

WIRTSCHAFTSPLAN

1/2

VOM AUFBAU EINES VERLÄSSLICHEN WIRTSCHAFTSPLANS

JOACHIM BOLL et. al.

FINANZEN

Wirtschafts- und Finanzpläne sind das A und O zur Kalkulation von Immobilienprojekten.

Wichtig dabei ist: → möglichst frühzeitig aufstellen, → immer mehr verfeinern, → über Zeitraum von 5 bis 10 Jahren aufstellen

Im Folgenden finden Sie eine Strukturierungshilfe. Sie basiert auf einem Artikel von Boll/Hempel/Senders/Sostmann für das NRW-Landesprogramm »Initiative ergreifen« (www.neue-nachbarschaft.de/HGLYW oder www.initiative-ergreifen.nrw.de)

1. GESCHÄFTSBEREICHE

Umsatz(erlöse) +			Aufwendungen -
erwirtschaftete Einnahmen nach den Geschäftsbereichen	plus / €	minus / €	den Geschäftsbereichen eindeutig zuzuordnende Kosten: (Personal, Aufträge/ Fremdleistungen, Material, Ausstattung, Technik)
Eigenveranstaltungen			
Fremdveranstaltungen (Mieten, Service-Pakete)			
Fix-Vermietungen/Verpachtungen			
Raumvergaben an Partner, Vereine, Gruppen (Gebührenordnungen)			
Eigenbetriebe (wie Bistro/Café, Gastronomie, Verkauf/Shops)			
Summe	Erlös	Aufwendung	
Ergebnis aus Geschäftsbereichen: Umsatzerlöse minus Aufwendungen			

2. KOSTEN GEBÄUDEWIRTSCHAFT

Ausgabe €

Gebäudenebenkosten I (den obigen Geschäftsbereichen zugeordnet)			
Gebäudenebenkosten II (der Geschäftsstelle/den Gemeinkosten zugeordnet)			
Hausmeister (sofern nicht in o.a. Gebäudenebenkosten bzw. u.a. Personalkosten)			
Instandhaltung, Reparaturen (sofern nicht in o.a. Gebäudenebenkosten)			
Rücklagen (Gebäude und Gebäudetechnik)			
Summe Kosten Gebäudewirtschaft			

3. KOSTEN GESCHÄFTSSTELLE/MANAGEMENT

Ausgabe €

Personalkosten in den Geschäftsbereichen			
Personalkosten außerhalb der Geschäftsbereiche			
Sachkosten Projektmanagement und Geschäftsstelle			
Miete Gemeinflächen			
Gebäudenebenkosten Gemeinflächen			
Verwaltungs-/Bürokosten			
Beratungskosten			
Werbung/Marketingkosten			
Summe Gemeinkosten Geschäftsstelle/Management			



AUFBAU EINES WIRTSCHAFTSPLANS

 JOACHIM BOLL et. al.

 FINANZEN

4. ALLGEMEINE EINNAHMEN

Ausgabe €

Spenden

Sponsoring

Mitgliedsbeiträge

Zinserträge

Betriebsergebnis Erfolgsplan
(Saldo (1)-(4) vor Abschreibung/Zinsen/Steuern)

5. ABSCHREIBUNGEN

Ausgabe €

 Abschreibung Gebäude
(1 bis 2% der baulichen Investitionen)

 Abschreibung Ausstattung
(10% z.B. Veranstaltungsausstattung, Ausstellungen)

 Abschreibung Ausstattung wirtschaftliche Eigenbetriebe
(wie Gastronomie)

Summe Abschreibungen = Rücklagen

Rücklagen auch real bilden,
nicht nur auf Papier

6. ZINSEN

Zinsen Kapitalmarktdarlehen

Betriebsergebnis vor Steuern
(Betriebsergebnis minus Abschreibung und Zinsen)

7. STEUERN

aus wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben

Abstimmung Steuerberater und Finanzamt

Betriebsergebnis nach Steuern

Summe Abschreibungen

Rücklagen separat ausweisen, da
zweckgebunden. Können aber für
Zwischenfinanzierungen genutzt werden.

Tilgung Darlehen

Liquiditätsergebnis (nach Steuern)
möglichst monatlich aufbauen,
um Liquiditätspässe zu erkennen