

Gemeinde Ruppichteroth

Indikative Business-Case-Planung Entwicklungsgesellschaft

Plan-Bilanz

	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4	Planjahr 5
	€	€	€	€	€
<b>Aktiva</b>					
A. Anlagevermögen					
- Betriebs- und Geschäftsausstattung (Nutzungsdauer-Ø: 7 Jahre)	AK in € 5.000,00 4.290,00	3.580,00	2.870,00	2.160,00	1.450,00
B. Umlaufvermögen					
1. Erschließungsgebiet Wohnen Sankt-Vinzenz-Straße Schönenberg, Variante 2					
	<b>Größe in qm</b>	<b>Preis: €/qm</b>			
a) Grunderwerbskosten	5.800	70,00	203.000,00	406.000,00	
b) Nebenkosten Grunderwerb (6,5% GrEST + 1,5% Notar, sonstiges)			16.240,00	32.480,00	
c) Erschließungskosten lt. Ingenieur- Gutachten (Variante 2)		589.500,00	294.750,00	589.500,00	
d) Sicherheitszuschlag lt. Verwalt. zu c) analog zu 2.c), aber nur 10%		58.900,00	29.450,00	58.900,00	
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.086.880,00</b>	543.440,00	1.086.880,00	
2. Erschließungsgebiet Wohnen Ruppichteroth-West					
	<b>Größe in qm</b>	<b>Preis: €/qm</b>			
a) Grunderwerbskosten	20.000	70,00	700.000,00	1.400.000,00	
b) Nebenkosten Grunderwerb (in Pos. d) enthalten			0,00	0,00	
c) Erschließungskosten lt. Ingenieur- Gutachten		1.253.000,00	626.500,00	1.253.000,00	
d) Sicherheitszuschlag zu c) lt. Verwaltung (rd. 20%)*		247.000,00	123.500,00	247.000,00	
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>2.900.000,00</b>	1.450.000,00	2.900.000,00	
	[* u.a. Beweissicherung/Kosten Infrastrukturausgleich]				
3. Bankguthaben	25.000,00	0,00	0,00	0,00	5.536,05
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	151.691,00	355.690,42	268.360,53	147.690,64	0,00
	<u>2.174.421,00</u>	<u>4.346.150,42</u>	<u>2.929.150,53</u>	<u>1.478.810,64</u>	<u>6.986,05</u>
<b>Passiva</b>					
A. Eigenkapital					
I. Stammkapital	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	0,00	-176.691,00	-380.690,42	-293.360,53	-172.690,64
III. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag	-176.691,00	-203.999,42	87.329,89	120.669,89	154.676,69
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	151.691,00	355.690,42	268.360,53	147.690,64	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.986,05
B. Rückstellungen					
- sonstige Rückstellungen (idealtypisch sofortige Zahlungswirksamkeit unterstellt)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Verbindlichkeiten					
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.149.421,00	4.346.150,42	2.929.150,53	1.478.810,64	0,00
	<u>2.149.421,00</u>	<u>4.346.150,42</u>	<u>2.929.150,53</u>	<u>1.478.810,64</u>	<u>6.986,05</u>

Schönenberg		Größe in qm
Gesamtfläche		5.800
verwertbare Fläche		4.930
	<b>Preis: €/qm</b>	
AK Grund & Boden (inkl. NK)		88,94
Erschließungskosten		131,52
(nur verwertbare Flächen)		<u>220,46</u>
Verkaufserlös		<u>231,00</u>
Bodenrichtwert		145,00

Ruppichteroth-West		Größe in qm
Gesamtfläche		20.000
verwertbare Fläche		17.000
	<b>Preis: €/qm</b>	
AK Grund & Boden (inkl. NK)		82,35
Erschließungskosten		88,24
(nur verwertbare Flächen)		<u>170,59</u>
Verkaufserlös		<u>231,00</u>
Bodenrichtwert		145,00

Plan-Gewinn- und Verlustrechnung

(Werte brutto (inkl. Umsatzsteuer), da für Wohnbau-landerschließung kein umsatzsteuerlicher Vorsteuerabzug)

	Preis: €/qm	Größe in qm				
1. Umsatzerlöse	231,00					
a) nur verwertbare Flächen, Schönenberg		4.930	0,00	0,00	1.643	379.533,00
b) nur verwertbare Flächen, Ruppichteroth-West		17.000	0,00	0,00	5.667	1.309.077,00
	<b>AK/qm in €</b>					
2. Aufwand Abgang von erschlossenen Grundstücken						
a) öffentliche Flächen (nicht verwertbar), Schönenberg	0,00	870	0,00	0,00	0,00	0,00
b) öffentliche Flächen (nicht verwertbar), Ruppichteroth-West	0,00	3.000	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Verkaufsflächen (verwertbar), Schönenberg	220,46	4.930	0,00	0,00	-362.293,33	-362.293,33
d) Verkaufsflächen (verwertbar), Ruppichteroth-West	170,59	17.000	0,00	0,00	-966.666,67	-1.328.960,00
			0,00	0,00	359.650,00	359.650,00
3. Personalaufwand						
a) Geschäftsführer (25 Std., A 12) (Schätzung Gemeinde)	-59.800,00		-59.800,00	-59.800,00	-59.800,00	-59.800,00
b) Prokurist (25 Std., A 10) (Schätzung Gemeinde)	-48.500,00	-108.300,00	-48.500,00	-108.300,00	-48.500,00	-108.300,00
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	-710,00	-710,00	-710,00	-710,00	-710,00	-710,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen						
a) Miete Büro, Büroausstattung (Schätzung Gemeinde für Werke)	-15.351,00		-15.351,00	-15.351,00	-15.351,00	-15.351,00
b) Raumnebenkosten (Strom, Heizung, Wasser etc.) (Schätzung dhpG)	-2.400,00		-2.400,00	-2.400,00	-2.400,00	-2.400,00
c) Finanzbuchhaltung (Schätzung Gemeinde)	-11.900,00		-11.900,00	-11.900,00	-11.900,00	-11.900,00
d) Jahresabschlusserstellung und -prüfung (Schätzung Gemeinde)	-5.000,00		-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
e) Erstellung der Steuererklärungen (Schätzung dhpG)	-1.800,00		-1.800,00	-1.800,00	-1.800,00	-1.800,00
f) sonstige Rechts- und Beratungskosten (inkl. RAe) (Schätzung dhpG)	-2.000,00		-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
g) Gründungskosten (Gericht, HR, Notar etc.) (Schätzung Gemeinde)	-1.180,00		0,00	0,00	0,00	0,00
h) IHK-Betrag (Schätzung Gemeinde)	-400,00		-400,00	-400,00	-400,00	-400,00
i) Haftpflichtvers., D&O-Versich, Eigenschadenvers, Rechtsschutz etc.	-3.500,00		-3.500,00	-3.500,00	-3.500,00	-3.500,00
j) Büro- und Betriebsbedarf (Schätzung dhpG)	-1.000,00		-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00
k) Telefon, IT-Providing, Internet (Schätzung dhpG)	-750,00		-750,00	-750,00	-750,00	-750,00
l) Nebenkosten des Geldverkehrs (Schätzung Gemeinde)	-400,00		-400,00	-400,00	-400,00	-400,00
m) Vertriebskosten Baulandverkauf (geschätzt 1% vom Erlös)	0,00	-45.681,00	0,00	-44.501,00	-16.886,10	-61.387,10
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Darlehenszinsen: 2%)	-22.000,00	-22.000,00	-42.988,42	-42.988,42	-86.923,01	-86.923,01
7. Grundsteuer (indikativ geschätzt)	0,00	0,00	-7.500,00	-7.500,00	-15.000,00	-15.000,00
8. Ergebnis vor Ertragsteuer und nach sonstigen Steuern		-176.691,00	-203.999,42	-203.999,42	87.329,89	120.669,89
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (idealtypischer Steuersatz KöSt/GewSt: 35%, nach Verlustvorträgen)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-176.691,00		-203.999,42		87.329,89	120.669,89

Plan-Finanzbedarf

1. Darlehensbestand Beginn des Geschäftsjahres	0,00	-2.149.421,00	-4.346.150,42	-2.929.150,53	-1.478.810,64
2. Darlehensneuaufnahmen (-) / Darlehenstilgungen (+)					
a) Grundstücksankaufpreise und Erschließungskosten sowie sonstige Anlagenguzugänge	-1.998.440,00	-1.993.440,00	0,00	0,00	0,00
b) Jahresfehlbetrag (einschließlich Einnahmen aus Grundstücksverkäufen)	-176.691,00	-203.999,42	87.329,89	120.669,89	154.676,69
c) nicht zahlungswirksam in b) (Abgänge Grundstücke, Abschreibungen)	710,00	710,00	1.329.670,00	1.329.670,00	1.329.670,00
d) Verbrauch Bankguthaben (Einzahlung)	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Darlehensneuaufnahmen (-) / Darlehenstilgungen (+)</b>	<b>-2.149.421,00</b>	<b>-2.196.729,42</b>	<b>1.416.999,89</b>	<b>1.450.339,89</b>	<b>1.484.346,69</b>
3. Darlehensbestand Ende des Geschäftsjahres (-)/Bankguthaben (+)	-2.149.421,00	-4.346.150,42	-2.929.150,53	-1.478.810,64	5.536,05