

Finanzplan

für die Geschäftsjahre

2014 - 2023

Basierend auf dem aktualisierten Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2015 und dem Jahresabschluss per 31.12.2013 erfolgte die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2014 sowie für die Geschäftsjahre bis 2023 nach den derzeit vorliegenden mittelfristigen Daten und unter Anwendung von Trendrechnungen für bestimmte Einnahmen und Ausgaben.

Der langfristige Finanzplan wurde am 27.02.2014 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 2014 werden gleichbleibende Erlöse berücksichtigt. Durch die Kündigung von größeren Verwaltungsverträgen in den Jahren 2011 und 2012 verminderte sich diese Einnahmeposition. Kompensation durch Neuabschlüsse von Verwaltungsverträgen wird angestrebt.
- Instandhaltung:** Über den Planungszeitraum steigender laufender Instandhaltungsaufwand. Größere Sanierungsmaßnahmen wurden gesondert berücksichtigt, da aktivierungspflichtig.
- Bautätigkeit:** Neubau Barrierefreies Wohnen in Kleinmachnow, Neubau in Rehbrücke, energetische 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 2023 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, 17.03.2014



Fischer



Schmidt

Finanzplan 2014-2023

Gesamt

Bezeichnung/Position	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Zahlungsmittelbestand am Beginn des Wirtschaftsjahres	4.231.516	5.451.354	3.688.456	2.589.588	2.448.377	2.512.196	2.445.431	2.420.708	2.830.662	3.042.454
Summe aller Einnahmen (Finanzplan-Einnahmen)	15.845.866	12.388.755	11.195.406	7.920.429	8.014.308	8.176.976	8.195.309	8.246.993	8.271.236	8.271.236
Summe aller Ausgaben (Finanzplan-Ausgaben)	14.626.028	14.151.654	12.294.274	8.061.640	7.950.489	8.243.741	8.220.032	7.837.039	8.059.444	8.084.018
Zahlungsmittelbestand am Ende des Wirtschaftsjahres	5.451.354	3.688.456	2.589.588	2.448.377	2.512.196	2.445.431	2.420.708	2.830.662	3.042.454	3.229.671

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 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
 Erlöse aus Betreuungstätigkeit = Verwaltung für Dritte, WEG-Verwaltung, Centermanagement
 Ab 2015 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 2014-2023

Einnahmen

Bezeichnung/Position	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einnahmen aus Erfolgsplan	6.860.666	7.138.755	7.495.406	7.920.429	8.014.308	8.176.976	8.195.309	8.246.993	8.271.236	8.271.236
Fremdmittel (Kredite)	7.285.200	5.250.000	3.700.000	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	1.700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkaufserlöse Grundstücksverk. Parzellierung Rehbrücke			0	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Einnahmen	15.845.866	12.388.755	11.195.406	7.920.429	8.014.308	8.176.976	8.195.309	8.246.993	8.271.236	8.271.236

Finanzplan 2014-2023

Ausgaben

Bezeichnung/Position	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ausgaben nach dem Erfolgsplan	4.846.993	5.064.454	5.286.682	5.534.914	5.483.518	5.649.446	5.599.450	5.590.998	5.717.905	5.653.325
Baumaßnahmen u. Erschließung	8.320.000	6.827.000	5.130.000	570.000	430.000	490.000	450.000	0	0	0
Ausgaben für Grunderwerb	0	545.000	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	98.000	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	1.281.035	1.635.200	1.817.592	1.896.726	1.976.971	2.044.295	2.110.582	2.186.041	2.281.539	2.370.693
sonstige Ausgaben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Ausgaben	14.626.028	14.151.654	12.294.274	8.061.640	7.950.489	8.243.741	8.220.032	7.837.039	8.059.444	8.084.018

Finanzplan 2014-2023

Ausgaben für Baumaßnahmen

Bezeichnung/Position	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Barrierefreies Wohnen Heinrich Heine Str.	3.700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Barrierefreies Wohnen Zum Springbruch	4.420.000	2.327.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Barrierefreies Wohnen Zum Priesterberg	200.000	4.500.000	4.700.000	0	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Breitscheidstr. 60 Klm.	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 Reutte 6 Klm.	0	0	0	320.000	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Schleusenweg 28 Klm.	0	0	0	0	0	0	450.000	0	0	0
Energetische Sanierung Märkische Heide 99/101 Klm.	0	0	0	250.000	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	8.320.000	6.827.000	5.130.000	570.000	430.000	490.000	450.000	0	0	0

erstellt am 27.02.2014

aktualisiert am: 17.03.2014

Finanzplan 2014-2023

Erfolgsplan

Bezeichnung/Position	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	6.745.166	7.023.255	7.379.906	7.804.929	7.888.808	7.981.476	8.009.809	8.071.493	8.145.736	8.145.736
*aus Hausbewirtschaft.(Mieten)	6.335.166	6.681.855	7.038.506	7.463.529	7.547.408	7.633.548	7.661.881	7.723.565	7.797.808	7.797.808
*aus Betreuungstätigkeit	320.000	326.400	326.400	326.400	326.400	332.928	332.928	332.928	332.928	332.928
*aus anderen Lie/Lei	75.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
*sonst.Erl.a.d.Hausbewirtsch.	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
sonstige betriebliche Erträge	90.000	90.000	90.000	90.000	100.000	170.000	160.000	150.000	100.000	100.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.555.243	1.455.243	1.655.243	1.855.243	1.855.243	2.055.243	2.055.243	2.055.243	2.255.243	2.255.243
*Aufw. für Hausbewirtschaftung	1.552.743	1.452.743	1.652.743	1.852.743	1.852.743	2.052.743	2.052.743	2.052.743	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	5.279.923	5.658.012	5.814.663	6.039.686	6.133.565	6.096.233	6.114.566	6.166.250	5.990.493	5.990.493
Personalaufwand	958.531	993.487	993.487	1.023.292	1.023.292	1.053.990	1.053.990	1.085.610	1.085.610	1.085.610
*Löhne und Gehälter	822.904	848.455	848.455	873.909	873.909	900.126	900.126	927.130	927.130	927.130
*Sozialabgaben	135.627	145.032	145.032	149.383	149.383	153.864	153.864	158.480	158.480	158.480
sonst. betriebliche Aufwendungen	543.750	548.488	483.272	488.105	492.986	497.916	502.895	507.924	513.003	518.133
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	1.716.099	2.014.822	2.103.082	2.095.857	2.024.940	1.957.973	1.896.770	1.845.689	1.782.368	1.707.058
Steuern	73.370	52.414	51.598	72.417	87.057	84.324	90.551	96.532	81.681	87.281
*Gewerbesteuer	65.990	45.034	44.218	65.037	79.677	76.944	83.171	89.152	74.301	79.901
*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
*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.	1.740.010	1.941.412	2.104.417	2.214.367	2.225.863	2.227.453	2.231.131	2.231.131	2.230.331	2.231.731
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	273.663	132.890	104.307	171.148	304.927	300.077	364.728	424.864	323.000	386.180

Finanzplan 2014-2023

sonstige betriebliche Aufwendungen

Bezeichnung/Position	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	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	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	10.000	10.100	10.201	10.303	10.406	10.510	10.615	10.721	10.829	10.937
Versicherung	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020	21.230	21.443	21.657	21.874
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	75.000	75.750	76.508	77.273	78.045	78.826	79.614	80.410	81.214	82.026
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	12.000	12.120	12.241	12.364	12.487	12.612	12.738	12.866	12.994	13.124
Repräsentationskosten	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281
Bewertungskosten	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	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	90.000	90.900	91.809	92.727	93.654	94.591	95.537	96.492	97.457	98.432
Altanschießergebühr	70.000	70.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	543.750	548.488	483.272	488.105	492.986	497.916	502.895	507.924	513.003	518.133

Finanzplan 2014-2023

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (Sollmieten)

Bezeichnung/Position	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
VE 100 ABS	213.439	213.439	213.439	213.439	225.168	225.168	225.168	225.168	225.168	225.168
VE 101 ABS	215.865	215.865	215.865	215.865	226.497	226.497	226.497	226.497	226.497	226.497
VE 102 ABS	181.432	181.432	181.432	182.439	182.439	182.439	182.439	182.439	182.439	182.439
VE 103 ABS	168.934	168.934	168.934	168.934	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	358.872	358.872	358.872	364.683	364.683	364.683	364.683	364.683	364.683	364.683
VE 116 Am Wall 66-74	249.972	249.972	249.972	245.212	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404
VE 120 ABS altersgerecht	186.875	186.875	186.875	186.875	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237
VE 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
VE 140 ABS 3.Förderweg	358.917	358.917	358.917	358.917	358.917	358.917	358.917	358.917	358.917	358.917
VE 158 Rodelberg altersgerecht	102.244	102.244	102.244	104.467	104.467	104.467	112.350	112.350	112.350	112.350
VE 159 Hohe Kiefer 95/97 freiFi	123.689	123.689	123.689	127.407	127.407	134.627	134.627	134.627	134.627	134.627
VE 160 Hohe Kiefer 99/101 Sozi	88.611	88.611	88.611	88.611	88.611	90.878	90.878	90.878	90.878	90.878
VE 161 Rodelberg 2/4 App.	155.899	155.899	155.899	155.899	155.899	155.899	155.899	155.899	155.899	155.899
VE 165 Stahnsdorf	166.447	166.447	166.447	171.035	171.035	171.035	178.503	178.503	178.503	178.503
VE 200 Ärztehaus	181.240	181.240	181.240	181.240	181.240	181.240	181.240	181.240	181.240	181.240
VE 201 Gewerbevilla	94.006	94.006	94.006	94.006	94.006	94.006	94.006	94.006	94.006	94.006
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.	181.181	181.181	181.181	181.181	181.181	181.181	194.163	194.163	194.163	194.163
VE 220 Rathausmarkt	330.792	330.792	330.792	330.792	330.792	330.792	330.792	330.792	330.792	330.792
VE 221 Rathausmarkt	310.733	310.733	310.733	310.733	310.733	310.733	310.733	310.733	310.733	310.733
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 Rehbrücke	684.095	684.095	684.095	684.095	684.095	684.095	684.095	684.095	684.095	684.095
VE 805-808 Rehbrücke	91.955	91.955	91.955	91.955	93.463	93.463	93.463	93.463	93.463	93.463
VE 808-820 Rehbr./Saarmund	94.174	94.174	94.174	94.174	94.174	94.174	94.174	94.174	94.174	94.174
Stellplätze ges.	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062	97.062
Barrierefreies Wohnen HHS Klm.	149.727	359.346	359.346	359.346	359.346	413.248	413.248	413.248	413.248	413.248
Barrierefreies Wohnen ZSB Rehbr.	0	137.070	411.228	411.228	411.228	411.228	411.228	472.912	472.912	472.912
Barrierefreies Wohnen ZPB Rehbr.	0	0	82.493	494.955	494.955	494.955	494.955	494.955	569.198	569.198
übriger Bestand	790.261	790.261	790.261	790.261	790.261	813.012	813.012	813.012	813.012	813.012
Summe	6.335.166	6.681.855	7.038.506	7.463.529	7.547.408	7.633.548	7.661.881	7.723.565	7.797.808	7.797.808