	7.497.202	7.470.172	7.463.283

Finanzplan 2013-2022										
Bezeichnung/Position	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ausgaben nach dem Erfolgsplan	4.707.015	4.591.993	4.902.536	4.947.539	5.095.587	5.034.874	5.011.217	4.959.605	4.930.148	4.888.564
Baumaßnahmen u. Erschließung	4.280.000	8.300.000	1.520.000	0	320.000	330.000	330.000	490.000	0	0
Ausgaben für Grunderwerb	0	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
Altanschließergebühren	333.398	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	1.484.756	1.592.893	1.912.728	2.010.459	2.071.207	2.150.905	2.218.075	2.289.132	2.351.160	2.433.198
sonstige Ausgaben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Ausgaben	10.865.169	14.544.886	8.395.264	7.017.998	7.546.794	7.575.779	7.619.292	7.798.737	7.341.308	7.381.762

Finanzplan 2013-2022											
Ausgaben für Baumaßnahmen											
Bezeichnung/Position	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Barrierefreies Wohnen Heinrich Heine Str.	4.200.000	2.900.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Barrierefreies Wohnen Zum Springbruch	80.000	5.400.000	1.520.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanierung Auf der Reutte 6	0	0	0	0	320.000	0	0	0	0	0	0
Sanierung Breitscheidstr. 60	0	0	0	0	0	0	0	490.000	0	0	0
Sanierung Weinbergstrasse	0	0	0	0	0	330.000	0	0	0	0	0
Sanierung Alleestrasse	0	0	0	0	0	0	330.000	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	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	0	0	0
Summe	4.280.000	8.300.000	1.520.000	0	320.000	330.000	330.000	490.000	0	0	0

Finanzplan 2013-2022 **Erfolgsplan**

Bezeichnung/Position	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse	6.404.078	6.569.651	6.931.166	7.167.990	7.231.305	7.276.323	7.314.810	7.321.702	7.314.672	7.307.783
*aus Hausbewirtschaft.(Mieten)	6.059.078	6.231.551	6.586.304	6.816.231	6.886.581	6.938.493	6.970.224	6.970.224	6.970.224	6.970.224
*aus Betreuungstätigkeit	345.000	338.100	344.862	351.759	344.724	337.830	344.586	351.478	344.448	337.559
sonstige betriebliche Erträge	160.000	160.000	120.000	120.000	130.000	170.000	160.000	150.000	130.000	130.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.255.243	1.255.243	1.255.243	1.255.243	1.455.243	1.455.243	1.455.243	1.455.243	1.455.243	1.455.243
*Aufw. für Hausbewirtschaftung	1.252.743	1.252.743	1.252.743	1.252.743	1.452.743	1.452.743	1.452.743	1.452.743	1.452.743	1.452.743
*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	5.308.835	5.474.408	5.795.923	6.032.747	5.906.062	5.991.080	6.019.567	6.016.459	5.989.429	5.982.540
Personalaufwand	939.619	939.619	939.619	967.808	967.808	967.808	1.001.681	1.001.681	1.001.681	1.001.681
*Löhne und Gehälter	797.542	797.542	797.542	821.468	821.468	821.468	850.220	850.220	850.220	850.220
*Sozialabgaben	142.077	142.077	142.077	146.339	146.339	146.339	151.461	151.461	151.461	151.461
sonst. betriebliche Aufwendungen	764.250	771.893	779.611	787.408	795.282	803.234	811.267	819.379	827.573	835.849
sonst.Zinsen u.ä.hnl.Erträge	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500
*aus Festgeldanlagen	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
*sonstige	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.732.353	1.609.688	1.912.513	1.921.531	1.861.705	1.793.039	1.727.476	1.667.752	1.630.101	1.580.241
Steuern	15.550	15.550	15.550	15.550	15.550	15.550	15.550	15.550	15.550	15.550
*Gewerbesteuer	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
*vom Einkommen u. Ertrag	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400
*Grundsteuern	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150
*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.	1.730.114	1.772.507	1.857.454	1.942.854	1.947.854	1.947.854	1.947.854	1.947.854	1.947.854	1.947.854
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	152.449	390.652	316.676	423.097	343.364	489.095	541.240	589.743	592.170	626.866

Finanzplan 2013-2022											
sonstige betriebliche Aufwendungen											
Bezeichnung/Position	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Porto	7.000	7.070	7.141	7.212	7.284	7.357	7.431	7.505	7.580	7.656	
Telefon	21.000	21.210	21.422	21.636	21.853	22.071	22.292	22.515	22.740	22.967	
Büromaterial	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405	
Zeitschriften/Bücher	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	
Raumkosten	600	606	612	618	624	631	637	643	650	656	
Strom-Gas-Wasser/Heizung	10.000	10.100	10.201	10.303	10.406	10.510	10.615	10.721	10.829	10.937	
Spenden	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375	
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	14.500	14.645	14.791	14.939	15.089	15.240	15.392	15.546	15.701	15.858	
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	68.000	68.680	69.367	70.060	70.761	71.469	72.183	72.905	73.634	74.371	
Seminarkosten	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405	
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	35.000	35.350	35.704	36.061	36.421	36.785	37.153	37.525	37.900	38.279	
Rechts- und Beratungskosten	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020	21.230	21.443	21.657	21.874	
Beiträge	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	
Verbandsbeitrag	13.000	13.130	13.261	13.394	13.528	13.663	13.800	13.938	14.077	14.218	
Werbekosten	8.000	8.080	8.161	8.242	8.325	8.408	8.492	8.577	8.663	8.749	
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	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405	
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	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020	21.230	21.443	21.657	21.874	
sonst. Betriebliche Aufwendungen	450.000	454.500	459.045	463.635	468.272	472.955	477.684	482.461	487.286	492.158	
Allianschließergebühr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe	764.250	771.893	779.611	787.408	795.282	803.234	811.267	819.379	827.573	835.849	

Finanzplan 2013-2022											
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (Sollmieten)											
Bezeichnung/Position	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
VE 100 ABS	209.696	209.696	209.696	210.714	210.714	210.714	210.714	210.714	210.714	210.714	
VE 101 ABS	218.211	218.211	218.211	226.497	226.497	226.497	226.497	226.497	226.497	226.497	
VE 102 ABS	181.008	181.008	181.008	182.439	182.439	182.439	182.439	182.439	182.439	182.439	
VE 103 ABS	170.518	170.518	170.518	170.518	175.184	175.184	175.184	175.184	175.184	175.184	
VE 110 ABS Sozi	538.496	538.496	538.496	538.496	560.702	560.702	560.702	560.702	560.702	560.702	
VE 115 Am Wall 52-64	352.635	352.635	352.635	364.683	364.683	364.683	364.683	364.683	364.683	364.683	
VE 116 Am Wall 66-74	240.370	240.370	240.370	245.212	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404	
VE 120 ABS altersgerecht	182.336	182.336	182.336	182.336	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237	
VE 132 Am Wall 80-84	43.638	43.638	43.638	44.710	44.710	44.710	44.710	44.710	44.710	44.710	
VE 140 ABS 3.Förderweg	340.779	340.779	340.779	340.779	340.779	340.779	340.779	340.779	340.779	340.779	
VE 158 Rodelberg altersgerecht	100.008	100.008	100.008	104.467	104.467	104.467	112.350	112.350	112.350	112.350	
VE 159 Hohe Kiefer 95/97 freiFi	123.328	123.328	123.328	127.407	127.407	134.627	134.627	134.627	134.627	134.627	
VE 160 Hohe Kiefer 99/101 Sozi	81.306	81.306	81.306	84.900	84.900	90.878	90.878	90.878	90.878	90.878	
VE 161 Rodelberg 2/4 App.	152.958	152.958	152.958	155.106	155.106	155.106	155.106	155.106	155.106	155.106	
VE 165 Stahnsdorf	165.979	165.979	165.979	171.035	171.035	171.035	178.503	178.503	178.503	178.503	
VE 200 Ärztehaus	178.058	178.058	178.058	178.058	178.058	178.058	178.058	178.058	178.058	178.058	
VE 201 Gewerbevilla	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	92.515	
VE 205 Kinderhaus Breitscheidstr.	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.	177.783	177.783	177.783	177.783	177.783	177.783	194.163	194.163	194.163	194.163	
VE 220 Rathausmarkt	339.096	339.096	339.096	339.096	339.096	339.096	339.096	339.096	339.096	339.096	
VE 221 Rathausmarkt	310.876	310.876	310.876	310.876	310.876	310.876	310.876	310.876	310.876	310.876	
VE 300 REWE	66.626	66.626	66.626	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	66.600	
VE 801-804 Rehrücke	643.762	643.762	643.762	643.762	645.620	645.620	645.620	645.620	645.620	645.620	
VE 805-808 Rehrücke	87.936	87.936	87.936	87.936	93.463	93.463	93.463	93.463	93.463	93.463	
VE 808-820 Rehbr./Saarmund	89.611	89.611	89.611	89.611	89.611	89.611	89.611	89.611	89.611	89.611	
Stellplätze ges.	96.781	96.781	89.611	89.611	89.611	89.611	89.611	89.611	89.611	89.611	
Barrierefreies Wohnen	0	172.473	344.946	344.946	344.946	344.946	344.946	344.946	344.946	344.946	
Rehrücke 40WE	0	0	181.920	363.840	363.840	363.840	363.840	363.840	363.840	363.840	
übriger Bestand	766.768	766.768	774.298	774.298	774.298	813.012	813.012	813.012	813.012	813.012	
Summe	6.059.078	6.231.551	6.586.304	6.816.231	6.886.581	6.938.493	6.970.224	6.970.224	6.970.224	6.970.224	