

**Wohnungsbau  
G.m.b.H.  
Neumünster**

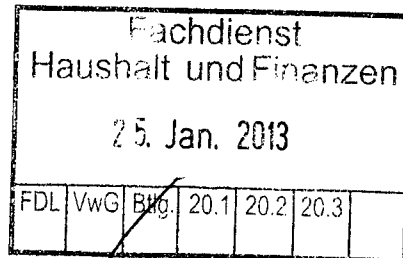


# WOBAU

...Ihr Partner für gutes Wohnen!

Wohnungsbau GmbH · Postfach 2840 · 24518 Neumünster

Stadt Neumünster  
Haushalt und Finanzen  
Beteiligungsmanagement  
Herrn Achim Stölting  
Großflecken 59  
24534 Neumünster



Wohnungsbau GmbH Neumünster  
24534 Neumünster  
Beethovenstraße 71  
Telefon 043 21/184-0  
Telefax 043 21/184 37  
www.wobau-neumuenster.de  
E-Mail: info@wobau-neumuenster.de

**Geschäftsführung**

24.01.2013

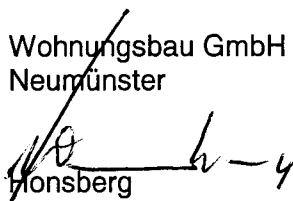
## Wirtschafts- und Finanzplan 2013 sowie 2012 – 2017 der Wohnungsbau GmbH Neumünster

Sehr geehrter Herr Stölting,

dem beigefügten Wirtschafts- und Finanzplan 2013 sowie 2013 – 2017 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 13.12.2012 zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsbau GmbH  
Neumünster

  
Honsberg

Anlagen

## Planerfolgsrechnung 2013

	Plan 2013		2012		IST 2011	
	€	€	€	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>						
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.871.300		16.712.400		16.495.419	
b) aus Verkaufstätigkeit	124.400		554.400		633.430	
c) aus Betreuungstätigkeit	198.200		198.200		218.009	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.800	17.205.700	27.000	17.492.000	31.137	17.377.995
<b>Bestandsveränderungen</b>		-25.700		-197.100		-99.409
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		374.000		151.000		221.400
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		330.000		564.000		372.612
<b>Aufwendungen für bezogene Lief. u. Leist.</b>						
a) für Hausbewirtschaftung	-8.282.200		-8.212.200		-7.168.327	
b) für Verkaufsobjekte	-6.000		-45.000		-157.923	
c) Aufwendungen für and. Lieferungen und Leistungen	-10.000	-8.298.200	-16.000	-8.273.200	-11.499	-7.337.749
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.585.800</b>		<b>9.736.700</b>		<b>10.534.849</b>
<b>Personalaufwand</b>		-1.998.600		-2.096.000		-2.052.235
<b>Abschreibung auf immat. Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>		-3.144.000		-3.009.000		-3.126.148
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-707.000		-725.000		-921.972
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		45.000		106.300		133.350
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-1.916.800		-2.099.000		-2.093.400
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.864.400</b>		<b>1.914.000</b>		<b>2.474.444</b>
<b>außerordentliche Aufwendungen</b>		0,00		0,00		0,00
Steuern vom Einkommen		-51.000		-51.000		-50.986
Sonstige Steuern		-467.000		-472.300		-460.719
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.346.400</b>		<b>1.390.700</b>		<b>1.962.739</b>
<b>Einstellung in Gewinnrücklagen</b>		-1.235.916		-1.280.216		-1.852.255
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>110.484</b>		<b>110.484</b>		<b>110.484</b>

## Finanzplan 2013

	<b>2013</b>
Jahresergebnis	1.346 T €
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.164 T €
Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstell./Verbindlichk.	0 T €
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	88 T €
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	26 T €
Veränderungen der sonstigen Aktiva	66 T €
Veränderungen der sonstigen Passiva	0 T €
Tilgungen, planmäßig	-2.081 T €
<b>Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>2.609 T €</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	
Fremdkosten	-5.715 T €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-38 T €
Erlöse aus Anlageverkäufen	0 T €
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.753 T €</b>
Valutierung von Darlehen	2.492 T €
Auszahlungsverluste	0 T €
Darlehensrückzahlungen	-2.680 T €
Dividenden	-110 T €
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-298 T €</b>
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-3.442 T €
<b>Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>6.377 T €</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>2.935 T €</b>

## Erläuterungen zum Wirtschafts- und Finanzplan 2013

Die Planerfolgsrechnung schließt mit einem deutlich 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. 4.148 T€, die hauptsächlich zur Finanzierung für den Neubau von Atriumhäusern in Tungendorf sowie weiteren Modernisierungen verwendet werden soll.

Zu den Planansätzen im Einzelnen:

### **1. Planerfolgsrechnung**

#### **Umsatzerlöse aus**

der Hausbewirtschaftung

Auf der Grundlage der Oktobermiete 2012, den Betriebskostenabrechnungen sowie den Erlöschmälerungen ist für 2013 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund 16,8 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

Der Verkauf des letzten unbebauten Grundstückes ist geplant.

Betreuungstätigkeit

Die Erträge aus der Betreuung wurden aus dem Jahr 2012 fortgeschrieben.

#### **Bestandsveränderungen**

Unter der Annahme konstanter Betriebskosten wirkt sich die Verkaufsmaßnahme 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, Erträge aus verauslagten Anwaltskosten sowie Erträge aus eingeforderten Mieterschäden. Daneben ist die Veräußerung der Ferienwohnung in Grömitz geplant.

#### **Aufwendungen für**

Hausbewirtschaftung	Ansatz von 4,64 Mio. € Betriebskosten, 3,38 Mio. € Instandhaltungsaufwand, hierin sind aus Modernisierungsmaßnahmen bedingte Beträge von ca. 1 Mio. € enthalten. Daneben sonstiger Aufwand (Erbbauzinsen, Vertriebskosten etc.) in Höhe von 258 T €.
Verkaufsgrundstücke	Der Posten beinhaltet die Vertriebskosten für Verkaufsgrundstücke.
Lieferungen und Leistungen	Vertriebskosten für Verwaltungsbetreuung und Maklertätigkeit.
<b>Personalaufwand</b>	Fortschreibung des Vorjahresansatzes unter Berücksichtigung von Personalveränderungen sowie tariflichen Erhöhungen.
<b>Abschreibung</b>	Fortschreibung des Vorjahresansatzes unter Berücksichtigung der Modernisierungen und Neubauten.
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	Wesentliche Bestandteile sind die sächlichen Verwaltungsaufwendungen und die Abschreibungen auf Forderungen.
<b>Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge</b>	Fortschreibung des Vorjahresansatzes unter Berücksichtigung der laufenden Liquidität und der Annahme von sinkenden Zinsen.
<b>Zinsen und ähnl. Aufwendungen</b>	Fortschreibung der Vorjahreszahlen unter Berücksichtigung neu aufzunehmender Darlehen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Darlehensrückzahlungen.
<b>Sonstige Steuern</b>	Der Ansatz enthält fast ausschließlich Grundsteuern. Ansatz wie im Vorjahr.

## **2. Investitionsplan**

### **Mietwohnungsbauten**

Fortführung des Neubaus von altengerechten Atriumhäusern in Tungendorf, Am Kamp.

### **Erschließung**

Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.

### **Eigentumswohnungen**

Eigentumsmaßnahmen sind nicht geplant.

### **Modernisierungen**

Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen in der Stettiner Str. 13 -17 sowie im Hansaring 74 - 76.

### **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. 4.148 T€ ab. Für die gute Liquiditätslage ist der hohe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verantwortlich. Gegenläufig wirken sich die Investitions- und Finanzierungstätigkeit aus.

## Wirtschaftsplan

	2013 €	2014 €	2015 €	2016 €	2017 €
<b>Umsatzerlöse</b>					
aus der Hausbewirtschaftung	16.871.300	17.026.600	17.392.400	17.619.900	17.850.000
aus Verkaufstätigkeit	124.400	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	198.200	198.200	198.200	198.200	198.200
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.800	15.000	15.000	15.000	15.000
<b>Summe Umsätze</b>	<b>17.205.700</b>	<b>17.239.800</b>	<b>17.590.600</b>	<b>17.818.100</b>	<b>18.048.200</b>
<b>Bestandsveränderungen</b>	-25.700	0	0	0	0
<b>Anderer aktivierte Eigenleistungen</b>	374.000	291.000	346.000	182.000	121.000
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	330.000	241.000	241.000	241.000	241.000
<b>Aufwendungen für bezogene LL</b>					
a) für Hausbewirtschaftung	-8.282.200	-8.402.200	-8.402.200	-8.402.200	-8.122.200
b) für Verkaufsobjekte	-6.000	0	0	0	0
c) Aufwendungen für and. Lieferungen und Leistungen	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
<b>Summe Aufw. Bez. LL</b>	<b>-8.298.200</b>	<b>-8.402.200</b>	<b>-8.402.200</b>	<b>-8.402.200</b>	<b>-8.122.200</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>9.585.800</b>	<b>9.369.600</b>	<b>9.775.400</b>	<b>9.838.900</b>	<b>10.288.000</b>
<b>Personalaufwand</b>	-1.998.600	-1.972.400	-2.011.700	-2.051.900	-2.092.800
<b>Abschreibung</b>	-3.144.000	-3.194.000	-3.339.000	-3.402.000	-3.540.000
<b>Sonstige betriebl. Aufw.</b>	-707.000	-707.000	-707.000	-707.000	-707.000
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	45.000	12.000	3.000	5.000	16.000
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-1.916.800	-1.823.200	-1.661.000	-1.591.500	-1.506.000
<b>Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.864.400</b>	<b>1.685.000</b>	<b>2.059.700</b>	<b>2.091.500</b>	<b>2.458.200</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-51.000	-51.000	-51.000	-51.000	-51.000
<b>Sonstige Steuern</b>	-467.000	-467.000	-467.000	-467.000	-467.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.346.400</b>	<b>1.167.000</b>	<b>1.541.700</b>	<b>1.573.500</b>	<b>1.940.200</b>
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>	-1.235.916	-1.056.516	-1.431.216	-1.463.016	-1.829.716
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>110.484</b>	<b>110.484</b>	<b>110.484</b>	<b>110.484</b>	<b>110.484</b>



Investitionsplan 2013-2017

VE	Belegtheit	2017			2013			2014			2015			2016			2017					
		Grantskizze	Eigenleistung	Eigenkapital	Eigenleistung	Eigenkapital	Fremdkapital	Eigenleistung	Eigenkapital	Fremdkapital	Eigenleistung	Eigenkapital	Fremdkapital	Eigenleistung	Eigenkapital	Fremdkapital	Eigenleistung	Eigenkapital	Fremdkapital			
<b>Modernisierung</b>																						
1096	Stellens Str. 13-17	1.530.000,00 €	97.000,00 €	1.433.000,00 €	0,00 €	0,00 €	97.000,00 €	1.433.000,00 €	0,00 €	97.000,00 €	1.433.000,00 €	0,00 €	97.000,00 €	1.433.000,00 €	0,00 €	97.000,00 €	1.433.000,00 €	0,00 €	97.000,00 €			
1116	Hausberg 4/-/6	1.400.000,00 €	135.400,00 €	812.760,00 €	541.840,00 €	812.760,00 €	135.400,00 €	812.760,00 €	541.840,00 €	135.400,00 €	812.760,00 €	541.840,00 €	135.400,00 €	812.760,00 €	541.840,00 €	135.400,00 €	812.760,00 €	541.840,00 €	135.400,00 €			
1042	Königsberger Str. 2-6	1.098.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	700.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €			
1118	Hausberg 66-72	2.017.750,00 €	183.430,00 €	1.510.890,00 €	733.720,00 €	1.510.890,00 €	183.430,00 €	1.510.890,00 €	733.720,00 €	183.430,00 €	1.510.890,00 €	733.720,00 €	183.430,00 €	1.510.890,00 €	733.720,00 €	183.430,00 €	1.510.890,00 €	733.720,00 €	183.430,00 €			
1042	Königsberger Str. 33-37	1.098.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	700.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €			
1116	Hausberg 62-66	1.899.140,00 €	181.740,00 €	1.090.440,00 €	728.960,00 €	1.090.440,00 €	181.740,00 €	1.090.440,00 €	728.960,00 €	181.740,00 €	1.090.440,00 €	728.960,00 €	181.740,00 €	1.090.440,00 €	728.960,00 €	181.740,00 €	1.090.440,00 €	728.960,00 €	181.740,00 €			
1042	Königsberger Str. 39-43	1.098.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	700.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €			
1115	Hausberg 56-60	2.019.440,00 €	183.040,00 €	1.098.240,00 €	732.160,00 €	1.098.240,00 €	183.040,00 €	1.098.240,00 €	732.160,00 €	183.040,00 €	1.098.240,00 €	732.160,00 €	183.040,00 €	1.098.240,00 €	732.160,00 €	183.040,00 €	1.098.240,00 €	732.160,00 €	183.040,00 €			
1042	Königsberger Str. 48-52	1.098.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	700.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €	700.000,00 €	290.000,00 €	98.000,00 €			
1114	Hausberg 52/54	1.174.800,00 €	108.800,00 €	640.800,00 €	427.200,00 €	640.800,00 €	108.800,00 €	640.800,00 €	427.200,00 €	108.800,00 €	640.800,00 €	427.200,00 €	108.800,00 €	640.800,00 €	427.200,00 €	108.800,00 €	640.800,00 €	427.200,00 €	108.800,00 €			
<b>Neubau</b>																						
AV	Am Kamp, Jungedorf	4.652.000,00 €	220.000,00 €	2.450.000,00 €	1.850.000,00 €	2.450.000,00 €	220.000,00 €	2.450.000,00 €	1.850.000,00 €	220.000,00 €	2.450.000,00 €	1.850.000,00 €	220.000,00 €	2.450.000,00 €	1.850.000,00 €	220.000,00 €	2.450.000,00 €	1.850.000,00 €	220.000,00 €			
AV	Südring, Tüdingdorf	3.098.000,00 €	280.000,00 €	1.050.000,00 €	1.790.000,00 €	1.050.000,00 €	280.000,00 €	1.050.000,00 €	1.790.000,00 €	280.000,00 €	1.050.000,00 €	1.790.000,00 €	280.000,00 €	1.050.000,00 €	1.790.000,00 €	280.000,00 €	1.050.000,00 €	1.790.000,00 €	280.000,00 €			
<b>Betriebsinvestitionen</b> (Betriebs- und Geschäftsausstattung)																						
Gesamtinvestition		22.281.170,00 €	1.783.470,00 €	12.955.820,00 €	8.021.850,00 €	12.955.820,00 €	1.783.470,00 €	12.955.820,00 €	8.021.850,00 €	1.783.470,00 €	12.955.820,00 €	8.021.850,00 €	1.783.470,00 €	12.955.820,00 €	8.021.850,00 €	1.783.470,00 €	12.955.820,00 €	8.021.850,00 €	1.783.470,00 €			
Unternehmensliquiditätsbedarf																						
erwirtschaftet durch:		12.955.820,00 €			12.955.820,00 €			12.955.820,00 €			12.955.820,00 €			12.955.820,00 €			12.955.820,00 €			12.955.820,00 €		
11809		2.240.200,00 €	108.200,00 €	1.698.200,00 €	424.800,00 €	1.698.200,00 €	108.200,00 €	1.698.200,00 €	424.800,00 €	108.200,00 €	1.698.200,00 €	424.800,00 €	108.200,00 €	1.698.200,00 €	424.800,00 €	108.200,00 €	1.698.200,00 €	424.800,00 €	108.200,00 €			
		3.903.760,00 €			3.903.760,00 €			3.903.760,00 €			3.903.760,00 €			3.903.760,00 €			3.903.760,00 €			3.903.760,00 €		
		2.903.580,00 €			2.903.580,00 €			2.903.580,00 €			2.903.580,00 €			2.903.580,00 €			2.903.580,00 €			2.903.580,00 €		
		2.403.440,00 €			2.403.440,00 €			2.403.440,00 €			2.403.440,00 €			2.403.440,00 €			2.403.440,00 €			2.403.440,00 €		
		1.818.240,00 €			1.818.240,00 €			1.818.240,00 €			1.818.240,00 €			1.818.240,00 €			1.818.240,00 €			1.818.240,00 €		
		18.000,00 €			18.000,00 €			18.000,00 €			18.000,00 €			18.000,00 €			18.000,00 €			18.000,00 €		
		205.800,00 €			205.800,00 €			205.800,00 €			205.800,00 €			205.800,00 €			205.800,00 €			205.800,00 €		
		1.358.800,00 €			1.358.800,00 €			1.358.800,00 €			1.358.800,00 €			1.358.800,00 €			1.358.800,00 €			1.358.800,00 €		
		1.358.800,00 €			1.358.800,00 €			1.358.800,00 €			1.358.800,00 €			1.358.800,00 €			1.358.800,00 €			1.358.800,00 €		

## Finanzplan 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Jahresergebnis	1.346 T€	1.167 T€	1.542 T€	1.574 T€	1.940 T€
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens u.ä.	3.164 T€	3.213 T€	3.357 T€	3.420 T€	3.555 T€
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	88 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	26 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
Veränderungen der sonstigen Aktiva	66 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	-2.081 T€	-2.227 T€	-2.363 T€	-2.412 T€	-2.516 T€
<b>Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>2.609 T€</b>	<b>2.153 T€</b>	<b>2.536 T€</b>	<b>2.582 T€</b>	<b>2.979 T€</b>
Fremdkosten	-5.715 T€	-3.666 T€	-3.913 T€	-1.932 T€	-1.374 T€
BGA	-38 T€	-18 T€	-18 T€	-18 T€	-18 T€
Erlöse aus Anlageverkäufen	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.753 T€</b>	<b>-3.684 T€</b>	<b>-3.931 T€</b>	<b>-1.950 T€</b>	<b>-1.392 T€</b>
Valutierung von Darlehen	2.492 T€	1.549 T€	2.242 T€	1.022 T€	717 T€
Auszahlungsverluste	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
Darlehensrückzahlungen	-2.680 T€	-2.154 T€	-1.057 T€	-668 T€	-608 T€
Dividenden	-110 T€	-110 T€	-110 T€	-110 T€	-110 T€
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-298 T€</b>	<b>-715 T€</b>	<b>1.075 T€</b>	<b>244 T€</b>	<b>-1 T€</b>
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-3.442 T€	-2.246 T€	-320 T€	876 T€	1.586 T€
<b>Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>6.377 T€</b>	<b>2.935 T€</b>	<b>689 T€</b>	<b>369 T€</b>	<b>1.245 T€</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>2.935 T€</b>	<b>689 T€</b>	<b>369 T€</b>	<b>1.245 T€</b>	<b>2.831 T€</b>

## Erläuterungen zum mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplan 2013 - 2017

Ausgehend von der Planung 2013 wird die Geschäftspolitik entsprechend den nachfolgend erläuterten Annahmen auf das Jahr 2017 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

Im Jahr 2013 wird mit dem Verkauf des letzten unbebauten Grundstückes gerechnet. Ab 2014 sind zurzeit keine weiteren Verkäufe vorgesehen.

Betreuungstätigkeit

Bei den Betreuungen wird mit gleichbleibendem Ertragspotential gerechnet; Fortschreibung aus 2012.

#### **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 im Wesentlichen Erträge aus Einzahlungen abgeschriebener Forderungen, Erträge aus verauslagten Anwaltskosten, Erträge aus der Erstattung von Mieterschäden sowie in 2013 ein Verkauf aus dem Anlagevermögen.

#### **Aufwendungen für**

Hausbewirtschaftung

Fortschreibung des Budgets aus 2012 unter Berücksichtigung von erhöhten Instandhaltungskosten, die durch die Modernisierungsmaßnahmen bedingt sind.

Verkaufsobjekte

Ansatz von Vertriebskosten für Verkaufsmaßnahmen.

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

## **2. Investitionsplan**

<b>Mietwohnungsbauten</b>	Fortführen des Neubaus von seniorenrechtlichen Wohnungen in Tungendorf, Am Kamp, und Beginn eines Neubaus von seniorenrechtlichen Wohnungen Süderdorkamp in Tungendorf.
<b>Erschließung</b>	Erschließungen sind nicht geplant.
<b>Modernisierungen</b>	Basis ist der Investitionsplan 2013 ff.
<b>Betriebsinvestitionen</b>	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.