

WBG-Gruppe

Wirtschaftspläne 2014 und mittelfristige Finanzplanungen 2013 – 2017

– Vorlage zu den Haushaltsberatungen am 3. Dezember 2013 –

für folgende Gesellschaften

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mit beschränkter Haftung (WBG)

Soziales Wohnen Fürth GmbH (Sowo)

wohnfürth Immobilien und Bauträger GmbH (wib)

Erläuterung der Planung

- | | |
|---|---|
| 1. Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mit beschränkter Haftung | 3 |
| 2. Soziales Wohnen Fürth GmbH | 4 |
| 3. wohnfürth Immobilien und Bauträger GmbH | 5 |

Anlagen je Gesellschaft

Erfolgsplan	I
Vermögensplan (mit Investitionsplan)	II
Stellenplan (WBG)	III
Mittelfristige Finanzplanung	
Sowo/wib	III
WBG	IV

1. Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mit beschränkter Haftung

Erfolgsplan

Durch die Modernisierung der letzten Jahre inklusive Aufstockung und somit Schaffung neuer Wohnräume und die dadurch erfolgte Anpassung des Mietzinses konnte die WBG die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung deutlich anheben.

In der Gesamtleistung der Umsatzerlöse aus den drei Tätigkeitsfeldern Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit und Lieferungen und Leistungen wird im Planjahr 2014 erstmals die 10 Millionen €-Marke überschritten.

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Jahresergebnis des Planjahrs 2014 mit 379,9 Tsd. € bestehen in dem Planjahr nicht.

Nach den intensiven Investitionstätigkeiten der vergangenen Jahre wird die WBG im Jahr 2014 keine Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Bestand durchführen.

Dies ist zum einen darin begründet, dass stille Reserven wie zum Beispiel Verkäufe der Grundstücke Scherbsgraben, Austraße, Flößaustraße an die Tochter wib nicht realisiert werden konnten und daraus resultierend die Eigenkapitalkraft nicht in notwendiger Form vorhanden ist.

Dementsprechend hängt das prognostizierte Ergebnis von Faktoren wie Umsätze aus Betreuungstätigkeit, Aufwendungen für Instandhaltungsleistungen ab.

Vermögensplan

Die Auswirkungen auf den Vermögensplan stellen sich wie folgt dar.

Dadurch, dass keine wesentlichen Investitionen in 2014 geplant sind, verbessert sich die Liquiditätssituation im Planjahr von geplanten -1,670 Mio. € für das Jahr 2013 auf nur noch -68,2 Tsd. € in 2014.

Dieser negative Betrag ist jedoch durch den Betriebsmittelkredit der WBG gedeckt. Es besteht zu keinem Zeitpunkt die Gefahr einer Zahlungsunfähigkeit.

Investitionsplan

Die hier geplante Investitionssumme von 113 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus Planungsansätzen für EDV und Software im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände sowie im Bereich der Sachanlagen aus der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung, außerdem 18 Tsd. € aus anderen Finanzanlagen im Bereich der Finanzanlagen.

Stellenplan

Im personellen Bereich plant die WBG die Reduzierung der geringfügig beschäftigten Hauswarte und eine qualitative und quantitative Anpassung des Mitarbeiterstammes, so dass letztendlich keine wesentliche Veränderung stattfindet.

Zu erwähnen ist, dass die Personalkosten trotz der tariflichen Steigerungen relativ konstant gehalten werden konnten.

Mittelfristige Finanzplanung

Die mittelfristige Finanzplanung, welche aufbauend auf der Vermögensplanung jedoch den Zeitraum von 2013 bis 2017 ausweist, geht davon aus, dass ab dem Jahr 2015 ebenfalls positive Jahresergebnisse erzielt werden können.

Ab dem Jahr 2015 sind wieder Investitionen in den Bestand geplant.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Größen wie Zunahme/Abnahme der Rückstellungen schwer zu planen sind. Im Rahmen der Planung hat sich die Geschäftsleitung dazu entschieden, pauschal einen Betrag von 200 Tsd. € anzusetzen, da erfahrungsgemäß in der Regel ein Verbrauch von gebildeten Rückstellungen anfällt.

Weiterhin ist auch in der mittelfristigen Finanzplanung zu erkennen, dass der Gewinn aus dem Abgang des Anlagevermögens pauschal mit 151,5 Tsd. € geplant ist. Dieser Gewinn wird im Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit neutralisiert, da er in den Einnahmen (im Rahmen der De-Investitionstätigkeit) bereits enthalten ist.

Sollten sich wesentliche Einflussgrößen verändern, werden sich zum einen das mittelfristig prognostizierte Jahresergebnis und zum anderen die prognostizierten liquiden Mittel am Periodenende dementsprechend verändern.

Zusammenfassend ist seitens der Geschäftsleitung zu erwähnen, dass alle Unternehmen der WBG-Gruppe die positiven Entwicklungen der vergangenen Jahre in die Zukunft transportieren können. Insbesondere die Soziales Wohnen wird nach den anfänglichen schwierigen Jahren zukunftsichernde Erträge über langfristige Mietvertragsverhältnisse generieren können.

2. Soziales Wohnen Fürth GmbH

Vorbemerkung

Aufgrund des Tätigkeitsfeldes der Sowo, welche ohne eigenes Personal im Rahmen einer voll umfänglichen Geschäftsbesorgung durch die WBG tätig ist, kommt die Stellenplanung hier nicht zur Anwendung.

Somit bestehen die Planungsunterlagen für die Sowo aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan sowie der mittelfristigen Finanzplanung.

Erfolgsplan

Nach den negativen Jahresergebnissen der letzten Jahre, bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit der Sowo in den Bestand (Oststraße 96/102) wird die Sowo im aktuellen Geschäftsjahr 2013 ein positives Jahresergebnis vorlegen können.

Vermögensplan und mittelfristige Finanzplanung

Da in der Zukunft keine wesentlichen Investitionen vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass, wie für das Planjahr 2014 prognostiziert, die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausreichen, um die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, die Abschreibungen und den Kapitaldienst zu decken sowie dies auch in den zukünftigen Jahren möglich ist, wie aus der mittelfristigen Finanzplanung ersichtlich.

Investitionsplan

Im Bereich der Investitionen hat die Sowo mit dem Bau einer 4-gruppigen Kinderkrippe auf dem städtischen Grundstück (Siemensstraße 16) begonnen. Hierfür wurde ein Erbbauvertragsvertrag mit der Stadt Fürth abgeschlossen.

Das Investitionsvolumen der Maßnahme beträgt ca. 1,550 Mio. €. Allerdings wird die Investition mit einem Zuschuss von ca. 1,353 Mio. € durch die Regierung von Mittelfranken subventioniert.

Besichert wird diese Investition durch einen Mietvertrag mit dem Betreiber, der AWO Fürth; über eine Laufzeit von mindestens 25 Jahren. Dies bedeutet konstante Mieteinnahmen über die Laufzeit.

3. wohnfürth Immobilien und Bauträger GmbH

Vorbemerkung

Aufgrund des Tätigkeitsfeldes der wib, welche ohne eigenes Personal im Rahmen einer vollumfänglichen Geschäftsbesorgung durch die WBG tätig ist, kommt sowohl die Stellenplanung als auch die Investitionsplanung hier nicht zur Anwendung.

Somit bestehen die Planungsunterlagen für die wib aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan sowie der mittelfristigen Finanzplanung.

Erfolgsplan

Wesentliche Einflussfaktoren auf das prognostizierte Planergebnis für das Wirtschaftsjahr 2014 in Höhe von 168,4 Tsd. € sind selbstverständlich die bestehenden Bauprojekte Weiherstraße 13 (Uferterrassen) sowie Stiftungsstraße 3 (Am Wolfsgarten) als auch das für 2014 beginnende Projekt einer Neubaumaßnahme in der Flößaustraße 10.

Im Wirtschaftsjahr 2013 konnte das Projekt in der Weiherstraße 13 wirtschaftlich abgeschlossen werden. Alle Wohnungen wurden in dem Geschäftsjahr übergeben. Die Eigentümer haben die Wohnungen bereits bezogen.

Das derzeit im Bau befindliche Projekt in der Stiftungsstraße 3 wird die wirtschaftliche Fertigstellung im Jahre 2014 erreichen. Somit ist dies das einzige Objekt, welches gewinnbeeinflussende Auswirkungen im Planjahr 2014 vorweisen wird.

Darüber hinaus plant die wib, wie schon erwähnt, im Jahr 2014 den Beginn der Maßnahme in der Flößaustraße 10 sowie in den Folgejahren 2015 bis 2017 die Realisierung eines Bauvorhabens im Scherbsgraben. Beginnend mit dem Jahr 2016 bis 2018 ist die Realisierung eines Projektes in der Austraße 19 geplant.

Es ist davon auszugehen, dass die wib wie in der Vergangenheit jährlich mindestens ein Projekt abschließen wird und somit tendenziell den wirtschaftlichen Erfolg der letzten Jahre fortführen kann.

Vermögensplan und mittelfristige Finanzplanung

Die prognostizierten Ergebnisse des Vermögensplanes gelten ebenso für die mittelfristige Finanzplanung. Die Ergebnisse für die Jahre 2015 ff. stehen in starker Abhängigkeit zu den Fertigstellungsterminen der einzelnen Bauabschnitte für die größeren Projekte Scherbsgra-

ben und Austraße 19. Hier kann es im Ergebnis der mittelfristigen Finanzplanung zu veränderten Werten kommen.

Anzumerken ist, dass sämtliche genannten Projekte der Zukunft durch einen Grundstückserwerb der wib von der WBG realisiert werden.

WBG der Stadt Fürth mbH

Wirtschaftsplan 2014

und

mittelfristige Finanzplanung 2013 – 2017

Anlagen

Erfolgsplan	I
Vermögensplan mit Investitionsplan	II
Stellenplan	III
Mittelfristige Finanzplanung	IV

	Planansätze		Rechnungs-
	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	legung 2012 Tsd. €
Umsatzerlöse:			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.834,6	9.265,7	9.127,0
b) aus Betreuungstätigkeit	568,7	566,2	766,1
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	70,0	70,0	43,3
+/- Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	80,8	107,6	230,1
+ sonstige betriebliche Erträge	331,9	725,5	226,0
- Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.202,5	-3.896,9	-4.502,7
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	-34,8
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-353,9	-368,6	-89,2
- Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-1.263,9	-1.302,4	-1.238,9
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung	-276,7 (-59,1)	-284,7 (-58,5)	-271,2 (-57,6)
- Abschreibungen:			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.591,6	-1.602,3	-1.529,9
- sonstige betriebliche Aufwendungen	-986,7	-838,1	-1.029,9
+ Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	5,5 (0,0)
+ sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen	9,7 (0,0)	15,8 (0,0)	34,0 (0,0)
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundene Unternehmen	-1.555,1 (0,0)	-1.654,0 (0,0)	-1.344,7 (0,0)
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	665,3	803,7	390,5
- sonstige Steuern	-285,5	-294,6	-285,1
= Jahresergebnis	379,9	509,1	105,4

	Planansätze		Rechnungs- legung 2012 Tsd. €
	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	
Jahresergebnis vor Zinsen und ähnlichen Aufwendungen, Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie Abschreibungen (EBITDA)	3.526,6	3.765,4	2.980,0
- Abschreibungen	-1.591,6	-1.602,3	-1.529,9
= Jahresergebnis vor Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (EBIT)	1.934,9	2.163,1	1.450,1
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.555,1	-1.654,0	-1.344,7
= Jahresergebnis	379,9	509,1	105,4
+ Abschreibungen	1.591,6	1.602,3	1.529,9
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-200,0	0,0	-456,4
-/+ Saldo sonstiger nicht-zahlungswirksamer Erträge und Aufwendungen	54,9	0,0	92,3
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-151,5	-548,6	-122,1
-/+ Saldo aus Finanzmittelverwendung/-bindung und Finanzmittelherkunft/-freisetzung im Netto-Umlaufvermögen (ohne liquide Mittel) einschließlich Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	-26,3	35,0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.674,9	1.536,5	1.184,0
Einnahmen aus dem Abgang von Anlagevermögen	277,6	548,6	264,3
- Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-113,0	-9.491,0	-7.385,8
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	164,6	-8.942,4	-7.121,5
+ Einnahmen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten, davon aus Umschuldungen	1.120,0 (0,0)	6.386,5 (0,0)	5.897,4 (0,0)
- Ausgaben aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten, davon aus Umschuldungen	-1.357,7 (0,0)	-1.339,7 (0,0)	-863,5 (0,0)
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-237,7	5.046,8	5.033,9
= Veränderung der liquiden Mittel	1.601,8	-2.359,1	-903,6
+ Liquide Mittel am Anfang der Periode	-1.670,0	689,1	1.592,7
= Liquide Mittel am Ende der Periode	-68,2	-1.670,0	689,1

	Planansätze		Rechnungs-
	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	legung 2012 Tsd. €
Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen			
a) Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	-30,0	0,0	-30,3
= Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-30,0	0,0	-30,3
b) Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	-10,0	-9.491,0	-3.695,2
+ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,0	0,0	-1,1
+ Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,0	0,0	-118,2
+ andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-55,0	0,0	-41,1
+ Anlagen im Bau	0,0	0,0	-3.444,7
+ Bauvorbereitungskosten	0,0	0,0	-55,0
= Investitionen in Sachanlagen	-65,0	-9.491,0	-7.355,5
c) Finanzanlagen			
sonstige Ausleihungen	-18,0	0,0	0,0
= Investitionen in Finanzanlagen	-18,0	0,0	0,0
= Investitionen (gesamt)	-113,0	-9.491,0	-7.385,8

Arbeitsvertragstyp	EGr	Zahl der Stellen 2014			Zahl der Stellen 2013	Besetzt am 30.06.2013
		Zahl Vollkraft	davon befristet	kw		
Arbeitsvertrag						
Sondervertrag		3,00	2,00	0,00	3,00	2,00
AT		2,00	0,00	0,00	2,00	2,00
VI		3,00	0,00	0,00	3,00	2,00
IV		3,00	0,00	0,00	2,00	3,00
IIIA		4,00	1,00	1,00	4,00	4,00
III		11,00	7,00	2,00	8,00	9,00
Minijob		2,00	0,00	4,00	6,00	9,00
		28,00	10,00	7,00	28,00	31,00
Auszubildende		8,00	0,00	1,00	8,00	5,00

EBITDA *)
- Abschreibungen
= EBIT *)
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen
= Jahresergebnis
+ Abschreibungen
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen
-/+ Saldo sonstiger nicht-zahlungswirksamer Erträge und Aufwendungen
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen
-/+ Saldo aus Finanzmittelverwendung/-bindung und Finanzmittelherkunft/-freisetzung im Netto-Umlaufvermögen (ohne liquide Mittel) einschließlich Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit
Einnahmen aus dem Abgang von Anlagevermögen
- Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit
+ Einnahmen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten
- Ausgaben aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit
= Veränderung der liquiden Mittel
+ Liquide Mittel am Anfang der Periode
= Liquide Mittel am Ende der Periode

2013 Tsd. €	2014 Tsd. €	2015 Tsd. €	2016 Tsd. €	2017 Tsd. €
3.765,4	3.526,6	3.722,6	3.979,9	4.406,7
-1.602,3	-1.591,6	-1.637,7	-1.682,3	-1.678,6
2.163,1	1.934,9	2.085,0	2.297,6	2.728,1
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-1.654,0	-1.555,1	-1.551,4	-1.506,6	-1.434,2
509,1	379,9	533,5	790,9	1.293,9
1.602,3	1.591,6	1.637,7	1.682,3	1.678,6
0,0	-200,0	-200,0	-200,0	-200,0
0,0	54,9	60,4	59,2	65,1
-548,6	-151,5	-151,5	-151,5	-151,5
-26,3	0,0	0,0	0,0	0,0
1.536,5	1.674,9	1.880,1	2.180,9	2.686,1
548,6	277,6	274,6	274,6	274,6
-9.491,0	-113,0	-4.046,2	-1.070,0	-680,0
-8.942,4	164,6	-3.771,6	-795,4	-405,4
6.386,5	1.120,0	3.237,0	856,0	544,0
-1.339,7	-1.357,7	-1.404,9	-1.631,1	-2.322,1
5.046,8	-237,7	1.832,1	-775,1	-1.778,1
-2.359,1	1.601,8	-59,4	610,5	502,6
689,1	-1.670,0	-68,2	-127,6	482,9
-1.670,0	-68,2	-127,6	482,9	985,5

*) Die Zusammensetzung von EBITDA und EBIT ist im Vermögensplan erläutert.

Soziales Wohnen Fürth GmbH

Wirtschaftsplan 2014

und

mittelfristige Finanzplanung 2013 – 2017

Anlagen

Erfolgsplan

Vermögensplan mit Investitionsplan

Mittelfristige Finanzplanung

I

II

III

	Planansätze		Rechnungs-
	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	legung 2012 Tsd. €
Umsatzerlöse:			
a) aus der Hausbewirtschaftung	328,1	241,1	222,3
+/- Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	0,0	0,0	6,6
+ sonstige betriebliche Erträge	7,5	0,0	7,9
- Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-30,5	-20,6	-26,4
- Abschreibungen:			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-119,9	-73,1	-88,9
- sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,7	-33,3	-16,2
+ sonstige Zinsen und ähnliche Erträge,	4,4	6,4	0,1
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,0)	(0,0)	(0,0)
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen,	-85,7	-83,2	-112,3
davon an verbundene Unternehmen	(0,0)	(0,0)	(0,0)
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	70,4	37,4	-6,8
- sonstige Steuern	-5,6	-5,4	-2,1
= Jahresergebnis	64,7	32,0	-8,9

	Planansätze		Rechnungs-
	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	legung 2012 Tsd. €
Jahresergebnis vor Zinsen und ähnlichen Aufwendungen, Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie Abschreibungen (EBITDA)	270,3	188,3	192,3
- Abschreibungen	-119,9	-73,1	-88,9
= Jahresergebnis vor Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (EBIT)	150,4	115,2	103,4
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-85,7	-83,2	-112,3
= Jahresergebnis	64,7	32,0	-8,9
+ Abschreibungen	119,9	73,1	88,9
-/+ Saldo aus Finanzmittelverwendung/-bindung und Finanzmittelherkunft/-freisetzung im Netto-Umlaufvermögen (ohne liquide Mittel) einschließlich Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	399,8
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	184,6	105,1	479,8
- Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	0,0	-1.550,0	-1.848,9
+ Einnahmen aus Zuwendungen für Investitionen	0,0	1.353,0	0,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	-197,0	-1.848,9
+ Einnahmen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten, davon aus Umschuldungen	0,0 (0,0)	197,0 (0,0)	1.418,5 (0,0)
- Ausgaben aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten, davon aus Umschuldungen	-91,9 (0,0)	-52,6 (0,0)	-47,4 (0,0)
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-91,9	144,4	1.371,1
= Veränderung der liquiden Mittel	92,7	52,5	2,0
+ Liquide Mittel am Anfang der Periode	59,2	6,7	4,7
= Liquide Mittel am Ende der Periode	151,9	59,2	6,7

Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen

- a) Sachanlagen
 - Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
 - + Bauten auf fremden Grundstücken
 - + Anlagen im Bau
- = Investitionen in Sachanlagen**
- = Investitionen (gesamt)**

	Planansätze		Rechnungs-
	2014	2013	legung
	Tsd. €	Tsd. €	2012
			Tsd. €
	0,0	-1.550,0	-1.814,7
	0,0	0,0	-6,3
	0,0	0,0	-28,0
	0,0	-1.550,0	-1.848,9
	0,0	-1.550,0	-1.848,9

Soziales Wohnen Fürth GmbH

Finanzplanung 2013 – 2017

	2013 Tsd. €	2014 Tsd. €	2015 Tsd. €	2016 Tsd. €	2017 Tsd. €
EBITDA *)	188,3	270,3	270,7	270,9	271,0
- Abschreibungen	-73,1	-119,9	-119,9	-119,9	-119,9
= EBIT *)	115,2	150,4	150,8	151,0	151,2
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-83,2	-85,7	-82,8	-79,8	-76,6
= Jahresergebnis	32,0	64,7	68,1	71,3	74,6
+ Abschreibungen	73,1	119,9	119,9	119,9	119,9
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	105,1	184,6	187,9	191,1	194,4
- Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.550,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Einnahmen aus Zuwendungen für Investitionen	1.353,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-197,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Einnahmen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	197,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Ausgaben aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-52,6	-91,9	-62,8	-65,6	-68,5
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	144,4	-91,9	-62,8	-65,6	-68,5
= Veränderung der liquiden Mittel	52,5	92,7	125,1	125,6	126,0
+ Liquide Mittel am Anfang der Periode	6,7	59,2	151,9	277,1	402,6
= Liquide Mittel am Ende der Periode	59,2	151,9	277,1	402,6	528,6

*) Die Zusammensetzung von EBITDA und EBIT ist im Vermögensplan erläutert.

wohnfürth Immobilien und Bauträger GmbH

Wirtschaftsplan 2014

und

mittelfristige Finanzplanung 2013 – 2017

Anlagen

Erfolgsplan
Vermögensplan
Mittelfristige Finanzplanung

I
II
III

	Planansätze		Rechnungs-
	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	legung 2012 Tsd. €
Umsatzerlöse:			
a) aus Verkauf von Grundstücken	3.350,0	6.840,0	3.231,6
+/- Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.541,0	-2.250,0	1.023,0
+ sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	13,5
- Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:			
a) Aufwendungen für Verkaufgrundstücke	-1.500,0	-4.113,5	-3.955,1
- Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-32,0	-20,9	-32,0
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung	-4,1 (0,0)	-0,1 (0,0)	-4,1 (0,0)
- sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0	0,0	-26,4
+ sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen	3,9 (0,0)	11,6 (0,0)	2,9 (0,0)
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundene Unternehmen	-29,3 (0,0)	0,0 (0,0)	-5,4 (0,0)
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	247,6	467,0	248,1
+/- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-79,2	-163,4	-58,7
= Jahresergebnis	168,4	303,6	189,3

	Planansätze		Rechnungs- legung 2012 Tsd. €
	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	
Jahresergebnis vor Zinsen und ähnlichen Aufwendungen, Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie Abschreibungen (EBITDA)	276,9	467,0	253,5
- Abschreibungen	0,0	0,0	0,0
= Jahresergebnis vor Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (EBIT)	276,9	467,0	253,5
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-79,2	-163,4	-58,7
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-29,3	0,0	-5,4
= Jahresergebnis	168,4	303,6	189,3
+ Abschreibungen	0,0	0,0	0,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0	0,0	-12,5
-/+ Saldo sonstiger nicht-zahlungswirksamer Erträge und Aufwendungen	0,0	0,0	12,3
-/+ Saldo aus Finanzmittelverwendung/-bindung und Finanzmittelherkunft/-freisetzung im Netto-Umlaufvermögen (ohne liquide Mittel) einschließlich Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	-1.169,6	2.063,3	727,6
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.001,2	2.367,0	916,7
- Ausgaben aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten, davon aus Umschuldungen	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	-345,9 (0,0)
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0	-345,9
= Veränderung der liquiden Mittel	-1.001,2	2.367,0	570,8
+ Liquide Mittel am Anfang der Periode	3.125,8	758,8	188,0
= Liquide Mittel am Ende der Periode	2.124,7	3.125,8	758,8

EBITDA *)	
- Abschreibungen	
= EBIT *)	
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
= Jahresergebnis	
+ Abschreibungen	
-/+ Saldo aus Finanzmittelverwendung/-bindung und Finanzmittelherkunft/-freisetzung im Netto-Umlaufvermögen (ohne liquide Mittel) einschließlich Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	
= Veränderung der liquiden Mittel	
+ Liquide Mittel am Anfang der Periode	
= Liquide Mittel am Ende der Periode	

2013 Tsd. €	2014 Tsd. €	2015 Tsd. €	2016 Tsd. €	2017 Tsd. €
467,0	276,9	179,4	278,1	2.693,1
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
467,0	276,9	179,4	278,1	2.693,1
-163,4	-79,2	-47,8	-79,4	-852,2
0,0	-29,3	-30,0	-30,0	-30,0
303,6	168,4	101,6	168,7	1.810,9
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.063,3	-1.169,6	-1.370,0	-4.140,0	3.580,0
2.367,0	-1.001,2	-1.268,4	-3.971,3	5.390,9
2.367,0	-1.001,2	-1.268,4	-3.971,3	5.390,9
758,8	3.125,8	2.124,7	856,3	-3.115,0
3.125,8	2.124,7	856,3	-3.115,0	2.275,9

*) Die Zusammensetzung von EBITDA und EBIT ist im Vermögensplan erläutert.

