



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Erfolgs- und Vermögensplan

für das Geschäftsjahr 2012

Die Erfolgsplanung für das Geschäftsjahr 2012 in ihrer Gliederung basiert auf dem Formblatt nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen und den Rechnungslegungs-vorschriften des Handelsgesetzbuches. Speziell liegt hier die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung zu Grunde.

In der Anlage wurde die Planposition „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in ihrer Feingliederung nach Einzelkonten aufgezeigt.

Ausgewiesene Erlöse und Aufwendungen wurden aus heutiger Sicht kalkuliert. Die Erlöse der Position „Betreuungstätigkeit“ beinhalten Gebühren aus der Verwaltertätigkeit für Dritte. Rückübertragungen von Restitutionsgrundstücken und die Kündigungen von Verwaltungsaufträgen werden den Einnahmeanteil zukünftig mindern. Steigerungen erfolgen nur im Rahmen weiterer Verwaltungszugänge.

Die Position „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ beinhaltet im Wesentlichen Mieteinnahmen, Aufwendungszuschüsse, etc.

Die Position „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ beinhaltet u. a. Mieten für angemietete Wohnungen und Instandhaltungskosten.

Die Position „Veränderungen Bestand an unfertigen Leistungen“ wurde nicht mehr ausgewiesen, da diese nur Einnahmen an Betriebskostenvorauszahlungen und Betriebs- und Heizkosten, deren Endabrechnung noch nicht erfolgt ist, beinhaltet. Mit der Abrechnung derartiger Kosten entstehen Differenzen zu geleisteten Vorauszahlungen, die nicht einschätzbar und planbar sind. In diesem Zusammenhang werden die Einnahmen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen durch die Mieter und die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten in den Positionen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung nicht in die Planung einbezogen.

Bei der Kalkulation der Entwicklung des Anlagevermögens im Vermögensplan wurden die planmäßigen Abschreibungen sowie bekannte Zu- und Abgänge berücksichtigt.

Kleinmachnow, 10.03.2011



Fischer

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH**

Erfolgsplan 2012

Bezeichnung Position

Umsatzerlöse	6.793.044,00 €
aus Hausbewirtschaftung	5.853.954,00 €
aus Betreuungstätigkeit	424.090,00 €
aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €
aus KST Freibad	245.000,00 €
aus Zuschuss Freibad	270.000,00 €

Sonstige betriebliche Erträge 175.000,00 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen/leistungen	1.405.175,00 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.145.175,00 €
Aufwendungen für andere Lieferungen/Leistungen	65.000,00 €
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00 €
Aufwendungen für KST Freibad	195.000,00 €

Rohergebnis 5.562.869,00 €

Personalaufwand	1.242.000,00 €
Löhne und Gehälter	1.050.000,00 €
Sozialabgaben	192.000,00 €

Abschreibungen 1.705.892,00 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen 418.393,00 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 35.500,00 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen 2.022.921,00 €

Steuern 4.000,00 €

Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag 205.163,00 €

Erfolgsplan 2012

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Porto	7.070,00 €
Telefon	20.705,00 €
Büromaterial	15.150,00 €
Zeitschriften/Bücher	707,00 €
Raumkosten	606,00 €
Strom, Gas, Wasser	5.050,00 €
Heizung	5.050,00 €
Reinigung	2.525,00 €
Versicherung	20.200,00 €
Km Geld	3.030,00 €
Kfz Betriebskosten	12.120,00 €
Garagenmiete	152,00 €
Rep. und Wartung	4.040,00 €
Buchhaltungskosten	3.030,00 €
EDV Kosten	55.550,00 €
Seminarkosten	6.060,00 €
Kosten der Veröffentlichung	505,00 €
Kosten des Aufsichtsrates	2.525,00 €
Prüfungskosten	35.350,00 €
Rechts- und Beratungskosten	15.150,00 €
Beiträge	1.818,00 €
Verbandsbeitrag	11.615,00 €
Werbekosten	5.050,00 €
Repräsentationskosten	3.030,00 €
Bewirtungskosten	1.515,00 €
Jahresabschlußkosten	7.575,00 €
Aufwendungen für Gutachter	2.020,00 €
Kontoführungskosten	505,00 €
AfA aus Mietforderungen	15.150,00 €
Spenden	4.040,00 €
sonst. Betriebliche Aufwendungen	151.500,00 €
Summe	418.393,00 €

Finanzplan Freibad 2012

Einnahmen	Steuersatz (%)	netto	brutto	Steuer/Vorsteuer
Erlöse Sauna	7,00	55.000,00 €	58.850,00 €	3.850,00 €
Erlöse Sauna	19,00	5.000,00 €	5.950,00 €	950,00 €
Erlöse Freibad	7,00	180.000,00 €	192.600,00 €	12.600,00 €
Mieten	19,00	5.000,00 €	5.950,00 €	950,00 €
Zuschüsse Gemeinde	7,00	270.000,00 €	288.900,00 €	18.900,00 €
Gesamt		515.000,00 €	552.250,00 €	37.250,00 €

Ausgaben

Personalkosten	0,00	320.000,00 €	320.000,00 €	0,00 €
Bewirtschaftungskosten	7,00	500,00 €	535,00 €	35,00 €
Bewirtschaftungskosten	19,00	104.500,00 €	124.355,00 €	19.855,00 €
Instandhaltung	19,00	90.000,00 €	107.100,00 €	17.100,00 €
Gesamt		515.000,00 €	551.990,00 €	36.990,00 €

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH**

Vermögensplan 2012

Bezeichnung Position

Immaterielle Vermögensgegenstände	42.926,00 €
Software	42.926,00 €
Sachanlagen	87.464.523,05 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.852.033,18 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.977.291,34 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	321.042,14 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.612,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	24.699,64 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €
Finanzanlagen	2.070,74 €
Beteiligungen	2.070,74 €
Summe Anlagevermögen	87.509.519,79 €

Personal 2012

Geschäftsleitung		3
	Geschäftsführer	1
	Prokurist	1
	Sekretärin	1
Hausverwaltung		22
	Leiter Hausverwaltung (darunter 1 TZ)	1
	Hausverwalter (darunter 2 TZ)	7
	Hausmeister (darunter 6 TZ)	14
Buchhaltung		6
	Bilanzbuchhalter (Leiter)	1
	Finanz-/Lohnbuchhalter	1
	Mietbuchhalter (darunter 1 TZ)	4
Instandhaltung/Bau		4
	Leiter	1
	Mitarbeiter (darunter 2 TZ)	3
Auszubildende		2
	Auszubildende	2
Schwimmbad		10
	Leitender Schwimmmeister	1
	Schwimmmeister	2
	Technische Mitarbeiter	4
	Abrechnung-Kasse/Sauna	3
Gesamt		47

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH**

**Plan-Ist-Vergleich zum
Erfolgsplan 2010**

Bezeichnung Position	Ist 2010	Plan 2010
Umsatzerlöse	9.751.193,85 €	6.544.350,00 €
aus Hausbewirtschaftung (5.889.946,57)	7.926.650,51 €	5.715.750,00 €
aus Betreuungstätigkeit	472.745,77 €	313.600,00 €
aus Verkauf von Grundstücken	672.000,00 €	0,00 €
aus KST Freibad	265.535,69 €	245.000,00 €
aus Zuschuss Freibad	243.120,36 €	270.000,00 €
aus anderen Lie/Lei	171.141,52 €	0,00 €
Veränderungen Bestand an unfertigen Leistungen	-111.858,74 €	0,00 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	154.323,75 €	180.000,00 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen/leistungen	3.546.963,97 €	1.205.175,00 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (1.079.483,55€)	2.733.084,90 €	945.175,00 €
Aufwendungen für andere Lieferungen/Leistungen	64.042,79 €	65.000,00 €
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	552.506,33 €	0,00 €
Aufwendungen für KST Freibad	197.329,95 €	195.000,00 €
Rohergebnis	6.246.694,89 €	5.519.175,00 €
Personalaufwand (1.172.128,65)	1.470.194,97 €	1.142.607,00 €
Löhne und Gehälter (977.621,5)	1.225.828,60 €	965.445,00 €
Sozialabgaben (194.506,7)	244.366,37 €	177.162,00 €
Abschreibungen	2.175.422,62 €	1.711.677,00 €
Planmäßige Abschreibungen	2.175.422,62 €	1.711.677,00 €
Außerplanmäßige Abschreibungen		0,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	383.539,49 €	359.156,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.118,06 €	35.500,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.939.722,03 €	2.078.843,00 €
Steuern (- 6.151,94)	133.848,84 €	15.000,00 €
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	165.085,00 €	247.392,00 €