

Wohnungsbau G.m.b.H. Neumünster

Erläuterungen zum Wirtschafts- und Finanzplan 2014

Die Planerfolgsrechnung schließt mit einem positiven Ergebnis ab. Dieses resultiert hauptsächlich aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Der Investitionsplan basiert bezüglich der reinen Baukosten auf Ausschreibungsergebnissen, die Eigenleistung wird in Anlehnung an die HOAI ermittelt.

Der Finanzplan endet mit einer rechnerischen Liquiditätsreserve von rd. 1.365 T€, die hauptsächlich zur Finanzierung für die weiteren Modernisierungen und den Neubau von 11 Mietwohnungen am Süderdorkamp in Tungendorf verwendet werden soll.

Zu den Planansätzen im Einzelnen:

1. Planerfolgsrechnung

Umsatzerlöse aus

der Hausbewirtschaftung

Auf der Grundlage der Oktobermiete 2013, den Betriebskostenabrechnungen sowie den Erlöschmälerungen ist für 2014 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund 17,0 Mio. € zu rechnen.

Durch die Modernisierungstätigkeit von Gebäuden bzw. einzelnen Wohnungen ist eine Verbesserung der Vermietungssituation festzustellen. Hierdurch begründen sich auch die erhöhten Mieteinnahmen.

Verkaufstätigkeit

Veräußerung von 2 unbebauten Grundstücken Süderdorkamp

Betreuungstätigkeit

Die Erträge aus der Betreuung erhöhen sich im Wesentlichen durch den Abschluss weiterer WEG-Betreuungsverträge.

Lieferungen und Leistungen

Erträge aus Maklercourtage.

Bestandsveränderungen

Die Ausgliederung der Heizkostenabrechnung an die Stadtwerke Neumünster wirkt sich 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 verauslagten Anwaltskosten sowie Erträge aus eingeforderten Mieterschäden. Daneben ist die Veräußerung von 2 Doppelhaushälften im Unterjörn 125-131 geplant.

Aufwendungen für

Hausbewirtschaftung

Ansatz von 2,41 Mio. € Betriebskosten, 4,03 Mio. € Instandhaltungsaufwand, hierin sind aus Modernisierungsmaßnahmen bedingte Beträge von ca. 2,1 Mio. € enthalten. Daneben sonstiger Aufwand (Erbbauszinsen, Vertriebskosten etc.) in Höhe von 343 T €.

Verkaufsgrundstücke

Der Posten beinhaltet die Vertriebskosten für Verkaufsgrundstücke aus dem Anlagevermögen.

Lieferungen und Leistungen

Vertriebskosten für Verwaltungsbetreuung und Maklertätigkeit.

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 und die Abschreibungen auf Forderungen.

Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge

Fortschreibung des Vorjahresansatzes unter Berücksichtigung der laufenden Liquidität und der Annahme von sinkenden Zinsen.

Zinsen und ähnl. Aufwendungen

Fortschreibung der Vorjahreszahlen unter Berücksichtigung neu aufzunehmender Darlehen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Darlehensrückzahlungen.

Sonstige Steuern

Der Ansatz enthält fast ausschließlich Grundsteuern. Ansatz wie im Vorjahr.

2. Investitionsplan

Mietwohnungsbauten

Fertigstellung des Neubaus von altengerechten Atriumhäusern in Tungendorf, Am Kamp sowie Beginn des Neubaus am Süderdorkamp in Tungendorf.

Erschließung

Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.

Eigentumswohnungen

Eigentumsmaßnahmen sind nicht geplant.

Modernisierungen

Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen Hansaring 68-72 sowie Königsberger Str. 2-6.

Betriebsinvestitionen

Die Betriebsinvestitionen beinhalten Ersatzinvestitionen des Mobiliars sowie Investitionen zur Erweiterung von EDV-Softwaremodulen und Hardware.

3. Finanzplan

Der Finanzplan schließt mit einer Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 1.365 T€ ab. Die gute Liquiditätslage, bedingt durch den hohen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, ermöglicht Darlehensrückzahlungen von rund 2,15 Mio. €. Gegenläufig wirken sich die Investitions- und Finanzierungstätigkeit aus.

Planerfolgsrechnung 2014						
	Plan 2014		2013		IST 2012	
	€	€	€	€	€	€
Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung						
- Mieten	12.227.900		11.850.200		11.771.046	
- Umlagen	4.770.000		4.784.700		4.973.693	
b) aus Verkaufstätigkeit	104.000		126.000		554.400	
c) aus Betreuungstätigkeit	222.800,00		212.000		207.208	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.000,00	17.339.700,00	6.000	16.978.900	31.299	17.537.646
Bestandsveränderungen						
- aus Betriebskosten	-1.932.700,00			268.000	-267.139	
- aus Verkaufstätigkeit	-86.300,00	-2.019.000,00		-25.700	13.188	
Andere aktivierte Eigenleistungen		122.600,00		148.000	182.771	
Sonstige betriebliche Erträge		396.300,00		408.000	733.125	
Aufwendungen für bezogene Lief. u. Leist.						
a) für Hausbewirtschaftung	-6.782.500		-8.498.300		-8.117.827	
b) für Verkaufsobjekte	-11.000		-6.500		-48.831	
c) Aufwendungen für and. Lieferungen und Leistungen	-15.000	-6.808.500	-10.000	-8.514.800	-16.160	-8.182.818
Rohergebnis		9.031.100		9.262.400		10.016.773
Personalaufwand		-1.958.400		-1.959.000		-2.074.947
Abschreibung auf immat. Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-3.271.000		-3.144.700		-3.067.234
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-676.100		-694.000		-694.594
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.500		40.300		110.514
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.806.200		-1.940.000		-2.105.072
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.323.900		1.565.000		1.985.440
außerordentliche Aufwendungen		0,00		0,00		0,00
Steuern vom Einkommen		-50.000		-51.000		-74.614
Sonstige Steuern		-471.500		-472.300		-472.274
Jahresüberschuss		802.400		1.041.700		1.438.552
Einstellung in Gewinnrücklagen		-691.916		-931.216		-1.328.068
Bilanzgewinn		110.484		110.484		110.484

Investitionsplan 2014-2018

VE	Belegenheit	Maßnahme	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
			Eigenleistung	Fremdkapital	Eigenleistung	Fremdkapital	Eigenleistung	Fremdkapital	Eigenleistung	Fremdkapital	Eigenleistung	Fremdkapital	Eigenleistung	Fremdkapital
Modernisierung														
1042	Königsberger Strasse 2-8	Modernisierung	1.312.500,00 €	875.000,00 €	375.000,00 €	62.500,00 €	875.000,00 €	375.000,00 €	62.500,00 €	875.000,00 €	375.000,00 €	62.500,00 €	875.000,00 €	375.000,00 €
1116	Helmstedt 66-72	Modernisierung	1.840.200,00 €	1.017.960,00 €	729.880,00 €	92.480,00 €	1.017.960,00 €	729.880,00 €	92.480,00 €	1.017.960,00 €	729.880,00 €	92.480,00 €	1.017.960,00 €	729.880,00 €
Neubau														
1051	Danziger Strasse 50-58	Modernisierung	1.880.000,00 €	1.800.000,00 €	0,00 €	80.000,00 €	1.800.000,00 €	0,00 €	80.000,00 €	1.800.000,00 €	0,00 €	80.000,00 €	1.800.000,00 €	0,00 €
AV	Am Kamp, Timgendorf	Neubau/Abmilderung f. Sendern	4.515.800,00 €	2.432.400,00 €	1.950.000,00 €	33.000,00 €	110.000,00 €	550.000,00 €	28.000,00 €	1.188.000,00 €	0,00 €	33.000,00 €	110.000,00 €	550.000,00 €
Betriebsinvestitionen (Betriebs- und Geschäftsausstattung)														
				174.000,00 €			102.000,00 €							18.000,00 €
Gesamtinvestition			19.443.500,00 €	12.834.810,00 €	5.932.480,00 €	860.210,00 €	12.834.810,00 €	5.932.480,00 €	860.210,00 €	12.834.810,00 €	5.932.480,00 €	860.210,00 €	12.834.810,00 €	5.932.480,00 €
Unternehmensliquiditätsbedarf														
erwirtschaftet durch:														

Finanzplan 2014

	2014
Jahresergebnis	802 T €
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.290 T €
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-90 T €
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	86 T €
Veränderungen der sonstigen Passiva	-143 T €
Tilgungen, planmäßig	-2.400 T €
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.545 T €
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	
Fremdkosten	-3.156 T €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-102 T €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.258 T €
Valutierung von Darlehen	1.665 T €
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	358 T €
Darlehensrückzahlungen	-2.154 T €
Dividenden	-110 T €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-241 T €
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-1.954 T €
Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahrs	3.319 T €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	1.365 T €

Erläuterungen zum mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplan 2014 - 2018

Ausgehend von der Planung 2013 wird die Geschäftspolitik entsprechend den nachfolgend erläuterten Annahmen auf das Jahr 2018 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 sowie durch die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Verkaufstätigkeit

Veräußerung von 2 unbebauten Grundstücken Süderdorkamp in 2015.

Betreuungstätigkeit

Die Betreuung von WEG's wird mit gleichsteigendem Ertragspotential kalkuliert.

Bestandsveränderungen

Unter Berücksichtigung konstanter Betriebskosten ergibt sich die Bestandsminderung in 2014 aus der Ausgliederung der Heizkostenabrechnung an die Stadtwerke Neumünster.

Andere aktivierte Eigenleistungen

Der Ansatz erfolgt aufgrund von Einzelplanungen.

Sonstige betriebliche Erträge

Der Ansatz enthält im Wesentlichen Erträge aus verauslagten Anwaltskosten, Erträge aus der Erstattung von Mieterschäden sowie in 2014 und 2015 aus Verkäufen des Anlagevermögens.

Aufwendungen für

Hausbewirtschaftung

Fortschreibung des Budgets aus 2013 unter Berücksichtigung der wegfallenden Aufwendungen für Heizkosten sowie erhöhten Instandhaltungskosten, die durch die Modernisierungsmaßnahmen bedingt sind.

Verkaufsobjekte

Ansatz von Vertriebskosten für Verkaufsmaßnahmen.

Lieferungen und Leistungen	Ansatz von Vertriebskosten für Verwaltungsbetreuung und Maklertätigkeit.
Personalaufwand	Fortschreibung des Planansatzes 2013 unter Berücksichtigung tariflicher Erhöhungen.
Abschreibung	Fortschreibung des Ansatzes 2013 unter Berücksichtigung der Zugänge durch Investitionen.
Sonstiger betrieblicher Aufwand	Für alle Positionen Fortschreibung des Planansatzes 2013.
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	Fortschreibung des Planansatzes 2013 unter Berücksichtigung der abnehmenden Liquidität durch die Investitionen in das Anlagevermögen und Darlehensrückzahlungen sowie eines gesunkenen Zinsniveaus.
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	Ausgehend von den Planzahlen für 2013 sowie den Finanzierungsbedarfen lt. Investitionsplan wurde der Zinsaufwand unter Berücksichtigung von Darlehensrückzahlungen, Kreditausläufen und Zinsdegression ermittelt.
Sonstige Steuern	Fortschreibung des Planansatzes 2013.

2. Investitionsplan

Mietwohnungsbauten	Fertigstellung des Neubaus von seniorengerechten Wohnungen in Tungendorf, Am Kamp, und Beginn eines Neubaus von 11 Wohnungen Süderdorfkamp in Tungendorf.
Erschließung	Erschließungen sind nicht geplant.
Modernisierungen	Basis ist der Investitionsplan 2014 ff.
Betriebsinvestitionen	Ersatzinvestitionen von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immateriellen Vermögensgegenständen.

3. Finanzplan

Ausgehend von den Daten der Planerfolgsrechnung und des Investitionsplans ergibt sich der jeweilige Planfinanzstatus der betrachteten Jahre. Aufgrund des positiven Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit ist es möglich, neben dem Eigengeld für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen Darlehen in Höhe von rd. 7,2 Mio. € zurückzuzahlen.

Wirtschaftsplan					
	2014 €	2015 €	2016 €	2017 €	2018 €
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung					
a) Mieten	12.227.900	12.409.800	12.520.500	12.620.800	12.827.200
b) Umlagen	4.770.000	2.837.000	2.837.000	2.837.000	2.837.000
aus Verkaufstätigkeit	104.000	122.200	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	222.800	225.000	227.200	229.400	231.600
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Summe Umsätze	17.339.700	15.609.000	15.599.700	15.702.200	15.910.800
Bestandsveränderungen					
- aus Betriebskosten	-1.932.700	0	0	0	0
- aus Verkaufstätigkeit	-86.300	-101.400	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	122.600	78.400	37.600	28.000	11.700
Sonstige betriebliche Erträge	396.300	393.200	305.000	303.000	303.000
Aufwendungen für bezogene LL					
a) für Hausbewirtschaftung	-6.782.500	-6.964.300	-6.970.800	-6.547.300	-5.996.700
b) für Verkaufsobjekte	-11.000	-11.000	-500	-500	-500
c) Aufwendungen für and. Lieferungen und Leistungen	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000
Summe Aufw. Bez. LL	-6.808.500	-6.990.300	-6.986.300	-6.562.800	-6.012.200
Rohergebnis	9.031.100	8.988.900	8.956.000	9.470.400	10.213.300
Personalaufwand	-1.958.400	-1.986.900	-2.031.500	-2.072.500	-2.114.400
Abschreibung	-3.271.000	-3.344.600	-3.439.400	-3.512.400	-3.585.600
Sonstige betriebl. Aufw.	-676.100	-676.100	-676.100	-676.100	-676.100
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.500	3.000	4.500	7.800	9.600
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.806.200	-1.628.800	-1.556.900	-1.465.500	-1.381.400
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	1.323.900	1.355.500	1.256.500	1.761.700	2.465.400
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Sonstige Steuern	-471.500	-471.500	-471.500	-471.500	-471.500
Jahresüberschuss	802.400	834.000	735.100	1.230.200	1.943.900
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-691.916	-723.516	-624.616	-1.119.716	-1.833.416
Bilanzgewinn	110.484	110.484	110.484	110.484	110.484

Finanzplan 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Jahresergebnis	802 T €	834 T €	735 T €	1.230 T €	1.944 T €
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens u.ä.	3.290 T €	3.363 T €	3.457 T €	3.526 T €	3.596 T €
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-90 T €	-87 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	86 T €	101 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Veränderungen der sonstigen Passiva	-143 T €	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Tilgungen, planmäßig	-2.400 T €	-2.365 T €	-2.401 T €	-2.430 T €	-2.533 T €
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.545 T €	1.846 T €	1.791 T €	2.326 T €	3.007 T €
Fremdkosten	-3.156 T €	-1.488 T €	-920 T €	-701 T €	-480 T €
BGA	-102 T €	-18 T €	-18 T €	-18 T €	-18 T €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.258 T €	-1.506 T €	-938 T €	-719 T €	-498 T €
Valutierung von Darlehen	1.665 T €	1.110 T €	739 T €	469 T €	0 T €
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	358 T €	358 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Darlehensrückzahlungen	-2.154 T €	-1.057 T €	-660 T €	-608 T €	-2.756 T €
Dividenden	-110 T €	-110 T €	-110 T €	-110 T €	-110 T €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-241 T €	301 T €	-31 T €	-249 T €	-2.866 T €
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-1.954 T €	641 T €	822 T €	1.358 T €	-357 T €
Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahrs	3.319 T €	1.365 T €	2.006 T €	2.828 T €	4.186 T €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	1.365 T €	2.006 T €	2.828 T €	4.186 T €	3.829 T €