

Wirtschaftsplan 2013

für die

WBG-Gruppe

bestehend aus

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mit beschränkter Haftung

Soziales Wohnen Fürth GmbH

wohnfürth Immobilien und Bauträger GmbH

Erläuterung des Wirtschafts- und Finanzplanes 2013 für die WBG der Stadt Fürth mbH

Sehr geehrte Damen und Herren des Aufsichtsrates,

als Anlage zu dem beigelegten Wirtschafts- und Finanzplan möchten wir Ihnen folgende wesentliche Faktoren erläutern.

Wirtschaftsplan 2013 (Detail):

Nach derzeitigem Stand (Echtdaten 30.09.2012) wird die WBG das Wirtschaftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von 497 T€ abschließen.

Für das zu beschließende Planjahr 2013 sind folgende Prämissen maßgebend:

Der Anstieg der Umsatzerlöse, insbesondere der Sollmieten, ist im Wesentlichen dem Umstand der abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen und der dadurch angehobenen Miete zu verdanken.

Ebenso werden sich nach heutigem Kenntnisstand wie im vergangenen Jahr die Erlösschmälerungen für Wohnungen (Leerstandskosten) weiter reduzieren.

Rückläufig gestalten sich hingegen die Verkäufe der Kalbsiedlungswohnungen. Hier wurde bis zum heutigen Tag anstelle der üblichen 6 Wohnungen erst 1 Wohnung veräußert. Somit wurde die Planung für 2012 dahingehend angepasst, dass 2 Wohnungen im Jahr 2012 verkauft werden. Für das Jahr 2013 wurden jedoch 4 Verkaufswohnungen geplant.

Unter 5 „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“, insbesondere die laufenden Instandhaltungen, ist geplant, dass im Jahr 2013 die Instandhaltungskosten bei circa 1,5 Mio. € liegen werden.

Wie auch im Wirtschaftsjahr 2012 ist die WBG bestrebt, Nutzen aus dem derzeit niedrigen Zinsniveau (KfW 151 / 152 zu 1%) zu ziehen und plant eine Investition von circa 8 Mio. € in Modernisierung und Neubau von Objekten.

Die geplanten Investitionen sind, wie im Investitionsplan ersichtlich, durchschnittlich mit einem Fremdkapitaleinsatz von 80 % und einem Eigenkapitaleinsatz von 20 % geplant. Dies bedeutet zugehende Darlehensmittel in Höhe von 6.385 T€, zu ersehen im Liquiditätsplan unter E8 „Darlehensaufnahmen, Liquiditätszufluss“.

Dies führt dazu, dass kurz- bzw. mittelfristig Fremdkapitalzinsen ansteigen werden.

Dies wird durch die erhöhten Mieten und der Wohnflächenmehrung nach Sanierung kompensiert.

Das Planjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von circa 509 T€ ab und entspricht somit, gerade im Hinblick auf die enormen Investitionen, der Zielsetzung der Geschäftsleitung.

Liquiditätsplan:

In Abhängigkeit zum Wirtschaftsplan 2013 ist wie schon erwähnt unter E8 der „Zufluss aus Darlehensaufnahmen“ in Höhe von 6.385 T€ zu sehen. Als Gegenstück dazu unter A7 „Sonstige Ausgaben“ 9.491 T€ welche sowohl die Investition von circa 8 Mio. € im Planjahr beinhalten als auch Restzahlungen für Investitionen die im Wirtschaftsjahr 2012 getätigt wurden.

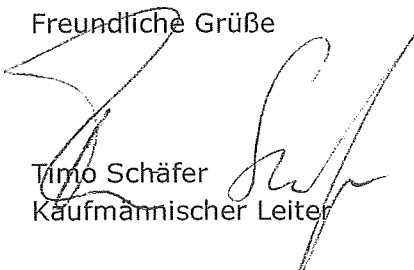
Das Planjahr selbst wird mit flüssigen Mitteln am Periodenende B. IV mit circa 1,4 Mio. € beenden. Dies resultiert trotz der Unterdeckung von 2,4 Mio. € aus den flüssigen Mitteln im Jahr 2012 mit 3,7 Mio. €.

Abschließend möchten wir anmerken, dass wir in den beiliegenden Plänen Positionen mit dem Wert 0 ausgeblendet haben. Somit ist die Nummerierung der einzelnen Positionen nicht fortlaufend.

Bei Fragen im Vorfeld der Aufsichtsratssitzung am 19.10.2012 können Sie sich gerne an Herrn Schäfer wenden.

Freundliche Grüße

Timo Schäfer
Kaufmännischer Leiter



Werte in €	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1. Umsatzerlöse	9.328.855,30	9.795.496,75	9.901.863,46	10.235.103,38	10.278.431,98	10.410.340,32	10.433.514,80
2. Bestandsveränderungen mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen [64]	-13.053,45	78.710,55	107.637,98	66.626,70	44.927,64	46.867,63	45.710,73
4. Sonstige betriebliche Erträge [66]	1.007.316,56	562.185,00	725.478,00	735.645,36	488.663,47	599.308,74	746.672,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.502.855,46	4.248.891,45	4.265.551,92	4.244.760,19	4.204.289,94	4.170.019,41	3.825.390,68
R. Rohergebnis	5.820.262,95	6.187.500,84	6.469.427,53	6.792.615,24	6.607.733,15	6.886.497,28	7.400.507,46
6. Personalaufwand [83]	1.518.068,76	1.579.246,93	1.587.143,17	1.595.078,89	1.603.054,28	1.611.069,55	1.611.069,55
7. Abschreibungen [84]	1.469.376,80	1.419.259,69	1.602.298,97	1.701.742,57	1.700.598,84	1.696.209,75	1.683.334,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen [85]	876.041,73	838.960,00	838.082,14	838.035,41	837.382,23	835.211,45	803.708,09
B. Betriebsergebnis	1.956.775,66	2.350.034,22	2.441.903,25	2.657.758,38	2.466.697,80	2.744.006,53	3.302.394,89
9. Erträge aus Beteiligungen [67]	5.054,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge [68]	99.692,51	17.727,40	15.841,68	8.591,74	11.060,99	17.793,60	26.598,81
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen [87]	1.218.020,28	1.575.685,98	1.654.001,93	1.689.992,03	1.618.709,79	1.565.333,86	1.484.515,72
E.1 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	843.502,00	792.075,64	803.742,99	976.358,09	859.049,00	1.196.466,27	1.844.477,98
19. sonstige Steuern [891]	292.791,17	295.246,67	294.637,56	294.052,46	295.300,94	296.536,76	297.835,68
21. Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag	550.710,83	496.828,97	509.105,43	682.305,63	563.748,06	899.929,51	1.546.642,30

Werte in €	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
B.IV. flüssige Mittel am Periodenbeginn	1.592.735,32	3.755.166,90	3.755.166,90	1.396.075,95	183.228,55	908.722,44	1.773.906,57
E. Einnahmen							
E.1 Erlöse der Hausbewirtschaftung	9.524.208,67	9.812.147,51	10.144.357,38	10.174.664,20	10.316.797,37	10.349.279,97	
E.3 Einnahmen aus dem Verkauf von Gegenständen des AV	388.785,00	548.610,00	555.240,00	304.650,00	411.615,00	555.225,00	
E.4 Betreuungstätigkeit	693.750,00	566.210,00	538.719,20	541.278,58	543.889,16	546.551,94	
E.5 Einnahmen aus anderen Lieferungen und Leistungen [63]	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	
E.6 sonstige Einnahmen	173.400,00	176.868,00	180.405,36	184.013,47	187.693,74	191.447,61	
E.7 Finanzerlöse	17.727,40	15.841,68	8.591,74	11.060,99	17.793,60	26.598,81	
E.8 Darlehensaufnahmen / Liquiditätszufluss	8.349.480,00	6.385.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
E.10 Abbau sonstiger Forderungen durch Zahlung	0,00	86.697,38	91.319,83	94.513,02	94.151,02	95.332,20	
Summe Einnahmen / Einzahlungen	19.217.351,07	17.661.974,56	11.588.633,50	11.380.180,26	11.641.939,88	11.834.435,53	
A Ausgaben							
A.1 Ausgaben für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.807.413,51	4.823.469,97	4.816.812,96	4.791.052,23	4.768.462,04	4.435.731,73	
A.2 Ausgaben Personal	1.579.246,93	1.587.143,17	1.595.078,89	1.603.054,28	1.611.069,55	1.611.069,55	
A.3 Ausgaben für sonstige betriebliche Aufwendungen	802.960,00	800.926,12	798.898,34	796.876,65	794.861,02	762.851,43	
A.4 Ausgaben für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.420.153,14	1.634.177,97	1.691.345,02	1.620.493,11	1.567.335,41	1.486.490,07	
A.5 Ausgaben für Steuern	295.246,67	294.637,56	294.052,46	295.300,94	296.536,76	297.835,68	
A.7 sonstige Ausgaben	6.960.000,00	9.491.000,00	2.150.000,00	10.000,00	10.000,00	0,00	
A.8 sonstige Ausgaben	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	0,00	
A.9 Darlehnstilgung	1.139.899,24	1.339.710,73	1.405.293,23	1.487.909,17	1.678.490,97	2.353.672,39	
Summe Ausgaben / Auszahlungen	17.054.919,49	20.021.065,52	12.801.480,90	10.654.686,37	10.776.755,75	10.947.650,86	
Saldo gesamt Deckung (+) / Unterdeckung (-)(inkl. errechneten Zinsen)	2.162.431,58	-2.359.090,96	-1.212.847,40	725.493,89	865.184,13	886.784,67	
B.IV. flüssige Mittel am Periodenende	1.592.735,32	3.755.166,90	1.396.075,95	183.228,55	908.722,44	1.773.906,57	2.660.691,24

Soziales Wohnen Fürth

Wirtschaftsplan 2013

	Werte in €		31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1. Umsatzerlöse			196.645,74	244.145,46	241.135,53	241.135,53	241.135,53	241.135,53	241.135,53
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und			2.708,92	-3.009,94	-0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge [66]			488,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			21.735,81	20.450,42	20.560,42	20.671,52	20.783,73	20.897,06	21.011,53
R. Rohergebnis			178.106,93	220.685,11	220.575,11	220.464,01	220.351,80	220.238,46	220.124,00
6. Personalaufwand [83]			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Abschreibungen [84]			69.609,72	69.489,54	73.101,20	73.429,54	73.429,54	73.429,54	73.429,54
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen [85]			32.442,99	33.000,00	33.330,00	33.663,30	33.999,93	34.339,93	34.683,33
B. Betriebsergebnis			76.054,22	118.195,57	114.143,90	113.371,17	112.922,33	112.468,99	112.011,13
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge [68]			312,73	1.026,90	6.403,22	2.575,44	2.977,43	3.375,16	3.769,28
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen [87]			89.517,78	97.211,05	83.162,20	83.124,29	80.474,62	77.702,91	74.803,44
E.1 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-13.150,83	22.011,42	37.384,92	32.822,32	35.425,14	38.141,24	40.976,97
19. sonstige Steuern [891]			5.804,08	5.100,00	5.355,00	5.622,75	5.903,89	6.199,08	6.509,04
21. Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag			-18.954,91	16.911,42	32.029,92	27.199,57	29.521,25	31.942,16	34.467,93
22. Gewinnvortrag / Verlust aus dem Vorjahr			12.639,50	-6.315,41	10.596,01	42.625,94	69.825,51	99.346,76	131.288,92
25. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			-6.315,41	10.596,01	42.625,94	69.825,51	99.346,76	131.288,92	165.756,85
27. Gewinnvortrag / Verlustvortrag			-6.315,41	10.596,01	42.625,94	69.825,51	99.346,76	131.288,92	165.756,85

Soziales Wohnen Fürth
Liquiditätsplan 2013

Werte in €	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
B.IV. flüssige Mittel am Periodenbeginn		4.655,42	185.955,47	238.505,16	279.158,39	319.305,35	359.101,50
E. Einnahmen							
E.1 Erlöse der Hausbewirtschaftung		244.689,17	241.135,53	241.135,53	241.135,53	241.135,53	241.135,53
E.6 sonstige Einnahmen		0,00	1.353.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E.7 Finanzerlöse		1.026,90	6.403,22	2.575,44	2.977,43	3.375,16	3.769,28
E.8 Darlehensaufnahmen / Liquiditätszufluss		128.400,80	197.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Einnahmen / Einzahlungen		374.116,87	1.797.538,75	243.710,97	244.112,96	244.510,69	244.904,81
Summe Einnahmen / Einzahlungen ohne errechnete Zinserträge		373.089,97	1.791.135,53	241.135,53	241.135,53	241.135,53	241.135,53
Summe Einnahmen ohne Finanzmittelzuflüsse		245.716,07	1.600.538,75	243.710,97	244.112,96	244.510,69	244.904,81
A Ausgaben							
A.1 Ausgaben für bezogene Lieferungen und Leistungen		25.513,27	20.560,42	20.671,52	20.783,73	20.897,06	21.011,53
A.3 Ausgaben für sonstige betriebliche Aufwendungen		33.000,00	33.330,00	33.663,30	33.999,93	34.339,93	34.683,33
A.4 Ausgaben für Zinsen und ähnliche Aufwendungen		81.765,22	83.162,20	83.124,49	80.474,89	77.703,18	74.803,71
A.5 Ausgaben für Steuern		5.100,00	5.355,00	5.622,75	5.903,89	6.199,08	6.509,04
A.7 sonstige Ausgaben		0,00	1.550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A.9 Darlehnstilgung		47.438,34	52.581,43	59.975,68	62.803,56	65.575,27	68.474,76
Summe Ausgaben / Auszahlungen		192.816,83	1.744.989,05	203.057,74	203.966,00	204.714,53	205.482,37
Summe Ausgaben ohne Zinsaufwand aus Kontokorrentzinsen		192.704,55	1.744.989,05	203.057,74	203.966,00	204.714,53	205.482,37
Saldo gesamt Deckung (+) / Unterdeckung (-)(inkl. errechneten Zinsen)		181.300,05	52.549,70	40.653,23	40.146,96	39.796,16	39.422,44
B.IV. flüssige Mittel am Periodenende	4.655,42	185.955,47	238.505,16	279.158,39	319.305,35	359.101,50	398.523,94
K Kapitaldienst (Liquiditätswirksam im Wj)		129.203,56	135.743,63	143.100,17	143.278,45	143.278,45	143.278,47

	Werte in €							
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
1. Umsatzerlöse	3.304.951,12	3.221.815,00	6.840.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen [64]	-754.426,45	2.250.000,00	-2.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Sonstige betriebliche Erträge [66]	42,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.321.335,55	5.251.000,00	4.113.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R. Rohergebnis	229.231,78	220.815,00	476.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6. Personalaufwand [83]	21.037,33	21.037,33	21.037,33	21.037,33	21.037,33	21.037,33	21.037,33	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen [85]	31.315,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
B. Betriebsergebnis	176.879,31	199.777,67	455.462,67	-21.037,33	-21.037,33	-21.037,33	-21.037,33	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge [68]	525,90	5.580,22	11.586,31	36.768,87	36.926,19	37.085,08	37.245,55	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen [87]	11.601,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
E.1 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	165.803,78	205.357,89	467.048,98	15.731,54	15.888,86	16.047,75	16.208,22	
18. Steuern vom Einkommen und Ertrag [890]	0,00	0,00	163.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
21. Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag	165.803,78	205.357,89	303.598,98	15.731,54	15.888,86	16.047,75	16.208,22	
22. Gewinnvortrag / Verlust aus dem Vorjahr	-196.324,32	-30.520,54	174.837,35	478.436,33	494.167,87	510.056,73	526.104,48	
25. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	-30.520,54	174.837,35	478.436,33	494.167,87	510.056,73	526.104,48	542.312,70	
27. Gewinnvortrag / Verlustvortrag	-30.520,54	174.837,35	478.436,33	494.167,87	510.056,73	526.104,48	542.312,70	

wohnfürth GmbH

Liquiditätsplan 2013

	Werte in €						
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
B.IV. flüssige Mittel am Periodenbeginn		187.967,78	1.494.325,67	3.861.374,65	3.878.740,69	3.896.280,40	3.913.995,50
E. Einnahmen							
E.2 Einnahmen aus Verkauf UV		3.221.815,00	6.840.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E.7 Finanzerlöse		5.580,22	11.586,31	38.403,37	38.577,03	38.752,43	38.929,58
Summe Einnahmen / Einzahlungen		3.227.395,22	6.851.586,31	38.403,37	38.577,03	38.752,43	38.929,58
A Ausgaben							
A.2 Ausgaben Personal		21.037,33	21.037,33	21.037,33	21.037,33	21.037,33	21.037,33
A.7 sonstige Ausgaben		1.900.000,00	4.463.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Ausgaben / Auszahlungen		1.921.037,33	4.484.537,33	21.037,33	21.037,33	21.037,33	21.037,33
Saldo gesamt Deckung (+) / Unterdeckung (-)(inkl. errechneten Zinsen)		1.306.357,89	2.367.048,98	17.366,04	17.539,70	17.715,10	17.892,25
Saldo Deckung (+) / Unterdeckung (-)(vor errechneten Zinsen)		1.300.777,67	2.355.462,67	-21.037,33	-21.037,33	-21.037,33	-21.037,33
Saldo der Periode Deckung (+) / Unterdeckung (-)(inkl. err. Zinsen)		1.306.357,89	2.367.048,98	17.366,04	17.539,70	17.715,10	17.892,25
B.IV. flüssige Mittel am Periodenende	187.967,78	1.494.325,67	3.861.374,65	3.878.740,69	3.896.280,40	3.913.995,50	3.931.887,75