

**Wohnungsbau
G.m.b.H.
Neumünster**

Erläuterungen zum Wirtschafts- und Finanzplan 2012

Die Planerfolgsrechnung schließt mit einem deutlich positiven Ergebnis ab. Dieses resultiert hauptsächlich aus dem laufenden Geschäft, wobei aber auch der Verkauf von unbebauten Grundstücken eine Rolle spielt.

Der Investitionsplan basiert bezüglich der reinen Baukosten auf Ausschreibungsergebnissen, die Nebenkosten sind kalkulatorisch per Zuschlagsatz erfasst.

Der Finanzplan endet mit einer rechnerischen Liquiditätsreserve von rd. 6.691 T€, die hauptsächlich zur Finanzierung für den Neubau sowie von Modernisierungen und für die Ablösung von Darlehen verwendet werden soll.

Zu den Planansätzen im Einzelnen:

1. Planerfolgsrechnung

Umsatzerlöse aus

der Hausbewirtschaftung

Auf der Grundlage der Novembermiete 2011, den Betriebskostenabrechnungen, sowie den Erlöschmälerungen ist für 2012 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund 16,5 Mio. € zu rechnen.

Aufgrund von Modernisierungen und steigender Nachfrage hat sich eine Verbesserung der Mietsituation ergeben.

Die bestandsübergreifenden Einzelmodernisierungen werden fortgeführt, um die gute Vermietbarkeit der Wohnungen auch weiterhin zu erreichen.

Verkaufstätigkeit

Neben dem Verkauf von unbebauten Grundstücken ist die Veräußerung einer Eigentumswohnung geplant.

Betreuungstätigkeit

Die Erträge aus der Betreuung wurden aus dem Jahr 2011 fortgeschrieben.

Bestandsveränderungen	Unter der Annahme konstanter Betriebskosten wirken sich die Verkaufsmaßnahmen des Umlaufvermögens bestandsmindernd aus.
Andere aktivierte Eigenleistungen	Jahresabgrenzung von Sach- und Personalkosten für eigene Neubauten/Modernisierungen aufgrund Bilanzierungswahlrechten. Ansatz aufgrund von differenzierten Planungen der Gesamtkosten.
Sonstige betriebliche Erträge	Der Ansatz enthält im Wesentlichen Erträge aus Zahlungseingängen für bereits abgeschriebene Forderungen sowie Erträge aus verauslagten Anwaltskosten. Außerdem Erträge aus eingeforderten Mieterschäden.
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	Ansatz von 4,6 Mio. € Betriebskosten, 2,3 Mio. € Instandhaltungsaufwand sowie 0,2 Mio. € sonstiger Aufwand (Erbbauszinsen, Vertriebskosten etc.).
Verkaufsobjekte	Der Posten beinhaltet die Vertriebskosten für Verkaufsgrundstücke, sowie Kosten für den Unterhalt.
Personalaufwand	Fortschreibung des Vorjahresansatzes unter Berücksichtigung von Personalveränderungen sowie tariflichen Erhöhungen.
Abschreibung	Fortschreibung des Vorjahresansatzes unter Berücksichtigung der Modernisierungen und Neubauten.
Sonstiger betrieblicher Aufwand	Wesentliche Bestandteile sind die sächlichen Verwaltungsaufwendungen (487 T€) und die Abschreibungen auf Forderungen (150 T€).
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	Fortschreibung des Vorjahresansatzes unter Berücksichtigung der laufenden Liquidität.
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	Fortschreibung der Vorjahreszahlen unter Berücksichtigung neu aufzunehmender Darlehen für Modernisierungen.
Sonstige Steuern	Der Ansatz enthält im Wesentlichen Grundsteuern. Ansatz wie im Vorjahr.

2. Investitionsplan

Mietwohnungsbauten	Beginn des Neubaus von altengerechten Atriumhäusern Am Kamp, Tungendorf.
Erschließung	Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.
Eigentumswohnungen	Eigentumsmaßnahmen sind nicht geplant
Modernisierungen	Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen in der Legienstr. 14 - 20 und in der Stettiner Str. 7 - 11. Beginn umfangreicher neuer Modernisierungsmaßnahmen in der Stettiner Str. 1 – 5.
Betriebsinvestitionen	Die Betriebsinvestitionen beinhalten Ersatzinvestitionen im Mobiliar sowie Investitionen zur Erweiterung EDV-Softwaremodulen und Hardware.

3. Finanzplan

Der Finanzplan schließt mit einer Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 6.691 T€ ab. Für die gute Liquiditätslage sind der hohe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sowie Einnahmen aus der Verkaufstätigkeit verantwortlich.

Erläuterungen zum mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplan 2012-2016

Ausgehend von der Planung 2012 wird die Geschäftspolitik entsprechend den nachfolgend erläuterten Annahmen auf das Jahr 2016 weiter abgebildet. Insbesondere im Investitionsprogramm können sich aus der weiteren Entwicklung im Bestand Verschiebungen und neue Projekte ergeben, die in der jeweiligen Jahresplanung und Fortschreibung zu berücksichtigen sind. Die Planzahlen im Investitionsplan sind aufgrund von Kostenschätzungen ermittelt worden.

1. Planerfolgsrechnung

Umsatzerlöse aus

der Hausbewirtschaftung

Im gesamten Bestand wird davon ausgegangen, dass die Erlösschmälerungen durch die Modernisierungen und Instandhaltung gleich niedrig bleiben. Mehrerlöse ergeben sich insbesondere dadurch, dass die Mieten der ehemals öffentlich geförderten Wohnungen erstmalig ab dem 01.07.2014 zu erhöhen sind.

Verkaufstätigkeit

Im Jahr 2012 wird mit dem Verkauf einer Eigentumswohnung im Simonsschen Gelände (Altbestand) gerechnet. Weiterhin wird 2012 von dem Verkauf von 4 unbebauten Grundstücken ausgegangen. 2013 ist der Verkauf von 2 unbebauten Grundstücken vorgesehen.

Betreuungstätigkeit

Bei den Betreuungen wird mit gleichbleibendem Ertragspotential gerechnet; Fortschreibung aus 2011.

Bestandsveränderungen

Unter Berücksichtigung konstanter Betriebskosten ergibt sich die Bestandsminderung aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens.

Andere aktivierte Eigenleistungen

Der Ansatz erfolgt aufgrund von Einzelplanungen.

Sonstige betriebliche Erträge

Der Ansatz enthält 2012 im Wesentlichen Erträge aus Einzahlungen abgerechneter Versicherungsschäden, Eingänge abgeschriebener Forderungen, Erträge aus der Erstattung von Mieterschäden sowie Verkäufen aus dem Anlagevermögen.

Aufwendungen für

Hausbewirtschaftung

Fortschreibung des Budgets aus 2011 unter Berücksichtigung geringerer Instandhaltungskosten.

Verkaufsobjekte

Ansatz von Vertriebskosten für Verkaufsmaßnahmen.

Personalaufwand	Fortschreibung des Ansatzes 2012 unter Berücksichtigung tariflicher Erhöhungen.
Abschreibung	Fortschreibung des Ansatzes 2012 unter Berücksichtigung der Zugänge durch Investitionen.
Sonstiger betrieblicher Aufwand	Für alle Positionen Fortschreibung des Planansatzes 2012.
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	Fortschreibung des Ansatzes 2012 unter Berücksichtigung der abnehmenden/steigenden Liquidität durch die Investitionen in das Anlagevermögen.
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	Ausgehend von den Planzahlen für 2012 sowie den Finanzierungsbedürfnissen lt. Investitionsplan wurde der Zinsaufwand unter Berücksichtigung von Darlehensrückzahlungen, Kreditausläufen und Zinsdegression ermittelt.
Sonstige Steuern	Fortschreibung des Planansatzes 2012.

2. Investitionsplan

Mietwohnungsbauten	Beginn des Neubaus von ca. 39 seniorengerechten Wohnungen in Tungendorf, Am Kamp
Erschließung	Erschließungen sind nicht geplant.
Modernisierungen	Basis ist der Investitionsplan 2012 ff.
Betriebsinvestitionen	Basisinvestitionen Büro- und Geschäftsausstattung in Höhe von 25 T€ p.a.

3. Finanzplan

Ausgehend von den Daten der Planerfolgsrechnung und des Investitionsplans ergibt sich der jeweilige Planfinanzstatus der betrachteten Jahre. Die Tilgung ist analog dem Zinsaufwand entsprechend der Investitions- und Finanzierungsansätze hochgerechnet worden. Aufgrund des positiven Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit ist es möglich, neben dem Eigengeld für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen Darlehen in Höhe von rd. 6,4 Mio. € zurückzuzahlen.

Planerfolgsrechnung 2012

	Plan 2012		2011		IST 2010	
	€	€	€	€	€	€
Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.542.000		16.442.000		15.765.000	
b) aus Verkaufstätigkeit	422.000		633.000		2.063.000	
c) aus Betreuungstätigkeit	206.000	17.170.000	227.300	17.302.300	225.000	18.053.000
Bestandsveränderungen		-235.000		-173.600		-1.430.000
Anderer aktivierte Eigenleistungen		193.000		233.000		230.000
Sonstige betriebliche Erträge		291.000		212.600		377.000
Aufwendungen für bezogene Lief. u. Leist.						
a) für Hausbewirtschaftung	-7.138.000		-7.923.200		-7.150.000	
b) für Verkaufsobjekte	-10.000		-80.000		-81.000	
Rohergebnis		<u>10.271.000</u>		<u>9.571.100</u>		<u>9.999.000</u>
Personalaufwand		-1.968.000		-2.057.300		-2.059.000
Abschreibung auf immat. Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-3.029.000		-3.091.000		-3.120.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-668.000		-746.900		-981.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		52.000		101.900		125.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.065.000		-2.124.000		-2.177.000
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>2.593.000</u>		<u>1.653.800</u>		<u>1.787.000</u>
außerordentliche Aufwendungen		0,00		0,00		-40.000,00
Steuern vom Einkommen		-52.000		-52.000		-52.000
Sonstige Steuern		-460.000		-460.000		-387.000
Jahresüberschuss		<u>2.081.000</u>		<u>1.141.800</u>		<u>1.308.000</u>
Einstellung in Gewinnrücklagen		0		0		-1.198.000
Bilanzgewinn		<u>2.081.000</u>		<u>1.141.800</u>		<u>110.000</u>

Finanzplan 2012

	2012
Jahresergebnis	2.081 T €
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.061 T €
Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstell./Verbindlichk.	0 T €
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0 T €
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	235 T €
Veränderungen der sonstigen Aktiva	0 T €
Veränderungen der sonstigen Passiva	0 T €
Tilgungen, planmäßig	-2.025 T €
Cashflow aus lfer. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	3.352 T €
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	
Fremdkosten	-3.833 T €
Eigenleistungen	-25 T €
Erlöse aus Anlageverkäufen	5 T €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.853 T €
Valutierung von Darlehn	1.397 T €
Auszahlungsverluste	0 T €
Darlehensrückzahlungen	-54 T €
Dividenden	-110 T €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.233 T €
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	732 T €
Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahrs	5.959 T €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	6.691 T €

Finanzplan 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Jahresergebnis	2.081 T €	1.998 T €	1.985 T €	2.316 T €	2.385 T €
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens u.ä.	3.061 T €	3.076 T €	3.046 T €	3.009 T €	2.993 T €
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Abnahme Grundstücke des Anlagevermögens	235 T €	42 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Veränderungen der sonstigen Aktiva	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Veränderungen der sonstigen Passiva	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Tilgungen, planmäßig	-2.025 T €	-2.276 T €	-2.427 T €	-2.267 T €	-2.312 T €
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	3.352 T €	2.840 T €	2.604 T €	3.058 T €	3.066 T €
Fremdkosten	-3.833 T €	-3.575 T €	-2.124 T €	-1.365 T €	-2.912 T €
BGA	-25 T €				
Erlöse aus Anlageverkäufen	5 T €	88 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.853 T €	-3.512 T €	-2.149 T €	-1.390 T €	-2.937 T €
Valutierung von Darlehen	1.397 T €	975 T €	425 T €	273 T €	364 T €
Auszahlungsverluste	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Darlehensrückzahlungen	-54 T €	-1.243 T €	-2.801 T €	-1.057 T €	-1.229 T €
Dividenden	-110 T €				
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.233 T €	-378 T €	-2.486 T €	-894 T €	-975 T €
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	732 T €	-1.050 T €	-2.031 T €	774 T €	-846 T €
Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahrs	5.959 T €	6.691 T €	5.641 T €	3.610 T €	4.384 T €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	6.691 T €	5.641 T €	3.610 T €	4.384 T €	3.538 T €

Wirtschaftsplan

	2012 €	2013 €	2014 €	2015 €	2016 €
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	16.542.000	16.576.000	16.683.000	16.790.000	16.790.000
aus Verkaufstätigkeit	422.000	129.000	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	206.000	206.000	206.000	206.000	206.000
Summe Umsätze	17.170.000	16.911.000	16.889.000	16.996.000	16.996.000
Bestandsveränderungen					
	-235.000	-42.000	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen					
	193.000	157.000	106.000	85.000	91.000
Sonstige betriebliche Erträge					
	291.000	268.000	196.000	196.000	196.000
Aufwendungen für bezogene LL					
für Hausbewirtschaftung	-7.138.000	-7.136.000	-7.136.000	-7.136.000	-7.136.000
für Verkaufsobjekte	-10.000	-10.000	0	0	0
Summe Aufw. Bez. LL	-7.148.000	-7.146.000	-7.136.000	-7.136.000	-7.136.000
Rohergebnis	10.271.000	10.148.000	10.055.000	10.141.000	10.147.000
Personalaufwand					
	-1.968.000	-2.008.000	-2.048.000	-2.089.000	-2.131.000
Abschreibung					
	-3.029.000	-3.044.000	-3.014.000	-2.977.000	-2.961.000
Sonstige betriebl. Aufw.					
	-668.000	-668.000	-668.000	-668.000	-668.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
	52.000	41.000	31.000	35.000	39.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
	-2.065.000	-1.958.000	-1.859.000	-1.613.000	-1.528.000
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	2.593.000	2.511.000	2.497.000	2.829.000	2.898.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-52.000	-52.000	-52.000	-52.000	-52.000
Sonstige Steuern	-460.000	-460.000	-460.000	-460.000	-460.000
Jahresüberschuß	2.081.000	1.999.000	1.985.000	2.317.000	2.386.000

