

**Anlage 1****Zu § 4 (1) und (2) - Einzelheiten zum Wirtschaftsplan**

Dem Wirtschaftsplan sind grundsätzliche Ausführungen zu den wesentlichen Planungsprämissen voranzustellen.

**1. Erfolgsplan**

Der Erfolgsplan ist entsprechend der Gewinn- und Verlustrechnung zu gliedern. Ihm sind die Ist-Ergebnisse des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres sowie die voraussichtlichen Ergebnisse des laufenden Geschäftsjahres im Vergleich zur Ursprungsplanung (bzw. einer erfolgten Planfortschreibung) voranzustellen \*. Die Ansätze und Veränderungen sind nach ihrer Bedeutung zu erläutern.

**2. Personalkostenplan**

Der Personalkostenplan muss die Gesamtzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und das entsprechende Personalkostenvolumen aufgeteilt auf Geschäftsbereiche und Geschäftsstellen enthalten. Ihm sind die Ist-Zahlen des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres sowie die voraussichtlichen Zahlen des laufenden Geschäftsjahres im Vergleich zur Ursprungsplanung (bzw. einer erfolgten Planfortschreibung) voranzustellen \*. Die Ansätze und Veränderungen sind nach ihrer Bedeutung zu erläutern.

**3. Finanzplan**

In den Finanzplan sind der im Geschäftsjahr zu erwartende Finanzbedarf und die zu seiner Deckung vorgesehenen Finanzierungsmittel aufzunehmen. Die Ansätze sind zu erläutern.

**4. Investitionsplan****4.1 Gliederung**

Im Investitionsplan sind sowohl die bilanzwirksamen als auch die über den Aufwand abzurechnenden Maßnahmen (mit Ausnahme der Regelinstandhaltung), die im Planjahr begonnen werden sollen, nach Maßnahmentearten, Programmjahren und regionaler Anbindung im einzelnen aufzuführen und zu erläutern. Anzugeben sind die voraussichtlichen Gesamtkosten eines Projektes, die anteiligen Kosten des Planungsjahres sowie die auf die künftigen Geschäftsjahre entfallenden Anteile. In den Erläuterungen sind insbesondere Informationen zur Höhe der mietrechtlich relevanten Anteile, Rentabilität, Mietveränderungen und der Finanzierung aufzunehmen.

\*)

<b>Ist</b>	<b>Plan</b>	<b>Voraussichtl. Ist</b>	<b>Plan</b>	<b>Veränderung</b>
t -2	t -1	t -1	t 0	Plan / Voraus. Ist

#### **4.2 Zustimmungs- und Berichtserfordernisse**

Das Investitionsvolumen und die Investitionsprojekte sind vom Aufsichtsrat im Rahmen des Wirtschaftsplans zu genehmigen.

Über Veränderungen der Investitionsplanansätze entscheidet der Aufsichtsrat in der Regel im Rahmen eines Nachtrags zum Wirtschaftsplan (§ 4 Abs. 2 Geschäftsanweisung). In diesem Nachtrag sind die Veränderungen den Ansätzen des Investitionsplans gegenüberzustellen. Sofern unaufschiebbare Veränderungsbedarfe außerhalb der Wirtschaftsplangenehmigung oder eines ggf. erforderlichen Nachtrags bestehen, gelten folgende Regelungen:

Unter der Voraussetzung, dass das vom Aufsichtsrat genehmigte Gesamtinvestitionsvolumen nicht überschritten wird, kann der Vorstand - bei Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von mehr als 0,5 Mio. € mit Zustimmung des zuständigen Aufsichtsratsausschusses - bereits genehmigte Maßnahmen, die sich als nicht realisierbar erweisen, entfallen lassen und ggf. ersetzen. Über diesbezügliche Veränderungen ist der Aufsichtsrat mit einer gesonderten Darstellung in seiner jeweils nächsten Sitzung zu informieren.

Für einzelne, bereits genehmigte Investitionsmaßnahmen, bei denen die Kostenveränderungen voraussichtlich 0,5 Mio. € und 30 % des Planwertes überschreiten werden, ist eine umgehende Unterrichtung der bzw. des zuständigen Ausschussvorsitzenden und eine vorherige Zustimmung des zuständigen Aufsichtsratsausschusses zur Fortführung der Maßnahme erforderlich.

Überschreiten die Kostenveränderungen 2 Mio. €, ist eine vorherige Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich.

### Zustimmungs- und Berichtserfordernisse

Planaufstellung und Änderungserfordernisse  Zuständigkeiten	Grundsatz	Ergänzende Regelungen für erforderliche Änderungen der Investitionsplanansätze im Laufe des Geschäftsjahres bei...	
	„Wirtschaftsplan und seine Änderungen“ (§ 10 Abs. 3 Ziff. 2 Satzung sowie § 4 Abs. 1 u.2 Geschäftsanweisung)	Fortfall bzw. Ersatz einzelner Maßnahmen im Rahmen der genehmigten Investitionsplanobergrenze in Höhe von	Kostenveränderungen einzelner Maßnahmen in Höhe von
Vorstand	—	< 1,5 Mio. €	< 1,0 Mio. €
Ausschuss	—	> 1,5 Mio. €: Vorherige Zustimmung	> 1,0 Mio. € und 30 % des Planwertes: Vorherige Zustimmung
Aufsichtsrat	Zustimmung	Kenntnisnahme im Rahmen der jeweils nächsten AR-Sitzung durch schriftliche Vorlage	> 2,5 Mio. €: Vorherige Zustimmung

## **Anlage 2**

### **Zu § 6 (3) - Angaben im Quartalsbericht**

- Darstellung der quartalsmäßigen Soll-Werte und der Ist-Werte mit Erläuterung der wesentlichen Abweichungen für das jeweilige Berichtsquartal und den abgelaufenen Jahreszeitraum,
- Hochrechnungen anhand der Ist-Werte,
- \*     Angaben über Abschluss und Verlauf derivativer Finanzgeschäfte,
- Spezifische Unternehmenskennzahlen in angemessenen Zeitreihen,
- Angaben über die geplanten Jahresergebnisse von Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, den Planverlauf sowie besondere Vorkommnisse.

## **Anlage 2 Zu § 6 (4) – Kennzahlen zum letzten Bilanzstichtag \***

SAGA: Kennzahlen zum Jahresabschluss		Muster!!!!	1999	1998	1997	1996
<b>A Bestandsdaten</b>						
A 1	Gesamtbestand im WE (SAGA eigen)		92.884			
	davon: Sozialwohnungen (%)		53.156	57%	60%	64%
	Bindungsfreie Wohnungen (%)		39.728	43%	40%	38%
A 2	Buchwert Immobilien (€/qm Wohnfl.)	Buchwert	1.990.081.053			
		Fläche	5.991.930	650	652	
A 3	Fertiggestellte Neubauwohnungen					
<b>B Bilanzkennzahlen</b>						
B 1	Eigenkapitalquote (%)			9,11%	9,2	9,3
	Eigenkapital (T€)		201.079			
	Bilanzsumme (T€)		2.208.117			
B 2	Verschuldungskoeffizient (Fremdkap. / Gesamtkap.)					
	Fremdkapital (T€)					
	Gesamtkapital (T€)					
B 3	Anlagendeckungsgrad (Mittel- u. langfr. Mittel / Mittel- u. langfr. gebundenes Vermögen)					
B 4	Cash Flow II					
B 5	Dynamischer Verschuldungsgrad					
B 6	Eigenkapitalrentabilität					
<b>C Aufwands- und Ertragskennzahlen</b>						
C 1	Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand (€/qm/p.a.)					
	davon: Modernisierungsaufwand					
	Instandhaltungsaufwand					
	nachrichtlich: Pauschale Inst.aufwand nach II. BV					
C 2	Verwaltungskostensatz					
	nachrichtlich: nach II. BV					
C 3	Zinsaufwand (p.a./qm)					
C 4	Nettokaltmieten (€/qm/Monat)					
	Sozialwohnungsbestand					
	MHG-Wohnungsbestand					
	Gewerbeobjektbestand					
<b>D Produktivitätskennzahlen</b>						
D 1	Personalaufwand / Mitarbeiter					
D 2	Personalaufwand / WE					
D 3	Wohneinheit / Mitarbeiter					
	Gesamtunternehmen					
	Geschäftsstellen					
D 4	Betreuungsquote (WE / Hauswart)					
<b>E Vertriebskennzahlen</b>						
E 1	Fluktuationsquote der Mieter					
E 2	Leerstand insgesamt (WE)					
	davon: Fluktuationsbedingter L.					
	Sonstiger L. (Mod., Abbruch u.ä)					
	Leerstand Gewerbliche Objekte					
E 2	Leerstandsquote (WE)					
	davon: Fluktuationsbedingter L.					
	Sonstiger L. (Mod., Abbruch u.ä)					
	Leerstandsquote Gewerbliche Objekte					
E 3	Erlösschmälerungen WE (T€)					
	davon: Fluktuationsbedingter L.					
	Sonstiger L. (Mod., Abbruch u.ä)					
	Erlösschmälerungen Gewerbliche Objekte					
E 4	Wohnzufriedenheit (Zufriedenheit in % der Mieter)					
	Beurteilung der Gesamtleistung					
	Beurteilung von Wohnungen und Wohnumfeld					
	Beurteilung der Mieterbetreuung					
	Beurteilung der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen					
	Umzugsabsichten					

\* mit ggf. überbetrieblichen Vergleichswerten