

Unternehmensplanungssystem ORGA-PLAN

Die Betriebswirtschaftslehre versteht Planung als Baustein des Planungs- und Kontrollsystems. Das Planungs- und Kontrollsystem gilt wiederum als wichtigster Bestandteil des Controlling.

Dahinter steht der Grundgedanke, dass Planung ohne Kontrolle sinnlos, Kontrolle ohne Planung unmöglich ist.

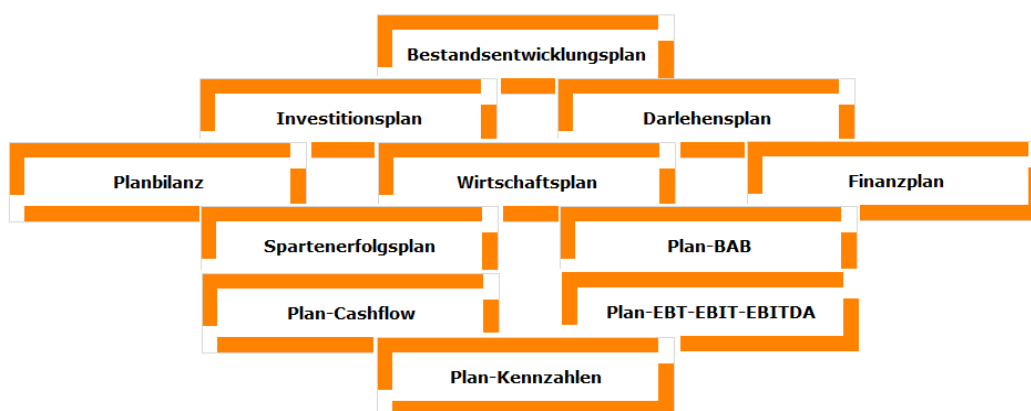
Als wichtigster Controlling-Bestandteil setzt das integrierte Unternehmensplanungssystem **ORGA-PLAN** die geplanten Maßnahmen sowie alle anderen Plandaten mit dem gesamten Zahlenwerk in Beziehung.

Die Planung neuer Maßnahmen - auch für entfernte zukünftige Perioden - kann nicht unabhängig vom übrigen Unternehmensgeschehen erfolgen. Zu berücksichtigen sind beispielsweise zu erbringende Zins- und Tilgungsleistungen für Altdarlehen, Sondertilgungen, Neuvaluierungen, zu zahlende Steuern, alte kurzfristige Verbindlichkeiten, die zurückbezahlt werden müssen, die Werthaltigkeit der kurzfristigen Forderungen bzw. deren Ausfall, die gesamten derzeitigen Mieteinnahmen, Mieterhöhungen zukünftiger Perioden, Personalausfälle, unvorhergesehene Ausgaben (z.B. Altlasten) etc..

Mit **ORGA-PLAN** kann jeder wohnungswirtschaftliche Prozess abgebildet werden. So können beispielsweise die Auswirkungen geplanter Modernisierungen im Zusammenspiel mit den Rückzahlungen kurzfristiger Verbindlichkeiten in der nächsten Periode, dem Ausfall von Forderungen in dieser Periode, zukünftigen Mieterhöhungen etc. auf die Wirtschafts- und Finanzplanergebnisse, die Kennzahlen, den Unternehmenswert, die Beleihungsgrenzen etc. in dieser und den kommenden Perioden aufgezeigt werden.

ORGA-PLAN integriert die Detailplanung des Unternehmens mit einem Planungshorizont von 30 Jahren. Das aggregierte Planungs-Ergebnis besteht aus:

Abbildung 1: Aggregierte Planungsergebnisse



1. Integrierte Unternehmensplanung in der Basisplanung

Bilanzplan, Erfolgs- (= Wirtschafts-) und Finanzplan bilden alle Umsatzveränderungen ab, sowohl auf den Erfolgskonten (durch Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erträgen bzw. der Zahlungsströme des Unternehmens), als auch auf den Bestandskonten. Dabei werden die zukünftigen, vorhersehbaren und geplanten Datenänderungen entweder durch prozentuale Hochrechnungen, durch Eingabe von Absolutwerten oder durch Kombination beider Methoden mit den Ist-Daten eines Basisjahres verknüpft.

Hauptaufgabe des Wirtschaftsplans ist die Darstellung des Erfolgs zukünftiger Geschäftsjahre.

Der Bilanzplan zeigt alle Vermögenswerte und Schulden sowie deren Veränderungen in der Zeit.

Der Finanzplan zeigt das finanziell machbare bei den angedachten Maßnahmen, gleichzeitig deckt er evtl. zusätzliche Finanzierungserfordernisse bis zum Ende des Planungshorizonts auf.

Bezugsgrößen für Auswertungen ergeben sich aus dem Bestandsdatenplan (Anzahl Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Verwaltungseinheiten, Wohnflächen etc.).

Bei nachfolgenden Abbildungen reicht der Planungshorizont aus Darstellungsgründen nur bis 2040. Er erstreckt sich jedoch real über 30 Jahre, hier – bei jährlicher Änderung - vom Basisjahr 2024 bis zum Jahr 2054.

Abbildung 2: Bestandsdatenplan

Bestandsdaten	2023		Datenshift und Umstellung Basisjahr																	Bitte wählen Sie Ihre Rechtsform:							
	▼																			Genossenschaft Gesellschaft		<table><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>x</td><td></td></tr></table>				x	
x																											
	Istwerte		Planwerte																								
	2023	2024 Basisjahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040									
Eigener Wohnungsbestand		1.273	1.273	1.273	1.273	1.334	1.334	1.334	1.366	1.348	1.372	1.348	1.380	1.356	1.388	1.388	1.388	1.388									
- Zugang					61				32	24		32		32													
- Abgang (-)									-18	-24		-24															
Eigener Wohnungsbestand (31.12.)		1.273	1.273	1.273	1.334	1.334	1.334	1.366	1.348	1.372	1.348	1.380	1.356	1.388	1.388	1.388	1.388	1.388									
Gewerbeeinheiten		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25									
- Zugang																											
- Abgang (-)																											
Gewerbeeinheiten (31.12.)		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25									
Garagen		707	707	707	707	708	708	708	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811									
- Zugang					70			103																			
- Abgang (-)					-69																						
Garagen (31.12.)		707	707	707	708	708	708	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811									
Verwaltungseinheiten (Wohnungen, Gewerbe und Garagen 7:1)		1.399	1.399	1.399	1.399	1.460	1.460	1.460	1.507	1.489	1.513	1.489	1.521	1.497	1.529	1.529	1.529	1.529									
- Zugang					71			47		24		32		32													
- Abgang (-)					-10				-18	-24		-24		-24													
Verwaltungseinheiten (31.12.)		1.399	1.399	1.399	1.460	1.460	1.460	1.507	1.489	1.513	1.489	1.521	1.497	1.529	1.529	1.529	1.529	1.529									
Gewerbeflächen (ohne Büro)		5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142									
- Zugang																											
- Abgang (-)																											
Gewerbeflächen (31.12.)		5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142	5.142									
Gewerbe flächen		4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135									
- Zugang																											
- Abgang (-)																											
Gewerbe flächen (31.12.)		4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135	4.135									
Wohnfläche (ohne Gewerbe) in m²		84.970	84.970	84.970	84.970	90.272	90.272	90.272	92.658	91.466	93.106	91.431	93.831	92.156	94.556	94.556	94.556	94.556									
- Zugang					5.302			2.386		1.640		2.400		2.400													
- Abgang (-)									-1.192	-1.675		-1.675															
Wohnfläche in m² (31.12.)		84.970	84.970	84.970	90.272	90.272	90.272	92.658	91.466	93.106	91.431	93.831	92.156	94.556	94.556	94.556	94.556	94.556									
Wohnfläche netto in m²		77.035	77.035	77.035	77.035	82.202	82.202	82.202	84.589	83.396	85.036	83.362	85.762	84.087	86.487	86.487	86.487	86.487									
- Zugang					5.167			2.386		1.640		2.400		2.400													
- Abgang (-)									-1.192	-1.674		-1.675															
Wohnfläche netto in m² (31.12.)		77.035	77.035	77.035	82.202	82.202	82.202	84.589	83.396	85.036	83.362	85.762	84.087	86.487	86.487	86.487	86.487	86.487									

Bilanzplan, Wirtschafts- und Finanzplan sind das Ergebnis einer Aggregation verschiedener Teilpläne. Diese Teilpläne finden wiederum ihren Niederschlag in den einzelnen Jahresabschlussspositionen.

Abbildung 3: Aktivseite Planbilanz

Planbilanz																			
Link	Istwerte		Planwerte																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	
Aktivseite																			
Anlagevermögen																			
Immaterielle Vermögensgegenstände	B1	43,2	32,1	8,2	0,2	4,9	4,7	5,0	5,4	5,7	6,0	6,4	6,7	7,1	7,5	7,8	8,2	8,6	9,0
Grundstücke mit Wohnbauten	B2	39.560,1	38.214,7	37.263,1	40.790,0	63.432,8	61.431,6	60.354,8	70.613,3	68.314,9	73.294,6	71.762,1	78.798,7	77.042,0	83.533,3	80.713,3	78.958,0	77.319,8	75.348,7
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	B3	921,3	889,8	1.962,3	1.339,9	1.317,6	1.295,3	1.273,0	1.250,6	1.228,3	1.206,0	1.183,7	1.161,3	1.139,0	1.121,2	1.108,0	1.094,8	1.081,5	1.068,9
Grundstücke ohne Bauten	B4																		
Grundstücke mit Ebbareichen/Dünen	B5																		
Bauten auf fremden Grundstücken	B6																		
Technische Anlagen und Maschinen	B7	54,9	83,9	69,5	55,2	40,9	38,8	36,7	34,6	32,5	30,4	28,2	26,1	24,0	21,9	19,8	17,7	15,6	13,5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	B8	202,0	169,6	162,1	243,0	202,1	135,2	92,8	78,5	50,0	36,7	32,0	27,6	58,4	79,4	85,1	68,9	52,8	63,7
Anlagen im Bau	B9		3.146,3	6.008,6	17.068,5		3.066,1	10.208,4		3.093,2		4.526,7		4.526,7					
Bauzubereitungskosten und geleistete Anzahlungen	B10	3.194,6	1.778,8	1.613,4	1.613,4	1.613,4	1.063,6	1.063,6	1.458,8	732,8	1.371,0	396,4	974,7						
Finanzanlagen	B11																		
Summe Anlagevermögen		43.976,1	44.255,2	46.487,2	61.180,2	66.611,6	67.035,3	73.034,2	73.441,1	73.517,3	75.944,8	77.935,3	80.995,1	82.797,2	84.763,3	81.934,0	80.147,8	78.478,3	76.503,1
Umlaufvermögen																			
Verkaufsgrundstücke ohne Bauten	B12																		
Bauzubereitungskosten	B13	157,4	161,7	166,0	170,3	174,7	179,0	183,3	187,6	192,0	196,3	200,6	204,9	209,2	213,6	217,9	222,2	226,5	230,8
Verkaufsgrundstücke mit unfertigen Bauten	B14		195,5	195,5	1.668,3														
Verkaufsgrundstücke mit fertigen Bauten	B15																		
zum Verkauf bestimmte Grundstücke (Gesamt)																			
Unfertige Leistungen	B16	3.955,0	3.825,3	4.172,7	4.292,6	4.465,5	4.804,0	4.940,0	5.194,7	5.291,6	5.465,9	5.589,2	5.787,0	5.955,4	6.105,9	6.465,2	6.644,7	6.823,9	7.021,0
Andere unfertige Leistungen	B17																		
Andere Vorräte	B18	28,2	27,3	21,4	21,6	21,8	22,0	22,3	22,5	22,7	22,9	23,2	23,4	23,6	23,9	24,1	24,4	24,6	24,8
Geleistete Anzahlungen	B19																		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen																			
a) Forderungen aus Vermietung	B20	94,5	84,4	65,4	66,5	87,6	88,6	89,7	90,8	91,9	93,0	94,2	95,3	96,5	97,6	98,8	100,0	101,2	102,4
b) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	B21					115,0													
c) Forderungen aus Beteiligungstätigkeit	B22	118,8	75,3	211,1	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3
d) Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	B23																		
Unternehmensrechtliche Sonderposten	B24/B25		5,8	5,8															
Sonstige Vermögensgegenstände	B26	165,5	90,2	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7	97,7
Bausparguthaben	B27																		
Flüssige Mittel	B28	3.997,6	3.352,2	6.842,3	1.704,2	1.333,5	5.940,6	3.442,3	6.139,3	7.609,7	7.381,6	9.473,9	11.522,8	13.094,4	16.280,1	19.552,5	21.373,0	23.061,0	25.030,5
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	B29	2.047,5	2.023,5	2.278,8	2.240,5	2.940,1	2.983,0	2.935,6	3.370,6	3.379,8	3.481,9	3.517,5	3.779,0	3.613,0	4.072,3	4.016,4	3.960,2	3.905,1	3.849,5
Summe Umlaufvermögen		10.564,4	9.844,3	14.079,8	10.357,0	9.311,2	14.190,3	11.786,2	15.038,5	16.700,7	16.814,7	19.071,6	21.585,5	23.365,1	27.026,9	30.547,9	32.497,5	34.321,3	36.432,8

Abbildung 4: Wirtschaftsplan

Wirtschaftsplan																			
Link	Istwerte		Planwerte																
	2023	2024 Basissjahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	
Umsatzerlöse																			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	G&V 1	10.643,7	11.795,8	11.838,6	12.329,7	12.862,5	13.929,5	14.524,0	14.981,3	15.604,4	16.105,4	16.541,8	16.972,8	17.586,9	18.062,9	18.780,7	19.335,9	19.723,4	20.186,5
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	G&V 2	3.859,4				2.876,1													
c) aus Beteiligungstätigkeit	G&V 3	31,3	30,9	30,9	30,9	30,9	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	G&V 4	232,5	230,1	234,2	238,4	242,6	247,0	236,8	241,3	245,9	250,6	255,4	260,3	265,3	270,3	275,5	280,8	286,2	291,7
Bestandsveränderungen	G&V 5	-2.127,4	-85,8	351,8	1.593,9	-1.491,1	342,9	140,3	179,0	181,2	178,6	127,6	202,2	172,6	214,8	303,6	183,9	189,5	195,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	G&V 6	208,9	364,8	436,5	441,6	432,5	443,9	452,1	463,5	474,6	485,6	497,9	511,5	525,6	540,0				
Sonstige betriebliche Erträge	G&V 7	207,5	98,1	55,4	55,4	55,4	58,3	54,5	54,5	54,5	54,5	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen																			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	G&V 8	-3.198,9	-8.548,8	-6.537,1	-6.720,4	-6.737,8	-9.916,1	-8.246,0	-8.534,9	-9.374,5	-9.412,9	-9.607,8	-9.677,1	-10.118,8	-10.402,4	-11.166,0	-11.032,6	-11.294,3	-11.563,4
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	G&V 9	-737,9	-42,6	-4,3	-1.474,1	-1.228,7	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3
c) Aufwendungen für Beteiligungstätigkeit	G&V 10																		
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	G&V 11																		
Rohergebnis		3.184,3	3.842,6	6.405,9	6.495,4	7.044,6	5.134,4	7.190,5	7.413,6	7.215,1	7.690,7	7.895,4	8.150,1	8.512,1	8.766,2	8.274,3	8.848,5	8.985,2	9.120,6
Personalaufwand																			
a) Löhne und Gehälter	G&V 12	-1.459,5	-1.499,3	-1.726,5	-1.751,8	-1.727,6	-1.778,9	-1.831,8	-1.886,2	-1.942,2	-2.000,0	-2.059,4	-2.120,6	-2.183,7	-2.248,6	-2.315,5	-2.384,4	-2.455,3	-2.528,4
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	G&V 12	-395,3	-391,7	-491,1	-503,3	-483,9	-475,7	-487,7	-500,1	-512,7	-525,8	-539,1	-552,8	-566,9	-581,3	-596,2	-611,4	-627,0	-643,1
Abschreibungen	G&V 13	-1.559,9	-1.474,9	-1.458,6	-1.525,5	-1.774,1	-2.103,5	-2.061,3	-2.103,2	-2.280,4	-2.296,0	-2.434,1	-2.493,5	-2.664,6	-2.731,9	-2.862,0	-2.861,3	-2.916,1	-2.930,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	G&V 14	-748,4	-941,2	-680,4	-672,7	-685,2	-698,0	-711,0	-724,3	-749,9	-751,7	-762,6	-780,2	-797,3	-809,8	-825,1	-840,7	-856,6	-872,8
Beteiligungserträge	G&V 15																		
Erträge aus anderen Wertpapieren	G&V 16																		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	G&V 17	52,8	48,9																
Abschreibungen auf Finanzanlagen	G&V 18																		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	G&V 19	-517,1	-502,9	-529,8	-644,1	-811,3	-945,2	-938,5	-1.005,9	-1.059,2	-1.093,8	-1.076,3	-1.123,1	-1.233,7	-1.242,0	-1.394,2	-1.305,7	-1.299,4	-1.327,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	G&V 21																		
Ergebnis nach Steuern		-1.437,5	-918,6	1.521,3	1.398,1	1.582,4	-866,9	1.160,2	1.194,0	500,6	1.057,5	823,8	1.073,8	829,9	1.152,4	361,3	844,9	830,7	819,5
Sonstige Steuern	G&V 22	-4,1	-4,1	-4,1	-4,1	-4,1	-4,1	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,4	-4,4
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	B33	-1.441,5	-922,7	1.517,2	1.394,0	1.578,3	-871,0	1.156,0	1.189,8	496,4	1.053,3	819,6	1.069,6	825,7	1.148,1	357,0	840,6	826,4	815,1

Abbildung 5: Finanzplan

Finanzplan																				
Link		Istwerte	Planwerte																	
		2024 Basisjahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040		
		Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti		
Zahlungsmittel-Anfangsbestand der jeweiligen Periode																				
- Flüssige Mittel per 31.12. Vj	B28	3.397,6	3.352,2	6.842,3	1.704,2	1.333,5	5.940,6	3.442,3	6.139,3	7.609,7	7.381,6	9.473,9	11.522,8	13.094,4	16.280,1	19.552,5	21.373,0	23.061,0		
- Bausparguthaben per 31.12. Vj	B27																			
- Kontokorrentverbindlichkeiten per 31.12. Vj	B40																			
1. Summe Zahlungsmittelbestand zum 01.01.			3.397,6	3.352,2	6.842,3	1.704,2	1.333,5	5.940,6	3.442,3	6.139,3	7.609,7	7.381,6	9.473,9	11.522,8	13.094,4	16.280,1	19.552,5	21.373,0	23.061,0	
Planeinzahlungen der künftigen Periode																				
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	G&V 1 B42	11.811,0	12.049,0	12.550,7	13.163,5	14.379,8	14.779,8	15.284,4	15.918,8	16.426,7	16.822,2	17.338,5	17.934,4	18.464,6	19.283,9	19.732,8	20.140,1	20.554,0		
aus Verkäufen (U/V)	G&V 2 B42			1.438,1	1.438,1															
aus Betreuungstätigkeit	G&V 3	30,9	30,9	30,9	30,9	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	G&V 4	230,1	234,2	238,4	242,6	247,0	236,8	241,3	245,9	250,6	255,4	260,3	265,3	270,3	275,5	280,8	286,2	291,7		
aus Verkauf von Beständen (AV)	B1 B2 B3	0,8																		
aus sonstigen betrieblichen Einnahmen	G&V 7	55,1	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6		
aus Finanzanlagen	G&V 15 G&V 16 G&V 17	48,5																		
aus Darlehensaufnahmen	Fin	299,4	6.451,5	8.360,1	4.542,3	6.347,2	2.951,7	2.951,7	1.730,3	2.018,7	4.564,5	5.091,6	3.394,4	5.091,6	848,6					
aus Veränderungen kurzfristiger Positionen		1.081,8	-1.238,5	491,7	224,9	389,0	355,0	364,9	311,3	384,7	300,6	402,9	232,9	424,9	-116,9	-119,8	-123,1	-124,6		
2. Summe der Planeinzahlungen			13.557,7	17.518,8	23.161,4	19.694,5	21.447,8	16.408,2	18.327,1	18.291,1	19.165,6	22.027,5	23.178,1	21.911,8	24.336,3	20.375,9	19.978,6	20.387,9	20.865,9	
Planauszahlungen der künftigen Periode																				
für die Bewirtschaftungstätigkeit	G&V 8	-6.525,0	-6.513,3	-6.696,6	-6.712,1	-9.894,7	-8.214,7	-8.502,5	-9.338,8	-9.376,7	-9.569,9	-9.839,2	-10.080,9	-10.364,6	-11.128,1	-10.994,7	-11.256,4	-11.525,5		
für Modernisierung		-430,9	-1.200,0	-4.104,0			-907,0	-506,4		-1.539,1	-957,6	-1.166,3	-942,5	-856,5		-1.081,7	-1.233,4	-919,0		
für Neubausinvestitionen (AV)		-1.398,7	-2.420,1	-11.886,6	-7.973,3	-2.516,3	-7.142,3	-2.392,8	-2.427,2	-3.389,1	-3.952,0	-4.691,6	-3.952,0	-4.110,3						
für Neubausinvestitionen (U/V)	G&V 9	-42,6	-4,3	-1.474,1	-1.226,7	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3		
für Immaterielle Vermögensgegenstände	B1	-16,7	-21,8	-10,4	-10,6	-10,8	-11,0	-11,3	-11,5	-11,7	-12,0	-12,2	-12,4	-12,7	-12,9	-13,2	-13,5	-13,7		
für Technische Anlagen und Maschinen	B7	-42,2																		
für Betriebs- und Geschäftsausstattung	B8	-24,4	-46,9	-147,4	-31,4			-23,0					-38,0	-32,3	-19,8			-28,0		
für Betreuungstätigkeit	G&V 10																			
für andere Lieferungen und Leistungen	G&V 11																			
für Personalaufwand	G&V 12	-1.891,1	-2.217,6	-2.255,1	-2.191,6	-2.254,6	-2.319,5	-2.386,3	-2.455,0	-2.525,7	-2.596,5	-2.673,5	-2.750,8	-2.830,0	-2.911,7	-2.995,8	-3.082,4	-3.171,5		
für sonstige betriebliche Ausgaben	G&V 14	-877,4	-580,4	-570,7	-581,2	-591,9	-602,8	-613,9	-725,2	-636,8	-748,6	-660,7	-773,0	-685,5	-696,3	-711,3	-724,6	-738,2		
für Kapitaldienst	Fin	-950,0	-1.020,2	-1.150,5	-1.334,2	-1.573,9	-1.700,8	-1.785,5	-1.894,4	-1.906,0	-2.488,0	-2.077,1	-2.162,1	-2.247,1	-2.324,0	-2.372,8	-2.381,0	-2.437,4		
für Steuern	G&V 21 G&V 22	-4,1	-4,1	-4,1	-4,1	-4,1	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,4	-4,4		
3. Summe der Planauszahlungen			-14.203,1	-14.028,7	-28.239,5	-20.065,2	-16.840,7	-20.906,5	-16.230,1	-16.820,7	-19.393,7	-19.935,2	-21.129,2	-20.340,3	-21.150,6	-17.803,5	-18.158,2	-18.700,0	-18.836,9	
4. Zahlungsmittel-Endbestand per 31.12.			B28	3.352,2	6.842,3	1.704,2	1.333,5	5.940,6	3.442,3	6.139,3	7.609,7	7.381,6	9.473,9	11.522,8	13.094,4	16.280,1	19.552,5	21.373,0	23.061,0	25.030,9

Der hier zu Anwendung kommende vollintegrierte Finanzplan erstellt sich - gespeist aus Bilanz- und G&V-Positionen – **automatisch**. Er ist ebenfalls periodenübergreifend verknüpft. Eine voreingestellte Kontrollfunktion vergleicht den in obiger Abbildung genannten „Zahlungsmittel-Endbestand per 31.12.“ mit dem Ausweis der Bilanzposition „Flüssige Mittel“. Erst die Übereinstimmung dieser Positionen verleiht dem Finanzplan Genauigkeit und damit Aussagekraft!

In vorliegender Systematik ist die Dokumentation der einzelnen Annahmen entscheidend. Von Bedeutung ist dabei nicht nur die Angabe der reinen Zahlenwerte, sondern auch die Dokumentation, wie diese Zahlen entstehen. Im Bereich der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit können die Ursachen einer Mieterhöhung neben einer Erhöhung nach BGB, einem Mieterwechsel z.B. auch in Neubau- und Modernisierungsprogrammen begründet sein. In **ORGA-PLAN** besteht die Möglichkeit, jeden wohnungswirtschaftlichen Prozess darzustellen.

2. Investitionsrechnung als vorgeschaltetes Analysetool

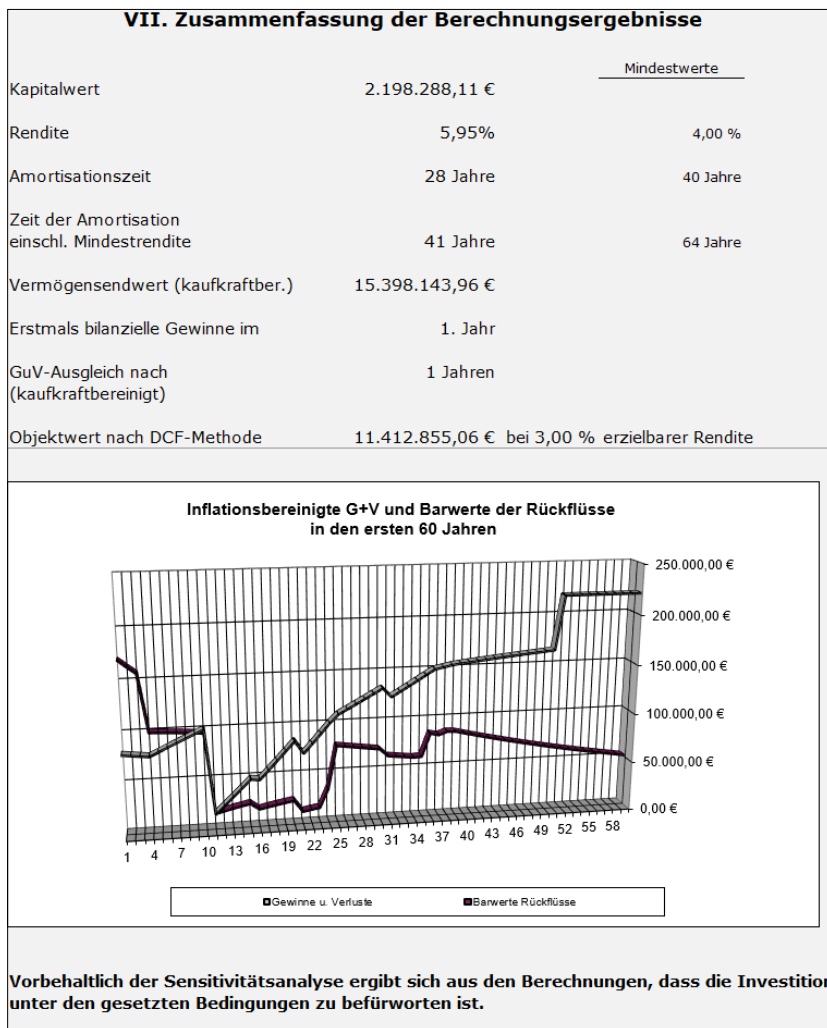
Das Investitionsrechnungs-Tool ermöglicht das Durchspielen unterschiedlicher Einzel-Investitionen, um deren Wirtschaftlichkeit isoliert, quasi „auf der grünen Wiese“ zu untersuchen. Hier kommt das System von Martin Renner zum Einsatz, das im Fachbuch „Investitions- und Bestandscontrolling für die Wohnungswirtschaft“ beschrieben ist.

Abbildung 6: Investitionsrechnung

Investitionsrechnung	
I. Datenerfassung	
1. Allgemeines	
Objekt:	Neubau, Trainingshausen
Restnutzungsdauer/ Jahre	80 (> 100 Jahre nicht möglich!)
Grundstücksgröße/ m²	3640,00
Bodenwert pro m²	300,00 €
Wohnfläche/ m²	2.800,00
Zahl der Wohnungen	35
Zahl der Garagen	50
Zahl der Stellplätze	
2. Erträge p.M	
Ertrag pro m² Wohnfläche	8,00 €
Ertrag pro Garage	65,00 €
Ertrag pro Stellplatz	
3. Nicht umlegbare Betriebskosten p.a.	
Verwaltung pro Wohnung	250,00 €
Verwaltung pro Garage	40,00 €
Instandh. pro Garage	60,00 €
Mietausfallwagnis/ %	2,00
Erbpachtzins	
4. Investition und Finanzierung	
Investitionssumme	6.692.000,00 €
1. Darlehen	2.000.000,00 €
2. Darlehen	1.500.000,00 €
3. Darlehen	500.000,00 €
Eigenmittel	2.692.000,00 € 40% Eigenmittel
Bauzeitinsen Aktivierung (1)	(1) Aktivierung Bei keiner/anderer Eingabe: Aufwand
Darlehenskonditionen sind in den Blättern für die Darlehen zu erfassen.	
5. Differenzierung der Instandhaltungskosten p.a.	
Kosten/m² Wohnfl. (Barwert)	bis zu welchem Jahr
2,00 €	10
5,00 €	20
13,00 €	30
18,00 €	80
6. Preis- und Mietenentwicklung	
Inflationsrate p.a./ %	1,50
Mieterträge fix für wieviele Jahre	4
7. Ertragssteuersatz:	
8. AfA linear (1) oder degr. (2)	
1	
9. Zusätzl. Angabe für Wertermittlung (DCF-Methode)	
Renditeerwartung	3,00 %

Um die Wirtschaftlichkeit einzelner Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen beurteilen zu können, wird die dazugehörige Finanzierung mit Zins- und Tilgungsalternativen durchgespielt.

Abbildung 7: Berechnungsergebnisse



Befürwortete Einzel-Investition und ihre Finanzierung werden via **ORGA-INVEST** in die integrierte Unternehmens- sowie in die Darlehensplanung übernommen.

3. Berücksichtigung der Investitionskosten in der Unternehmensplanung

Die Planung von Anlageinvestitionen (neben Neubau und Modernisierung auch immaterielle Vermögengegenstände, technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung), die Planung der Investitionen in die Instandhaltung sowie in Verkaufsmaßnahmen des Umlaufvermögen erfolgt über **ORGA-INVEST**.

Nach Eingabe der Daten werden hier Bestandsdatenänderungen, Abschreibungen, Mieterhöhungen etc. automatisch verbucht.

Änderungen sind z.B. im Neubau- oder Modernisierungsbereich ohne Buchungsaufwand schnell vollzogen. Plankostenänderungen oder zeitliche Änderungen im Bereich Kostenanfall, Baubeginn, Baufertigstellung bedürfen nur der Änderung der jeweiligen Jahreszahlen bzw. der geänderten Kosten! Die dadurch induzierten Umbuchen werden automatisch vorgenommen.

ORGA-INVEST

INVEST 2.1

Einfügen

Löschen

Info

Drucken

Speichern

Datenerfassung

2022

2023

Kostenanfall

2026

2027

Baubeginn

2019

2021

2022

Fertigstellung

2021

2022

Bilanzposition

B1

B0

Ziel-Bilanzpos.

B1

B0

Kostenart

laufende Ista

Lizenzen (EDV)

VH-WA

alle VA

ETG

Objekt-Straße

Am Ringplatz 1.3

Am Ringplatz 11.12

Bemerkung

1a Storage

2a Server Cat

Datenerfassung	Kostenanfall	Baubeginn	Fertigstellung	Fertigstellung	Monat	VH - WA	Objekt - Straße	Bemerkung	Zugang/Kosten	Preis-	Perioden	Kostenr.	Zugang /	Kostenart	Kostenart	Bilanz-	Bilanzposition	Bemerkung
Jahr	Jahr	Jahr	Jahr						I	steigerung	Preis-	Postleiste	Abgang /	Auswahl	Beschreibung	Position		
										%	Anzahl							
2024	2026	2025	2026		10	VA 16	Friedrichstr. 27	Fassadenanstrich	2.000.000,00			2.000.000,00	Zugang	M	Modernisierung	B2	Grd. Vornbauten	
2025	2025	2025	2025		7	VA 17	Joseph-Selger-Str. 34-38	Traufenanstrich	180.000,00	2,00%		180.000,00	Zugang	IG	Grob-Ista	GLV 9	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	
2024	2024	2024	2024		7	VA 13	Auenstraße 131	Fassadenanstrich, Dachdeckung	450.000,00	2,00%		450.000,00	Zugang	IG	Grob-Ista	GLV 9	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	
2023	2024	2024	2024			Paake	Pachhöfen		111.420,60	2,00%	1	113.643,01	Zugang	P	Ista Pachhöfen	GLV 9	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	
2025	2024	2026	2030		10	VA 46	Friedrichstr. Str. Nachverdichtung 1 BA	Friedrichstr. Str. Nachverdichtung 1 BA Vollkosten	272.733,70			272.733,70	Zugang	B	Neubau Gebäude	B0	Bauvorrichtung	
2025	2026	2024	2027		10	ETG	Otto-Kohlhöfer-Ving Garagegebäude	Otto-Kohlhöfer-Ving Garagegebäude Erdbau Grund & Boden (AV)	113.949,36			113.949,36	Zugang	B/Gerb	Erdbaugrundstücke	B9	Anlagen im Bau	
2025	2026	2024	2027		10	ETG	Otto-Kohlhöfer-Ving Garagegebäude	Otto-Kohlhöfer-Ving Garagegebäude (AV)	1.307.682,71			1.307.682,71	Zugang	B	Neubau Gebäude	B9	Anlagen im Bau	
2025	2026	2024	2027		10	W-KV	Verkaufsmaschinen UV	Otto-Kohlhöfer-Ving Anteil Stadt (50,85%) Garagegebäude Grund & Boden	17.890,64			17.890,64	Zugang	W-KV	VK-Grund & Boden	B14	VK-Grundstücke mit unterliegenden Bauten (UV)	
2025	2026	2024	2027		10	W-KV	Verkaufsmaschinen UV	Otto-Kohlhöfer-Ving Anteil Stadt (50,85%) Garagegebäude Gebäude	1.351.067,29			1.351.067,29	Zugang	W-FK	VK-aktivierte Fremdbauten	B14	VK-Grundstücke mit unterliegenden Bauten (UV)	
2025	2029	2024	2027		10	W-KV	Verkaufsmaschinen UV	Otto-Kohlhöfer-Ving Umwidmung AV Garagegebäude nur UV-Anteil (50,85%) Grund & Boden	2.875,02			2.875,02	Zugang	W-KV	VK-Grund & Boden	B13	VK-Bauvorrichtungen kosten (UV)	
2025	2029	2024	2027		10	W-KV	Verkaufsmaschinen UV	Otto-Kohlhöfer-Ving Umwidmung AV Garagegebäude nur UV-Anteil (50,85%) Gebäude	149.704,75			149.704,75	Zugang	W-FK	VK-aktivierte Fremdbauten	B13	VK-Bauvorrichtungen kosten (UV)	
2023	2022	2024	2027		10	W-KV	Verkaufsmaschinen UV	Otto-Kohlhöfer-Ving Umwidmung AV Garagegebäude nur UV-Anteil (50,85%) Gebäude	6.420,04			6.420,04	Zugang	W-FK	VK-aktivierte Fremdbauten	B13	VK-Bauvorrichtungen kosten (UV)	
2025	2024	2024	2027		10	W-KV	Verkaufsmaschinen UV	Otto-Kohlhöfer-Ving Umwidmung AV Garagegebäude nur UV-Anteil (50,85%) Gebäude	16.044,41			16.044,41	Zugang	W-FK	VK-aktivierte Fremdbauten	B14	VK-Grundstücke mit unterliegenden Bauten (UV)	
2025	2024	2024	2027		10	W-KV	Verkaufsmaschinen UV	Otto-Kohlhöfer-Ving Umwidmung AV Garagegebäude nur UV-Anteil (50,85%) Gebäude	12.225,30			12.225,30	Zugang	W-AL	VK-aktivierte Eigenleistungen	B14	VK-Grundstücke mit unterliegenden Bauten (UV)	
2025	2024	2024	2027		10	W-KV	Verkaufsmaschinen UV	Otto-Kohlhöfer-Ving Anteil Stadt (50,85%) Garagegebäude Grund & Boden	22.281,29			22.281,29	Zugang	W-KV	VK-Grund & Boden	B14	VK-Grundstücke mit unterliegenden Bauten (UV)	
2023	2024	2024	2024		7	Firma	Unternehmen	Hausmeyerstr. 11 Pflanz- & Lohndruckerei	1.899,43			1.899,43	Zugang	BA	Betriebsausstattung	B8	BGA	
2023	2025	2025	2025			alle VA	alle Vollkostenanlagen	laufende Ista	1.760.880,00	2,00%	2	1.760.880,00	Zugang	L	laufende Ista	GLV 9	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	
2023	2027	2027	2027		7	alle VA	alle Vollkostenanlagen	Kanalisation	80.000,00	2,00%	4	86.594,57	Zugang	IG	Grob-Ista	GLV 9	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	
2025	2030	2030	2030		11	VA 27	Joseph-Virth-Str. 2-6	Gargenzanierung E-Ladevorrichtung	400.000,00	2,00%	5	441.632,32	Zugang	IGa	Ista Garage	GLV 9	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	
2025	2029	2029	2029		11	VA 36	Neumeyer-Ving 2-10	Gargenzanierung E-Ladevorrichtung	350.000,00	2,00%	4	378.851,26	Zugang	IGa	Ista Garage	GLV 9	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	
2025	2024	2025	2026		10	VA 16	Jakob-Kaiser-Str. 1	Fassadenanstrich	5.052,11			5.052,11	Zugang	M	Modernisierung	B10	Bauvorrichtung	
2025	2025	2025	2026		10	VA 16	Jakob-Kaiser-Str. 1	Fassadenanstrich	400.000,00			400.000,00	Zugang	M	Modernisierung	B9	Anlagen im Bau	
2025	2026	2025	2026		10	VA 16	Jakob-Kaiser-Str. 1	Fassadenanstrich	2.000.000,00	2,00%		2.000.000,00	Zugang	M	Modernisierung	B2	Grd. Vornbauten	
2023	2025	2025	2025			Paake	Pachhöfen		111.420,60		2	115.321,99	Zugang	P	Ista Pachhöfen	GLV 9	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	
2024	2025	2025	2025		7	VA 601	Geschäftsstelle	Klimageräte Bürogebäude	100.000,00			100.000,00	Zugang	M	Modernisierung	B3	Grd. Geschäftsbaute	

4. Berücksichtigung der Finanzierung in der Unternehmensplanung

Alle bestehenden und geplanten Fremdfinanzierungsmittel fließen in die integrierte Unternehmensplanung ein. Dazu erfolgt neben der genauen Festlegung von Darlehenssumme sowie Zins- und Tilgungssatz vor allem die Spezifizierung des Darlehens (Darlehensnummer, Objektnummer, Zinsfestschreibungsdauer, geplante Sondertilgungen etc.) in **ORGA-LOAN**.

Die Möglichkeit, zukünftige, geplante Darlehen einzugeben ist entscheidend. Damit werden nicht nur die Fremdmittelzuflüsse, sondern auch die damit in Verbindung stehenden Ausgaben (Annuitäten, Sondertilgungen, Mehrausgaben bei Zinserhöhungen) periodengerecht in die integrierte Unternehmensplanung eingespeist. Sie tragen zu einem fundierten Überblick zukünftiger Erfolgs- und Finanzergebnisse bei.

Abbildung 9: Darlehensplan ORGA-LOAN

ORGA-LOAN													
Start		«	»	Darl. einfügen									
				Darl. löschen									
Sortierung:		Valuta-Datum 1		Drucken									
Status	Zur Ausgabe	Darlehen Nr.	Valutierung 1	Valuta-Datum 1	Valutierung 2	Valuta-Datum 2	Valutierung 3	Valuta-Datum 3	Valutierung 4	Valuta-Datum 4	Zahlungsmodus	Zinszahlungsbeginn	Tilgungsbeginn
●	Darlehen D023	353101	8.723,05 €	01.11.2015							Datum	01.05.2016	01.05.2016
●	Darlehen D039	353604	124.756,20 €	31.03.2016							Datum	30.09.2016	30.09.2016
●	Darlehen D051	354201	602.040,00 €	08.10.2016	297.180,00 €	07.01.2017	200.680,00 €	01.01.2018			nachschüssig		08.03.2020
●	Darlehen D024	353102	89.682,55 €	01.11.2016							Datum	01.05.2017	01.05.2017
●	Darlehen D052	354202	405.200,00 €	24.04.2017	501.700,00 €	10.02.2018					nachschüssig		24.04.2027
●	Darlehen D072	354301	485.820,00 €	28.11.2018	104.880,00 €	14.04.2021					nachschüssig		30.03.2023
●	Darlehen D073	354302	195.900,00 €	28.11.2018	262.200,00 €	06.03.2020					nachschüssig		01.04.2030
●	Darlehen D074	354401	898.260,00 €	04.12.2019	234.520,00 €	24.10.2020	299.420,00 €	01.09.2023			nachschüssig		01.10.2023
●	Darlehen D075	354402	813.450,00 €	24.10.2020	748.550,00 €	01.09.2023					nachschüssig		01.04.2031
●	Darlehen D087	354503	3.000.000,00 €	01.10.2025							nachschüssig		
●	Darlehen D076	354501	3.162.180,00 €	01.10.2025	5.270.230,00 €	01.11.2026					nachschüssig		01.05.2029
●	Darlehen D077	354502	1.355.202,00 €	01.10.2025	4.397.898,00 €	01.05.2027	872.332,00 €	01.05.2027			nachschüssig		01.05.2037
●	Darlehen D080	354701	2.066.553,00 €	01.10.2028	2.229.047,00 €	01.07.2029					nachschüssig		01.10.2033
●	Darlehen D081	354702	229.617,00 €	01.10.2028	449.818,00 €	01.07.2029	2.678.865,00 €	01.10.2030			nachschüssig		01.10.2040
●	Darlehen D088	354703	2.000.000,00 €	01.10.2028							nachschüssig		
●	Darlehen D082	354801	1.412.640,00 €	01.10.2031	1.539.360,00 €	01.07.2032					nachschüssig		01.08.2035
●	Darlehen D083	354802	156.960,00 €	01.10.2031	291.840,00 €	01.07.2032	1.831.200,00 €	01.08.2033			nachschüssig		01.08.2043
●	Darlehen D089	354803	1.000.000,00 €	01.10.2031							nachschüssig		
●	Darlehen D086	354902	231.060,00 €	01.10.2034	2.380.740,00 €	01.07.2035	770.200,00 €	01.08.2036			nachschüssig		01.08.2046
●	Darlehen D085	354901	2.079.540,00 €	01.10.2034	2.240.460,00 €	01.07.2035					nachschüssig		01.08.2038
●	Darlehen D090	354903	300.000,00 €	01.10.2034							nachschüssig		
●	Darlehen D091	355001	2.079.540,00 €	01.10.2037	2.240.460,00 €	01.07.2038					nachschüssig		01.08.2042
●	Darlehen D092	355002	231.060,00 €	01.10.2037	2.380.740,00 €	01.07.2038	770.200,00 €	01.08.2039			nachschüssig		01.08.2049

Die zusammengefassten Darlehen werden dann automatisch in die entsprechenden Positionen von Planbilanz bzw. Wirtschafts- und Finanzplan eingelesen.

Änderungen z.B. hinsichtlich Darlehenshöhe, Zins- oder Tilgungssätzen sind auch hier schnell umgesetzt und fließen in die Basisplanung ein.

5. Aggregationsergebnisse der Unternehmensplanung

Im Ergebnis nimmt **ORGA-PLAN** – wie eingangs erwähnt – neben der Planbilanz, dem Wirtschafts- und dem Finanzplan nachfolgend dargestellte Aggregationen automatisch vor.

Abbildung 10: Investitionsplan

Investitionsplan																		
	Istwerte	Planwerte																
	2024 Basisjahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	
1. Instandhaltung																		
Instandhaltungskosten																		
Laufende Instandhaltungskosten	2.764	1.769	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793	1.828	1.865	1.902	1.940	1.979	2.019	2.059	2.100	
kleine Instandhaltung																		
Instandhaltungskosten nach Mieterwechsel																		
Großinstandhaltungs-/ Modernisierungskosten	1.528	280	508	140	2.351	878	896	1.962	1.793	1.828	1.865	1.902	1.940	2.367	2.019	2.059	2.100	
Instandhaltungskosten Garagen																		
Laufende Instandhaltungskosten Pachtwohnungen	104	116	118	121	123	125	128	131	133	136	139	141	144	147	150	153	156	
Inflationserhöhung																		
Summe Instandhaltung	4.395	2.165	2.218	2.040	4.873	3.072	3.189	3.850	3.718	3.793	3.869	3.946	4.025	4.494	4.188	4.271	4.357	
2. Zugang Anlagevermögen																		
Grundstücke mit Wohnbauten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten																		
Modernisierungsaufwand (Aktivierung in der Bilanz)	431	1.100	4.104			907	506		1.539	958	1.166	943	856		1.062	1.233	913	
Neubau (abzügl. Baukostenzuschüsse)	578	2.420	11.887	7.973	2.516	7.142	1.998	2.427	2.811	3.552	4.113	3.552	4.113					
Baukostenzuschüsse		2.769	1.770	1.718			191	1.181	131	1.728	192	1.728	192					
Summe Modernisierung/ Neubau	1.009	3.520	18.759	9.743	4.235	8.049	2.695	3.608	4.481	6.238	5.472	6.223	5.162		1.062	1.233	913	
Sonstiges Anlagevermögen																		
Immaterielle Vermögensgegenstände (Software)	17	22	10	11	11	11	11	11	12	12	12	12	13	13	13	13	14	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	22	40	145	31			23						38	32	20		28	
Technische Anlagen und Maschinen	42																	
Sonstiges (GWG)	2	7	3															
Summe sonstiges Anlagevermögen	83	69	158	42	11	11	34	11	12	12	12	50	45	33	13	13	42	
3. Sonstiges Umlaufvermögen																		
Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücke (UV)	43	4	1.474	1.227	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
Verkaufserlöse			1.438	1.323	115													
4. Abgang Anlagevermögen																		
Gesamtinvestition	5.530	5.858	22.609	13.052	9.122	11.137	5.922	7.474	8.216	10.047	9.357	10.223	9.236	4.531	5.267	5.522	5.316	
Finanzierung mit Darlehen	299	6.451	8.360	4.543	6.347	2.952	2.952	1.730	2.019	4.565	5.092	3.394	5.092	849				
Verkaufserlöse Anlagevermögen	1																	
Verkaufserlöse Umlaufvermögen			1.438	1.323	115													

Abbildung 11: Plan-Cashflow-Rechnung

Cashflow nach DVFA/SG		Planwerte																
	Link	Istwerte	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
		2024 Basisjahr	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC
Jahresüberschuss	W-Plan	-922,7	1.517,2	1.394,0	1.578,3	-871,0	1.156,0	1.189,8	496,4	1.053,3	819,6	1.069,6	825,7	1.148,1	357,0	840,6	826,4	815,1
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen	G&V 13	1.474,9	1.456,8	1.525,5	1.774,1	2.103,5	2.061,3	2.103,2	2.280,4	2.296,0	2.434,1	2.493,5	2.664,6	2.731,9	2.862,0	2.861,3	2.916,1	2.930,0
- Zuschreibungen auf das Anlagevermögen																		
- Aktivierte Eigenleistungen	G&V 6	-364,8	-436,5	-441,6	-432,5	-443,9	-452,1	-463,5	-474,6	-485,6	-497,9	-511,5	-525,6	-540,0				
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen (=) RfB)																		
(=) Pensionsrückstellung	B37																	
(=) Abzinsung Rückstellungen BilMoG	G&V 17	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
(=) Aufzinsung Rückstellungen BilMoG	G&V 19																	
+ Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	G&V 14	61,9	100,0	102,0	104,0	106,1	108,2	110,4	112,6	114,9	117,2	119,5	121,9	124,3	126,8	129,4	131,9	134,6
+ Abschreibungen auf Erschließung Erbbaurechte	G&V 8	23,9	23,9	23,9	25,7	31,4	31,4	32,4	35,7	36,2	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	G&V 19	9,2	12,3	12,3	12,3	13,5	13,5	13,9	14,6	13,2	14,8	14,8	16,5	16,5	15,6	14,6	14,6	12,7
+ Erhöhung Sonderposten mit Rücklageanteil	G&V 14																	
+ Ausbuchung von Verbindlichkeiten	G&V 7																	
+ Schuldenerlass	G&V 7																	
Cashflow nach DVFA/SG		281,9	2.673,3	2.615,6	3.061,5	939,1	2.917,9	2.986,7	2.465,6	3.028,5	2.926,1	3.224,3	3.141,4	3.519,2	3.399,9	3.884,4	3.927,6	3.930,8

Abbildung 12: Plan-EBT-EBIT-EBITDA-Rechnung

EBT - EBIT - EBITDA																			
	Link	Istwerte		Planwerte															
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
		Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti
Jahresüberschuss	W-Plan	-1.441,5	-922,7	1.517,2	1.394,0	1.578,3	-871,0	1.156,0	1.189,8	496,4	1.053,3	819,6	1.069,6	825,7	1.148,1	357,0	840,6	826,4	815,1
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	G&V 21																		
EBT (Earnings before Taxes)		-1.441,5	-922,7	1.517,2	1.394,0	1.578,3	-871,0	1.156,0	1.189,8	496,4	1.053,3	819,6	1.069,6	825,7	1.148,1	357,0	840,6	826,4	815,1
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	G&V 19	517,1	502,3	529,8	644,1	811,3	945,2	938,5	1.005,9	1.059,2	1.059,8	1.076,3	1.129,1	1.233,7	1.242,0	1.314,2	1.305,7	1.299,4	1.327,0
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)		-924,5	-419,8	2.047,0	2.038,1	2.389,6	74,2	2.094,6	2.195,7	1.555,6	2.113,1	1.895,9	2.198,7	2.119,4	2.390,1	1.671,2	2.146,3	2.125,8	2.142,9
+ Abschreibungen	G&V 13	1.555,9	1.474,9	1.456,8	1.525,5	1.774,1	2.103,5	2.061,3	2.103,2	2.280,4	2.296,0	2.434,1	2.493,5	2.664,6	2.731,9	2.862,0	2.861,3	2.916,1	2.930,0
EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)		631,4	1.055,1	3.503,8	3.563,6	4.163,7	2.177,7	4.155,9	4.298,8	3.836,0	4.409,1	4.330,0	4.692,2	4.784,0	5.122,0	4.533,2	5.007,7	5.041,9	5.072,0

Auch die Spartenrechnung wird für jedes einzelne der 30 Planjahre berechnet.

Abbildung 13: Plan-Spartenerfolgsrechnung

Spartenerfolgsrechnung												
	Link	Istwerte		Verrechnung 2024							Kontrolle	
		2023	2024 Basisjahr	HB wirtschaftlich	HB geldrechnung	Bautätigkeit (AV)	Bauf/Verkauf (UV)	Betreuung	Kapital	Sonstiges/ a.o.	IbLV	Differenz
		Tt	Tt	Tt	Tt	Tt	Tt	Tt	Tt	Tt	Tt	Tt
Ertrag/ Erlöse:												
Bewirtschaftungstätigkeit	G&V 1	10.649,7	11.795,8	11.795,8	11.795,8							
Verkauf von Grundstücken	G&V 2	3.859,4										
Betreuungstätigkeit	G&V 3	31,3	30,9					30,9				
andere Lieferungen und Leistungen	G&V 4	292,5	230,1					209,0		21,1		
Bestandsveränderungen	G&V 5	-2.127,4	-85,8	-129,7	-129,7		43,9					
Andere aktivierte Eigenleistungen	G&V 6	208,9	364,8			364,8						
Sonstige betriebliche Erträge	G&V 7	207,5	98,1	3,5	3,5					94,6		
Beteiligungserträge	G&V 15											
Erträge aus anderen Wertpapieren	G&V 16											
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	G&V 17	52,8	48,9						48,5	0,3		
Aufwand/ Kosten:												
Bewirtschaftungstätigkeit	G&V 8	-9.198,9	-8.548,8	-8.339,2	-8.255,6			-209,0		-0,6		
Verkauf von Grundstücken	G&V 9	-737,9	-42,6				-42,6					
Betreuungstätigkeit	G&V 10											
andere Lieferungen und Leistungen	G&V 11											
Personalkosten	G&V 12	-1.853,8	-1.891,1	-21,3	-21,3					-7,8	-1.861,9	
Abschreibungen	G&V 13	-1.555,9	-1.474,9	-1.359,8						-28,7	-86,3	
planmäßige Tilgungen	B40/B41	-422,0	-477,4		-477,4							
Sonstige betriebliche Aufwendungen	G&V 14	-748,4	-941,2	-61,9						-398,9	-480,4	
Abschreibungen auf Finanzanlagen	G&V 18											
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	G&V 19	-517,1	-502,9	-502,6	-493,5					-0,3		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	G&V 21											
Sonstige Steuern	G&V 22	-4,1	-4,1	-2,1	-2,1						-1,9	
Summe		-1.441,5	-922,7	1.382,6	2.419,8	364,8	1,2	30,9	48,5	-320,2	-2.430,5	
Innerbetriebliche Verrechnung				-1.965,1	-1.895,3	-379,6		-85,9			2.430,5	
Gesamt		-1.441,5	-922,7	-582,5	524,5	-14,8	1,2	-55,0	48,5	-320,2		0,1

Analoges gilt für den Plan-BAB. Die Personalkostenverrechnung erfolgt für jedes einzelne der 30 Planjahre des Planungshorizonts.

Abbildung 14: Plan-BAB

BAB		Geschäftsbereiche									
Link	Istwerte		Geschäftsbereiche								
	2023	2024 Basisjahr	BK	Ista / Mod.	Regiebetrieb	Bautätigkeit (AV)	Bau/Verkauf (UV)	Betreuung	Kapital	Sonstiges/ a.o.	Verwaltung
	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC
Verrechnung innerbetriebliche Kosten:											
- Personalkosten	G&V 12	1.861,9	356,1	606,9	151,6	290,8		65,8			390,7
- davon Verwaltung direkt zuordenbar			356,1	606,9	151,6	290,8		65,8			390,7
			-356,1		-151,6						507,7
- Anteil an zu verrechnenden Personalkosten			19,13%	32,60%	8,14%	15,62%		3,53%			20,98%
Summe Personalverrechnung				606,9		290,8		65,8			898,4
Verrechnungsschlüssel:		100,00%		32,60%		15,62%		3,53%			48,25%
Abschreibungen	G&V 13	86,3		28,1		13,5		3,1			41,6
Sächliche Verwaltungskosten	G&V 14	480,4		156,6		75,0		17,0			231,8
Ertragssteuern	G&V 21										
Kfz.-Steuer, Grundsteuer Büro	G&V 22 G&V 8	1,9		0,6		0,3		0,1			0,9
Summe		2.430,5	356,1	792,3	151,6	379,6		85,9			665,1

Aus Planbilanz, Wirtschafts- und Finanzplan, Plan-Cashflow-Rechnung, Plan-EBITDA-Rechnung und Plan-BAB ermittelt das Modul die jeweiligen Plankennzahlen der Periode.

Abbildung 15: Plankennzahlen

Plankennzahlen																		
	Istwerte	Planwerte																
	2024 Basisjahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
Betriebswirtschaftliche Kennzahlen																		
Eigenkapitalquote in %	36,2%	34,9%	31,5%	31,7%	28,6%	28,7%	28,9%	28,9%	29,2%	28,8%	28,3%	28,1%	27,7%	27,8%	28,6%	29,2%	29,9%	
Eigenmittelquote in %	36,2%	34,9%	31,5%	31,7%	28,6%	28,7%	28,9%	28,9%	29,2%	28,8%	28,3%	28,1%	27,7%	27,8%	28,6%	29,2%	29,9%	
Eigenmittelrentabilität in %	-4,7%	7,2%	6,2%	6,6%	-3,8%	4,7%	4,7%	1,9%	3,9%	2,9%	3,7%	2,8%	3,7%	1,1%	2,6%	2,5%	2,4%	
Eigenkapitalrentabilität in %	-4,7%	7,2%	6,2%	6,6%	-3,8%	4,7%	4,7%	1,9%	3,9%	2,9%	3,7%	2,8%	3,7%	1,1%	2,6%	2,5%	2,4%	
Gesamtkapitalrentabilität in %	-0,8%	3,4%	2,9%	3,1%	0,1%	2,5%	2,5%	1,7%	2,3%	2,0%	2,1%	2,0%	2,1%	1,5%	1,9%	1,9%	1,9%	
ROI (Return on Investment) in %	-1,7%	2,5%	1,9%	2,1%	-1,1%	1,4%	1,3%	0,5%	1,1%	0,8%	1,0%	0,8%	1,0%	0,3%	0,7%	0,7%	0,7%	
Verschuldungsgrad in %	174,5%	185,4%	216,2%	214,0%	248,6%	246,8%	245,0%	245,1%	241,1%	246,3%	252,8%	255,0%	260,0%	258,1%	249,3%	241,0%	233,2%	
Anlagendeckungsgrad II in %	105,9%	116,6%	103,8%	103,6%	110,2%	105,7%	109,6%	111,4%	110,8%	113,0%	115,2%	116,5%	120,0%	124,3%	126,8%	129,1%	132,0%	
Anlagenintensität in %	81,8%	76,8%	85,5%	87,7%	82,5%	86,1%	83,0%	81,5%	81,9%	80,3%	79,0%	78,0%	75,8%	72,8%	71,2%	69,6%	67,7%	
Liquidität 1. Grades in %	44,2%	112,0%	21,9%	20,0%	83,3%	46,5%	79,5%	94,5%	87,9%	109,0%	127,0%	138,7%	165,2%	188,4%	198,0%	205,4%	214,2%	
Liquidität 2. Grades in %	98,9%	190,3%	84,7%	97,5%	159,9%	121,9%	153,9%	168,6%	160,9%	181,8%	198,7%	210,2%	235,5%	258,0%	266,4%	272,7%	280,4%	
EBITDA in T€	1.055,1	3.503,3	3.563,1	4.163,2	2.177,2	4.155,4	4.298,3	3.835,5	4.408,5	4.329,4	4.691,6	4.783,3	5.121,4	4.532,5	5.007,0	5.041,2	5.071,3	
EBITDA-Rendite (zu Buchwerten) in %	2,4%	7,5%	5,8%	6,3%	3,2%	5,7%	5,9%	5,2%	5,8%	5,6%	5,8%	5,8%	6,0%	5,5%	6,2%	6,4%	6,6%	
EBITDA-Rendite (zu Verkehrswerten, München) in %	0,5%	1,5%	1,5%	1,6%	0,8%	1,4%	1,4%	1,2%	1,4%	1,3%	1,4%	1,4%	1,4%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	

Diese Plankennzahlen beinhalten 50 Bilanz- und wohnungswirtschaftliche Kennzahlen. Der lange Prognosehorizont von 30 Jahren bietet Ihnen schon heute die Möglichkeit, die Auswirkung einer Mieterhöhung im Jahr 2025 auf Ihren Finanzplan, Ihre Plan-G&V und Ihre Plan-Bilanz des Jahres 2054 zu betrachten!

Sie sehen die aus dieser Mieterhöhung resultierende Veränderung Ihrer Eigenkapitalquote, Ihres dynamischen Verschuldungsgrades, Ihres Cashflows nach DVFA/SG, Ihrer Liquidität 1. und 2. Grades, Ihrer Kapitaldienstdeckungskraft, Ihrer durchschnittlichen Wohnungsmiete etc. für jedes einzelne zukünftige Jahr bis 2054!

Die Plankennzahlen werden wiederum in das Risikomanagement-Modul **ORGA-RISK** eingelesen. Sie sind dann Ziel- bzw. Richtwerte für das Reporting.

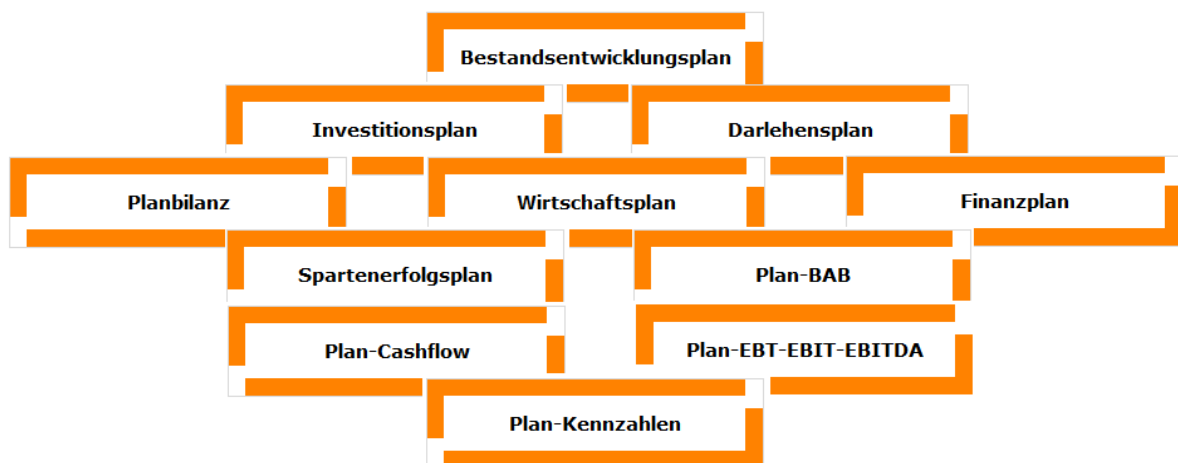
6. Integrierte Unternehmensplanung als Szenario-Planung / Stress-Test

Mit Hilfe der Szenario-Pläne / Stress-Tests werden sogenannte ceteris-paribus-Analysen gefahren. Das bedeutet, dass alle geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, alle geplanten Mieterhöhungen, Darlehensaufnahmen etc. in einem ersten Schritt analog zur integrierten Basisplanung auch in der Szenario-Planung beibehalten werden.

In einem zweiten Schritt werden Szenarien identifiziert, kostenmäßig bewertet und in die integrierte Unternehmensplanung eingegeben.

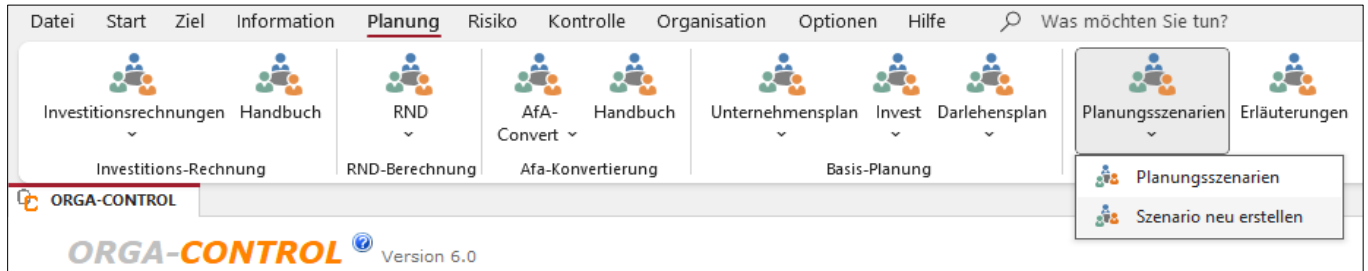
Analog zur Basis-Planung erhält man als Ergebnis der Szenario-Planung die finanziellen Auswirkungen der jeweiligen, auf die Basisplanung aufgesetzten Szenarien sowie die Änderung folgender Ergebnisse mit einem Planungshorizont von 30 Jahren:

Abbildung 16: Aggregierte Planungsergebnisse



Szenarien werden nach Abschluss und endgültiger Fixierung der Basisplanung erstellt.

Abbildung 17: Szenario neu erstellen



Ein Standard-Szenario bzw. ein Standard-Stresstest besteht z.B. in der Simulation gestiegener Zinsen. Der Darlehensrechner **ORGA-LOAN** - er fungiert in diesem Zusammenhang auch als Frühaufklärungssystem - berücksichtigt bereits in der Basis-Planung nicht nur zukünftige Plan-Darlehen, sondern auch zukünftige Zinsänderungen.

In folgendem Beispiel werden ab 2025 nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfristen Proportionszinssätze von z.B. einheitlich 4,0% unterstellt. Diese Zinsänderungen sind im Finanzplan der Basis- oder Normalplanung bereits berücksichtigt.

Abbildung 18: Zinsprolongation mit 4,0%

ORGAN-LOAN								
Zinsbindung und Zinssätze								Startseite
								Daten
								Drucken
Jahr	Darlehen	Zinssatz 1 p.a.	Zins 1 gültig bis	Endsaldo Zinsbindung 1	Zinssatz 2 p.a.	Zins 2 gültig bis	Endsaldo Zinsbindung 2	Zinssatz 3 p.a.
2024	D038	5,750%	31.03.2024	1.336.328,24 €	2,750%			
2024	D039	5,750%	31.03.2024	113.260,28 €	2,750%			
2025	D050	2,750%	31.07.2025	1.521.000,00 €	4,000%			
2033	D048				3,900%	31.07.2033	645.099,84 €	4,000%
2033	D040	0,000%	30.09.2033	349.600,00 €	4,000%			
2033	D041	5,750%	30.09.2033	443.871,30 €	4,000%			
2034	D042		31.07.2034	533.416,00 €	4,000%			
2034	D043	5,750%	31.07.2034	405.457,84 €	4,000%			
2037	D044	0,500%	31.03.2037	614.277,01 €	4,000%			
2037	D045	5,750%	31.03.2037	694.672,23 €	4,000%			
2038	D047	5,750%	25.06.2038	709.015,34 €	4,000%			
2038	D046	0,500%	14.09.2038	643.576,06 €	4,000%			
2040	D049	0,500%	18.05.2040	1.335.501,69 €	4,000%			
2042	D051	0,500%	08.10.2042	838.310,45 €	4,000%			
2042	D052	2,750%	24.10.2042	733.084,10 €	4,000%			
2043	D037		31.03.2043	870.825,76 €	4,000%			

Gleichzeitig sind annahmegemäß alle ab 2025 neu valuierten Darlehen mit 4,0% zu verzinsen.

Abbildung 19: Plan-Darlehen-Verzinsung mit 4,0%

ORG-LOAN												
Start « » Darl. einfügen Darl. löschen Sortierung: Valuta-Datum 1 Drucken												
Status	Zur Ausgabe	Darlehen Nr.	Realisation (Ist - Plan)	Kontrolle Realisation	ursprünglicher Nominalbetrag	Valutierung 1	Valuta-Datum 1	Valutierung 2	Valuta-Datum 2	Valutierung 3	Valuta-Datum 3	Zinssatz 1 p.a.
●	Darlehen D087	354503	Plan		3.000.000,00 €	3.000.000,00 €	01.10.2025					4,000%
●	Darlehen D076	354501	Plan		9.614.800,00 €	2.884.440,00 €	01.10.2025	6.730.360,00 €	01.10.2026			4,000%
●	Darlehen D077	354502	Plan		8.510.200,00 €	2.553.060,00 €	01.10.2025	2.591.960,00 €	01.10.2026	3.365.180,00 €	01.10.2027	4,000%
●	Darlehen D080	354601	Plan		4.438.800,00 €	2.277.045,00 €	01.10.2028	2.161.755,00 €	01.10.2029			4,000%
●	Darlehen D081	354602	Plan		3.994.700,00 €	253.005,00 €	01.10.2028	789.970,00 €	01.10.2029	2.951.725,00 €	01.10.2030	4,000%
●	Darlehen D088	354603	Plan		2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	01.10.2028					4,000%
●	Darlehen D082	354701	Plan		3.050.400,00 €	1.557.306,00 €	01.10.2031	1.493.094,00 €	01.10.2032			4,000%
●	Darlehen D083	354702	Plan		2.717.400,00 €	173.034,00 €	01.10.2031	525.636,00 €	01.10.2032	2.018.730,00 €	01.10.2033	4,000%
●	Darlehen D086	354802	Plan		4.022.000,00 €	254.580,00 €	01.10.2033	2.918.820,00 €	10.10.2034	848.600,00 €	01.10.2035	4,000%
●	Darlehen D085	354801	Plan		4.464.000,00 €	2.291.220,00 €	01.10.2033	2.172.780,00 €	01.10.2034			4,000%
●	Darlehen D091	354901	Plan		4.464.000,00 €	2.291.220,00 €	01.10.2035	2.172.780,00 €	01.10.2036			4,000%
●	Darlehen D092	354902	Plan		4.022.000,00 €	254.580,00 €	01.10.2035	2.918.820,00 €	01.10.2036	848.600,00 €	01.10.2037	4,000%

Im Szenario oder Stresstest wird nun ab 2025 der Fall durchgespielt, dass nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfristen Prolongationszinssätze von 6,0% zu entrichten sind.

Abbildung 20: Szenario: Zinsprolongation mit 6,0%

Zinsbindung und Zinssätze								
Jahr	Darlehen	Zinssatz 1 p.a.	Zins 1 gültig bis	Endsaldo Zinsbindung 1	Zinssatz 2 p.a.	Zins 2 gültig bis	Endsaldo Zinsbindung 2	Zinssatz 3 p.a.
2024	D038	5,750%	31.03.2024	1.336.328,24 €	2,750%			
2024	D039	5,750%	31.03.2024	113.260,28 €	2,750%			
2025	D050	2,750%	31.07.2025	1.521.000,00 €	6,000%			
2033	D048				3,900%	31.07.2033	498.672,14 €	6,000%
2033	D040	0,000%	30.09.2033	349.600,00 €	6,000%			
2033	D041	5,750%	30.09.2033	443.871,30 €	6,000%			
2034	D042		31.07.2034	533.416,00 €	6,000%			
2034	D043	5,750%	31.07.2034	405.457,84 €	6,000%			
2037	D044	0,500%	31.03.2037	614.277,01 €	6,000%			
2037	D045	5,750%	31.03.2037	694.672,23 €	6,000%			
2038	D047	5,750%	25.06.2038	709.015,34 €	6,000%			
2038	D046	0,500%	14.09.2038	643.576,06 €	6,000%			
2040	D049	0,500%	18.05.2040	1.335.501,69 €	6,000%			
2042	D051	0,500%	08.10.2042	838.310,45 €	6,000%			
2042	D052	2,750%	24.10.2042	733.084,10 €	6,000%			
2043	D037		31.03.2043	870.825,76 €	6,000%			

Zudem wird auch bei allen Plan-Darlehen, die ab 2025 aufgenommen werden sollen, ein Zinssatz von 6,0% unterstellt.

Abbildung 21: Szenario: Plan-Darlehen-Verzinsung mit 6,0%

Status	Zur Ausgabe	Darlehen Nr.	Realisation (1st - Plan)	Kontrolle Realisation	ursprünglicher Nominalbetrag	Valutierung 1	Valuta-Datum 1	Valutierung 2	Valuta-Datum 2	Valutierung 3	Valuta-Datum 3	Zinssatz 1 p.a.
●	Darlehen D076	354501	Plan		9.614.800,00 €	2.884.440,00 €	01.10.2025	6.730.360,00 €	01.10.2026			6,000%
●	Darlehen D077	354502	Plan		8.510.200,00 €	2.553.060,00 €	01.10.2025	2.591.960,00 €	01.10.2026	3.365.180,00 €	01.10.2027	6,000%
●	Darlehen D087	354503	Plan		3.000.000,00 €	3.000.000,00 €	01.10.2025					6,000%
●	Darlehen D080	354601	Plan		4.438.800,00 €	2.277.045,00 €	01.10.2028	2.161.755,00 €	01.10.2029			6,000%
●	Darlehen D081	354602	Plan		3.994.700,00 €	253.005,00 €	01.10.2028	789.970,00 €	01.10.2029	2.951.725,00 €	01.10.2030	6,000%
●	Darlehen D088	354603	Plan		2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	01.10.2028					6,000%
●	Darlehen D082	354701	Plan		3.050.400,00 €	1.557.306,00 €	01.10.2031	1.493.094,00 €	01.10.2032			6,000%
●	Darlehen D083	354702	Plan		2.717.400,00 €	173.034,00 €	01.10.2031	525.636,00 €	01.10.2032	2.018.730,00 €	01.10.2033	6,000%
●	Darlehen D085	354801	Plan		4.464.000,00 €	2.291.220,00 €	01.10.2033	2.172.780,00 €	01.10.2034			6,000%
●	Darlehen D086	354802	Plan		4.022.000,00 €	254.580,00 €	01.10.2033	2.918.820,00 €	10.10.2034	848.600,00 €	01.10.2035	6,000%
●	Darlehen D091	354901	Plan		4.464.000,00 €	2.291.220,00 €	01.10.2035	2.172.780,00 €	01.10.2036			6,000%
●	Darlehen D092	354902	Plan		4.022.000,00 €	254.580,00 €	01.10.2035	2.918.820,00 €	01.10.2036	848.600,00 €	01.10.2037	6,000%

Der Soll-Soll-Vergleich der Planungsversionen - z.B. für das Jahr 2025 - zeigt die Ergebnisse der Zinssteigerung:

Abbildung 22: Soll-Soll-Vergleich 2025

<

Die Aussagekraft einer Zeitpunktbetrachtung ist begrenzt, entscheidend sind langfristige Aussagen. Diese liefert wiederum nur der Finanzplan:

Abbildung 23: Finanzplanergebnisse bei Zinsprolongation mit 6,0%

Finanzplan			Planwerte														
Link	Istwerte		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
	2024 Basisjahr		Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti
für Kapitaldienst	Fin	-950,0	-1.095,6	-1.354,9	-1.617,6	-1.897,3	-2.080,8	-2.196,3	-2.285,3	-2.378,9	-2.439,9	-2.461,5	-2.574,7	-2.643,9	-2.763,5	-2.825,8	-2.847,5
- Zinsen (ohne Zinsen auf Marktauktionen)	Fin	-472,6	-606,1	-840,5	-1.094,7	-1.227,4	-1.314,5	-1.395,2	-1.430,5	-1.431,7	-1.442,0	-1.500,2	-1.572,4	-1.599,8	-1.680,6	-1.697,3	-1.673,9
- Tilgungen	Fin	-477,4	-489,5	-505,4	-522,9	-629,3	-786,2	-801,2	-826,8	-885,2	-1.589,9	-861,3	-1.002,3	-1.044,1	-1.082,9	-1.138,5	-1.173,7
für Steuern	G&V 21 G&V 22	-4,1	-4,1	-4,1	-4,1	-4,1	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,4
3. Summe der Planauszahlungen		-14.203,1	-14.104,1	-20.503,9	-20.348,5	-17.124,1	-21.206,5	-16.841,0	-17.231,5	-19.004,6	-20.479,1	-21.519,6	-20.732,8	-21.547,4	-17.543,0	-18.611,2	-19.166,4
4. Zahlungsmittel-Endbestand per 31.12.	B20	3.352,2	6.766,9	1.423,9	769,3	5.092,6	2.213,8	4.499,4	5.558,4	4.918,8	6.466,7	8.130,6	9.309,1	12.097,4	14.929,6	16.296,4	17.517,3

Finanzplan			Planwerte														
Link	Istwerte		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
	2024 Basisjahr		Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti	Ti
für Kapitaldienst	Fin	-950,0	-2.958,9	-3.062,3	-3.163,3	-4.827,3	-3.021,6	-3.039,9	-4.309,8	-2.986,5	-2.985,0	-3.004,2	-3.024,3	-2.936,1	-2.914,3	-2.842,1	-2.803,0
- Zinsen (ohne Zinsen auf Marktauktionen)	Fin	-472,6	-1.713,9	-1.675,8	-1.667,7	-1.656,1	-1.571,2	-1.520,5	-1.454,1	-1.387,7	-1.329,1	-1.268,4	-1.204,8	-1.139,2	-1.074,5	-1.008,5	-942,6
- Tilgungen	Fin	-477,4	-1.244,9	-1.386,5	-1.501,6	-3.171,3	-1.450,4	-1.519,4	-2.855,7	-1.598,9	-1.655,3	-1.735,8	-1.819,5	-1.796,9	-1.839,8	-1.833,6	-1.860,4
für Steuern	G&V 21 G&V 22	-4,1	-4,4	-4,4	-4,4	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,6	-4,6	-4,6	-4,6	-4,7	-4,7	-4,7
3. Summe der Planauszahlungen		-14.203,1	-19.357,5	-21.268,5	-20.825,2	-22.757,3	-20.764,0	-20.938,5	-22.229,4	-21.357,9	-21.621,0	-22.405,3	-23.068,0	-23.420,6	-23.922,0	-24.388,0	-24.671,7
4. Zahlungsmittel-Endbestand per 31.12.	B20	3.352,2	18.965,0	18.973,6	19.854,0	19.252,3	21.143,3	23.277,2	24.647,8	27.422,6	30.248,9	32.935,7	35.625,8	38.507,4	41.440,9	44.526,2	47.902,7

Die Basis-Planung zeitigt bis zum Ende des Planungshorizonts positive Finanzplanergebnisse, auch in der Szenario- oder Stresstest-Planung zeichnen sich keine Verlusten ab.

Trotz kumulierter Mehrbelastung von 9,3 Mio. € und höherer Sondertilgungen von 255,7 T€ zur Ablösung bestimmter Darlehen für den Zeitraum von 2025 bis 2054 sind im Hinblick auf die Maßnahmenplanung keinerlei Einschränkungen erforderlich!

Abbildung 24: Zinsmehraufwand bei 6,0% im Vergleich zur Basis-Planung mit 4,0%

Jahr	4,0% T€	Zinssatz 6,0% T€	Differenz T€
2025	513,5	606,1	92,7
2026	627,8	849,5	221,7
2027	794,0	1.094,7	300,7
2028	926,7	1.227,4	300,7
2029	919,1	1.314,5	395,4
2030	985,9	1.395,2	409,3
2031	1.037,6	1.438,5	400,9
2032	1.039,6	1.431,7	392,1
2033	1.053,5	1.442,0	388,5
2034	1.106,3	1.500,2	393,9
2035	1.178,3	1.572,4	394,1
2036	1.215,5	1.599,8	384,3
2037	1.288,6	1.680,6	392,0
2038	1.280,1	1.687,3	407,2
2039	1.273,8	1.673,9	400,1
2040	1.302,3	1.714,0	411,7
2041	1.281,7	1.675,8	394,1
2042	1.276,6	1.667,7	391,1
2043	1.270,7	1.656,1	385,4
2044	1.198,3	1.571,2	372,9
2045	1.171,0	1.520,5	349,5
2046	1.132,0	1.454,1	322,1
2047	1.094,6	1.387,7	293,1
2048	1.066,9	1.329,1	262,2
2049	1.039,8	1.268,4	228,6
2050	1.013,9	1.204,8	190,9
2051	987,1	1.139,2	152,1
2052	959,5	1.074,5	115,0
2053	932,2	1.008,5	76,3
2054	905,7	942,6	36,9
			9.255,5

Jahr	Sondertilgungen T€	Differenz T€
2033	498,7	645,1
2042	75,9	75,9
2043	1.566,6	1.675,9
2046	1.285,3	1.285,3
	3.426,5	3.682,2
		255,7