

**Wohnungsbau
G.m.b.H.
Neumünster**

3. Sekretariat Aufsichtsrat Sitzung 14-12-03 Investitionssplan 2015 2019/04 12 2014 ra

Planerfolgsrechnung 2015

	Plan 2015		2014		IST 2013	
	€	€	€	€	€	€
Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung					11.856.802	
- Mieten	12.645.900		12.302.300		4.810.420	
- Umlagen	2.600.000		5.439.800		126.000	
b) aus Verkaufstätigkeit	69.000		355.900		218.495	
c) aus Betrauungstätigkeit	233.900		217.300		19.941	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.000	15.563.800	22.300	18.337.600		17.031.658
Bestandsveränderungen						
- aus Betriebskosten	30.600			-2.785.300		663.750
- aus Verkaufstätigkeit	-46.700	-16.100		-276.400		-25.677
Andere aktivierte Eigenleistungen						
		201.800		95.200		152.201
Sonstige betriebliche Erträge		412.000		332.000		408.354
Aufwendungen für bezogene Lief. u. Leist.						
a) für Hausbewirtschaftung	-6.371.800		-6.161.600		-9.015.574	
b) für Verkaufsobjekte	-15.500		-13.000		-10.285	
c) Aufwendungen für and. Lieferungen und Leistungen	-20.000	-6.407.300	-10.000	-6.184.600	-5.567	-9.031.426
Rohergebnis		9.754.200		9.518.500		9.198.860
Personalaufwand						
		-1.927.500		-1.877.300		-1.954.132
Abschreibung auf immat. Vermögensgegenstände und Sachanlagen						
		-3.424.400		-3.433.800		-3.133.548
Sonstige betriebliche Aufwendungen						
		-905.700		-870.000		-839.483
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge						
		2.200		20.534		52.017
Zinsen und ähnliche Aufwendungen						
		-1.930.100		-1.926.000		-1.936.358
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.568.700		1.431.934		1.387.356
außerordentliche Aufwendungen						
		0,00		0,00		0,00
Steuern vom Einkommen						
		-50.000		-50.000		-50.988
Sonstige Steuern						
		-504.000		-472.500		-471.568
Jahresüberschuss		1.014.700		909.434		864.800
Einstellung in Gewinnrücklagen						
		-904.216		-798.950		-754.316
Bilanzgewinn		110.484		110.484		110.484

Wirtschaftsplan					
	2015 €	2016 €	2017 €	2018 €	2019 €
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung					
a) Mieten	12.645.900	12.953.200	13.154.600	13.385.200	13.426.600
b) Umlagen	2.600.000	2.600.000	2.600.000	2.600.000	2.600.000
aus Verkaufstätigkeit	69.000	0	737.000	735.000	553.000
aus Betreuerstätigkeit	233.900	236.200	238.400	240.600	242.800
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Summe Umsätze	15.563.800	15.804.400	16.745.000	16.975.800	16.837.400
Bestandsveränderungen					
- aus Betriebskosten	30.600	0	0	0	0
- aus Verkaufstätigkeit	-46.700	847.500	204.000	-600.000	-451.500
Andere aktivierte Eigenleistungen	201.800	111.100	67.900	26.300	49.700
Sonstige betriebliche Erträge	412.000	296.000	292.000	271.000	271.000
Aufwendungen für bezogene LL					
a) für Hausbewirtschaftung	-6.371.800	-6.997.900	-6.895.600	-7.056.100	-6.702.400
b) für Verkaufsobjekte	-15.500	-863.013	-821.500	-15.500	-15.500
c) Aufwendungen für and. Lieferungen und Leistungen	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Summe Aufw. Bez. LL	-8.407.300	-7.880.913	-7.737.100	-7.091.600	-6.737.900
Rohergebnis	9.754.200	9.178.087	9.571.800	9.581.500	9.968.700
Personalaufwand	-1.927.500	-1.595.200	-1.627.100	-1.658.300	-1.690.100
Abschreibung	-3.424.400	-3.556.100	-3.652.500	-3.715.800	-3.716.400
Sonstige betriebl. Aufw.	-905.700	-905.700	-905.700	-905.700	-905.700
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.200	2.800	5.400	6.000	6.800
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.930.100	-1.870.700	-1.890.800	-1.856.600	-1.692.500
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	1.568.700	1.253.187	1.561.100	1.451.100	1.970.800
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Sonstige Steuern	-504.000	-504.000	-504.000	-504.000	-504.000
Jahresüberschuss	1.014.700	699.187	1.007.100	897.100	1.416.800
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-904.216	-588.703	-896.616	-786.616	-1.306.316
Bilanzgewinn	110.484	110.484	110.484	110.484	110.484

Finanzplan 2015

	2015
Jahresergebnis	1.015 T €
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.442 T €
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0 T €
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	47 T €
Veränderungen der sonstigen Passiva	250 T €
Tilgungen, planmäßig	-2.597 T €
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	2.157 T €
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	
Fremdkosten	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-3.554 T €
	-18 T €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.572 T €
Valutierung von Darlehen	957 T €
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0 T €
Darlehensrückzahlungen	-108 T €
Dividenden	-110 T €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	739 T €
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-676 T €
Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahrs	2.153 T €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	1.477 T €

Finanzplan 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Jahresergebnis	1.015 T €	699 T €	1.007 T €	897 T €	1.417 T €
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens inkl. GBK	3.442 T €	3.556 T €	3.653 T €	3.716 T €	3.716 T €
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	0 T €	-806 T €	-806 T €	0 T €	0 T €
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	47 T €	0 T €	602 T €	600 T €	452 T €
Veränderungen der sonstigen Passiva (Rückstellung)	250 T €	-250 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Tilgungen, planmäßig	-2.597 T €	-2.669 T €	-2.730 T €	-2.870 T €	-2.922 T €
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	2.157 T €	530 T €	1.726 T €	2.343 T €	2.663 T €
Fremdkosten	-3.554 T €	-1.822 T €	-1.021 T €	-736 T €	-1.166 T €
BGA	-18 T €	-18 T €	-78 T €	-18 T €	-18 T €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.572 T €	-1.840 T €	-1.099 T €	-754 T €	-1.184 T €
Valutierung von Darlehen	957 T €	1.566 T €	806 T €	0 T €	0 T €
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €	0 T €
Darlehensrückzahlungen	-108 T €	-661 T €	-1.210 T €	-1.924 T €	-1.246 T €
Dividenden	-110 T €	-110 T €	-110 T €	-110 T €	-110 T €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	739 T €	795 T €	-514 T €	-2.034 T €	-1.356 T €
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-676 T €	-515 T €	113 T €	-445 T €	123 T €
Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahrs	2.153 T €	1.477 T €	962 T €	1.075 T €	630 T €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	1.477 T €	962 T €	1.075 T €	630 T €	753 T €

Erläuterungen zum Wirtschafts- und Finanzplan 2015

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. 1.476 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 2014, den Betriebskostenabrechnungen sowie den Erlöschmälerungen ist für 2015 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund 15,2 Mio. € zu rechnen.

Durch die Modernisierungstätigkeit von Gebäuden bzw. einzelnen Wohnungen ist eine Verbesserung der Vermietungssituation festzustellen. Hierdurch begründen sich auch die erhöhten Mieteinnahmen. Die Verminderung der Umlagen ist auf die Auslagerung der Verbrauchskosten an die Stadtwerke Neumünster zurückzuführen.

Verkaufstätigkeit

Es sind keine Verkäufe geplant.

Betreuungstätigkeit

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

Lieferungen und Leistungen

Erträge aus Maklercourtage.

Bestandsveränderungen

Die Planansätze basieren auf konstanten Betriebskosten, es wurde lediglich die angekündigte Grundsteuererhöhung berücksichtigt.

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 vorauslagten Anwaltskosten, Erträge aus eingeforderten Mieterschäden sowie Personalkosten-erstattung durch Dritte.
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	Ansatz von 2,28 Mio. € Betriebskosten, 3,78 Mio. € Instandhaltungsaufwand, hierin sind aus Modernisierungsmaßnahmen bedingte Beträge von ca. 2,08 Mio. € enthalten. Daneben sonstiger Aufwand (Erbbauszinsen, Vertriebskosten etc.) in Höhe von 321 T €.
Verkaufsgrundstücke	Der Posten beinhaltet die Vertriebskosten für Verkaufsmaßnahmen.
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 des niedrigen Zinsniveaus.
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	Fortschreibung der Vorjahreszahlen unter Berücksichtigung neu aufzunehmender Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen sowie Darlehensrückzahlungen.
Sonstige Steuern	Der Ansatz enthält fast ausschließlich Grundsteuern. Erhöhung des Grundsteuer-Hebesatzes ab 2015.

2. Investitionsplan

Mietwohnungsbauten

Fertigstellung des Neubaus am Süderdorkamp in Tungendorf.

Erschließung

Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen am Süderdorkamp in Tungendorf.

Eigentumswohnungen

Eigentumsmaßnahmen sind nicht geplant.

Modernisierungen

Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen Hansaring 62-66 und Königsberger Str. 33-37. Daneben wurde die Umgestaltung der neuen Geschäftsstele „Alte Feuerwache“ und die Modernisierung der Wohngebäude Wittorfer Str. 38-40 und Gartenstr. 25 berücksichtigt.

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. 1.476 T€ ab. Die gute Liquiditätslage, bedingt durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, ermöglicht neben hohen Eigengeldeinsätzen für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen die Darlehensrückzahlungen von rund 108 T €.

Erläuterungen zum mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplan 2015 - 2019

Ausgehend von der Planung 2014 wird die Geschäftspolitik entsprechend den nachfolgend erläuterten Annahmen auf das Jahr 2019 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 durch die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Verkaufstätigkeit

Verkauf eines unbebauten Grundstückes in 2015. In den folgenden Jahren ist der Verkauf von Eigentumswohnungen vorgesehen.

Betreuungstätigkeit

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

Bestandsveränderungen

Die Planansätze basieren auf konstanten Betriebskosten. Daneben finden die Auswirkungen der Bau- und Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens Berücksichtigung.

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 2015 Personalkostenerstattung durch Dritte.

Aufwendungen für

Hausbewirtschaftung

Ausgehend von konstanten Betriebskosten und unter Berücksichtigung von modernisierungsbedingten Instandhaltungskosten wurde das Budget aus 2014 fortgeschrieben.

Verkaufsobjekte

Ansatz von Fremd- und Vertriebskosten für Verkaufsmaßnahmen.

Lieferungen und Leistungen

Ansatz von Vertriebskosten für Verwaltungsbetreuung und Maklertätigkeit.

Personalaufwand	Den tarifbedingten Erhöhungen stehen Reduzierungen aus Personalveränderungen entgegen.
Abschreibung	Fortschreibung des Ansatzes 2014 unter Berücksichtigung der Zugänge durch Investitionen.
Sonstiger betrieblicher Aufwand	Für alle Positionen Fortschreibung des Planansatzes 2014.
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	Fortschreibung des Planansatzes 2014 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 2014 sowie den Finanzierungsbedarfen lt. Investitionsplan wurde der Zinsaufwand unter Berücksichtigung von Darlehensrückzahlungen, Kreditausläufen und Zinsdegression ermittelt.
Sonstige Steuern	Fortschreibung des Planansatzes 2014 unter Berücksichtigung des erhöhten Grundsteuer-Hebesatzes ab 2015.

2. Investitionsplan

Mietwohnungsbauten	Fertigstellung des Neubaus von 11 Wohnungen Süderdorkamp in Tungendorf in 2015.
Erschließung	Weitere Erschließungen sind nach der Fertigstellung der Maßnahme am Süderdorkamp in 2015 nicht geplant.
Modernisierungen	Basis ist der Investitionsplan 2015 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. 3,5 Mio. € zurückzuzahlen.

