

Finanzplan

für die Geschäftsjahre

2015 - 2024

Basierend auf dem aktualisierten Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2016 und dem Jahresabschluss per 31.12.2014 erfolgte die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2015 sowie für die Geschäftsjahre bis 2024 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 mögliche Mietsteigerungen im sozialen Wohnungsbau wurden ausgenutzt. Vereinbarte Staffelmieten wurden berücksichtigt. Erhöhungen resultieren im Wesentlichen aus den geplanten Neubaumaßnahmen.

Erlöse aus
Betreuungstätigkeit: Für 2015 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.

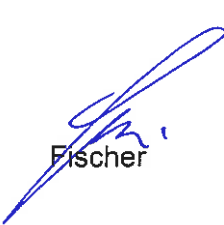
Bautätigkeit: Neubau Barrierefreies Wohnen in Rehbrücke, Neubau von zwei 3-WE-Häusern in Kleinmachnow, energetische Sanierung von mehreren Objekten über den Planungszeitraum.

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 2024 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, 19.03.2015



Fischer



Schmidt

Finanzplan 2015-2024

Gesamt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bezeichnung/Position										
Zahlungsmittelbestand am Beginn des Wirtschaftsjahres	3.546.698	4.707.601	3.975.347	4.123.062	4.401.901	4.636.626	4.841.099	5.484.853	6.093.558	6.274.247
Summe aller Einnahmen (Finanzplan-Einnahmen)	11.933.673	9.462.185	7.559.482	7.564.045	7.723.500	8.048.416	8.070.899	8.109.961	8.205.280	8.205.280
Summe aller Ausgaben (Finanzplan-Ausgaben)	10.772.770	10.194.440	7.411.766	7.285.206	7.488.775	7.843.944	7.427.144	7.501.256	8.024.591	8.033.225
Zahlungsmittelbestand am Ende des Wirtschaftsjahres	4.707.601	3.975.347	4.123.062	4.401.901	4.636.626	4.841.099	5.484.853	6.093.558	6.274.247	6.446.302

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 Solmieten = 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
 Zinsbindung bei Darlehen Sozialwohnungen verlängert bis 2023.
 Annahme, dass jetziges Zinsniveau verlängert wird.
 Prolongation Bankdarlehen laut Vertrag kalkuliert.

Finanzplan 2015-2024 Einnahmen										
Bezeichnung/Position	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einnahmen aus Erfolgsplan	7.276.673	7.512.185	7.559.482	7.564.045	7.723.500	8.048.416	8.070.899	8.109.961	8.205.280	8.205.280
Fremdmittel (Kredite)	4.207.000	1.950.000	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	450.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Einnahmen	11.933.673	9.462.185	7.559.482	7.564.045	7.723.500	8.048.416	8.070.899	8.109.961	8.205.280	8.205.280

Finanzplan 2015-2024										
Bezeichnung/Position	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ausgaben nach dem Erfolgsplan	5.155.514	5.308.821	5.313.690	5.363.351	5.335.917	5.596.775	5.570.598	5.565.959	6.017.584	5.963.337
Baumaßnahmen u. Erschließung	4.031.984	1.290.000	430.000	250.000	430.000	450.000	0	0	0	0
Ausgaben für Grunderwerb	0	1.917.000	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
Altanschliefsergebühren	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	1.505.272	1.598.619	1.608.076	1.611.855	1.662.858	1.737.169	1.796.546	1.875.297	1.947.007	2.009.888
sonstige Ausgaben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Ausgaben	10.772.770	10.194.440	7.411.766	7.285.206	7.488.775	7.843.944	7.427.144	7.501.256	8.024.591	8.033.225

Finanzplan 2015-2024											
Ausgaben für Baumaßnahmen											
Bezeichnung/Position	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Str.	186.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Barrierefreies Wohnen Zum Springbruch	3.000.984	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neubau Karl-Marx-Straße 12	400.000	800.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Breitscheidstr. 60 Klm.	0	490.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Weinbergstrasse Saarmund	0	0	0	0	430.000	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Alleestrasse Saarmund	0	0	430.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Auf der Reutte 6 Klm.	350.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Schleusenweg 28 Klm.	0	0	0	0	0	450.000	0	0	0	0	0
Energetische Sanierung Märkische Heide 99/101 Klm.	0	0	0	250.000	0	0	0	0	0	0	0
Parkanlage Heinrich Heine Str.	95.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	4.031.984	1.290.000	430.000	250.000	430.000	450.000	0	0	0	0	0

Finanzplan 2015-2024 Erfolgsplan

Bezeichnung/Position	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse	7.161.173	7.396.685	7.443.982	7.448.545	7.598.000	7.922.916	7.945.399	7.984.461	8.079.780	8.079.780
*aus Hausbewirtschaft.(Mieten)	6.751.173	7.055.285	7.102.582	7.107.145	7.256.600	7.574.988	7.597.471	7.636.533	7.731.852	7.731.852
*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	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.755.243	1.855.243	1.955.243	2.055.243	2.055.243	2.255.243	2.255.243	2.255.243	2.755.243	2.755.243
*Aufw. für Hausbewirtschaftung	1.752.743	1.852.743	1.952.743	2.052.743	2.052.743	2.252.743	2.252.743	2.252.743	2.752.743	2.752.743
*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	5.495.930	5.631.442	5.578.739	5.483.302	5.642.757	5.767.673	5.790.156	5.829.218	5.424.537	5.424.537
Personalaufwand	1.006.893	1.030.051	1.030.051	1.060.953	1.060.953	1.092.781	1.092.781	1.125.565	1.125.565	1.125.565
*Löhne und Gehälter	858.271	878.011	878.011	904.351	904.351	931.482	931.482	959.426	959.426	959.426
*Sozialabgaben	148.622	152.040	152.040	156.601	156.601	161.299	161.299	166.138	166.138	166.138
sonst. betriebliche Aufwendungen	536.750	545.268	509.050	518.110	527.458	537.109	547.074	557.369	568.009	579.008
sonst.Zinsen u. ähnl.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	1.752.048	1.765.879	1.706.966	1.616.666	1.564.883	1.584.262	1.548.120	1.500.402	1.441.388	1.376.142
Steuern	104.580	112.380	112.380	112.380	127.380	127.380	127.380	127.380	127.380	127.380
*Gewerbesteuer	97.200	105.000	105.000	105.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
*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
*Grundenwerbssteuern	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.	1.936.817	2.039.122	2.064.368	2.061.935	2.058.633	2.087.400	2.087.400	2.087.400	2.087.400	2.087.400
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	184.342	164.243	181.424	138.759	328.950	364.241	412.901	456.602	100.296	154.543

Finanzplan 2015-2024											
sonstige betriebliche Aufwendungen											
Bezeichnung/Position	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
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	28.000	28.280	28.563	28.848	29.137	29.428	29.723	30.020	30.320	30.623	
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	85.000	85.850	86.709	87.576	88.451	89.336	90.229	91.132	92.043	92.963	
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	94.500	99.225	104.186	109.396	114.865	120.609	126.639	132.971	139.620	
Umstellungskosten Software	45.000	45.000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe	536.750	545.268	509.050	518.110	527.458	537.109	547.074	557.369	568.009	579.008	

Finanzplan 2015-2024 Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (Sollmieten)											
Bezeichnung/Position	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
VE 100 ABS	217.298	217.298	217.298	217.298	225.168	225.168	225.168	225.168	247.685	247.685	
VE 101 ABS	219.772	219.772	219.772	219.772	226.497	226.497	226.497	226.497	249.147	249.147	
VE 102 ABS	181.836	181.836	181.836	181.836	200.020	200.020	200.020	200.020	220.050	220.050	
VE 103 ABS	175.407	175.407	175.407	175.407	192.948	192.948	192.948	192.948	212.243	212.243	
VE 110 ABS Sozi	546.399	546.399	546.399	546.399	560.702	560.702	560.702	560.702	560.702	560.702	
VE 115 Am Wall 52-64	365.514	365.514	365.514	365.514	365.514	402.065	402.065	402.065	402.065	402.065	
VE 116 Am Wall 66-74	251.389	251.389	251.389	251.389	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404	263.404	
VE 120 ABS altersgerecht	190.355	190.355	190.355	190.355	190.355	200.237	200.237	200.237	200.237	200.237	
VE 132 Am Wall 80-84	45.622	45.622	45.622	50.185	50.185	50.185	50.185	55.203	55.203	55.203	
VE 140 ABS 3.Förderweg	357.652	357.652	357.652	357.652	393.417	393.417	393.417	393.417	393.417	393.417	
VE 158 Rodelberg altersgerecht	103.381	103.381	103.381	103.381	112.350	112.350	112.350	123.585	123.585	123.585	
VE 159 Hohe Kiefer 95/97 freiFi	117.884	117.884	117.884	117.884	134.627	134.627	134.627	148.090	148.090	148.090	
VE 160 Hohe Kiefer 99/101 Sozi	89.590	89.590	89.590	89.590	89.590	90.878	90.878	90.878	90.878	90.878	
VE 161 Rodelberg 2/4 App.	152.021	152.021	152.021	152.021	152.021	167.223	167.223	167.223	167.223	167.223	
VE 165 Stahnsdorf	174.068	174.068	174.068	174.068	174.068	178.503	178.503	178.503	178.503	178.503	
VE 200 Ärztehaus	181.780	181.780	181.780	181.780	181.780	181.780	181.780	181.780	181.780	181.780	
VE 201 Gewerbevilla	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	95.174	
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 altersrg.	179.216	179.216	179.216	179.216	179.216	179.216	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	313.233	313.233	313.233	313.233	313.233	313.233	313.233	313.233	313.233	313.233	
VE 300 REWE	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626	66.626	
VE 801-804 Rehbrücke	692.367	692.367	692.367	692.367	692.367	761.604	761.604	761.604	761.604	761.604	
VE 805-808 Rehbrücke	91.965	91.965	91.965	91.965	93.463	93.463	93.463	102.809	102.809	102.809	
VE 808-820 Rehbr./Saarmund	98.423	98.423	98.423	98.423	108.265	108.265	108.265	108.265	119.092	119.092	
VE 106 Stellplätze Am Wall 20-84	43.204	43.204	43.204	43.204	43.204	43.204	43.204	43.204	43.204	43.204	
VE 130 Heinrich-Heine-Strasse	351.471	359.346	359.346	359.346	359.346	413.248	413.248	413.248	413.248	413.248	
Barrierefreies Wohnen ZSB Rehbr.	204.581	409.161	409.161	409.161	409.161	450.077	450.077	450.077	450.077	450.077	
Neubau K.-Marx-Str. 12	0	47.700	63.600	63.600	63.600	69.960	69.960	69.960	69.960	69.960	
Neubau Hohe Kiefer 118	0	43.957	75.354	75.354	75.354	82.890	82.890	82.890	82.890	82.890	
übriger Bestand	806.153	806.153	806.153	806.153	806.153	886.768	886.768	886.768	886.768	886.768	
Summe	6.751.173	7.055.285	7.102.582	7.107.145	7.256.600	7.574.988	7.597.471	7.636.533	7.731.852	7.731.852	